

Gemeinde Teichland
Bebauungsplan "Seehafen Teichland"
Ortsteil Neuendorf

Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / 4a Abs. 3 BauGB

am Entwurf des Bebauungsplans November 2020

Stand: April 2021, ergänzt September 2023

INHALT

- 1 VERFAHRENSSTAND**
- 2 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN - AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN**

1 VERFAHRENSSTAND

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 05. November 2013 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Seehafen Teichland“ eingeleitet.

Zur Fortführung des Planverfahrens hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Teichland am 11.08.2020 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans (1. Änderung des Entwurfs) mit Stand Juli 2020 gebilligt und zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. Tei/BA/040/2020).

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung im September 2020 und Auswertung der Stellungnahmen wurde der Planentwurf geändert. Die Grundzüge der Planung blieben davon unberührt.

Zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit lagen der geänderte Bebauungsplanentwurf (November 2020) und seine Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen vorliegenden Umweltinformationen in der Zeit vom 03.12.2020 bis einschließlich 03.12.2020 zur Einsichtnahme im Bürgerbüro des Amtes Peitz öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.12.2020 über die öffentliche Auslegung und die Möglichkeit zur Einsichtnahme/Stellungnahme informiert. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen auf der Internetseite des Amtes Peitz eingesehen werden.

Die aus der Beteiligung resultierenden Anregungen und Stellungnahmen wurden wie folgend dargestellt ausgewertet und gegeneinander und untereinander abgewogen.

2 ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT - AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eingereicht. Von den über die öffentliche Auslegung informierten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden sechs Stellungnahmen eingereicht.

Eine Übersicht über den Stand der Beteiligung sowie die Behandlung der Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise zum o.g. Planentwurf ist der folgenden Auflistung sowie der anschließenden synoptischen Auswertung zu entnehmen.

Nr.	Beteiligte	Beteiligt	Antwort	Mit Anregungen + Hinweise	Ohne Anregungen + Hinweise
	BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, NACHBARGEMEINDEN				
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg	08.12.2020			
2.	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	08.12.2020	26.01.2021		X
3.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum	08.12.2020			
4.	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	08.12.2020			
5.	Landesamt für Bauen und Verkehr	08.12.2020			
6.	Landkreis Spree-Neiße	08.12.2020			
7.	Landesamt für Umwelt (LfU)	08.12.2020			
8.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	08.12.2020			
9.	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	08.12.2020			
10.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	08.12.2020			
11.	DB Station&Service AG	08.12.2020	17.12.2020		X
12.	Brandenburgische Bodengesellschaft mbH	08.12.2020			
13.	Deutsche Telekom Technik GmbH	08.12.2020			
14.	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH	08.12.2020			
15.	NBB - Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	08.12.2020			
16.	50Hertz Transmission GmbH	08.12.2020			
17.	GeWAP mbH	08.12.2020			

Nr.	Beteiligte	Beteiligt	Antwort	Mit Anregungen + Hinweise	Ohne Anregungen + Hinweise
BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, NACHBARGEMEINDEN					
18.	Gewässerverband Spree-Neiße	08.12.2020			
19.	Handwerkskammer Cottbus	08.12.2020			
20.	Industrie- und Handelskammer Cottbus	08.12.2020			
21.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	08.12.2020	11.01.2021	X	
22.	Vattenfall Europe Transmission GmbH	08.12.2020			
23.	LEAG	08.12.2020			
24.	Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH	08.12.2020	13.01.2021		X
25.	CEP Central European Petroleum GmbH	08.12.2020			
26.	Spreewaldverein e.V.	08.12.2020			
27.	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	08.12.2020			
28.	MITnetz	08.12.2020	17.12.2020		X
29.	Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde, Oberförsterei Cottbus	08.12.2020			
30.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	08.12.2020			
31.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	08.12.2020			
32.	Agrargenossenschaft Vorspreewald e.V. Turnow-Preilack	08.12.2020			
33.	Agrargenossenschaft eG Heinersbrück	08.12.2020			
34.	Domowina Bund Lausitzer Sorben	08.12.2020			

Nr.	Beteiligte	Beteiligt	Antwort	Mit Anregungen + Hinweise	Ohne Anregungen + Hinweise
BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, NACHBARGEMEINDEN					
35.	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)	08.12.2020			
36.	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde	08.12.2020			
37.	Polizeidirektion Süd	08.12.2020			
38.	Zentraldienst der Polizei	08.12.2020	04.01.2021		X
39.	Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde	08.12.2020			
40.	Amt Peitz (für Stadt Peitz, Gemeinde Jänschwalde, Gemeinde Heinersbrück)	08.12.2020			
41.	Stadtverwaltung Cottbus	08.12.2020			
BEHÖRDEN / TÖB (GESAMT)		41	6	1	5

lfd Nr.	Beteiligte
	ÖFFENTLICHKEIT
1	Stellungnahme vom 14.01.2021

BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

**LFD. BEHÖRDEN UND TÖB
NR. ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN**

EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)

2. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald

die Regionalen Planungsgemeinschaften sind nach dem „Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung“ (Reg-BkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 11]), Träger der Regionalplanung.

Für die Stellungnahme gelten die folgenden Grundlagen:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
- Entwurf Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, gebilligt am 09.06.2020
- Keine Einwendungen

Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**.

Sie werden zur redaktionellen Fortschreibung der Begründung mit Umweltbericht herangezogen.

LFD. NR.	BEHÖRDEN UND TÖB ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
	11. DB Station & Service AG mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

**LFD. BEHÖRDEN UND TÖB
NR. ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN**

EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)

21. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Anfrage wie folgt:

B Stellungnahme

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

a) Einwendung:

Für einen Teil des Bergwerksfeldes Cottbus-Nord (Feldesnummer: 31-0146) ist ein Baubeschränkungsgebiet festgesetzt (siehe Übersichtskarte, Anlage).

b) Rechtsgrundlage:

§§ 107 bis 109 Bundesberggesetz (BBergG)

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Innerhalb von Baubeschränkungsgebieten darf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit der Zustimmung des LBGR erteilt werden (§ 108 BBergG). Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn durch die bauliche Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen erschwert würde. Nach derzeitigen Erkenntnisstand sind keine Hinderungsgründe ersichtlich, da die Bergbaubetreiberin in das Vorhaben direkt involviert ist.

a) Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

Die Grenze des Baubeschränkungsgebiets ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung gekennzeichnet. Eine Zustimmung entsprechend der unter c) genannten Hinweise wird angestrebt.

c) Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**.

Die vorgezogenen Baumaßnahmen zum Hafenbau und zur Errichtung der Erschließungsstraße von der L 473 wurden 2021-22 auf der Grundlage der von der Unteren Bauaufsichtsbehörde erteilten baurechtlichen Genehmigung und in Abstimmung mit der LBGR sowie der LEAG durchgeführt.

**LFD. BEHÖRDEN UND TÖB
NR. ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN**

EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:

Keine.

3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Bergbauberechtigungen, Bergaufsicht:

Der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des gem. §§ 149 und 151 Bundesberggesetz (BBergG) bestätigten Bergwerksfeldes Cottbus-Nord (31-0146).

Bergwerkseigentümer des Bergwerksfeldes Cottbus-Nord (31-0146) zur Aufsuchung und Gewinnung von Braunkohle ist die Lausitz Energie Bergbau AG (LEAG)
Vom-Stein-Straße 39
03050 Cottbus.

Die auf der Grundlage eines zugelassenen Rahmen- bzw. Hauptbetriebsplanes in dem Tagebau Cottbus-Nord durchgeführte Braunkohlegewinnung wurde im Jahr 2015 beendet.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Sicherheitslinie des Tagebaues gemäß Rahmenbetriebsplan „Weiterführung Tagebau Cottbus-Nord 1994 bis Auslauf“ und ebenso innerhalb des Geltungsbereiches des ehemaligen Hauptbetriebsplanes Tagebau Cottbus-Nord 2012 - 2015 (Auslauf) sowie des gültig zugelassenen Abschlussbetriebsplanes „Tagebau Cottbus-Nord“. Das bedeutet, dieser Bereich unterliegt der Bergaufsicht durch das LBGR. Ebenfalls wird auf die Verordnung über den Braunkohlenplan Tagebau Cottbus-Nord vom 18. Juli 2006 (GVBl. II/06, [Nr. 22], S. 370) hingewiesen.

Für die Herstellung des Gewässers „Cottbuser Ostsee“ beantragte die Bergbaubetreiber beim LBGR die wasserrechtliche Planfeststellung

Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**.

Sie werden zur redaktionellen Fortschreibung der Begründung mit Umweltbericht herangezogen.

Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

Die Sicherheitslinie des Tagebaus ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

LFD. NR. BEHÖRDEN UND TÖB ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
gemäß § 68 Abs. 1 WHG für das Vorhaben „Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2 – Herstellung des Cottbuser Sees. Zur Klärung der rechtlichen Rahmenbedingungen für das Bebauungsverfahren für den Seehafen Teichland im Ortsteil Neuendorf fand eine Abstimmung mit Vertretern des Amtes Peitz, der GL 4, der ehemaligen Vattenfall Europe Mining AG, des LBGR und ihres Planungsbüros am 13.11.2013 im Amt Peitz statt. Auf die im Ergebnisprotokoll dargestellten Ergebnisse wird hingewiesen. Darüber hinaus geben wir folgende Hinweise: Die Konformität des geplanten Vorhabens mit dem Braunkohleplan für den Braunkohletagebau Cottbus-Nord ist mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zu klären. Mit der Oberen Wasserbehörde ist zu klären, ob es sich um einen Gewässerausbau (wesentliche Umgestaltung des Ufers) im Sinne des § 67 Abs.2 WHG handelt, der einer Planfeststellung/Plangenehmigung bedarf. Eine behördliche Zuständigkeit des LBGR ist hier nicht gegeben, da die Umgestaltung des Ufers nicht bergbaubedingt, sondern aufgrund der geplanten Folgenutzung umgesetzt werden soll. Sofern eine wasserrechtliche Planfeststellung/Plangenehmigung nicht erforderlich ist, ist für ein Baugenehmigungsverfahren der Landkreis Spree-Neiße (UBAB) zuständig, da es sich um eine Folgenutzung zur bergbaulichen Tätigkeit handelt. Die Lausitz Energie Bergbau AG (LEAG) muss dem Bauherren ein Baufenster einräumen, welches räumlich und zeitlich zu definieren ist (Abschluss der Maßnahmen). In diesem Zusammenhang ist ein Standsicherheitsnachweis durch einen anerkannten Sachverständigen für Geotechnik vorzulegen, welcher Bestandteil der Bauantragsunterlagen sein muss. Nach Abschluss der Arbeiten ist durch diesen dem Landkreis Spree-Neiße der Standsicherheitsnachweis vorzulegen, der ge-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der damaligen Abstimmung wurden im Bebauungsverfahren berücksichtigt . Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurfsstände wurden der GL vorgelegt. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wurde bestätigt.. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld der Planung und Umsetzung der vorgezogenen Baumaßnahmen (Hafenbau und Erschließungsstraße) fanden Abstimmungen mit der Oberen Wasserbehörde sowie mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Spree-Neiße statt. Die Baumaßnahmen wurde 2021-22 auf der Grundlage der von der Unteren Bauaufsichtsbehörde erteilten baurechtlichen Genehmigung durchgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Standsicherheitsnachweis wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 2021 zu den vorgezogenen Baumaßnahmen erstellt und mit dem Landkreis Spree-Neiße, dem LBGR und der LEAG erörtert.

**LFD. BEHÖRDEN UND TÖB
NR. ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN**

EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)

meinsam mit dem LBGR und dem Landkreis gemäß der Richtlinie Geotechnik (GeSi) zu erörtern ist.
(<https://lbgr.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.367993.de>)

Das LBGR ist im Baugenehmigungsverfahren als TÖB zu beteiligen. Vor Abgabe der Stellungnahme wird das LBGR eine Stellungnahme der LEAG zum Bauvorhaben einholen.

Die LEAG hat mit Schreiben vom 21.10.2020 zum Bebauungsplan „Seehafen Teichland“ eine umfängliche Stellungnahme abgegeben, die an Sie gerichtet wurde. Auf deren Inhalt wird verwiesen.
Die Inhalte dieser Stellungnahme haben gemäß dem den Auslegungssunterlagen beiliegenden Abwägungsübersicht Berücksichtigung gefunden.

Hinweis:

a) Seite 88 Umweltbericht: „Gem. § 108 Bundesbergrecht ist...“
es muss heißen: Bundesberggesetz (BBergG)

Rechtsinhaber der bis 26.10.2022 gültigen Erlaubnis Lübben zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen ist die
Central European Petroleum GmbH
Rosenstraße 2
10178 Berlin.

Wir empfehlen, die vorgenannte Rechtsinhaberin in das Verfahren einzubeziehen.

Montanhydrologie:

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der durch den Braunkohlebergbau hervorgerufenen Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen und daher weiterhin zu beachten. Anfragen zur künftigen Grundwasserentwicklung infolge der bergbaulichen Beeinflussung und zu daraus resultierenden möglichen Bodenbewegungen an der Erdoberfläche.

Der Hinweis wird **zur Kenntnis genommen**.

Sowohl im Bebauungsplanverfahren als auch im Baugenehmigungsverfahren 2021 zu den vorgezogenen Baumaßnahmen wurden das LBGR und die LEAG beteiligt.

Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**.

Sie werden im Rahmen der redaktionellen Fortschreibung der Planunterlagen berücksichtigt.

Die Central European Petroleum GmbH wurde und wird als sonstiger Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Der Hinweis **wird zur Kenntnis genommen**.

Die LEAG wurde und wird als sonstiger Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

LFD. NR.	BEHÖRDEN UND TÖB ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
	che sind direkt an die Lausitz Energie Bergbau AG Leagplatz 1 03050 Cottbus zu richten. Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**LFD. BEHÖRDEN UND TÖB
NR. ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN**

EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)

**24. Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungs-
gesellschaft mbH**

nach Sichtung der eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom **27.08.2020** mitgeteilten Hinweise der LMBV mbH (LMBV) in der Stellungnahme EL-577-2020 vom 16.09.2020 weiterhin gültig sind.

Unter Beachtung der gegebenen Hinweise bestehen seitens der LMBV keine Einwände zum Bebauungsplan „Seehafen Teichland“ - 1. Änderung Entwurf, Stand 30.11.2020

Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**.

Die mit genannter Stellungnahme übermittelten Hinweise wurden bereits zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.

Auf das entsprechende Abwägungsergebnis wird verwiesen.

LFD. NR.	BEHÖRDEN UND TÖB ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
-------------	---	--

28. MITnetz Der vorhandene aktuelle Leitungsbestand wurde als Bestandsunterlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG dem Vorgang beigelegt. Zu dem uns vorliegenden Entwurf gilt auch nach unserem heutigen Kenntnisstand weiterhin unsere Stellungnahme V44413/20 VS-O-B-G vom 21.09.2020. Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz. Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die mit genannter Stellungnahme übermittelten Hinweise wurden bereits zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Auf das entsprechende Abwägungsergebnis wird verwiesen.
---	---

LFD. NR.	BEHÖRDEN UND TÖB ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN	EMPFEHLUNG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG (ABWÄGUNGSVORSCHLAG)
-------------	---	--

38. Zentraldienst der Polizei

Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Die Hinweise werden **zur Kenntnis genommen**.

Sie werden zur redaktionellen Fortschreibung der Begründung mit Umweltbericht herangezogen

ÖFFENTLICHKEIT

B 1. Bürger / Bürgerin Flur-Grundstück 105 / Rückseite Hauptstraße 28 • Einspruch bezüglich einer sich möglicherweise aus dem Bauplan ergebenden Notwendigkeit eines Abverkaufs des Teilgrundstücks zwecks Durchsetzung einer Zweckbestimmung • Einspruch bezüglich der geplanten Zweckbestimmung/ Flächennutzung (private Grünflächen mit Zweckbestimmung/ naturnahe Parkanlage) auf meinem Grundstück • Einspruch bezüglich der Entfernung der alten Post-Straße nach Groß Lieskow direkt vor meinem Grundstück und damit der Verwerfung eines optionalen Dorfzugangs in Richtung Kastanienhof durch den Wald (siehe B-Plan Stand Mai 2015) • Einspruch bezüglich einer möglichen Einschränkung der Ein-/ Ausfahrt entlang der öffentlichen Weg-/Straßenseite meines Grundstücks durch: Baum-/Strauch-/Blumenpflanzungen, Gräben, Straßenbeleuchtung, Hinweis/ Straßenverkehrs-Schilder, KFZ-Halte-	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Nutzung der angesprochenen Fläche ist wesentlicher Bestandteil der abgestimmten Planungskonzeption. Das städtebauliche Strukturkonzept „Seehafen Teichland 2.0“ (2020) und der Bebauungsplanentwurf sehen die Anlage einer öffentlichen Grünfläche auf der Nordseite der Planstraße 1.3 vor. Die Grünfläche dient dazu, die angrenzenden Baugebiete (SO 1.2 und SO 4.2) zu gliedern und eine Anbindung an das bestehende Wegegrundstück außerhalb des Geltungsbereichs zu sichern. Es besteht keine Pflicht zum Verkauf des Grundstücks bzw. der Teilfläche. Die Gemeinde Teichland beabsichtigt jedoch den Erwerb der Teilfläche des Flurstücks 105 zur Sicherung und Umsetzung der geplanten <u>öffentlichen</u> Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt. An der Festsetzung der <u>öffentlichen</u> Grünfläche wird festgehalten. Die Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ intendiert den Erhalt der vorhandenen Vegetation, dem heutigen Zustand entsprechend. Gemäß textlicher Festsetzung sind Wege innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen zulässig. Bezüglich der Wegeverbindung wird darauf hingewiesen, dass in den bisherigen Planungsschritten eine zusätzliche Möglichkeit zur direkten fußläufigen Anbindung der Ortslage geprüft und aus eigentumsrechtlichen und räumlichen Gründen verworfen wurde. Die Anordnung der öffentlichen Grünfläche auf der Nordseite der Planstraße 1.3 war Bestandteil des 2020 abgestimmten städtebaulichen
---	---

/Parkzonen sowie Haltestellen für öffentliche Nahverkehrsmittel, Parkbänke, Kinder-Spielplatzanlagen, von der Gemeinde geplante und zweckbestimmte -Zäune, -Tore, -Schranken, - Mauern, Denkmäler und „Wahrzeichen“ bzw. auch zeitlich begrenzte Maßnahmen auf der ehemaligen alten Post-Straße (nach Groß Lieskow) sowie über die Gesamtbreite der Einmündung in die neue Straße 11 1.3". Die zuletzt genannte Straßen-/Weg-Einmündung verläuft ausgehend von der See-Achse zwischen den Flur-Grundstücken 105 und 104. Dieser Punkt des Einspruchs bezieht sich somit sowohl auf Baumaßnahmen auf der ehemaligen Post-Straße nach Groß Lieskow als auch auf Baumaßnahmen auf der neuen Straße 11 1.3" im Bereich der Verbindung beider Straßen. [Ausnahmen zur Straßenbeschilderung: Parkverbot & Straßen-/Weg-Name" an den Grundstücksecken] Der seit dem 3. Dezember 2020 im Bürgerbüro Amt Peitz öffentlich ausgelegte Bebauungs-/Gestaltungsplan „Seehafen Teichland" sieht eine Teilnutzung meines Grundstücks als „private Grünfläche mit Zweckbestimmung" (naturnahe Parkanlage) vor. Durch die Verlegung der Straße würde mir überdies die bisherige, direkte rückseitige Zu- bzw. Ausfahrt verbaut und somit ebenso der direkte Zugang zur neuen „Seehafen-Straße" verwehrt! (z.B. zur Nutzung eines eigenen Bootes, Wohnmobils, Wohnwagens, etc.) Da mein Grundstück „im Herzstück des Hafens" liegen wird, möchte ich sicherstellen, dass ich auch weiterhin eine zumindest indirekte Anbindung an die, dann verlegte, neue Straße haben werde. Dazu wäre es aus meiner Sicht lediglich erforderlich, die alte Straße vor dem Grundstück bis zur neu geplanten Straße bestehen zu lassen bzw. daraus z.B. eine Privatstraße zu machen, die evtl. sogar bis zum ehemaligen Bahndamm gehen könnte, da auch weitere Anlieger vermutlich ein vergleichbares Interesse am Fortbestand der alten Straße haben wie ich. Dieser Punkt betrifft auch den im Mai 2015 im B-Plan noch als Option vorgesehenen „Dorfzugang" durch	Strukturkonzeptes „Seehafen Teichland 2.0“ und der nachfolgenden, ebenfalls abgestimmten Entwurfsfassungen des Bebauungsplans einschließlich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Die ehemalige Poststraße nach Groß Lieskow ist im Bestand als unbefestigter Forstweg vorhanden. Dieser Weg befindet sich auf den Flurstücken Nr. 263, 264 und 265, die sich im Eigentum der Gemeinde Teichland befinden. Der bestehende Weg kann in die geplante öffentliche Grünfläche integriert werden. Konkrete Wegeführungen innerhalb der Grünflächen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Das städtebauliche Konzept „Seehafen Teichland 2.0“ und der Bebauungsplan berücksichtigen den Weg durch Anordnung der geplanten Grünfläche an dieser Stelle und durch die Integration des Wegs als Verkehrsfläche (Planstraße 2.4) südwestlich der Planstraße 1.3. Aufgrund der Anordnung der <u>öffentlichen</u> Grünfläche nördlich der Planstraße 1.3 besteht vom Flurstück 105 über die öffentliche Grünfläche eine direkte Zugänglichkeit zur Planstraße 1.3 und somit zum Seehafenquartier. Es besteht kein Anspruch auf eine Erschließung des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks (Flurstück 105) über den vorhandenen Forstweg. Das Wohngrundstück ist von der Hauptstraße bereits ausreichend erschlossen. Die Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ intendiert den Erhalt der vorhandenen Vegetation, dem heutigen Zustand entsprechend. Die genaue Verortung von möglichen Pflanzungen, Straßenbeleuchtung, Straßenverkehrsschildern usw. ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern wird in den nachgeordneten Planungen behandelt. Dabei wird die Einmündung des bestehenden Weges in die Planstraße 1.3 berücksichtigt. Es ist nicht beabsichtigt, die öffentliche Grünfläche einzufrieden. Einfriedungen der angrenzenden Grundstücksflächen bleiben davon jedoch unberührt.
--	---

den Wald in Richtung Kastanienhof. Leider wirkt ohne diesen „Waldzugang“ das alte Neuendorf deutlicher vom neuen Dorfteil abgeschnitten bzw. „nicht beteiligt“! Zum besseren Verständnis füge ich diesem Einspruch eine Skizze bei, aus der das von mir gewünschte Planungsbild vor meinem Grundstück hervorgeht.	Die öffentliche Erschließung des Seehafens erfolgt über die Planstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die äußere Erschließung erfolgt über die Anbindungen an die L 473 im Osten und Nordwesten vom Hafenquartier. Somit wird für jedermann die Zugänglichkeit zum Seehafen gesichert. Da das Flurstück des Weges (Nr. 264) im Eigentum der Gemeinde Teichland befindet, ist eine Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes planungsrechtlich nicht erforderlich. siehe auch obige Anmerkungen bezüglich zusätzlicher Möglichkeit zur fußläufigen Anbindung der Ortslage Die Ortslage von Neuendorf wird über die „Seeachse“ (Fuß- und Radverkehre) und über die Cottbuser Straße in Verbindung mit der Planstraße 1.3 (Fuß- und Radverkehre sowie motorisierter Verkehr) mit dem neuen Hafenquartier verbunden.
---	---