

zept sowie die Wirtschaftlichkeit stellt ein ausreichendes Angebot an Wasserliegeplätzen dar. Ergänzt wird das Angebot für Wasserwanderer im geschützten Hafbereich sowie eine Anlegestelle in Verlängerung der Seeachse für die Fahrgastschiffahrt.

## 7.8 FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 ABS.1 NR. 18B BAUGB)

Der auf der Insel verbliebene Wald soll in das Konzept der Freiräume und Grünflächen um den Hafen eingebunden werden und wird entsprechend als Waldfläche, Funktion Erholungswald festgesetzt. Um eine Sichtbeziehung vom Hafenzplatz zum Cottbusser Ostsee zu ermöglichen ist vorgesehen, eine Sichtachse zu schaffen.

## 7.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

### Ver- und Entsorgungsleitungen

#### *Textliche Festsetzung Nr. 17*

**Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Begründung: Um das Orts- und Landschaftsbild durch oberirdisch verlaufende Leitungen nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind.

### Zulässigkeit von Nutzungen

#### *Textliche Festsetzung Nr. 18*

**Die innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlußbetriebsplans im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind vor Ablauf der bergrechtlichen Entlassung nur im Einvernehmen mit der Bergbaubehörde (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg) zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Begründung: Für das weitere Bebauungsplanverfahren wird eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe und der Vattenfall Europe Mining AG für eine vorherige Nutzungsmöglichkeit der Teilflächen erforderlich. Gem. § 108 Bundesbergrecht ist innerhalb von Baubeschränkungsgebieten prinzipiell eine bauliche Nutzung möglich, wenn durch die geplanten baulichen Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen nicht erschwert werden.

## **7.10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 81 BBGBO)**

Die Bedeutung des Plangebietes als neues Ortszentrum und attraktiver touristischer Anlaufpunkt erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan, die in der städtebaulichen Konzeption entwickelten Elemente aufgreifen. Darüber hinaus sollen Störungen des Siedlungsbildes durch maßstabslose Baukörper und verunstaltende Gebäudeelemente verhindert werden.

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Teichland für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 2 BbgBO.

### Dachform und Dachneigung

#### *Örtliche Bauvorschrift Nr. 1*

***In den Sondergebieten SO 1, SO 3, SO 4.1 und 4.2 sowie SO 5 sind für Hauptgebäude nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit maximal 20° Dachneigung zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Dachteile, wie Eingangsüberdachung, Erker und Gauben.***

### Dacheindeckung

#### *Örtliche Bauvorschrift Nr. 2*

***Die Dächer von Hauptgebäuden in den Sondergebieten SO 1, SO 3, SO 4 und SO 5 müssen eine hinsichtlich Material und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.***

***Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine in grauer Farbgebung, Falzbleche sowie Glas und Dachbegrünung zulässig. Sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind allgemein unzulässig. Anlagen zur solaren Energienutzung sind zulässig.***

### Fassadengestaltung

#### *Örtliche Bauvorschrift Nr. 3*

***In den Sondergebieten SO 1, SO 3, SO 4 und SO 5 sind die geschlossenen Fassadenflächen mit einem einheitlichen Hauptmaterial in gedeckten Farben zu gestalten. Konstruktionsbauteile sind davon ausgenommen. Folgende Materialien unzulässig:***

- ***aufgemalte und aufgeklebte Gliederungen,***
- ***spiegelnde Fassadenverkleidungen.***

**Begründung:** Entlang des Hafenbeckens und der zentralen öffentlichen Straßen- und Platzräume sollen Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer den modernen und maritimen Charakter des Seehafens unterstützen und Blickbeziehungen ermöglichen. Weiterhin soll eine übermäßige Höhenentwicklung durch stark geneigte Dächer vermieden werden. Der festgelegte abgestimmte Material- und Farbkanon innerhalb der Dachdeckung soll ein harmonisches Siedlungsbild ermöglichen.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren, werden bei der Fassadengestaltung ortsuntypische, grelle leuchtende und spiegelnde Materialien ausgeschlossen.

### Einfriedungen

#### *Örtliche Bauvorschrift Nr. 4*

**Als Einfriedungen sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) - auch in Kombination – zulässig:**

- **Mauern bis 0,5 m Höhe, Mauerpfeiler bis 1,5 m Höhe,**
- **Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung sowie Metallzäune bis insgesamt 1,5 m Höhe,**
- **freiwachsende oder geschnittene Hecken mit Arten der Pflanzliste.**

**Begründung:** Eine optische Beeinträchtigung der Straßen, Grünräume und Gartenbereiche soll durch entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschriften zu den Einfriedungen vermieden werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind daher nur Einfriedungen (Mauerpfeiler, Holz- und Metallzäune) von maximal 1,50 m Höhe sowie Hecken gem. Pflanzliste (wird im weiteren Planungsverfahren ergänzt) zulässig. Zu den Einfriedungen sind darüber hinaus die Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung zu beachten.

### Werbeanlagen

#### *Örtliche Bauvorschrift Nr. 5*

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind nur ausnahmsweise zulässig.**

**Freistehende Werbeanlagen sind als Hinweisschilder und Wegweiser ausnahmsweise zulässig.**

**Ausnahmsweise sind Fahnenmasten mit Werbeanlagen zulässig, wenn sie eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.**

**Begründung:** Um Verunstaltungen des Ortsbildes im Hafensbereich durch Werbeanlagen zu verhindern, werden diese hinsichtlich Anzahl, Standort und Anordnung innerhalb des Gebietes eingeschränkt. Durch die Festlegungen sollen für eine touristische Nutzung erforderliche Werbeanlagen möglich sein.

## **7.11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### Verlauf Dichtwand

Nachrichtliche Übernahme der an der Abbaugrenze verlaufenden bestehenden Dichtwand .

### Geltungsbereich Abschlussbetriebsplan

Mit der Sicherheitslinie gem. Braunkohleplan Tagebau Cottbus-Nord, Anlage 1 vom 27. Mai 2009 wird die Fläche begrenzt, auf welcher unmittelbare Auswirkungen der bergbaulichen Sanierungstätigkeit auf die Geländeoberfläche und die darauf geplanten oder befindlichen Folgenutzungen im Sinne einer Bauwarnung nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

### Randriegel Vattenfall mit Entwässerungsbrunnen

Nachrichtliche Übernahme des Randriegels RRN 3 und der bestehenden Entwässerungsbrunnen.

### LSG „Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben“

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen Teilflächen des LSG „Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben“. Es handelt sich jedoch nur um Randbereiche, die innerhalb von Straßenverkehrsflächen liegen.

Im weiteren Planungsverfahren ist mit den zuständigen Fachbehörden zu klären, ob eine Ausgliederung aus dem LSG zu erfolgen hat oder eine Befreiung möglich ist. In dem Zusammenhang ist zu prüfen, ob eine Ausgliederung der gesamten Ortslage Neuendorf sowie des Parkplatzes Erlebnispark Teichland aus dem LSG "Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben" erfolgen sollte, da andernfalls jede bauliche Änderung oder Erweiterung innerhalb der bestehenden Ortslage einer Befreiung bzw. Ausgliederung aus dem LSG "Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben" bedarf.

## **7.12 HINWEISE**

### Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu Archäologischen Bodenfunden dient zur Regelung des Umgangs mit Bodendenkmalen gem. BdgDSchG.

### Vorkehrungen zum Baumschutz / Baumschutzverordnung

Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.

Es ist die Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Baumschutzverordnung-BSV LK SPN) vom 03.12.2001 zu berücksichtigen.

### Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung von Arten der in der Begründung enthaltenen Gehölzliste empfohlen.

## **TEIL C      AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8              BODENORDNUNG**

*Wird im weiteren Planungsprozess ergänzt*

### **9              HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN**

*Wird im weiteren Planungsprozess ergänzt*

### **10             AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNSTANDORT**

*Wird im weiteren Planungsprozess ergänzt*

### **11             AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR**

*Wird im weiteren Planungsprozess ergänzt*

### **12             AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ**

*Wird im weiteren Planungsprozess ergänzt*

### **13             AUSWIRKUNGEN AUF DEN KLIMASCHUTZ**

*Wird im weiteren Planungsprozess ergänzt*

## **TEIL D Umweltbericht**

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt. Hier werden u.a. die im Vor-Ort-Termin vom 16.04.2014 mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Erfordernisse und Untersuchungsräume an den Artenschutz sowie Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen und Eingriffe berücksichtigt.

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden von den Fachbehörden zusätzliche Angaben zum Untersuchungsumfang erbeten.

## TEIL E VERFAHREN

### 13.1 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN

#### 13.1.1 Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

*Wird im weiteren Planungsverfahren ergänzt.*

#### 13.1.2 Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

*Wird im weiteren Planungsverfahren ergänzt.*

### 13.2 VERFAHRENSSCHRITTE

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes „Seehafen Teichland“ wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss vom 05.11.2013 (Beschluss Nr. Tei/BA/220/2013)
- Einreichung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, Stand Januar 2014 gem. Anlage 1, Nr. 13.12 und Nr. 18.7.2 bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises;
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Vorentwurf ..... 2014);
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Vorentwurf ..... 2014) vom ..... bis einschließlich .....
- Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanes (Entwurf ..... ) und über die anschließenden Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom .....
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf .....);
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf ..... ) sowie der vorliegenden Umweltinformationen vom ..... bis einschließlich .....
- Beschluss über die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus den durchgeführten Beteiligungen vom ..... ;
- Satzungsbeschluss vom .....

## TEIL F ANHANG

### 1 Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

1. Im Mischgebiet sind nur Wohngebäude sowie Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> pro Betrieb sowie sonstige Gewerbebetriebe sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
2. Das Sondergebiet mit der Bezeichnung **SO 1 „Hafenzentrum“** dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben. Zulässig sind:
  - Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss mit Sortimenten für Wasser- und Bootsport, Tourismus mit maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
3. Das Sondergebiet mit der Bezeichnung **SO 2 „Maritimes Gewerbe“** dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Betrieben und Anlagen. Zulässig sind:
  - Betriebe zur Herstellung, Reparatur und Wartung von Booten,
  - Der Hafennutzung zugeordnete Club- und Vereinsgebäude,
  - Bootslagerhallen und Trockenliegeplätze sowie Betriebstankstelle und sonstige Serviceeinrichtungen,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
4. Das Sondergebiet mit der Bezeichnung **SO 3 „Maritimtouristik“** dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben zur touristischen Versorgung. Zulässig sind:
  - Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss mit Sortimenten für Wasser- und Bootsport, Tourismus mit maximal 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb,
  - Ferienwohnungen,

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal,
  - Trockenliegeplätze sowie Serviceeinrichtungen.  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
5. Das Sondergebiet mit der Bezeichnung **SO 4 „Ferienhaus- und Wohngebiet“** dient zu Zwecken des touristisch genutzten, ferienbezogenen Wohnens und des Wohnens. Zulässig sind:
- Wohnhäuser, Ferienhäuser sowie Wohnungen und Ferienwohnungen,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
6. Das Sondergebiet mit der Bezeichnung **SO 5 „Hotel“** dient vorwiegend der Unterbringung eines Hotels und Serviceeinrichtungen. Zulässig sind:
- Anlagen, Einrichtungen und Gebäude, die dem Hotel- und Wellnessbetrieb dienen,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
7. In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Baugebieten freistehende Garagen nicht zulässig. Carports sowie in Gebäude integrierte Garagen sind zulässig. In den Baugebieten sowie innerhalb der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Parkfläche sind Schutzdächer mit Solaranlagen zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

8. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche wie folgt überschritten werden: (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- um bis zu 100 % in dem Sondergebiet SO 1,
  - um bis zu 150 % in dem Sondergebiet SO 2,
  - um bis zu 50 % in den übrigen Baugebieten.
9. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für Teilbereiche des Sondergebietes SO 2 als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und Firsthöhe als Höchstmaß über dem bestimmten Bezugspunkt festgesetzt (65,0 m ü.NHN).
- Traufhöhe: 9,0 m
  - Firsthöhe: 11,0 m