

rungsmaßnahme durch die LEAG (ehem. Vattenfall Europe Mining AG) nach Vorgaben entsprechender Standsicherheitsnachweise durch Erdbaumaßnahmen gesichert. Der gesamte Bereich innerhalb der Sicherheits- und innerhalb der Abgrabungslinie steht unter Bergaufsicht. Eine Nutzung der Bereiche durch Dritte ist erst möglich, wenn durch die Bergaufsichtsbehörde die Nachweise zur nachbergbaulichen Sicherheit anerkannt werden.

Die Bergaufsicht endet nach der Durchführung des Abschlussbetriebsplanes zu dem Zeitpunkt, ab dem nicht mehr damit zu rechnen ist, dass durch den Betrieb Gefahren oder gemeinschädliche Einwirkungen eintreten werden. Die Beendigung der Bergaufsicht setzt die entsprechenden behördlichen Genehmigungen voraus, die ggf. mit behördlichen Auflagen verbunden sein können.

Werden Flurstücke vor Entlassung aus der Bergaufsicht veräußert, kann der Käufer bis zur Beendigung der Bergaufsicht nicht von bergrechtlichen Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen freigestellt werden, u. a. gilt:

- Der Käufer muss erklären, sich den Auflagen und Anordnungen der zuständigen Bergbaubehörde zu unterwerfen und erforderlich werdende Arbeiten auf dem kaufgegenständlichen Grundbesitz, die durch den bergrechtlich Verantwortlichen zur Erfüllung der bergrechtlichen Auflagen durchgeführt werden, uneingeschränkt zu dulden (bergrechtliche Duldungspflicht).

- Jegliche Baumaßnahmen des Käufers bedürfen vor ihrer Genehmigung der bergbaulichen Stellungnahme durch den bergrechtlich Verantwortlichen. Vor allem sind die für den Abschlussbetriebsplan bindenden Standsicherheitsuntersuchungen vorzunehmen. Die für die Bebauung als Grundlage durch den Planerstellern erarbeiteten Standsicherheitseinschätzungen müssen in einen Standsicherheitsnachweis überführt werden. Die für die Folgenutzung (Baugenehmigungsprozess) geltenden Bemessungsgrundlagen sind dabei eindeutig festzulegen.

- Zudem wird im Grundstückskaufvertrag ein Bergschadensverzicht des Käufers vereinbart. Der Käufer verzichtet hier auf den Ersatz bereits entstandener und zukünftiger Bergschäden, soweit gesetzlich nicht ausschließbar. Das heißt, der jeweilige Eigentümer des kaufgegenständlichen Grundbesitzes ist verpflichtet, die Einwirkungen wie Bodenbewegungen, Veränderungen der Erdoberfläche, Grundwasserabsenkung oder Grundwasserwiederanstieg, Staub, Lärm und damit verbundenen Schäden an Baulichkeiten sowie Einwirkungen im Sinne von § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu dulden, ohne Unterlassung, Wiederherstellung, Ersatz allen Schadens, welcher dem belasteten Grundeigentum, dessen Bestandteilen oder Zubehör zugefügt wird, beanspruchen zu können.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 19 wird gesichert, dass für eine vorzeitige Nutzung von Flächen innerhalb des Abschlussbetriebsplanes eine Abstimmung durchzuführen und ein Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe und der LEAG (ehem. Vattenfall Europe Mining AG) herzustellen ist. 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.

16.8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzung Nr. 20

Die im SO 2 und SO 3 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie einem Fahr- und Leitungsrecht der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung: Eine Anbindung der am Hafenbecken gelegenen Promenade an die Verkehrsflächen der Planstraße 2.1 bis 2.3 erfolgt über Wegeflächen (Fuß- und Radwegeverkehr) innerhalb der Baugebiete SO 2 und SO 3. Durch die textliche Festsetzung Nr. 20 wird für diese Teilflächen ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Versorgungsbetriebe planungsrechtlich gesichert.

16.9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Die folgenden Maßnahmen sind auf Grundlage des Umweltberichtes und des Grünordnungsplans¹ in den Bebauungsplan übernommen worden:

Textliche Festsetzung Nr. 21

Die auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Uferbereich“ gelegene Maßnahmenfläche ist als artenreiche Halboffenlandfläche mit standortgerechten Gehölzarten entsprechend Pflanzliste 1 sowie Trockenrasenflächen als Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen sowie zum Schutz des Bodens vor Erosion zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Begründung: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB ist die dem Hafenbereich vorgelagerte Insel als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese ca. 6.800 m² große Fläche soll als lockere Wald- und Gebüschfläche mit standortgerechten Gehölzarten und trockenen, kräuterreichen Trockenrasen- und Grasflächen entwickelt werden. Diese Maßnahmenfläche dient als Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen sowie dem Schutz des Bodens vor Erosion.

¹ Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Seehafen Teichland", Subatzus & Brinkmann GbR, Dörrwalde, Juli 2020

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung Nr. 22

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 4.1 und SO 4.2 sind je angefangener 300 m² und in dem Sondergebiet SO 3 je angefangener 800 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum oder fünf Großsträucher zu pflanzen. Es sind Bäume der Pflanzliste 4 bzw. Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung: Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Sondergebiete sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Biotop- und Artenschutz erzielt werden. Die Verpflichtung, je 300 m² bzw. je 800 m² einen Baum oder fünf Großsträucher zu pflanzen, stellt sicher, dass eine Durchgrünung der betreffenden Baugebiete entsteht, die den städtebaulich gewollten Charakter aufnimmt und auch einen funktionalen Ersatz für die zu fällenden Bäume darstellt.

Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird in den Baugebieten die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm festgesetzt.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Bäumen entsprechend der Pflanzliste 4 bzw. 2 empfohlen. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern.

Textliche Festsetzung Nr. 23

In der Fläche zum Anpflanzen innerhalb des SO 4.2 und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsparkplatz“ sind Gehölze der Pflanzliste 4 zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind im nördlichen Geltungsbereich des B-Planes zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um eine langgestreckte 5,0 m breite und ca. 1.105 m² große Flächen, die der Abschirmung (am nördlichen Rand) und der Durchgrünung des Gebietes (SO 4.2) dient. Weiterhin ist eine ca. 830 m² große Fläche zur Abpflanzung zum Ortskern auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsparkplatz“ vorgesehen. Für die Bepflanzung sind

heimische Arten zu bevorzugen, die mit Gehölzen der Pflanzliste 4 ergänzt werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 24

In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste 1 und 4 zu verwenden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Begründung: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind am nördlichen Rand des SO 1.2 sowie im Innenbereich des SO 1.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind weitgehend zu erhalten und mit Arten der Pflanzliste 1 und 4 zu ergänzen. Die Flächen dienen der Durchgrünung sowie Abschirmung und Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Weiterhin wird in der Planzeichnung der nördliche Bauabschnitt der Seeachse als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 25

Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch mindestens 2,0 m breite Pflanzflächen derart zu gliedern, dass maximal 6 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 6 Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12,0 m² vorzusehen. Es sind Bäume der Pflanzliste 4 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronbereich unbeschädigt ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Begründung: Die textliche Festsetzung Nr. 25 dient der Gliederung und Strukturierung der sonst überwiegend versiegelten Stellplatzflächen mit gebietstypischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen. Zusätzlich dient sie der Minderung von klimatischen Beeinträchtigungen sowie von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Weiterhin sind Einzelbaumpflanzungen Teil der multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von Laubbäumen gemäß Pflanzliste 4 zu verwenden. Die Mindestgröße der Baumscheiben soll optimale Standortbedingungen für die Bäume gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 26

In den Straßenverkehrsflächen der Planstraßen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2 und 2.3 sowie in der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Promenade“ sind einseitig in einem Abstand von mindestens 15 m und höchst-

tens 20 m hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm gem. Pflanzliste 4 anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie einen Stammdurchmesser von 25 cm aufweisen und der Wurzelraum im Kronenbereich unbeschädigt ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Begründung: Durch die gem. Festsetzung Nr. 26 vorgesehene Straßenbaumbegrünung wird eine Durchgrünung der öffentlichen Straßenräume gesichert. Zusätzlich dient sie der Minderung von klimatischen Beeinträchtigungen sowie von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Weiterhin sind Einzelbaumpflanzungen Teil der multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird die Verwendung von Laubbäumen gemäß Pflanzliste A zu verwenden.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind alle im Geltungsbereich befindlichen Einzelbäume, Gehölzflächen und -gruppen zu erhalten, sofern diese nicht direkten baulichen Maßnahmen im Weg stehen. Während der Bauphase sind diese vor Beschädigungen zu schützen und gegen Beeinträchtigungen zu sichern. Darüber hinaus gilt für alle Gehölze, die nicht durch die Bautätigkeit beeinflusst werden, Bestandsschutz. Die Durchsetzung der Baumschutzsatzung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Pflanzliste

In der Pflanzliste werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 in Verbindung mit § 178 BauGB Anpflanzungsfestsetzungen vorgeschlagen, die nach Festsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen der Baugenehmigung zur Durchsetzung der Regelungen der Grünordnung als Pflanzgebote erlassen werden können.

16.10 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.

Dacheindeckung

Örtliche Bauvorschrift Nr. 1

Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Ziegel- und Betondachsteine, Falzbleche sowie Glas und Dachbegrünung zulässig. Sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebung sind allgemein unzulässig.

Anlagen zur solaren Energienutzung sind zulässig, die Anlagen sind blendfrei zu gestalten.

Begründung: Der festgelegte abgestimmte Material- und Farbkanon innerhalb der Dachdeckung soll ein harmonisches Siedlungsbild ermöglichen.

Fassadengestaltung

Örtliche Bauvorschrift Nr. 2

In den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 2 sowie SO 3, SO 4.1, SO 4.2 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die geschlossenen Fassadenflächen in gedeckten Farben zu gestalten. Konstruktionsbauteile sind davon ausgenommen. Folgende Materialien sind unzulässig:

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

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

Einfriedungen

Örtliche Bauvorschrift Nr. 3

Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,5 m betragen. Zulässig sind nur offene Einfriedungen (Zäune und Mauerpfeiler) sowie freiwachsende oder geschnittene Hecken mit Arten der Pflanzliste. Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,10 m Abstand einzuhalten.

Begründung: Eine optische Beeinträchtigung der Straßen, Grünräume und Vorgartenbereiche soll durch entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschriften zu den Einfriedungen vermieden werden. Zulässig sind Einfriedungen (Holz- und Metallzäune, Mauerpfeiler) von maximal 1,50 m Höhe sowie Hecken gem. Pflanzliste. Zu den Einfriedungen sind darüber hinaus die Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung zu beachten.

Die Beschränkung auf offene Einfriedungen durch den Ausschluss von Mauern und Sockeln im Zaunverlauf sowie der Mindestabstand zur Geländeoberkante sichert die Erhaltung der Durchgängigkeit im Geltungsbereich insbesondere für Kleinsäuger und Insekten.

Werbeanlagen

Örtliche Bauvorschrift Nr. 4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1,5 m² 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 Hafenbereich 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.

16.11 HINWEISE

Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu Archäologischen Bodenfunden dient zur Regelung des Umgangs mit Bodendenkmalen gem. BdgDSchG. Aufgrund des zu erwartenden Fundaufkommens ist vor Beginn von Baumaßnahmen eine archäologische Voruntersuchung notwendig. Entsprechende Maßnahmen sind mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege abzustimmen.

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.

Zum Schutz bestehender Bäume 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 Pflanzliste empfohlen.

Bergmännisches Risswerk

Innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes befinden sich

- betriebliche Festpunkte
- Dichtwand mit Anlagen
- Brunnen und Pegel
- Wiedernutzbar gemachte Flächen/ Randflächen
- Kabel und Leitungen.

Vorhandene Festpunkte zur Vermessung müssen erhalten bleiben und für LEAG (ehemals Vattenfall Europe Mining AG) bzw. die beauftragte Vermessungsfirma jederzeit zugänglich sein.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Schachterlaubnisschein für Erdarbeiten in der Markscheiderei der LEAG einzuholen. Da im Planungsbereich Risswerk nach Bundesberggesetz (BBergG) geführt wird, wird für den Fall von Rückbauten in jedem Fall um Abstimmung mit LEAG gebeten sowie für diesen Fall um Übergabe der Rückbaudokumente zur Nachtragung/ Dokumentation im bergmännischen Risswerk. Die zu übergebenden Unterlagen sind mit dem zuständigen Markscheider abzustimmen.

Standsicherheitseinschätzungen- und Nachweise

Zur Klarstellung der Anforderungen für bauliche Maßnahmen wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Planungen der Folgenutzung einhergehende Tätigkeiten und Genehmigungen im Sicherheitsbereich des Tagebaues mit den erforderlichen bodenmechanischen Standsicherheitseinschätzungen- und Nachweisen, entsprechend Berggesetz durch anerkannte Sachverständige für Böschungen zur Genehmigung einzureichen und die Bergbautreibenden einzu beziehen sind.

Die Herstellung vorgelagerter Inseln ist durch bodenmechanische Untersuchungen nachzuweisen

Kampfmittel

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche festgestellt. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Die Fundstelle sind gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Beteiligungspflicht untere Naturschutzbehörde

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zum besonderen Artenschutz die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße generell zu beteiligen.

16.12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Grenze Uferlinie Cottbusser Ostsee gem. wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren „Gewässerausbau Cottbusser See, Teilvorhaben 2 – Herstellung des Cottbusser Sees“

Die Grenze der Uferlinie Cottbusser Ostsee gem. wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren (gem. Antragsunterlage Anlage A1 7.1 vom 28.11.2014) wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Diese wird voraussichtlich auch die Grenze zwischen einem Landesgewässer und der Wasserfläche des zukünftigen kommunalen Sportboothafens entsprechen. Eine Einordnung des künftigen Gewässers als Landesgewässer obliegt der Landesregierung. Die Unterhaltung der Hafenanlage mit Schiffsanlegestellen wird von der Gemeinde bzw. dem zuständigen Betreiber vorgenommen werden.

Solange das Gewässer unter Bergaufsicht steht, muss das Aufsichtsführende Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe im Einvernehmen mit dem Bergbautreibenden alle Bauanträge für eine Nachnutzung vor Genehmigung prüfen.

Verlauf Dichtwand

Nachrichtliche Übernahme der an der Abbaugrenze verlaufenden bestehenden Dichtwand. Für die beiden Hafenzufahrten ist die Dichtwand auf einer Gesamtlänge von ca. 220 m und einer Tiefe von ca. 3 - 4 m abzutragen.

Im Rahmen eines Gutachtens zur hydrologischen Modellierung (Seehafen Teichland – hydrologische Modellierung, Entwurf April 2014, DHI-WASY GmbH, Berlin) wurden u.a. die Auswirkungen einer partiellen Entfernung der Dichtwand im Bereich der geplanten Hafenzufahrten untersucht. Im Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass im Vergleich zu der Situation ohne Hafenanlage (d.h. ohne partielle Öffnung der Dichtwand) generell mit einer Absenkung der Grundwasserstände zu rechnen ist. Bei einem konstanten Wasserstand im See von 63,50 m NHN (vgl. Stand 08/2020: Zielwasserstand +62,50 m NHN) beträgt die Absenkung maximal 15 cm, während sie im Mittel und bei monatlich variierenden Seewasserständen auch bis zu 55 cm (in August) betragen kann. Für die Planung der Flutung des Cottbusser Sees sind hier jedoch keine negativen Konsequenzen mit verbunden. Der Einfluss der Anbindung der Hafensohle wird als relativ gering bewertet.

Sicherheitslinie nach gültiger Rechtsverordnung Braunkohleplan / Geltungsbereich Abschlussbetriebsplan Cottbus-Nord

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.

Durch den Abschlussbetriebsplan vom 22.06.2004, zugelassen 08.10.2012 wird die Einstellung des Betriebes nach Beendigung der Kohleförderung, die Herstellung der öffentlichen Sicherheit sowie die Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft nach den Vorgaben des Braunkohlenplanes beschrieben.

Baubeschränkungsgebiet

Eine Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb des Bergwerksfeldes Cottbus-Nord (31-0146), für das ein Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 BBergG festgesetzt ist. Konkrete Baumaßnahmen innerhalb von Baubeschränkungsgebieten bedürfen gem. § 108 BBergG der Zustimmung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg.

Randriegel LEAG (ehem. Vattenfall) mit Entwässerungsbrunnen

Nachrichtliche Übernahme des Randriegels RRN 3 und der bestehenden Entwässerungsbrunnen.

Umgrenzung von Schutzgebieten, Landschaftsschutzgebiet

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.

Die Gemeinde wird für die betroffenen Teilflächen Zulassungsverfahren bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße beantragen.

Geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG

Am westlichen Teilbereich des Planungsgebietes liegt eine gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee. Beim derzeitigen Stand der Planung würde durch die geplante nord-/westliche Erschließungsstraße (Planstraße 1.1) der westlich des Weges stehende Baumanteil der gemischten Allee (Obst- und Laubbäume) in den Straßenraum integriert werden.

