

Ausnahmsweise können der Hafennutzung zugeordnete Club- und Vereinsgebäude sowie Standplätze für Wohnwagen zugelassen werden.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Das ca. 7.765 m² große Sondergebiet **SO 2** dient zur Unterbringung der für einen Hafen typischen wassersportbezogenen Betriebe und Anlagen (z.B. Bootshallen, Werkstätten). Auf dem Gelände sind neben Trockenliegeplätze auch die Slipanlage sowie Betriebstankstelle und Waschplatz vorgesehen.

Die genauen Funktionen und die Gestaltung des Hafengebietes sollen im weiteren Entwicklungsprozess des Seehafens bestimmt werden. Da im Zuge der Weiterentwicklung ggf. eine Integration von zugeordneten Club- und Vereinsgebäude erforderlich sein könnte, sind diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO 2 ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin soll durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Standplätzen für Wohnwagen eine temporäre Nutzung ermöglicht werden, bevor eine komplette Ausnutzung der Flächen für hafenspezifische Einrichtungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 3 erfolgt. Der Umfang dieser Nutzung soll untergeordnet zur Hafennutzung sein.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die Sondergebiete mit der Bezeichnung SO 3 „Maritimtouristik“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben zur touristischen Versorgung. Zulässig sind:

- ***Betriebe des Beherbergungsgewerbes,***
- ***Schank- und Speisewirtschaften,***
- ***Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss mit Sortimenten für Wasser- und Bootsport, Tourismus mit maximal 100 m² Verkaufsfläche pro Betrieb,***
- ***Ferienwohnungen,***
- ***Einrichtungen für Kultur und Veranstaltungen,***
- ***Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal,***
- ***Trockenliegeplätze sowie wassersportbezogene Serviceeinrichtungen.***

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Entlang der Hauptkante des Hafens, die von der Promenade gesäumt wird, werden im Sondergebiet SO 3 maritime und touristische Angebote für Beherbergung, Gastronomie, Handel, Kultur und Veranstaltungen planungsrechtlich gesichert. Dadurch soll für die Bewohner und Besucher eine attraktive „Flaniermeile“

mit unterschiedlichen kleinteiligen Nutzungen der touristischen Versorgung geschaffen werden.

Der entsprechende Stellplatzbedarf soll auf den rückwärtigen Grundstücksflächen untergebracht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den Baugebieten WA 1, WA 2, SO 1.1, SO 1.3 und SO 1.4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Baugebieten freistehende Garagen nicht zulässig. Carports sowie in Gebäude integrierte Garagen sind zulässig. Für Stellplätze und Carports sind Schutzdächer mit Solaranlagen zulässig, die Anlagen sind blendfrei zu gestalten.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)

Begründung: In den Baugebieten WA 1, WA 2, SO 1.1, SO 1.3 und SO 1.4 sind zur Freihaltung der Vorgartenzone von Stellplätzen und damit Aufwertung des Straßenraumes diese nur innerhalb der Baugrenzen sowie der ausgewiesenen Parkplatzflächen anzuordnen. Hierzu werden zur dezentralen Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr im Sondergebiet SO 2 „Maritimes Gewerbe und Wassersportgebiet“, im Sondergebiet SO 3 „Maritimtouristik“ sowie innerhalb des SO 1.3 „Ferienhausgebiet“ Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Um den Gestaltungsansprüchen an den öffentlichen Straßenraum gerecht zu werden, wird weiterhin festgesetzt, dass Garagen nur in Gebäude integriert zulässig sind. Carports werden allgemein zugelassen.

Zur Erhöhung des Anteils an regenerativer Energien in Kombination mit einer Beschattung von Stellplätzen wird geregelt, dass Solaranlagen auf Schutzdächern zulässig sind.

16.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO werden zur Bestimmung einer möglichen Ausnutzung der einzelnen Baugebiete bzw. Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. im Sondergebiet SO 2 die Grundfläche (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse (im Sondergebiet SO 2 die Trauf- und Firsthöhe) als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

Baugebietsgröße / Festsetzungsschlüssel

Baugebiete	Baugebietsgröße	GRZ / GR	Vollgeschosse / bauliche Höhe	Bauweise
WA 1	4.000	0,30	III	a
WA 2	4.000	0,30	III	a
SO 1.1: Ferienhausgebiet	7.085	0,20	III	a
SO 1.2: Ferienhausgebiet	5.990	0,25	III	a
SO 1.3: Ferienhausgebiet	7.770	0,30	III	a
SO 1.4: Ferienhausgebiet	3.645	0,30	III	a
SO 2: Maritimes Gewerbe	7.765	1.800 GR	TH: 10,00 m FH: 12,00 m	
SO 3: Maritouristik	6.800	0,50	III	o
SO 4.1: Ferienhausgebiet	6.075	0,25	III	a
SO 4.2: Ferienhausgebiet	6.535	0,25	III	a

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist von vorrangiger Bedeutung für die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Um umweltschützenden Belangen nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung Rechnung zu tragen sowie unter Berücksichtigung der stadträumlichen Lage, werden die zulässigen Höchstwerte gem. § 17 BauNVO in den meisten Baugebieten deutlich unterschritten.

Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)

(§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 17 Abs. 1 und §§ 19 BauNVO)

Für die Sondergebiete sowie die allgemeinen Wohngebiete werden differenzierte Nutzungsmaße bestimmt, die sich an der städtebaulichen und funktionalen Kon-

zeption orientieren. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) reichen von 0,2 für das Ferienhausgebiet SO 1.1 bis 0,50 für das Sondergebiet Maritimtouristik SO 3 sowie 0,30 für die Ferienhausgebiete SO 1.3 und 1.4 die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 (siehe Festsetzungsschlüssel).

Für das Sondergebiet SO 2 „Maritimes Gewerbe“ wird aufgrund der erforderlichen großmaßstäblichen Gebäude (z.B. Bootshallen) eine Grundfläche (GR) festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 6

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):

- in dem Sondergebiet SO 2 bis zu einer GRZ von 0,85

- in dem Sondergebiet SO 3 bis zu einer GRZ von 0,75.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 14 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Begründung: Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptgebäude. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche regulär um maximal 50 % überschritten werden.

Um zu gewährleisten, dass in dem Sondergebiet **SO 2 „Maritimes Gewerbe und Wassersportgebiet“** und in dem Sondergebiet **SO 3 „Maritimtouristik“** eine erforderliche Versiegelung von Nutzflächen und gewerblich genutzten Bereichen möglich ist, setzt der Bebauungsplan fest, dass nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen die festgesetzte Grundfläche im Baugebiet SO 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 (Gesamtversiegelung von bis zu 6.600 m²) und im Baugebiet SO 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 (Gesamtversiegelung von bis zu 5.100 m²) überschritten werden darf.

Für die übrigen Baugebiete gilt die generell zulässige Überschreitung von 50 % der zulässigen Grundfläche.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / Festlegung Trauf- und Firsthöhe
(§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse legt die städtebaulich sowie ortsgestalterisch erwünschte Volumenverteilung als Obergrenze fest.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das Sondergebiet SO 2 als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und Firsthöhe als Höchstmaß über dem bestimmten Bezugspunkt von 66,0 m ü.NHN im System DHHN2016 festgesetzt.

- Traufhöhe: 10,0 m

- Firsthöhe: 12,0 m

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Begründung: Entsprechend der im Sondergebiet SO 2 vorgesehenen maritimen Gewerbenutzung werden für Hallengebäude Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt.

Der untere Bezugspunkt wird bei 66,0 m ü. NHN textlich festgesetzt, aufgrund der einheitlichen Geländehöhe erfolgt hier keine weitere Differenzierung im Plangebiet. Für den Höhenbezugspunkt über NHN (Normalhöhennull) erfolgt die Ermittlung im System DHHN2016.

Textliche Festsetzung Nr. 8

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sowie SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 3, SO 4.1 und SO 4.2 ist das dritte Vollgeschoss als Staffel- oder Dachgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, wenn diese über höchstens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreichen. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad begrenzt sind.

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Begründung: Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der angestrebten und an vergleichbaren Neuendorfer Siedlungsgebieten orientierten Bebauungsstruktur mit maximal III Vollgeschossen festgesetzt.

Das dritte Vollgeschoss soll in Orientierung an der Bestandsbebauung Neuendorfs als Staffel- oder Dachgeschoss ausgebildet und eine differenzierte Raumbildung ermöglicht werden. Das Staffelgeschoss zeichnet sich durch eine reduzierte Grundfläche aus. Das Dachgeschoss impliziert die Ausbildung eines geneigten Daches mit einer Dachneigung von mindestens 35 und höchstens 50 Grad.

16.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Bauweise

Textliche Festsetzung Nr. 9

Für die mit der Bezeichnung „a“ gekennzeichneten Baugebiete WA 1, WA 2, SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3, SO 1.4, SO 4.1 und SO 4.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, es gilt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 30 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 10

Für das Baugebiet SO 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Begründung: Für das Sondergebiet **SO 2** „Maritimes Gewerbe und Wassersportgebiet“ wird aufgrund der erforderlichen Flexibilität keine Längenbeschränkung bzw. Bauweise festgesetzt.

Für die übrigen Bau- und Sondergebiete werden zur planungsrechtlichen Sicherung der Gebäudestrukturen entsprechend des städtebaulichen Konzepts folgende Regelungen vorgenommen:

Für die allgemeinen Wohngebiete **WA 1 und WA 2** sowie die Sondergebiete SO 1.1 bis 1.4 sowie SO 4.1 und 4.2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt (TF Nr. 9). Zur Sicherung der städtebaulichen Zielstellung wird durch die textliche Festsetzung bestimmt, dass die Länge der Gebäude 30 m nicht überschreiten darf. Gebäude sollen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, um eine ausreichende Gliederungen der Bebauungsstruktur zu sichern. Die Länge bezieht sich auf die straßenseitige Gebäudefront.

Für das an der Promenade gelegene Sondergebiet **SO 3** „Maritouristik“ wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO durch die offene Bauweise „o“ der Nutzung (Beherbergung, Gastronomie, Einzelhandel usw.) eine maximale Gebäudelänge von 50 m ermöglicht (TF Nr. 10). Gebäude sind ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinie und Baugrenzen festgesetzt. Die Abgrenzung der Baufelder orientiert sich an den äußeren Raumkanten des städtebaulichen Konzeptes und ermög-

licht eine flexible Baukörpergestaltung. Durch die Baulinie werden im SO 3 die städtebaulich relevante Raumkante zur Promenade am Hafenbecken planungsrechtlich gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Im Sondergebiet SO 3 kann gegenüber der zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Promenade“ festgesetzten Baulinie ausnahmsweise ein Gebäuderücksprung bis zu einem Maß von 5,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil an der Länge der Gesamtlänge des Gebäudes insgesamt 40 % nicht überschreitet.

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

An der Promenade am Hafen soll eine räumliche Fassung durch die Bebauung im Sondergebiet SO 3 erfolgen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 wird geregelt, dass ausnahmsweise ein Gebäuderücksprung zulässig ist, um flexible Gebäudeformen für touristische Nutzungen und eine Vielfalt bei der architektonischen Gestaltung zu ermöglichen.

16.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sichern die notwendige Anbindung des Plangebietes sowie der Grundstücke an das vorhandene Straßennetz. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Anhand von Regelquerschnitten wurde die Straßenraumaufteilung der Planstraßen überprüft und im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrskonzepts¹ abgestimmt.

Die für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen (Planstraße 1.1 bis 1.5) werden als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche bzw. als Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße 2.1 bis 2.5) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es ist vorgesehen, die Planstraße 1.3 als Tempo 30 Zone und die Planstraße 2.1 bis 2.5 als Mischverkehrsfläche (Schrittgeschwindigkeit) zu gestalten und auszuweisen.

Neben dem durch die festgesetzte Nutzung hervorgerufenen Erschließungserfordernis (Anbindung unmittelbarer Anlieger innerhalb des Geltungsbereiches) sollen die Straßen keinen weiteren Durchgangsverkehr bzw. Ziel- und Quellverkehre umliegender Bereiche aufnehmen.

Die erforderliche Befahrbarkeit der Straßen für Versorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge, Not- und Rettungsfahrzeuge) und die Zugänglichkeit der Verkehrsflächen als Standort notwendiger Leitungstrassen für die zuständigen Versorgungsträger ist über die öffentliche Widmung der Flächen gesichert.

¹ Verkehrsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Seehafen Teichland", igf, Frankfurt (Oder), April 2015

Weiterhin wird ein differenziertes Angebot an öffentlichen Platz- und Wegeflächen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- „Promenade“ zwischen SO 3 und Hafenbecken bzw. der Parkanlage mit Uferterrassen. Der ca. 150 m lange Abschnitt wird durch Geh- und Fahrrechte (TF Nr. 20) verkehrlich angebunden.
- „Fuß- und Radweg“ zur Anbindung des Strandzugangs am östlichen Rand des Plangebietes sowie als Abschnitt des Ostsee-Rundweges nördlich von SO 1.1 und WA 1. Eine weitere Wegefläche für Fußgänger und Radfahrer wird zum Aussichtspunkt am westlichen Rand des Hafenbeckens geführt.
- „Parkfläche“ für einen Sammelparkplatz an der Seeachse sowie zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2
- „Uferterrasse“ für einen gestalteten Aufenthaltsbereich am Seeuferbereich.

Im Rahmen des weiteren Entwicklungsprozesses wird in Abstimmung mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden die Ausgestaltung und Kategorisierung der Verkehrsflächen erfolgen.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bebauungsplan folgende Flächen vorgesehen:

- Für die im SO 2 vorgesehene Hafennutzung soll ein Parkplatz am Rand des Gebäudes des Hafenzentrums angeordnet werden (ca. 30 Parkplätze).
- Die Parkplatzanlage an der Seeachse (ca. 140 Parkplätze) wird direkt durch die Planstraße 1.4 erschlossen und dient zur hafennahen Versorgung.
- Die Parkplatzanlage parallel zur Planstraße 1.4 (ca. 40 Parkplätze) steht für Besucher des östlichen Neuendorfer Strands zur Verfügung.
- Der südlich des Sportplatzes angeordnete Bedarfsparkplatz (ca. 150 Parkplätze) soll als durchgrünter Sammelparkplatz für den temporären erhöhten Bedarf zur Verfügung stehen.
- Der zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2 angeordnete Parkplatz kann ca. 60 Stellplätze für die angrenzende Wohngebäude und Ferienhäuser aufnehmen.
- Die sonstigen notwendigen Stellplätze sind gemäß § 43 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auf dem Baugrundstück herzustellen.

16.5 ÖFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)

Durch die öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt eine Gliederung der Freiräume sowie Sicherung einer Durchgrünung des Hafengebietes. Entsprechend der vorgesehenen Nutzungen erfolgt eine Festsetzung der Zweckbestimmungen Seeachse, naturnahe Parkanlage, Parkanlage mit Uferterrasse, naturnahe Parkanlage mit Aussichtspunkt, Bedarfsparkplatz, Strandzugang und naturnaher Uferbereich (siehe Planzeichnung). In den textlichen Festsetzungen Nr. 12 bis 17 werden zulässige Nutzungen näher bestimmt.

Öffentliche Grünfläche („Strandzugang“)

Textliche Festsetzung Nr. 12

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Strandzugang“ ist in der Fläche (A) eine Sanitäranlage zulässig.

Begründung: Vom geplanten Wassersporthafen ist eine Anbindung an den östlich gelegenen Strandbereich „Neuendorfer Hauptstrand“ des Cottbuser Ostsees vorgesehen. In die Grünfläche wird der erhaltenswerte Baumbestand integriert. Die erforderliche Sanitäranlage wird am südlichen Rand der Fläche verortet.

Öffentliche Grünfläche („Seeachse“)

Textliche Festsetzung Nr. 13

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Seeachse“ sind Wege- und Spielplatzflächen sowie innerhalb der Fläche (B) ist eine bauliche Anlage für einen Pavillon für touristische und gastronomische Einrichtungen zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlage darf insgesamt 130 m² nicht überschreiten. Die Wege sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Begründung: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist am östlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes eine öffentliche Grünfläche (in zwei Teilflächen) mit der Zweckbestimmung „Seeachse“ ausgewiesen. Diese Grünfläche soll als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer auf dem ehemaligen Bahndamm angelegt werden und die bereits bestehende Achse (vom Erlebnispark ausgehend) bis zum Cottbuser Ostsee fortsetzen.

Die Seeachse soll, unter weitest gehender Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände, als Aufenthaltsbereich gestaltet werden, in den Wege- und Spielplatzflächen sowie untergeordnete bauliche Anlagen für touristische und gastronomische Einrichtungen integriert werden. Hierzu ist eine Teilfläche mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 130 m² vorgesehen. Den Endpunkt bildet eine Schiffsanlagestelle. Die Flächen sind unter Beachtung der vorhandenen Gehölzbestände entsprechend eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zu entwickeln.

Öffentliche Grünfläche („Parkanlage mit Uferterrassen“)

Textliche Festsetzung Nr. 14

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferterrassen“ sind Wegeflächen zulässig.

Begründung: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist entlang der Bootsanleger eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Uferterrasse“ ausgewiesen. Diese Grünfläche dient der Durchgrünung und der Einbindung des Hafengebietes sowie einer attraktiven Gestaltung des Höhenunterschiedes mit integrierten Aufenthaltsflächen. Gegenüber der Höhe der Uferkante von ca. 63,8 m ü. NHN erfolgt ein Geländeanstieg bis zur Promenade von ca. 2,2 m. Die Flä-

che ist entsprechend eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zu entwickeln.

Öffentliche Grünfläche („Naturnahe Parkanlage mit Aussichtspunkt“)

Textliche Festsetzung Nr. 15

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage mit Aussichtspunkt“ ist die Errichtung eines Aussichtspunktes zulässig. Wege- und Spielplatzflächen sind zulässig.

Begründung: In Verlängerung der verkehrlichen Erschließung der Baugebiete WA 1 und WA 2 wird ein Fuß- und Radweg zum Hafenbecken geführt. In der öffentlichen Grünfläche soll ein Aussichtspunkt integriert werden, die Grünflächengestaltung soll unter Einbeziehung von Wegeverbindungen und Böschungsanlagen naturnah erfolgen.

Öffentliche Grünfläche („Naturnahe Parkanlage“)

Textliche Festsetzung Nr. 16

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ sind Wege- und Spielplatzflächen zulässig.

Begründung: Innerhalb der sowie zwischen den Baugebieten werden zur Gliederung der Teilbereiche und Sicherung einer Durchgrünung des Hafenuartiers private und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ ausgewiesen. In die Flächen können Wege und Spielplatzanlagen integriert werden. Die Grünflächen sollen unter weitestgehender Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände angelegt werden.

Öffentliche Grünfläche („Bedarfsparkplatz“)

Textliche Festsetzung Nr. 17

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bedarfsparkplatz“ sind Parkplätze sowie Wegeflächen zulässig. Die Befestigung von Wegen und Parkplätzen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Begründung: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist an der Planstraße 1.2 am westlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bedarfsparkplatz“ ausgewiesen. Diese Fläche ist als lockerer Gehölzhain zu entwickeln, die im Bedarfsfall als temporärer Parkplatz genutzt werden kann.

Öffentliche Grünfläche („naturnaher Uferbereich“)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist im südlichen Geltungsbereich des B-Planes auf der vorgelagerten kleinen Insel eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Uferbereich ausgewiesen. Die ca. 6.800 m² große Insel dient gleichzeitig als Entwicklungsfläche für den Naturschutz (lockerer Wald und

trockene, kräuterreiche Grasflächen) und ist daher auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe TF Nr. 21).

16.6 WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 16 BAUGB)

Textliche Festsetzung Nr. 18

Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ ist die Anlage eines neuen Hafenbeckens zulässig.

- In der Fläche © ist die Errichtung von bis zu 100 Wasserliegeplätzen sowie einer Anlegestelle für Kanus / Wasserwanderrastplatz zulässig.

- In der Fläche ④ ist die Errichtung einer Schiffsanlegestelle zulässig.

Begründung: Entsprechend der vorgesehenen wassersportlichen und touristischen Nutzung erfolgt eine Festsetzung der Hafenfläche als Sportboothafen mit differenzierten Funktionsbereichen. Ein Hauptbestandteil für das Nutzungskonzept sowie die Wirtschaftlichkeit stellt ein ausreichendes Angebot an Wasserliegeplätzen dar. Die gegenwärtige Planung sieht 100 Bootsliegeplätze vor (im Bereich der Fläche A), um jedoch eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Detailplanung der Steganlagen zu haben (u.a. um auf Bootsgrößen zu reagieren), wird in der textlichen Festsetzung Nr. 18 eine Zulässigkeit von 100 Wasserliegeplätzen bestimmt.

Ergänzt wird das Angebot für Wasserwanderer im geschützten Hafenbereich (im Bereich der Fläche c) sowie eine Anlegestelle in Verlängerung der Seeachse für die Fahrgastschiffahrt (im Bereich der Fläche D). Im Zuge der detaillierten Entwurfsplanung und in Abstimmung mit dem zukünftigen Eigentümer der Wasserfläche des „Cottbuser Ostsees“ sind die konkrete Lage und Ausgestaltung der vorgesehenen Schiffsanlegestelle abzustimmen.

16.7 ZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN

Textliche Festsetzung Nr. 19

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplans im Bebauungsplan bzw. im Geltungsbereich des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zum Cottbuser See festgesetzten Nutzungen sind vor Ablauf der bergrechtlichen Entlassung nur im Einvernehmen mit dem bergrechtlich Verantwortlichen und der Bergbaubehörde (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg) zulässig.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Begründung: Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen überwiegend innerhalb der genehmigten Sicherheitslinie sowie der Abgrabungslinie des Tagebaues Cottbus-Nord. Zur Herstellung der öffentlichen Sicherheit wird das gesamte Seebecken im Zuge der ab Ende 2015 beginnende Sanie-

ungsmaßnahme 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 fallenden 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 Kronenbereich 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 Straßenbaumbe-
grünung wird eine Durchgrünung der öffentlichen Straßenräume gesichert. Zu-
sätzlich dient sie der Minderung von klimatischen Beeinträchtigungen sowie von
negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Weiterhin sind Einzelbaum-
pflanzungen 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 Ein-
zelbäume, 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 Re-
gelungen 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 touristi-
scher Anlaufpunkt erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und
Landschaftsbildes die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen in den Bebau-
ungsplan, die in der städtebaulichen Konzeption entwickelten Elemente aufgrei-
fen. 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 Hafengebiet 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 Bodendenkmälern 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 übergebenen 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.