



LEGENDE

Nachrichtlich

- Geltungsbereich B-Plan
- Untersuchungsgebiet GOP (R = 100 m)

B-Plan mit Teilflächen

- Seehafen Teichland
- Verkehrsflächen
- Bebauung
- Grünfläche

Bestandserfassung

- §§§ Schutzstatus Biotope (§30 BNatSchG) / Baumbestand (§29 BNatSchG)
- Baumbestand
- Einzelbäume und Baumreihen
- Geschützte Alleén

Biotopgruppen (nach Vorgabe BN)

- Stehende Gewässer (geringe bis mäßige Bedeutung)
- Äcker und Ackerbrachen (geringe bis mäßige Bedeutung)
- Trockenrasen sowie Grünland trockener bis frischer Standorte (geringe bis mäßige Bedeutung)
- Trockenrasen sowie Grünland trockener bis frischer Standorte (hohe bis hervorragende Bedeutung)
- Feldgehölze, Gebüsch, Hecken und Gehölzkulturen (hohe bis hervorragende Bedeutung)
- Waldmäntel und Vorkwälder, spezielle Waldnutzungsformen (hohe bis hervorragende Bedeutung)
- Laub(Misch)Wälder und -Forste (Laubbaumanteil über 50 Prozent) (geringe bis mäßige Bedeutung)
- Nadel(Misch)Wälder und -Forste (geringe bis mäßige Bedeutung)
- Siedlungsbereiche
- Verkehrsanlagen und Plätze (geringe bis mäßige Bedeutung)
- Verkehrsanlagen und Plätze (hohe bis hervorragende Bedeutung)

Maßnahmenplanung

- Erhalt von Einzelbäumen und Baumreihen (S1, S2)
- Einzelbaumpflanzung (Entwicklungsziel Alleé): E 2,3
- straßenbegleitende Heckenpflanzungen: E 2,2
- Flächen zur Entwicklung
- Flächen zur Entwicklung; E1
- Maßnahmen für Naturschutz: E1
- Bestandserhaltung: S2, S3
- Flächen zur Anpflanzung: E2, E3, E5

Textliche Festsetzungen

5.1 Konzept zur Umsetzung der Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichs-Analyse

Basierend auf dem Strukturkonzept des B-Plans und den Ergebnissen der Bestands- und Konfliktanalyse für den Landschaftshaushalt wird ein gründerisches Konzept entwickelt, das unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft das Entwicklungsziel für das B-Plan-Gebiet aus gründerischer Sicht beschreibt.

Das **Strukturkonzept** für den Geltungsbereich beschreibt eine zentrale Erschließung über die Planstraßen von der angrenzenden Straße L473, um die Ortsteile Neuedorf zu entlasten. Die Erschließung für den Straßenverkehr wird durch Fuß- und Radwege sowie diverse Parkmöglichkeiten im Geltungsbereich ergänzt. Über diese öffentliche Erschließung werden das zukünftige Haltegelände sowie der zukünftige Strand für Besucher erschaffen. Als regional bedeutsame, touristische Erschließungssache wird hierfür die Seeschnecke vom Freizeitpark Teichland bis zum zukünftigen Cottbuser Ostsee wassergeführt und durch weitere öffentliche Grünflächen ergänzt. Ausgehend von dieser Grundstruktur werden 11 Baufelder für privates Wohnen und touristische Nutzung angeben.

Die Realisierung des Entwicklungsgebietes ist mit umfangreichen Baumaßnahmen verbunden, die neben dem beschriebenen Flächenbedarf erhebliche Auswirkungen auf den **besonderen Artenschutz** haben kann. Um dies zu vermeiden, wurde im Rahmen der Konfliktanalyse ein umfangreiches Konzept aus verschiedenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet, das insbesondere vor Beginn und während der Baumaßnahmen zwingend zu realisieren ist. Das Entwicklungsgebiet nutzt überwiegend forst- und landwirtschaftliche Flächen für die raumbezogene Entwicklung. Die naturfachliche **Bestandserfassung und Bewertung** ergab, dass überwiegend Flächen allgemeiner Bedeutung für den Landschaftshaushalt betroffen sind. Als besonders wertvoll für Arten- und Biotopschutz stellen sich allerdings Flächen dar, die nach Abschluss der Braunkohlenförderung mittel- bis langfristige natürliche Eigenynamik überlassen waren. Hier haben sich aufgrund der Nährstoffarmen und trockenen Standortverhältnisse besonders geschützte Biotopstrukturen entwickelt, die punktuell Grundlage für eine verhältnismäßig große Artenvielfalt sind.

Der Flächenbedarf für Häfen, Gebäude, Straßen, Wege und Freizeitanlagen und damit verbundene großflächige Verlust an Wäldern im Geltungsbereich ist vor Ort nicht vollständig zu kompensieren. Dafür wird eine **externe Ersatzmaßnahme** zur Wiederherstellung der Boden- und Biotopfunktionen im regionalen Kontext erforderlich.

Innhalb des Geltungsbereiches und daran anschließend sind aber **Gestaltungsmaßnahmen** sinnvoll, die eine landschaftstypische Durchgrünung des Entwicklungsgebietes gewährleisten und gleichzeitig den Eingriff in Natur und Landschaft vor Ort mildern.

Dazu werden entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt entlang der Erschließungsstraßen landschaftstypische **Alleén** und **Baumreihen** sowie **Heckenstrukturen** und **artenreiche Weidenstreifen** angeplant. Dies kompensiert einerseits den Eingriff in die jeweiligen Biotop- und Habitatstrukturen und initiiert andererseits ein abwechslungsreiches regionaltypisches Landschaftsbild.

Innhalb der Baufelder wird der vorhandene **Baumbestand** soweit wie möglich erhalten. Damit wird der Wälderverlust vor Ort nicht erhalten, aber für die neuen Siedlungsstrukturen bleiben natürlich vorhandene Ausgleichsfunktionen für das Lokalklima (Beschattung) erhalten, die gleichzeitig die Veränderungen für das Landschaftsbild im Geltungsbereich abmildern.

Im Hafeneck bleibt im Bereich der Hafenzufahrt eine Insel erhalten, die vorrangig dem Uferschutz dient. Gleichzeitig bietet sie als „Naturschutzgebiet“ einen ungestörten Rückzugs- und Entwicklungsraum für Tiere, Pflanzen und Biotope.

5.2 Festsetzungen nach BauGB

5.2.1 Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. Boden- und grundwasserschutzbezogene Festsetzungen

Nr.	Beschreibung	Bezug EAB
G1	Anliegendes Niederschlagswasser ist vor Ort fächig zu versickern.	V2

2. Festsetzungen zur Sicherung von Biotopen

Nr.	Beschreibung	Bezug EAB
S1	In den mit S1 gekennzeichneten Bereichen werden die vorhandenen Alleén und Baumreihen durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten.	V4.2 / 535 m
S2	In dem mit S2 gekennzeichneten Bereich wird die vorhandene Baumreihe (Alteiche) durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten.	V4.3 / 100 m
S3	Auf der mit S3 gekennzeichneten Fläche wird der Vegetationsbestand (Kiefernwald trockener Standorte) durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten.	V4.4 / 1.038 m²

3. Festsetzungen zur Entwicklung von Biotopen

Nr.	Beschreibung	Bezug EAB
E1	Im Zusammenhang mit der Hafenanlage 2021/2022 werden folgende Maßnahmen umgesetzt, die als Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzt werden:	Bereits umgesetzt, Hafen
1	Entwicklung standortgerechter Wäldchen	E1.1 / 1.741 m²
2	Entwicklung Trockenrasen	A1 / 2.571 m²
	• Teilfläche 1 (Planstraße 1.5)	8.460 m²
	• Teilfläche 2 (Spornstraße, Flurstück 344)	11.383 m²
	Hecke extem	A3.2 / 300 m²
	• Flurstück 113 nördlich der Planstraße 1.5	E2.1 / 14 Stück
	Einzelbäume extem	E3.1 / 28.505 m²
	• nord. Planstraße 1.5 (Hecke)	6 Einzelbäume
	• Strandzugang	2 Einzelbäume
	• L473	6 Einzelbäume
	Entwicklungsfläche extem	E2.2 / 28.505 m²
	• E 3.11 Flur 3, Flurstück 21	Kiefern-Eichen-Mischwald
	• E 3.12 Flur 1, Flurstück 43	Wacholderheide
	• E 3.13 Flur 1, Flurstück 56	Wacholderheide

5.2.2 Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Pflanzenliste 1 (Entwicklungsziel Kiefernwald trockenwarmer Standorte)

Die geltenden Gesetze/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

- Forstpflanzen der Qualität 1/0, Pflanzreiser 1x1 m, (Waldfläche):
 - 90% Kiefer (Pinus sylvestris)
 - 10% Traubeneiche (Quercus petraea)
- leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm, Pflanzreiser 1,5x1,5 m, (Waldmantel):
 - Besengstern (Calluna vulgaris)
 - Besenheide (Corylus monogyna)
 - Weißdorn (Rosa canina)
 - Wildrose (Rosa carina)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Wildrose (Rosa canina)
 - Wildrose (Rosa corymbifera)
 - Wildrose (Rosa rubiginosa)
 - Wildrose (Rosa tomentosa)

Pflanzenliste 2 (Strauchgruppen trockenwarmer Standorte)

Die geltenden Gesetze/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

- Wildrose (Rosa carina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)
- Wildrose (Rosa corymbifera)
- Wildrose (Rosa rubiginosa)
- Wildrose (Rosa tomentosa)

Pflanzenliste 3 (straßenbegleitende Hecken)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm

Die geltenden Gesetze/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

- Hartfregel (Cornus sanguinea)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Pflaferhütchen (Eurosmylax europaea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)
- Wildrose (Rosa corymbifera)
- Wildrose (Rosa rubiginosa)
- Wildrose (Rosa tomentosa)

Pflanzenliste 4 (Einzelbaumpflanzungen)

Hochstamm, Kronenansatz mind. 2,5 m, StU mind. 10-12 Straßen- und Alleebäume StU 14-16 cm

Die geltenden Gesetze/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- gemeine Birke (Betula pendula)
- Baumhasel (Corylus avellana)
- Schwarzkiefer (Pinus nigra)
- Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
- Waldschlehe-Kirsche (Prunus mahaleb)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Mehlbirne (Sorbus aria)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Ulm in Sorten

5.2.2 Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Pflanzenliste 1 (Entwicklungsziel Kiefernwald trockenwarmer Standorte)

Die geltenden Gesetze/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

- Forstpflanzen der Qualität 1/0, Pflanzreiser 1x1 m, (Waldfläche):
 - 90% Kiefer (Pinus sylvestris)
 - 10% Traubeneiche (Quercus petraea)
- leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm, Pflanzreiser 1,5x1,5 m, (Waldmantel):
 - Besengstern (Calluna vulgaris)
 - Besenheide (Corylus monogyna)
 - Weißdorn (Rosa canina)
 - Wildrose (Rosa carina)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Wildrose (Rosa canina)
 - Wildrose (Rosa corymbifera)
 - Wildrose (Rosa rubiginosa)
 - Wildrose (Rosa tomentosa)

Pflanzenliste 2 (Strauchgruppen trockenwarmer Standorte)

Die geltenden Gesetze/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

- Wildrose (Rosa carina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)
- Wildrose (Rosa corymbifera)
- Wildrose (Rosa rubiginosa)
- Wildrose (Rosa tomentosa)

Pflanzenliste 3 (straßenbegleitende Hecken)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm

Die geltenden Gesetze/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

- Hartfregel (Cornus sanguinea)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Pflaferhütchen (Eurosmylax europaea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)
- Wildrose (Rosa corymbifera)
- Wildrose (Rosa rubiginosa)
- Wildrose (Rosa tomentosa)

Pflanzenliste 4 (Einzelbaumpflanzungen)

Hochstamm, Kronenansatz mind. 2,5 m, StU mind. 10-12 Straßen- und Alleebäume StU 14-16 cm

Die geltenden Gesetze/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- gemeine Birke (Betula pendula)
- Baumhasel (Corylus avellana)
- Schwarzkiefer (Pinus nigra)
- Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
- Waldschlehe-Kirsche (Prunus mahaleb)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Mehlbirne (Sorbus aria)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Ulm in Sorten

5.3 Festsetzungen auf Grundlage des GOP (§ 9 (4) BauGB)

Nr.	Beschreibung	Bezug EAB
GOP1	Die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit Boden und Grundwasser sind zu beachten.	V1
GOP2	Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Arten- und Biotopschutz sind zu beachten.	V3, kvM 1
GOP3	Jeder Vorhabensteller ist verpflichtet, die gesetzlichen Bestimmungen bzgl. des §46 BNatSchG - Besondere Artenschutz einzuhalten.	CEF und kvM
GOP4	Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung zu erhalten. Die Gehölzschutzzone des Landeswieses SPN sowie die geltenden Richtlinien zum Gehölzschutz (z.B. DIN 18900) sind zu beachten.	V5.1, V5.2
GOP5	Zur Vermeidung der Störung von dämmerungs- und nachtaktiven Tieren ist eine Barriere während der Dämmerung und nachts anzubringen.	V5.3
GOP6	Um die Barrierewirkung für Klei- und Mittelsäuger zu minimieren, sind Einfriedungen für diese durchlässig zu gestalten.	V5.7
GOP7	Zur Vermeidung der Störung von dämmerungs- und nachtaktiven Tieren werden künstliche Lichtquellen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten.	V5.8

5.3.1 Hinweise

zu GOP3 Maßnahmen Besonderer Artenschutz

CEF-Maßnahmen	Maßnahmen	Maßnahmen	Maßnahmen
CEF 1	Ersetzen Baumstämme	50 m	Vor Beginn der Baumaßnahme
CEF 2	Ersetzen Wintergrün	10 Stk	Vor Beginn der Baumaßnahme
CEF 3	Umsiedlung Waldmaisen	bis 10 Stk	Vor Beginn der Baumaßnahme
CEF 4	Ersetzen Horstbaum	bis 3 Stk	Vor Beginn der Baumaßnahme
CEF 5	Ersetzen Quartierbaum	1.3	Vor Beginn der Baumaßnahme
CEF 6	Nistkästen	1.3	Vor Beginn der Baumaßnahme

kvM-Maßnahmen

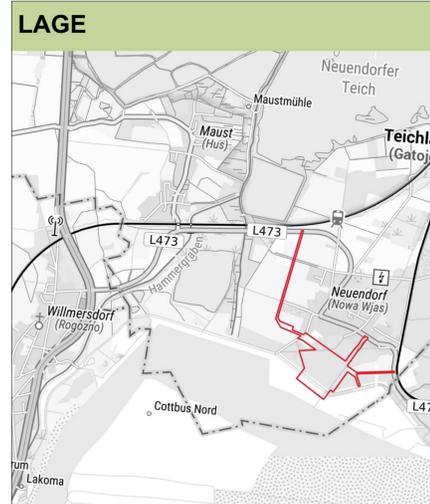
kvM 1	Ökologische Baubegleitung (= V2)	Maßnahmen	Maßnahmen
kvM 2	Bestandskontrollen	psch	Vor Beginn der Baumaßnahme
kvM 3	Erhalt Alleen (=V4.3)	120 m	Während der Baumaßnahme
kvM 4	Schutz-Bereiche (=V5.1)	psch	Während der Baumaßnahme
kvM 5	Baustelleneinrichtung (=V5.4)	psch	Während der Baumaßnahme
kvM 6	Benutzungsbeschränkung (=V5.4)	psch	Während der Baumaßnahme
kvM 7	Umsetzen Stubben	psch	Vor Beginn der Baumaßnahme
kvM 8	Schutzzaun	psch	Vor Beginn und während der Baumaßnahme
kvM 9	Umsetzen Amphibien/Reptilien	psch	Vor Beginn der Baumaßnahme
kvM 10	Schutz Bodenbrüter	psch	Vor Beginn der Baumaßnahme
kvM 11	Nachweise Larven	psch	Vor Beginn der Baumaßnahme
kvM 12	Ersetzlebensraum Insel	6.800 m²	Nach Abschluss der Baumaßnahme
kvM 13	Ersetzlebensraum Wald	7.41 ha	Nach Abschluss der Baumaßnahme
kvM 14	Ersetzlebensraum Weide	2,4 ha	Nach Abschluss der Baumaßnahme

zu E5 Verteilungsschlüssel externe Ersatzaufzucht für anlagebedingte Flächenansprüche

Flächenbezeichnung	Fläche	Waldersatz	Zuordnung Ersatzfläche
1. Baubestand	61.165 m²	48.068 m²	48.098 m²
1.1 SO 1.1	6.940 m²	3.940 m²	E3.2-11 7.662 m²
1.2 SO 1.2	5.930 m²	4.229 m²	E3.2-12 1.280 m²
1.3 SO 1.3	7.790 m²	7.790 m²	E3.2-30 14.077 m²
1.4 SO 1.4	3.645 m²	2.068 m²	
1.5 SO 2	7.862 m²	6.717 m²	E3.2-12 anteilig 6.717 m²
1.6 SO 3	6.800 m²	6.626 m²	E3.2-30 anteilig 774 m²
1.7 SO 4	6.073 m²	2.222 m²	E3.2-12 anteilig 2.222 m²
1.8 SO 4.2	6.533 m²	2.516 m²	E3.2-12 anteilig 2.516 m²
1.9 WA 1	4.000 m²	4.000 m²	E3.2-12 anteilig 242 m²
1.10 WA 2	4.000 m²	4.000 m²	E3.2-15 anteilig 3.788 m²
2. Verkehrsflächen	28.105 m²	14.266 m²	14.266 m²
2.1 Planstraße 1.3	9.922 m²	5.762 m²	E3.2-14 anteilig 5.762 m²
2.2 Planstraße 1.4	2.631 m²	93 m²	E3.2-14 anteilig 93 m²
2.3 Planstr. 2.1 bis 2.3	3.260 m²	3.260 m²	E3.2-14 anteilig 3.260 m²
2.4 Fuß- und Radweg	2.130 m²	826 m²	E3.2-14 anteilig 826 m²
2.5 Verkehrsinsel	2.715 m²	2.126 m²	E3.2-14 anteilig 2.126 m²
2.6 Parkfläche WO	1.785 m²	1.785 m²	E3.2-14 anteilig 1.785 m²
2.7 Parkfläche Str-SA	1.662 m²	432 m²	E3.2-14 anteilig 432 m²
3. Grünflächen	30.640 m²	31.782 m²	31.782 m²
3.1 öffentl. Grünfläche	2.065 m²	2.065 m²	E3.2-14 anteilig 2.065 m²
3.2 öffentl. Grünfläche	7.175 m²	349 m²	E3.2-14 anteilig 349 m²
3.3 öffentl. Seeschnecke	9.991 m²	494 m²	E3.2-14 anteilig 494 m²
3.9 privat. Grünfläche	3.710 m²	3.710 m²	E3.2-15 anteilig -107 m²
3.10 privat. Parkanlage	3.800 m²	3.370 m²	E3.2-30 anteilig 3.370 m²
3.11 öffentl. Grünfläche	1.560 m²	1.038 m²	E3.2-14 anteilig 496 m²
3.12 öffentl. Seeschnecke	2.339 m²	816 m²	E3.2-13 anteilig 816 m²
Gesamtsummen	120.910 m²	74.116 m²	74.116 m²

zu E5 Übersicht Ersatzflächen Wald nach Eigentümer

Flurstück	Fläche	Flächenbedarf
Planstrasse	46.789,90 m²	32.861,90 m²
E3.2-11 Neuedorf 1.48	7.650,00 m²	öffentliche Wege
E3.2-12 Neuedorf 5.203	1.500,00 m²	öffentliche Straßen
Neuedorf 5.235	11.471,00 m²	öffentliche Grünflächen
E3.2-13 Neuedorf 5.103	1.500,00 m²	
E3.2-14 Maust 3.17	830,00 m²	
Maust 3.18	14.380,00 m²	
Maust 3.19	1.790,00 m²	
E3.2-15 Maust 7.58	4.503,00 m²	
E3.2-16 Maust 7.128	1.667,00 m²	
Dritte	38.194,90 m²	4.132,00 m²
E3.2-20 Neuedorf 3.311	4.832,00 m²	Flurst. 115 2.133,00 m²
E3.2-30 Maust 2.335	33.342,00 m²	Privat 14.545,00 m²



Verfahrensleiste für die Planausfertigung

1. Der Grünordnungsplan wurde am **23.02.2024** von der Gemeindevertretung der Gemeinde Teichland, Beschluss-Nr. **78/00000000** beschlossen. Die Begründung zum Grünordnungsplan wurde mit dem Datum von **23.02.2024** angeordnet.

Peltz den **21.02.2024**

Die Amtsdirektorin
Lichtblau
amtliche Amtsdirektorin

2. Die öffentliche Bekanntmachung des Grünordnungsplans sowie die Bekanntmachung über den Ort der Auslegung dieses Grünordnungsplans wurde mit dem Datum von **23.02.2024** angeordnet.

Peltz den **04.03.2024**

Die Amtsdirektorin
Lichtblau
amtliche Amtsdirektorin

3. Der Grünordnungsplan ist mit er Bekanntmachung in Kraft getreten.

Peltz den **21.03.2024**

Die Amtsdirektorin
Lichtblau
amtliche Amtsdirektorin

Amt Peitz / Gemeinde Teichland OT Neuedorf

Grünordnungsplan Seehafen Teichland

Auftraggeber: **Gemeinde Teichland, vertreten durch das Amt Peitz**
Schulstraße 6, 03185 Peitz

Projekt: **Bebauungsplan Seehafen Teichland**

Phase: **Grünordnungsplan**

Planbezeichnung: **Grünordnungsplan**

Projektziele: **I. Grimm** Projekt-Nr.: **L-025-2020** Maßstab: **1:2.000**

Bearbeiter: **I. Grimm** Höhenbezug/Koordinaten: **DHHN / ETRS 89** Blatt-Größe: **A 0**

Unterschrift: **I. Grimm** Datum: **Januar 2024** Blatt-Nr.: **04**

360°
Landschaftsarchitekten
Grimm & Steinger PartG mbB
Planungsbüro
Grünordnungsplan
Landschafts- und Restaurierungsplanung
Freizeit- und Sportplatzplanung

Unternehmens-
Lindenstraße 31
01983 Großdöbbers / Dornsdorf
Tel.: 03 57 53 122 46
Fax: 03 57 53 122 46
info@360-la.de