



für Gemeindevertretung Teichland/Gatojce am:10.10.2023

öffentlich

Vorlage-Nr.: Tei/BA/202/2023

TOP:

### Thema:

Billigung des Entwurfs 2023 und Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange (§ 4a, Abs.3 i.V.m. §3, Abs.2 und §4, Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan "Seehafen Teichland" mit Grünodnungsplan

### Vorberatung mit:

### Sachdarstellung:

Betreff:

Bebauungsplanverfahrens „Seehafen Teichland“ im Ortsteil Neuendorf der Gemeinde Teichland – Beratung zur Entwurfsfassung September 2023 und Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Teichland hat auf ihrer Sitzung am 05. November 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seehafen Teichland“, Ortsteil Neuendorf beschlossen (Beschluss Nr. Tei/BA/220/2013).

Ziel des Planverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung des künftigen Sportboothafens, der umliegenden Flächen bzw. Baugebiete sowie deren technischen und verkehrlichen Erschließung am nördlichen Rande des künftigen Cottbuser Ostsees. Der Geltungsbereich umfasst in der aktuellen Fassung des Bebauungsplans (Entwurf September 2023) eine Fläche von ca. 21,0 ha (siehe Lageplan, Anlage).

Die Flächen des künftigen Hafens liegen im Bereich des durch Bergrecht gesicherten Tagebaus „Cottbus Nord“, dessen Förderbetrieb im Jahre 2018 beendet wurde. Der Abschlussbetriebsplan vom 22.06.2004 mit Zulassung vom 08.10.2012 liegt vor.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs eingeleitet und eine Grundlage für eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilung der Flächen und ihrer Nutzung geschaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch-geführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht wird als selbständiger Bestandteil in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein verkehrsplanerische Fachbeitrag erstellt, um verkehrliche Belange in dem Planungs-verfahren zu überprüfen und einzuarbeiten.

Der Bebauungsplan wird aus dem seit 2011 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Teichland entwickelt.

Zum Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom Mai 2015 wurde die Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs. 2 sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund von Unklarheiten bezüglich der finanziellen Situation der Gemeinde und der Finanzierung des Hafenneubaus ruhte die Planung bis zur Wiederaufnahme im Jahr 2019.

Im Frühjahr 2019 wurde ein neuer Entwurf für einen verkleinerten Hafen durch die beauftragten Fachingenieure erarbeitet und vorgelegt. Dieser Entwurf bildete die Grundlage für eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für die landseitige Entwicklung um das Hafenbecken.

Im Ergebnis der Überarbeitung wurde das städtebauliche Strukturkonzept (in der Fassung vom 22.01.2020) als Grundlage für den anzupassenden Entwurf des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 11.02.2020 beschlossen (Beschluss-Nr. Tei/BA/023/2020).

Die letzten Beteiligungsschritte im Bebauungsplanverfahren erfolgten im 2. Halbjahr 2020:

- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf Juli 2020;
- die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf November 2020.

Vor allem die TöB-Beteiligung zum B-Planentwurf von Juli 2020 hat einige Stellungnahmen erhalten, die in die Abwägung eingestellt wurden. Diese betrafen u.a. bergbauliche und -rechtliche sowie naturschutzrechtliche Themen, die inzwischen weitestgehend geklärt werden konnten. Zur Vorbereitung und Durchführung der vorgezogenen infrastrukturellen Baumaßnahmen zum Hafenbau und zur Errichtung der Erschließungsstraße fanden umfangreiche Abstimmungen mit den relevanten Fachbehörden und der LEAG statt, die wiederum zur Klärung einiger der in der TöB-Beteiligung angemerkten Sachverhalte führten. Zur Regelung der naturschutzrechtlichen Kompensation und des Waldersatzes wurde der Grünordnungsplan und das darin enthaltene Maßnahmenkonzept in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) dahingehend überarbeitet, dass adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs aber auch auf externen Flächen verortet und gesichert werden können.

Die Abwägungsberichte zu diesen zwei letzten Beteiligungen wurden unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Baumaßnahmen und der angepassten Grünordnungsplanung aktualisiert. Aus verfahrenstechnischen Gründen wird empfohlen, die Abwägungsberichte aus den letzten Beteiligungen durch die Gemeindevertretung billigen zu lassen (siehe gesonderte Beschlussvorlagen).

Der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Seehafen Teichland“ – Entwurf September 2023 - beinhaltet folgende Änderungen gegenüber dem Entwurf von November 2020:

- geringfügige Anpassung des Geltungsbereichs im Bereich der Planstraße 1.5, der Erschließungsstraße mit Anbindung an die L 473 gemäß der inzwischen umgesetzten Ausführungsplanung;
- Anpassung der Geometrie der Erschließungsstraßen (Planstraße 1.1 und 1.5) im Bereich der Mündungen in die L 473;
- geringfügige Anpassung der Geometrie des Hafenbeckens und der Insel gemäß der inzwischen umgesetzten Ausführungsplanung;
- Verbreiterung der Planstraßen 1.3 und 1.4 um 1,50 m nach Norden sowie des östlichen Strandzugangs um 1,0 m nach Osten, um ausreichende Flächen für den so genannte Ostseerundweg innerhalb der jeweiligen Verkehrsflächen zu sichern; parallele Verschiebung

der Baugebiete (SO 1.2 und SO 4.2) sowie der öffentlichen Grünfläche auf der Nordseite der Planstraße 1.3;

- geringfügige Reduzierung der Breite der Promenade und Anordnung der überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb von SO 3 etwas weiter nördlich, um einen größeren Vorbereich zur Promenade zu ermöglichen;
- Anpassung der Flächenaufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar südöstlich und parallel zur „Seeachse“ zur Berücksichtigung der bestehenden unterirdischen Stromleitung (drei 30KV-Leitungen) sowie des aktuellen Baumbestandes mit entsprechender Darstellung als öffentliche Parkanlage;
- Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs, z.B. auf der vorgelagerten Insel; Darstellung von ergänzenden Flächen zum Anpflanzen sowie von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen; entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 24 im Bebauungsplan;
- Überarbeitung des Grünordnungsplans und des Umweltberichts zum Bebauungsplan mit umfassender Darstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Waldersatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs in einem Maßnahmenkonzept mit Zuordnung zu den Eingriffsflächen im Bebauungsplan als Bestandteil des Grünordnungsplans; entsprechende Anpassung der relevanten Festsetzungen im Grünordnungsplan.

Durch die genannten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Neben dem Bebauungsplan (Entwurf), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie dem Umweltbericht, liegt der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan vor. Der Grünordnungsplan (GOP) beinhaltet ein Maßnahmenkonzept für die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensation sowie Waldersatzes aufgrund der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das Maßnahmenkonzept umfasst Flächen innerhalb aber auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die wiederum den Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet werden. Um die naturschutzrechtliche Kompensation und den Waldersatz planungsrechtlich zu sichern, ist es beabsichtigt, zum Abschluss des Planverfahrens auch der Grünordnungsplan mit Maßnahmenkonzept als Satzung durch die Gemeindevertretung gesondert beschließen zu lassen.

Das Bauamt, Amt Peitz wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Eine Einwohnerversammlung soll am 10. November 2023 abgehalten werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes von September 2023 mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB zur Verkürzung der Dauer der Veröffentlichungsfrist und der Frist zur Stellungnahme wird kein Gebrauch gemacht.

Die Veröffentlichung der Planunterlagen und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird digital auf der Webseite des Amtes Peitz und auf der Internetplattform des Landes Brandenburg stattfinden. Um die leichte Zugänglichkeit zu den Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB zu gewährleisten, werden alle Unterlagen außerdem im Bürgerbüro Amt Peitz ausgelegt; die

genauen Öffnungszeiten des Bürgerbüros sind in der Bekanntmachung zu nennen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 über die Offenlage und die Veröffentlichung im Internet zu informieren; sie sind „auf elektronischen Weg“, z.B. per E-Mail, darüber zu benachrichtigen.

§ 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB beinhaltet weitere Hinweise (Nr. 1 bis 4), welche in der Bekanntmachung genannt werden sollen.

Darüber hinaus ist in der Bekanntmachung der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 darauf hinzuweisen, dass Gelegenheit zur Stellungnahme in Bezug auf die Änderungen und Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen gegeben wird.

In Anbetracht dessen wird es empfohlen, die Änderungen zum Bebauungsplan in der Bekanntmachung zu nennen (vgl. Auflistung, Begründung, Kapitel 1).

In der Bekanntmachung ist gemäß § 4a Abs. 5 BauGB darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben werden, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Dies gilt auch für in der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebene Stellungnahmen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Nr. 3 BauGB).

Von der Möglichkeit, die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 zu beschränken, wird kein Gebrauch gemacht. In diesem Zusammenhang wird auf die relativ geringe Anzahl der im Rahmen der Offenlage (Dezember 2020 – Januar 2021) eingereichten Stellungnahmen hingewiesen.

**Einreicher:** Amt Peitz  
Die Amtsdirektorin  
Bauamt

Peitz, den 29.09.2023

gez.  
Bauamtsleiter

**Beschlussvorschlag:**

- Die Gemeinde Teichland billigt den Bebauungsplan „Seehafen Teichland“ - Entwurf September 2023 - sowie seine Begründung.
- Die Gemeinde billigt den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Seehafen Teichland“ - Entwurf September 2023 - sowie seinen Erläuterungsbericht.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes von September 2023 mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Während der Beteiligung soll eine Einwohnerversammlung durchgeführt werden.

Von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB zur Verkürzung der Dauer der Veröffentlichungsfrist und der Frist zur Stellungnahme wird kein Gebrauch gemacht.

- Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 wird Gelegenheit zur Stellungnahme in Bezug auf die Änderungen und Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen gegeben; hierauf ist in der Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen.

- In der Bekanntmachung ist weiter darauf hinzuweisen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

- Das Bauamt, Amt Peitz wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Finanzielle Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt: ja/nein:**

Mittel stehen zur Verfügung		Mittel stehen nicht zur Verfügung		
Produkt/Kostenstelle	Budget	Art (ET, AW)*	HH-Jahr	Betrag in €

**Finanzielle Auswirkungen auf den investiven Finanzhaushalt: ja/nein**

Mittel stehen zur Verfügung		Mittel stehen nicht zur Verfügung		
Produkt/Kostenstelle	Maßnahme	Art (EZ, AZ)*	HH-Jahr	Betrag in €

**Folgekosten: ja/nein**

Art der Folgekosten (z.B. Abschreibung, Bewirtschaftungsk.. Unterhaltung )	Jahr	Umfang in €

\*) ET...Ertrag AW...Aufwand

\*) EZ...Einzahlung AZ...Auszahlung

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des beschließenden Gremiums: .....

davon anwesend. ....

**Abstimmung:** ..... Ja-Stimmen ..... Nein-Stimmen ..... Enthaltungen**Sachbearbeiter:** Elke Schuppan**mitgezeichnet:**

Kämmerei

Lichtblau, Kerstin

Kenntnisnahme

Bauamt

Exler, Jörg

Zustimmung

**Anlagenverzeichnis:**

1. Bebauungsplan „Seehafen Teichland“ - Entwurf September 2023 - , bestehend aus der Planzeichnung (A3-Verkleinerung), der Begründung einschließlich Umweltberichts und den textlichen Festsetzungen
2. Grünordnungsplan mit Maßnahmenkonzept, bestehend aus dem Erläuterungsbericht, dem Grünordnungsplan, dem Plan „Bestand und Konflikt“, dem Maßnahmenplan, dem Plan „Übersicht externe Maßnahmen“ und den Maßnahmenblättern (für externe Flächen)