



Gemeinde Teichland

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB  
zum Bebauungsplan „Seehafen Teichland“**

Gemeinde Teichland, Ortsteil Neuendorf  
Amt Peitz

Februar 2024

## 1. Planungsintention und Planungsinhalt

Die Gemeinde Teichland beabsichtigt im Zuge der fertiggestellten Rekultivierung und des im April 2019 erfolgten Flutungsbeginns des Braunkohlentagebaugesbietes „Cottbus-Nord“ die Entwicklung einer wassertouristischen Nutzung zwischen der Tagebaugrenze und der Ortslage vom Ortsteil Neuendorf.

Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Seehafens Teichland geschaffen werden. Im Masterplan „Cottbusser Ostsee“ sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendorf wurden diese übergeordneten Planungsziele zur touristischen Nachnutzung der ehemaligen Tagebauflächen und dessen Uferbereiche aufgenommen. Damit soll ein Beitrag zum anstehenden Strukturwandel in der Region und in der Gemeinde Teichland geleistet werden und langfristig eine wirtschaftliche Basis für die Zeit nach Beendigung der Tagebautätigkeiten und der damit zusammenhängenden Arbeitsplätze geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird eine Flächen von insgesamt ca. 21,0 ha am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Neuendorf in der Gemeinde Teichland für einen künftige Sportboothafen und sein umliegendes Hafenuartier qualifiziert.

Die Fläche ist im seit 2012 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Teichland als Sonderbaufläche „Hafen“ dargestellt. Außerdem stellt der FNP eine dem Hafen vorgelagerten Insel als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ dar.

Auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes „Cottbusser Ostsee“ und des auf das Wettbewerbs-ergebnis vom August 2012<sup>1</sup> basierenden und erstellten Strukturkonzeptes vom Januar 2020 wird die Errichtung eines Hafens mit Wassersport- und Freizeitnutzungen, ergänzenden Versorgungs- und Beherbergungseinrichtungen sowie Ferienwohnen und Wohnungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung touristische Sondergebiete (Zweckbestimmungen: „Ferienhausgebiet“, „Maritimes Gewerbe und Wassersportgebiet“ und „Maritimtouristik“) und zwei allgemeine Wohngebiete fest. Das Maß der Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse auf das ortsübliche Maß begrenzt. Innerhalb des Gebiets für den Hafenbetrieb inklusive Bootshalle wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die durch Baugrenzen definierten überbaubare Grundstücksflächen schränkt die mögliche Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ein und sichert die Freihaltung einer Vorgartenzone sowie rückwärtiger Grundstücksbereiche.

Zur Sicherung der Erschließung des Hafenuartiers werden aufgrund des städtebaulichen Strukturkonzeptes (2020) Planstraßen als Verkehrsflächen festgesetzt. Für die Feinerschließung der Gebiete um den Hafen werden Verkehrsflächen als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Festsetzungen der Grünflächen und der korrespondierenden textlichen Festsetzungen dienen der Sicherung des Baumbestands und somit der freiräumlichen Qualitäten bei der baulichen Entwicklung des Hafenuartiers.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt und in die Begründung des Bebauungsplanes integriert. Weiterhin wurde zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan sowie ein Artenschutzbeitrag erstellt.

---

<sup>1</sup> Interdisziplinärer Realisierungswettbewerb „Seehafen Teichland“, Verfasser: hoch C Landschaftsarchitektur, Berlin, Franz Reschke Landschaftsarchitekt, Berlin sowie Stadt Land Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung, Berlin

## Verfahren

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Seehafen Teichland“ wurden 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 23.05.2014 und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Vorentwurf April 2014);
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Vorentwurf April 2014) vom 23. Juni bis einschließlich 25. Juli 2014 / Informationsveranstaltung am 04.07.2014;
- Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanes (Entwurf Mai 2015) 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 02.06.2015;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2015 und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Mai 2015);
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Mai 2015) sowie der vorliegenden Umweltinformationen vom 02.07.2015 bis einschließlich 17.08.2015;
- Beschluss zum städtebaulichen Strukturkonzept als Grundlage für den anzupassenden Bebauungsplan vom 11.02.2020 (Tei/BA/023/2020);
- Beschluss zum geänderten städtebaulichen Strukturkonzept als Grundlage für den Bebauungsplan, 1. Änderung Entwurf vom 11.08.2020 (Tei/BA/036/2020);
- Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, zur Billigung der 1. Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes und zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vom 11.08.2020 (Beschluss Nr. Tei/BA/040/2020);
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2020 und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Juli 2020);
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf November 2020) sowie der vorliegenden Umweltinformationen vom 03.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021; Informieren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und die Möglichkeit zur Stellungnahme mit Schreiben vom 08.12.2020;
- Beschluss über die Auswertung und Abwägung der vorgebachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan (Entwurf Juli 2020) vom 10.10.2023 (Beschluss-Nr. Tei/BA/200/2023);
- Beschluss über die Auswertung und Abwägung der vorgebachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan (Entwurf November 2020) vom 10.10.2023 (Beschluss-Nr. Tei/BA/201/2023);
- Beschluss zur Billigung des Bebauungsplanentwurfs (Entwurf September 2023) mit Grünordnungsplan (Entwurf September 2023) und zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange gemäß §

4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2023 (Beschluss-Nr. Tei/BA/202/2023);

- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung und Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf September 2023) vom 01.11. bis einschließlich 01.12.2023;
- Beschluss über die Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus den durchgeführten Beteiligungen vom 13.02.2024 (Beschluss-Nr. Tei/BA/221/2024);
- Beschluss des Grünordnungsplans (Januar 2024) zum Bebauungsplan Seehafen Teichland als Satzung vom 13.02.2024 (Beschluss-Nr. Tei/BA/224/2024);
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (Januar 2024) vom 13.02.2024 (Beschluss-Nr. Tei/BA/222/2024).

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Auf Grundlage des § 3c Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde für das Vorhaben eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (Anlage 1, Nr. 13.12 und Nr. 18.7.2). Im Ergebnis der im Januar 2014 beim Landkreis Spree-Neiße eingereichten Unterlagen<sup>2</sup> wurde festgestellt, dass von der Baumaßnahme Seehafen Teichland generell nur bau- und anlagebedingte Wirkungen auf Umwelt und Landschaftsraum ausgehen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen aus der anthropogenen Siedlungsnutzung lassen sich weder erfassen noch bewerten, sind aber vorhanden bzw. zu erwarten. Eine Bewertung und Quantifizierung der Beeinträchtigungen ist mit einer Eingriffsbilanzierung festzustellen. Der Verlust von Forstflächen ist in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde zu kompensieren. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit der Untersuchung alternativer Standorte für das Vorhaben ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die absehbaren Eingriffe und Beeinträchtigungen im Rahmen eines Grünordnungsplans kompensiert werden können. Im Rahmen eines Vor-Ort-Termins wurden mit der unteren Naturschutzbehörde die Erfordernisse an den Artenschutz sowie Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen und Eingriffe abgestimmt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß 2a BauGB beschreiben sowie bewertet wurden. Der Umweltbericht ist in die Begründung des Bebauungsplans integriert. Außerdem wurde ein Grünordnungsplan sowie ein Artenschutzbeitrag erstellt.

Im Grünordnungsplan werden gemäß § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Der Artenschutzbeitrag (2015) sowie die ergänzenden Erhebungen 2020 umfassen eine Analyse des Bestands an geschützten Pflanz- und Tierarten im Geltungsbereich des B-Plans und auf angrenzenden Flächen.

---

<sup>2</sup> Allgemeine Vorprüfung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Seehafen Teichland, Landschaftsarchitektur + Umweltplanung Thomas Nickel, Dresden, Januar 2014

## Umweltauswirkungen nach Schutzgütern

Von dem geplanten Vorhaben (Neubau Seehafen mit angrenzenden Baugebieten und Erschließungsstraßen) gehen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft aus, die innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vollständig ausgleichbar sind, sondern im weiter gefassten Untersuchungsgebiet kompensiert werden müssen.

Für das **Schutzgut Boden** ist mit erheblichen Eingriffen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen resultieren aus Versiegelung von bisher unversiegelten Bodenflächen durch Überbauung und infrastrukturelle Erschließungsmaßnahmen. Die zu erwartende Neuversiegelung beträgt ca. 6,99 ha. Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Bodenverdichtungen und Schadstoffeintrag in den Boden kommen.

Für das **Schutzgut Wasser** ist wie beim Boden mit erheblichen Eingriffen durch Versiegelung zu rechnen. In Folge der Überbauung kommt es zum Verlust der Filter- und Speicherfunktion des Bodens und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Während der Bauphase kann Schadstoffeintrag in den Boden zur Beeinträchtigung von Grundwasser führen.

Für das **Schutzgut Klima / Luft** ist mit Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme sowie durch den Verlust von Wald- und Grünlandflächen in Folge Neuversiegelung und Abgrabung zu rechnen. Dadurch können lokalklimatische Veränderungen im Plangebiet verursacht werden, da die klimatisch ausgleichende Wirkung von Wald und Grünland verringert wird.

Für das **Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume** ist mit erheblichen Eingriffen zu rechnen, da durch Neuversiegelung und Abgrabung großflächig Wald- und Grünlandflächen allgemeiner Bedeutung verloren gehen (2,7 ha). Von besonderer Relevanz ist außerdem der Verlust von **besonders geschützten Biotopen** (1,4 ha), hier Trockenrasenbestände sowie Kiefern(vor)wälder trockenwarmer Standorte. Der Verlust von weg- und straßenbegleitenden Baumreihen und Alleebäumen kann größtenteils vermieden werden. Trotzdem werden potenzielle Habitatbäume (Höhlen- und Horstbäume) sowie weitere bedeutsame Habitatstrukturen **besonders geschützter Arten**(gruppen) in Anspruch genommen bzw. dauerhaft verändert (15 ha). Damit verbunden verlieren die betroffenen Arten(gruppen) durch die Umsetzung der Baumaßnahme einschl. Erschließungs- und Baumfällarbeiten ihre Lebensräume bzw. werden diese erheblich gestört. Während der Bauphase kommt es durch Verlärmung und Erschütterungen zur Beunruhigung der vorhandenen Tierwelt, auch in den an das Baugebiet angrenzenden Flächen. Neue Erschließungsstraßen und das Baugebiet an sich verursachen Barrierewirkungen für bodengebundene Tierarten.

Für die **Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit sowie Landschaftsbild und Erholung** sind Beeinträchtigungen und erhebliche Veränderungen durch den Verlust an Forst- / Mischwaldflächen mit mittlerem Erholungspotential zu erwarten. Es kann zu punktuellen Erhöhungen des Straßenverkehrs (mit Lärm, Schadstoffeintrag) kommen. Die Entstehung der neuen Wasserfläche des Hafens einschl. Bebauungen im Umfeld führen zu einem stark veränderten Landschaftsbild, aber auch zu neuen Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Mit Umsetzung des Vorhabens geht ein erheblicher Eingriff in das **Schutzgut Sachgüter** durch Inanspruchnahme von Forst- und Grünlandflächen mit wirtschaftlichem Wert und Erholungspotential einher. Bezüglich des Landeswaldgesetzes ist mit einem Flächenverlust von 7,41 ha **Wald** zu rechnen.

## Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Zum Schutz von Natur und Landschaft ist die Durchsetzung von **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zur Kompensation** (Ausgleich und Ersatz) der aus dem Vorhaben resultierenden Auswirkungen notwendig. Die wichtigsten, für mehrere Schutzgüter wirksamen Maßnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz sind vorrangig zu beachten.

Die **Vermeidungsmaßnahmen (V)** umfassen u.a. Maßnahmen zum allgemeinen Biotopschutz, wie z.B. den Schutz der Baumalleen, Baumreihen und des Vorwaldes, sowie zum allgemeinen Artenschutz, wie z.B. Schutzmaßnahmen vor, während und nach der Bauzeit.

Die **CEF- und kvM-Maßnahmen** betreffen vor allem besonders geschützte Arten und ihre Habitate; sie sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Bei den kvM-Maßnahmen werden die geschützten Tierarten wie Zauneidechsen und bodenbrütende Vögel vor den Baumaßnahmen gesichert bzw. Maßnahmen zu ihrem Schutz implementiert.

**Ausgleichsmaßnahmen** zielen auf den Ausgleich der durch die Umsetzung der Planung verursachten Funktionsverluste für Natur und Landschaft. Die entsprechenden Maßnahmen sind z.B. die Ansaat artenreicher Wiesen und Heckenpflanzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die **Ersatzmaßnahmen** gelten für den Verlust bestehender Bäume bzw. des Waldbestands und umfassen Maßnahmen zur Neupflanzung von Einzelbäumen, die Anlage einer Streuobstwiese sowie Ersatzaufforstungen auf externen Flächen.

Im Grünordnungsplan werden die Maßnahmen zur Waldersatzaufforstung auf externen, d.h. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden, Flächen aufgelistet und den Baugebieten und Verkehrsflächen zugeordnet.

Der GOP beinhaltet so genannten **Maßnahmenblätter** zur Darstellung der einzelnen Kompensationsmaßnahmen mit Angaben zu den einzelnen Flächen und Zuordnung zu den Eingriffsflächen (Baugebiete, Verkehrsflächen usw.) innerhalb des Geltungsbereichs.

**Tabelle: Zusammenfassende Übersicht zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen**

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Umfang	Zeitpunkt
<b>Vermeidungsmaßnahmen</b>			
V1	Schutz von Böden / Grundwasser	psch	während und nach Abschluss der Baumaßnahmen
V2	Erhalt der Grundwasserneubildung	psch	
V3	Ökologische Baubegleitung	psch	während der Baumaßnahmen
V4	Allgemeiner Biotopschutz <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ V4.2 Alleen / Baumreihen</li> <li>▪ V4.3 Alt-Eichen-Reihe</li> <li>▪ V4.4 Vorwald TF3.11</li> <li>▪ V4.5 Bestandserhalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 500 m</li> <li>▪ 100 m</li> <li>▪ 1.241 m<sup>2</sup></li> </ul>	während und nach Abschluss der Baumaßnahmen
V5	Allgemeiner Artenschutz <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ V5.1 Flächenminimierung</li> <li>▪ V5.2 Gehölzschutz</li> <li>▪ V5.3 Bauruhe</li> <li>▪ V5.4 Bauzeitenregelung</li> <li>▪ V5.5 Baugruben</li> <li>▪ V5.6 Wiederherstellung</li> <li>▪ V5.7 Einfriedungen</li> <li>▪ V5.8 künstliche Lichtquellen</li> </ul>		vor, während und nach Abschluss der Baumaßnahmen
<b>CEF-Maßnahmen</b>			
CEF 1	Ersatz Saumstrukturen	50 m	Vor Beginn der Baumaßnahme
CEF 2	Ersatz Winterquartier	10 Stk	Vor Beginn der Baumaßnahme
CEF 3	Umsiedlung Waldameisen	bis 10 Stk	Vor Beginn der Baumaßnahme

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Umfang	Zeitpunkt
CEF 4	Ersatz Horstbaum	bis 3 Stk	Vor Beginn der Baumaßnahme
CEF 5	Ersatz Quartierbaum	1:3	Vor Beginn der Baumaßnahme
CEF 6	Nistkästen	1:3	Vor Beginn der Baumaßnahme
<b>kvM-Maßnahmen</b>			
kvM 1	Ökologische Baubegleitung (= V3)	psch	Während der Baumaßnahme
kvM 2	Bestandskontrollen	psch	Vor Beginn der Baumaßnahme
kvM 3	Erhalt Alteichen (=V4.3)	100 m	Während der Baumaßnahme
kvM 4	Schutz-Bereiche (= V5.1)	psch	Während der Baumaßnahme
kvM 5	Baustellensicherung (=V5.5)	psch	Während der Baumaßnahme
kvM 6	Bauzeitenbeschränkung	psch	Während der Baumaßnahme
kvM 7	Umsetzung 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	Nachsuche Larven	psch	Vor Beginn der Baumaßnahme
kvM 12	Ersatzlebensraum Insel	6.800 m <sup>2</sup>	Während der Baumaßnahme
kvM 13	Ersatzlebensraum Wald	7,41 ha	Nach Abschluss der Baumaßnahme
kvM 14	Ersatzlebensraum Wiese	2,4 ha	Nach Abschluss der Baumaßnahme
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>			
A1	Ansaat Trockenrasen Insel	2.571 m <sup>2</sup>	2022 Hafen
A2.1	Ansaat artenreiche Wiesen <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A2.11 Hafen (Planstraße 1.5)</li> <li>▪ A2.12 Hafen (Sportplatz)</li> </ul>	19.843 m <sup>2</sup>	2022 Hafen
A2.2	Ansaat artenreiche Wiesen extern <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A2.21 Flurstück 344</li> <li>▪ A2.22 Flurstücke 277, 280 und 283, Flur 1</li> </ul>	19.445 m <sup>2</sup>	Nach Abschluss der Baumaßnahme
A3.1	Heckenpflanzung extern	300 m <sup>2</sup>	2022 Hafen
A3.2	Heckenpflanzung intern	9.009 m <sup>2</sup>	Nach Abschluss der Baumaßnahme
A3.3	Heckenpflanzung extern	6.840 m <sup>2</sup>	Nach Abschluss der Baumaßnahme
<b>Ersatzmaßnahmen</b>			
E1.1	Waldentwicklung Insel	1.741 m <sup>2</sup>	2022 Hafen
E2.1	Einzelbaumpflanzung extern	14 Stück	2022 Hafen
E2.2	Einzelbaumpflanzung intern	223 Stück	Nach Abschluss der Baumaßnahme
E2.3	Einzelbaumpflanzung extern	32 Stück	Nach Abschluss der Baumaßnahme
E2.4	Streuobstwiese extern	25 Stück	Nach Abschluss der Baumaßnahme
E3.1	Ersatzaufforstung extern	28.559 m <sup>2</sup>	2022 Hafen

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Umfang	Zeitpunkt
E3.2	Ersatzaufforstung extern	74.116 m <sup>2</sup>	Nach Abschluss der Baumaßnahme

Die **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung** hat unter Ausschluss des Besonderen Artenschutzes ergeben, dass mit den dargestellten Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

Unter Berücksichtigung der dargestellten CEF- und kvM-Maßnahmen können die Verbotstatbestände für **besonders geschützte Arten** im Geltungsbereich größtenteils vermieden werden.

Für die Beseitigung von besonders geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Habitatbäume) ist durch die Fachbehörde im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsplanung zu prüfen, ob ein Antrag auf **Ausnahmegenehmigung** von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich ist.

**Wichtig für die Einhaltung der Umweltschutzziele** sind die Durchsetzung der erarbeiteten Maßnahmen zur Verminderung und Kompensation der Eingriffe und die Kontrolle der Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Pflegemaßnahmen.

### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung

#### 3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanverfahren wurde eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Jahre 2014 durchgeführt. 2015 folgte die Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage) nach § 3 Abs. 2 BauGB. Nach Änderung der Hafenplanung 2019 und folglich des städtebaulichen Strukturkonzeptes sowie des Bebauungsplans 2020 wurde eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.12.2020 bis 22.01.2021 durchgeführt. Die letztmalige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im IV. Quartal 2023.

#### Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 2014** wurden Bedenken und Anregungen bezüglich des Verkehrs, der Natur, der Eigentumsverhältnisse und sonstiger Themen wie der bergbaulichen Dichtwand, Campingplätze usw. in Verbindung mit dem künftigen Hafenquartier hervorgebracht. Im Ergebnis der Abwägung erfolgte eine Anpassung der Planung zu folgenden Punkten: Verschiebung der Planstraße 1.1 zum Erhalt der bestehenden Baumreihe; Verschiebung der Planstraße 1.2 (später 1.3) nach Süden; Erstellung einer verkehrsplannerischen Untersuchung (2015), um u.a. die Auswirkung auf die Ortslage von Neuendorf durch die Neuplanung zu prüfen.

Des Weiteren wurden die Auswirkung des künftigen Cottbusser Ostsees auf den Grundwasserstand und den Erwerb bzw. mögliche Enteignung privater Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs thematisiert. Zum Thema einer partiellen Öffnung der Dichtwand i.V.m. mit dem Hafenausbau wurde auf das Gutachten zur hydrologischen Modellierung (2014) verwiesen, in der eine generelle Absenkung des Grundwasserstands zu erwarten ist.

Bei der **Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage)** zum Entwurf des Bebauungsplan vom Mai 2015 wurden folgende Anregungen und Hinweise schriftlich bzw. im Rahmen der Informationsveranstaltung hervorgebracht und mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen beantwortet:



- Erschließungskosten für Privateigentümer: Zum damaligen Zeitpunkt lagen keine Informationen zu möglichen Erschließungskosten für private Eigentümer vor. Es wurde auf die Gesamtfinanzierung und die mögliche Einbeziehung von Fördermitteln verwiesen.
- keine Zustimmung zur Nutzung und Veräußerung von Grundstücken in Teilen zwecks der beabsichtigten Planung: Bedenken wurden zur Kenntnis genommen, eine Änderung des B-Plans erfolgte jedoch nicht, da die Teilflächen Bestandteil des Konzeptes sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan eine so genannte Angebotsplanung darstellt und dass die Eigentümer nicht zu einer baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke verpflichtet sind.
- Anregung zur Nutzung einer Abraumförderbrücke als Brücke zur geplanten Insel: Prüfung im weiteren Planverfahren insbesondere bei der relevanten ingenieurtechnischen Planung für die Brücke.
- Finanzierung der Hafententwicklung inkl. Fördermittel: Das Amt Peitz beabsichtigte Abstimmungen mit dem Land Brandenburg zur möglichen Förderung für den Bau des Hafens und der verkehrlichen Infrastruktur; die Gemeinde muss einen entsprechenden Eigenanteil einbringen.
- Eigentumsverhältnisse Gemeinde: Zu dem damaligen Zeitpunkt wurden Verhandlungen zum Grundstücksverkauf mit privaten Eigentümern sowie mit der LEAG geführt.
- Cottbusser Ostsee als Stabecken: Die Nutzung als Staubecken ist durch die Planfeststellung nicht beabsichtigt.
- Stellplätze für die Insel: Inzwischen wurde der Entwurf überarbeitet und beinhaltet keine Nutzung mehr auf der Insel.
- Anzahl der Wohnungen: Dauerwohnen nur innerhalb der allgemeinen Wohngebiete; ca. 24 Hauseinheiten möglich.

Bei der **Öffentlichkeitsbeteiligung vom 03.12.2020 bis 22.01.2021** wurde eine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit, des Eigentümers eines Grundstücks auf der Nordseite der Planstraße 1.3 (Flurstück 105) eingereicht. Das Grundstück wird zum Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ im B-Plan festgesetzt. Die Einwendungen des Bürgers betrafen die geplante Zweckbestimmung, eine mögliche Einschränkung der Ein-/Ausfahrt entlang des vorhandenen öffentlichen Weges (alte Poststraße nach Groß Lieskow) und den möglichen Erwerb der Teilfläche durch die Gemeinde zur Sicherung der geplanten Grünfläche bzw. Parkanlage.

Bei der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass die öffentliche Grünfläche Bestandteil des 2020 abgestimmten städtebaulichen Strukturkonzepts „Seehafen Teichland 2.0“ und der nachfolgenden Fassung des Bebauungsplans war, die Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war. Es wurde weiter klargestellt, dass die ehemalige Poststraße im Bestand ein unbefestigter Weg ist, dessen Flächen (Flurstücke) sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Der Weg wird beibehalten und somit die Zugänglichkeit des betroffenen Grundstücks zur Planstraße 1.3 und zum Hafenquartier gewährleistet. Künftig mündet der Weg in die Planstraße 1.3 und wird in südwestlicher Richtung als Planstraße 2.4 weitergeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf eine Erschließung des rückwärtigen Bereichs des betroffenen Grundstücks besteht; das Grundstück ist bereits von der Hauptstraße in der Ortslage ausreichend erschlossen. Schließlich wurde darauf hingewiesen, dass keine Einfriedung der öffentlichen Grünfläche beabsichtigt ist und dass mögliche Neupflanzungen und Ausstattungen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sind. Die vorgebrachten Einwendungen wurden nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der **letztmaligen Öffentlichkeitsbeteiligung im November 2023** wurden zwei Stellungnahmen von Bürgern, Eigentümern von Grundstücken im oder angrenzend an den Geltungsbereich eingereicht und in die Abwägung eingestellt.

Der Eigentümer eines Grundstücks (Flurstück 62, Flur 3), das von der künftigen Planstraße 1.1 tangiert wird, wies auf scheinbare Differenzen in der Darstellung der geplanten Straße im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan. Weiter fordert er den Erhalt der bestehenden Bäume entlang des Weges, der künftigen Planstraße 1.1, sowie den Erhalt der Zufahrt zu seinem Grundstück. Schließlich wies der Eigentümer darauf hin, dass er nicht bereit sei, anteilige Kosten für die Errichtung der Straße zu tragen.

In der Abwägung wurden die verschiedenen Darstellungen in den relevanten Plänen, z.B. im Grünordnungsplan (inklusive Bestandsplans, Maßnahmenplans, Grünordnungsplan selbst) und im Bebauungsplan erläutert und klargestellt, dass die Planstraße 1.1 als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Darstellung im Maßnahmenplan des GOP als durchgehende rote Linie stimmt mit der Darstellung im B-Plan überein. Es wurde weiter klargestellt, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Gestaltung der Planstraße 1.1 trifft, dass aber die vorhandene Baumallee bzw. Baumreihen nach den GOP zu erhalten ist bzw. sind. Bei der nachgeordneten Planung zum Ausbau der Planstraße 1.1 werden sowohl die querenden Alleen und Wege als auch die die Zufahrten angrenzender Grundstücke berücksichtigt.

Bezüglich einer möglichen Beteiligung der Anlieger an den Erschließungskosten werden die zum Zeitpunkt der Umsetzung geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen sein. Es wurde darauf hingewiesen, dass nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 127 ff.) Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung einer Straße erhoben werden können.

Ein zweiter Bürger, der Eigentümer eines Grundstücks (Flurstück 101, Flur 2), das in Teilen von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen ist, merkte die neu festgesetzte Bepflanzung seines Grundstücks an, mit der er nicht einverstanden sei.

In der Abwägung wurde klargestellt, dass es sich um Teilflächen des genannten Flurstücks innerhalb der Sondergebiete 4.1. und 4.2. südlich bzw. nördlich der Planstraße 1.3 handelt. Die Flächensignatur „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ dient als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme; sie war im B-Plan-Entwurf von November 2020 im rückwärtigen Bereich des SO 4.2 enthalten. Bei der zwischenzeitlichen Anpassung des Grünordnungsplans und des Bebauungsplans (Entwurf von September 2023) wurde die Flächensignatur auf den rückwärtigen Bereich des SO 4.1 als Maßnahmenfläche angewendet. Es wurde klargestellt, dass erst wenn der naturschutzrechtliche Eingriff durch eine bauliche Entwicklung der Sondergebiete erfolgt, besteht die Notwendigkeit zur Umsetzung der Anpflanzung. An den vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen wurde festgehalten, da diese Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden landschaftsplanerischen Konzeption sind und dem erforderlichen Ausgleich und der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

Die vorgebrachten Einwendungen der zwei Bürger wurden nicht berücksichtigt.

### **3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren wurde eine frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Jahre 2014 durchgeführt. 2015 folgte die Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage) nach § 3 Abs. 2 und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Änderung der Hafenplanung 2019 und folglich des städtebaulichen Strukturkonzeptes sowie des Bebauungsplans 2020 wurde eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB im Sommer 2020 durchgeführt. Im Rahmen der erneuten Offenlage 12.2020 bis 01.2021 erhielten die TöBs erneut Gelegenheit, sich zum Bebauungsplan (Entwurf November 2020) zu äußern. Die letztmalige Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im IV. Quartal 2023.

### Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **2014** wurden insgesamt 32 Stellungnahmen eingereicht, von denen 21 Stellungnahmen Anregungen und Hinweise enthielten.

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg: Bedenken zur Festsetzung von Sondergebieten „Ferienhaus- und Wohngebiet“; geforderte Einhaltung der zusätzlichen Entwicklungsoption von insgesamt 7.000 m<sup>2</sup> Wohnsiedlungsfläche; Abwägung: geänderte Ausweisung von Mischgebieten mit 50%igem Wohnanteil sowie Sondergebieten „Ferienhausgebiet“
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege: Forderung nach archäologischen Voruntersuchungen vor Beginn von Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Landesamt; Abwägung: Aufnahme der erforderlichen Voruntersuchung als Hinweis
- Landesbetrieb Straßenwesen: grundsätzlich keine Einwände; Zustimmung zur Anbindung der Planstraßen an die L 473 außerhalb der Ortslage von Neuendorf; Forderung nach weiteren Abstimmungen zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen in der weiteren Planung; Abwägung: Der Forderung wurde entsprochen.
- Landkreis Spree-Neiße: Anregung zur Festsetzung von Mischgebieten anstatt Sondergebiet „Ferienhaus- und Wohngebiet“; Abwägung: Berücksichtigung;

Untere Naturschutzbehörde (UNB): Forderung zur Berücksichtigung der Ergebnisse der gemeinsamen Ortsbegehung und zur Prüfung der Möglichkeit zur Anordnung von Maßnahmenflächen außerhalb des Geltungsbereichs; Abwägung: Berücksichtigung.

Sachgebiet Landwirtschaft: Hinweis auf die Problematik des dauerhaften Entzugs landwirtschaftlicher Flächen innerhalb des Geltungsbereichs; Abwägung: keine Möglichkeit zum Verzicht auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlichen Flächen; Ermittlung von geeigneten Ausgleichflächen in Abstimmung mit den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben.

Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz: Forderung einer ausreichenden Löschwasserversorgung; Abwägung: Löschwasserentnahme aus der künftigen Ostsee in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle.

Straßenverkehrsbehörde: Verweis auf die straßenrechtlichen Anforderungen von verkehrsberuhigten Bereichen; Abwägung: Berücksichtigung in der weiteren Planung.

- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR): Lage des Plangebiets innerhalb des Baubeschränkungsgebiets es Bergwerkfeldes Cottbus-Nord; Abwägung: nachrichtliche Übernahme des Baubeschränkungsgebietes in die Planzeichnung des B-Plans.
- Vattenfall Europe Mining AG: umfangreiche Informationen, Hinweise und Anregungen aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Geltungsbereichs des Abschlussbetriebsplans (ABP) „Tagebau Cottbus Nord“; Forderung zur Berücksichtigung der aus der Bergaufsicht (LBGR) resultierenden bergrechtlichen Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen; Ausgleichsmaßnahmen nicht auf bereits festgesetzten Maßnahmenflächen i.V.m. der Rekultivierung; Abwägung: Berücksichtigung der Anregungen und Aufnahme der entsprechenden Informationen sowie Hinweise in den B-Plan; weiterhin Abstimmungen der Gemeinde mit der Vattenfall AG, z.B. zum Erwerb von Flächen innerhalb des B-Plangebiets.
- Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Cottbus: Verweis auf Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1:1; Abwägung: geplante Ausweisung von Aufforstungsflächen innerhalb sowie großenteils außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.

- Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Regionalabteilung Süd: Forderung zur Berücksichtigung des Abschlussbetriebsplans (ABP) „Tagebau Cottbus Nord“, u.a. Nutzungen nur im Einvernehmen mit der Bergbaubehörde (LBGR) zulässig; ggf. Anpassung des Bebauungsplan an das planfeststellungsverfahren „Gewässerausbaus Cottbuser See, Teilvorhaben 2“; künftige Errichtung des Hafens im Rahmen einer Baugenehmigungsverfahren, keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich; kein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich; Hinweis auf Konflikt mit bei der Perforierung der vorhandenen Dichtwand beim Hafenbau, Forderung zur Überprüfung im Rahmen des B-Plans; Abwägung: Berücksichtigung der bergrechtlichen Hinweise im B-Plan; Gutachten zur hydrologischen Modellierung (2014) inklusive Untersuchung zu den Auswirkungen der partiellen Öffnung der Dichtwand durch die Gemeinde beauftragt; geringe Absenkung des Grundwassers zu erwarten; keine negativen Konsequenzen für die Flutung des Cottbuser Ostsees erwartet.

Im Rahmen der **Offenlage mit Behördenbeteiligung vom 01.07. bis 17.08.2015** wurden von 30 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie von einer Nachbargemeinde eine Stellungnahme eingereicht, davon enthielt 17 Stellungnahmen Anregungen und Hinweise, die in die Abwägung eingestellt wurden. Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen und Hinweise sowie ihre Behandlung im Rahmen der Abwägung zusammengefasst.

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg: Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landesplanung; Abwägung: Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten unter Berücksichtigung der Entwicklungsoption des LEP HR; erneutes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.
- Landesbetrieb Straßenwesen: Erforderlichkeit einer öffentlichen Widmung der Haupterschließungsstraße sowie der Einhaltung der Vorgaben zur Straßenraumgestaltung bei Anbindungspunkten an die L 473; Abwägung: Berücksichtigung im Rahmen der weiterführenden Planung.
- Landkreis Spree-Neiße, Dezernat I: Einwendung zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbote. Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung und die Festlegung erforderlicher Maßnahmen sind erst im Rahmen der konkreten Vorhabenzulassung möglich aber auch zwingend erforderlich. Abwägung: Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut "Tiere" als Bestandteil des Schutzgutes "Naturhaushalt" werden nicht nach § 9 Abs. 1a BauGB im B-Plan, sondern durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung festgesetzt bzw. in einer gesondert zu erteilenden artenschutzrechtliche Genehmigung beschieden.

UNB: Hinweis auf den Alleeschutz und eine unzureichende Eingriffsbearbeitung; Abwägung: Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Abstimmung mit der UNB.

Untere Wasserbehörde: Forderung nach einer genaueren Untersuchung der Auswirkungen der Perforation der Dichtwand in den Fahrrinnen des Hafenbeckens; Abwägung: Hinweis auf das Gutachten zur hydrologischen Modellierung (2015) und auf keine negativen zu erwartenden Auswirkungen; Verweis auf den Planfeststellungsbeschluss zum Verfahren "Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2" vom 12.04.2019 und den angestrebten Wasserstand von +62,5 m NHN; Über den Grundwasserpfad strömt damit kein Wasser aus dem See ab, sodass keine Umströmung der Dichtwand in Richtung Spreewald auftreten kann.

- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR): Anmerkung zur Lage des Plangebiets im Baubeschränkungsgebiet und Hinweis auf die Bergaufsicht durch das LBGR; Unter der Voraussetzung, dass die angemerkten Sachverhalte beachtet werden und auch die Vattenfall Europe Mining AG und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin und Brandenburg, Referat GL 4 des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) dem Vorhaben zustimmen, bestehen aus Sicht des LBGR keine weiteren Bedenken. Abwägung:

Kenntnisnahme und Hinweis auf erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

- Vattenfall Mining Europe AG: Hinweis auf die neue zuständige Eigentümerin, die Lausitz Energie AG (LEAG) seit Oktober 2016; Anregung, dass alle mit den Planungen der Folgenutzung einhergehenden Tätigkeiten und Genehmigungen im Sicherheitsbereich des Tagebaues mit den erforderlichen bodenmechanischen Standsicherheitseinschätzungen- und Nachweisen, entsprechend Berggesetz durch anerkannte Sachverständige für Böschungen zur Genehmigung eingereicht werden und der Bergbautreibende immer einbezogen wird; Abwägung: Berücksichtigung der Anregungen; Im Bebauungsplan ist bereits unter der textlichen Festsetzung Nr. 19 die Zulässigkeit von Nutzungen vor Ablauf der bergrechtlichen Entlassung nur im Einvernehmen mit dem bergrechtlich Verantwortlichen und der Bergbaubehörde (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg) geregelt. Der fortlaufende Abstimmungsprozess wird fortgeführt.

Hinweis auf Übernahme der Grenzen aus den Genehmigungen der Betriebspläne des Tagebaues als festen Bestandteil in den Bebauungsplan; Abwägung: bereits berücksichtigt

Anmerkung zur Rekultivierungsmaßnahmen gemäß dem Abschlussbetriebsplan bzw. Braunkohleplan; Abwägung: keine Überplanung der Maßnahmenflächen durch den B-Plan und den zugehörigen Grünordnungsplan.

- Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Cottbus: Hinweis, dass die erforderliche Waldumwandlung in Abstimmung mit der Forstbehörde zu erfolgen hat; Die genaue Quantifizierung der Umwandlungsfläche sowie die der aufzuforstenden Fläche und die Baumartenwahl sind Gegenstand des späteren Genehmigungsverfahrens. Abwägung: Berücksichtigung; Aufforstungsflächen werden nach gegenwärtiger Planung außerhalb des B-Plangebietes, Gehölzarten werden in den Anpflanzungsfestlegungen vorgeschlagen und Genehmigungsverfahren von der Forstbehörde konkretisiert.
- Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Regionalabteilung Süd: Bestätigung, dass zur geringfügigen Überlagerung mit dem LSG „Peitzer Teichlandlandschaft mit Hammergraben“ ein Antrag auf Ausgliederung gestellt wurde. Abwägung: Kenntnisnahme; Mit Schreiben vom 09.02.2016 hat das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft mitgeteilt, dass aufgrund der geringfügigen Überschneidungsflächen eine Ausnahmeentscheidung durch den Landkreis zu beantragen ist. Ein Zustimmungsverfahren des Verordnungsgebers ist nicht erforderlich.

Hinweis: Das Planfeststellungsverfahren "Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2" wurde am 12.04.2019 abgeschlossen, es wurde ein Zielwasserstand von +62,5 m NHN einschließlich einer Schwankungsbreite von +/- 0,5 m und anschließende wasserwirtschaftliche Nachsorge festgelegt. Abwägung: Berücksichtigung der Vorgaben in der vorliegenden 1. Änderung des B-Plan-Entwurfes.

- Stadtverwaltung Cottbus, Geschäftsbereich IV Stadtentwicklung und Bauen: Anregung zur Berücksichtigung der Auswirkungen der Perforierung der Dichtwand und des Planfeststellungsverfahrens „Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2“; Abwägung: Berücksichtigung;

Kritik an die geplanten 140 Bootsliegeplätze mit Verweis auf den Masterplan Cottbuser Ostsee und die darin genannten 100 Liegeplätze; Abwägung: Festsetzung einer Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ mit bis zu 100 Liegeplätzen im B-Plan;

Hinweise auf fehlende Angaben zu Busparkplätzen und eine stringenterer Einschränkung der Festsetzung für eine autofreie Nutzung des Rundweges; Abwägung: Berücksichtigung in der Überarbeitung des B-Plans.

Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans (Juli 2020) wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine **Behördenbeteiligung vom 27.08. bis 30.09.2020** durchgeführt. Insgesamt wurden von 25 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie von einer Nachbargemeinde Stellungnahmen eingereicht. 14 der eingereichten Stellungnahmen enthalten Anregungen und Hinweise. Im Ergebnis der Beteiligung erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes, in diesem Zusammenhang wurden die berücksichtigten Stellungnahmen eingearbeitet. Außerdem wurden die relevanten allgemeinen, fachspezifischen und redaktionellen Hinweise in den Bebauungsplan und seine Begründung aufgenommen. Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen sowie die Auswirkungen auf den Bebauungsplan und den Umweltbericht zusammengefasst:

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg: Bestätigung der Anpassung des Bebauungsplan an die Zielen der Raumordnung; Hinweis auf Ausschöpfung der Eigenentwicklungsoption durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im Umfang von 0,8 ha im B-Plan; Abwägung: Kenntnisnahme.
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum: Forderung nach einer archäologische Baubegleitung innerhalb eines den Hafenbecken und die (östliche) Erschließungsstraße umfassenden den Untersuchungsbereichs; Abwägung: Berücksichtigung; Für die 2021-22 vorgezogenen infrastrukturellen Baumaßnahmen des Hafenausbaus und der Errichtung der östlichen Erschließungsstraße fand in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Baubegleitung statt. Es wurden keine archäologischen Befunde festgestellt.
- Landkreis Spree-Neiße: UNB: Forderung einer verbindlichen Regelung zu den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans; Abwägung: In Abstimmung mit der UNB wurde vereinbart, dass das Maßnahmenkonzept des Grünordnungsplans die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie Waldersatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans darstellt. Die Zuordnung der externen A+E-Maßnahmen bzw. -flächen sowie der Waldersatzflächen zu den Eingriffsflächen im Geltungsbereich ist im Maßnahmenkonzept enthalten. Um die im Maßnahmenkonzept enthaltenen A+E-Maßnahmen sowie Waldersatzmaßnahmen verbindlich zu regeln, soll der Grünordnungsplan mit integriertem Maßnahmenkonzept als Satzung durch die Gemeinde beschlossen werden.

Feststellung der geringfügigen Überlagerung (ca. 0,3 ha) des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben“ und dem B-Plan am südlichen Rande von Neuendorf; Abwägung: Hinweis auf die Mitteilung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 09.02.2016, dass aufgrund der geringfügigen Überschneidungsflächen eine Ausnahmeentscheidung durch den Landkreis zu beantragen ist. Aufgrund der Kleinteiligkeit der betroffenen Fläche und der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Süden) und der Straßenverkehrsfläche der künftigen Erschließungsstraße (Norden) mit Anbindung an die Landesstraße wird eine abschließende Klärung und Regelung des Eingriffs im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Feststellung der Inanspruchnahme von den geschützten Biotopen Kiefernvorwälder trockener Standorte mit fragmentarisch vorkommenden Trockenrasentypen sowie einem Bestand mit Altkiefern durch den Bebauungsplan; Abwägung: Berücksichtigung der genannten Biotope und Altkiefernbestände im GOP und im UB; Vorschlag zu adäquaten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB; Eine abschließende Klärung erfolgt im Rahmen des jeweiligen Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahrens.

Hinweis auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich; Abwägung: Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, die als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Eine abschließende Klärung erfolgt im Rahmen des jeweiligen Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahrens.

Anregung zur Aufnahme einer Vorschrift zum Ausschluss der Gestaltung von Vorgärten und Gärten mit flächigen Schottersteinen und Gesteinschüttungen; Abwägung: Berücksichtigung durch entsprechende Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften / bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO.

Sachgebiet Landwirtschaft: Forderung, dass keine Landwirtschaftsflächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden; Abwägung: Im Zuge der Bestimmung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen konnte durch Inanspruchnahme von Flächen von LEAG eine deutliche Reduzierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen erreicht werden. Die Ermittlung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, wobei darauf geachtet wird, in der Regel keine intensiv genutzten, hochwertigen Landwirtschaftsflächen in Anspruch zu nehmen, sondern auf Randflächen bzw. schwer bewirtschaftbare Flächen zurückzugreifen.

- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR): Hinweis darauf, dass keine neuen Sachverhalte aus den Planunterlagen ergeben; Abwägung: Hinweis auf die in der Vergangenheit geforderten Darstellungen relevanter bergbaurechtlicher Inhalte, die bereits als nachrichtliche Übernahme im B-Plan enthalten sind.
- LEAG: Mitteilung aktueller Angaben und Informationen zum „bodenmechanischen Sperrbereich“ des Cottbuser Ostsees; Abwägung: Ergänzung der Hinweise zum „bodenmechanischen Sperrbereich“ des Ostsees (Tagebaufolgesees Teilsee Nordrandschlauch, TFS NRS) im B-Plan;

Forderung zur Berücksichtigung des 2016 errichteten Ersatzhabitats für die geschützte Tierart Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs (östlich); Abwägung: Ergänzung der bereits im B-Plan enthaltenen Hinweise; Ggf. notwendige Maßnahmen zur Sicherung des Ersatzhabitats werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

- Untere Forstbehörde (Oberförsterei Cottbus): Forderung der Anpassung der Angaben zur bestehenden Waldfläche innerhalb des Geltungsbereichs und zur erforderlichen Waldersatzfläche im Umweltbericht; Abwägung: Berücksichtigung und Anpassung; In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde und der UNB wurde vereinbart, dass das Maßnahmenkonzept des Grünordnungsplans die notwendigen Waldersatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans darstellt und erläutert. Die Zuordnung der externen Waldersatzflächen zu den Eingriffsflächen im Geltungsbereich ist im Maßnahmenkonzept enthalten. Um die im Maßnahmenkonzept enthaltenen Waldersatzflächen bzw. -maßnahmen verbindlich zu regeln, soll der Grünordnungsplan mit integriertem Maßnahmenkonzept als Satzung durch die Gemeinde beschlossen werden.
- Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, die Untere Wasserbehörde des Landkreises Spree-Neiße, die Stadtverwaltung Cottbus und die LEAG: Anmerkungen zum Teilrückbau der Dichtwand und der Auswirkungen auf das Grundwasser und Forderung zur Sicherstellung, dass keine nachteiligen Auswirkungen aufgrund der veränderten Grundwasserstände in Neuendorf und im weiteren Umfeld entstehen. Abwägung: Hinweis auf das Gutachten zur hydrologischen Modellierung (2014), dass die Grundwasserabsenkung maximal 15 cm betragen wird, während sie im Mittel und bei monatlich variierenden Seewasserständen auch bis zu 55 cm (in August) betragen kann. Weiter wird auf den Planfeststellungsbeschluss zum Verfahren "Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2" vom 12.04.2019 hingewiesen, dass der Cottbuser See einen angestrebten Zielwasserstand von + 62,5 m NHN haben wird und dass kein Wasser aus dem See über den Grundwasserpfad abströmen wird.

Im Rahmen der Planungen für die vorgezogenen infrastrukturelle Baumaßnahme des Hafens erfolgten Abstimmungen mit all den relevanten Fachbehörden (LBGR, LfU, UWB und LEAG). Die Ausführung der Baumaßnahme 2020-21 wurde unter geotechnischer Fachbegleitung durchgeführt. Ein Bodenmechanisches Hauptgutachten zur Sicherstellung der Standsicherheit wurde erstellt, in dem auch die hydrologischen Auswirkungen des partiellen Rückbaus der Dichtwand behandelt wurden. Das Abschlussgutachten vom 21.03.203

inklusive der erforderlichen Nachweise wurde relevanten Fachbehörden erörtert, anerkannt und an die Fachbehörden verteilt.

- Stadt Cottbus: Anmerkungen zum Thema Dichtwand und Grundwasserstand (siehe oben) sowie zum Anschluss des Hafenquartiers an den Siedlungszusammenhang von Neuendorf; Abwägung: Die 1. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans von Juli/August 2020 stellte den Anschluss an den Siedlungszusammenhang gemäß Ziel Z 5.2 Abs. 2 LEP HR her. In ihrer Stellungnahme vom 29.09.2020 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL5) die Übereinstimmung des Bebauungsplans und seinen Festsetzungen mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Im Rahmen der parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführten **Behördenbeteiligung von 12.2020 bis 01.2021** wurden sechs Stellungnahmen eingereicht, von denen eine (1) Stellungnahme Hinweise und Anregungen enthielt. In seiner Stellungnahme hat das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) erneut eine Reihe von Hinweisen bezüglich des Bergrechts und den entsprechenden Auflagen hervorgebracht.

So wies das LBGR auf die Lage des B-Plan-Geltungsbereichs innerhalb folgender bergrecht-relevanten Gebiete hin: Baubeschränkungsgebiet des Bergwerkfeldes Cottbus-Nord; Sicherheitslinie des Tagebaus. In der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass beide Grenzen bereits im damaligen B-Plan-Entwurf nachrichtlich übernommen wurden und in der Planzeichnung dargestellt waren.

Das LBGR wies auf die erforderliche Zustimmung seinerseits zu baurechtlichen Genehmigungen für bauliche Anlagen innerhalb des Baubeschränkungsgebiets sowie der Sicherheitslinie hin. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Weiter forderte das LBGR eine Klärung, „ob es (*der Hafenbau*) sich um einen Gewässerausbau ... im Sinne des § 67 Abs. 2 WHG handelt, der einer Planfeststellung/Plangenehmigung bedarf“. In Antwort darauf wurde darauf hingewiesen, dass die 2021-22 vorgezogenen Baumaßnahmen (Hafenbau und Erschließungsstraße) in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde und mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Spree-Neiße stattfanden; die Baumaßnahmen wurden auf Grundlage der durch die Unteren Bauaufsichtsbehörde erteilten Baugenehmigung durchgeführt. Es wurde weiter darauf hingewiesen, dass die geforderte Abstimmung mit der LEAG laufend parallel zum B-Planverfahren geführt wird.

Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis zur Standsicherheit. Die Ausführung der Baumaßnahme 2021-22 erfolgte unter geotechnischer Fachbegleitung. Außerdem wurde ein Bodenmechanisches Hauptgutachten zur Sicherstellung der Standsicherheit erstellt, in dem auch die hydrologischen Auswirkungen des partiellen Rückbaus der Dichtwand behandelt wurde. Das Abschlussgutachten vom 21.03.2023 inklusive der erforderlichen Nachweise wurde den relevanten Fachbehörden erörtert, anerkannt und an die Fachbehörden verteilt.

Schließlich forderte das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe die Klärung der Konformität des Vorhabens mit dem Braunkohleplan für den Braunkohletagebau Cottbus-Nord durch Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL). Die Abwägung wies auf die Abstimmungen mit der GL hin, die mit ihrer Stellungnahme vom 28.09.2020 die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung und seine Übereinstimmung mit den Zielen des LEP HR bestätigt hat.

Bei der **letztmaligen Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **2023** wurden insgesamt 15 Stellungnahmen von TöBs und eine Stellungnahme von einer Nachbargemeinde eingereicht, von denen 10 Stellungnahmen Anregungen und Hinweise enthielten. Die wesentlichen Hinweise wurden wie folgt abgewogen:



- Landkreis Spree-Neiße:

Einwendungen gegen den Bebauungsplans bezüglich naturschutzrechtlicher Schutzgebiete und Biotope sowie der Pflanzqualität von Einzelbaumpflanzungen an den im B-Plan festgesetzten Straßenverkehrsflächen aufgeführt. Zugleich werden Möglichkeiten zur Überwindung der Einwendungen aufgezeigt, die bereits im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan berücksichtigt wurden. Hinsichtlich der möglichen Ausnahme/Befreiung von Verboten des Biotopschutzes aufgrund der ausreichenden Maßnahmen des Umweltberichts und des GOP wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen vor Umsetzung bei der UNB abzustimmen sind und eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen ist. Abwägung: Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis zur Beteiligung der UNB im Rahmen von künftigen Baugenehmigungsverfahren (siehe auch textliche Festsetzung GOP 3). Bezüglich des Schutzes der bestehenden Alleen wird darauf hingewiesen, dass im Grünordnungsplan (Kapitel 4.1.1) Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der Alleen und Altbaumbestände festgelegt und in den entsprechenden Plankarten verortet sind. Des Weiteren wird klargestellt, dass innerhalb des Querschnitts der künftigen Planstraße 1.1 der Erhalt der bestehenden Baumallee vorgesehen ist und dass die künftige Fahrbahn westlich der Baumallee angeordnet wird.

Die UNB stimmt dem geplanten Strandzugang südlich der Planstraße 1.4/1.5 im östlichen Plangebiet nicht zu. Abwägung: Im Bebauungsplan wird der Bereich der Altbäume als öffentliche Grünfläche und als Fläche „mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Im Grünordnungsplan sind im Kapitel 4.1.1 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt des Alteichenbestandes und zum Schutz der Habitatsignung festgelegt und in den entsprechenden Plankarten verortet. Mit dem Satzungsbeschluss zum GOP werden diese Maßnahmen bindend und gewährleisten dementsprechend den Erhalt der Alteichen im Geltungsbereich. Es gibt technische Lösungen, um Wurzel- und Kronentraufbereich der Alteichen zu schützen. Der Mehraufwand hinsichtlich des Altbaumerhalts ist dem Planträger bewusst. Die Konfliktlösung kann nur im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden, da erst dann der tatsächliche Sachstand bewertet werden kann.

Aufgrund der obigen Ausführungen und Klarstellungen wird die Festsetzung des östlichen Strandzugangs als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Erhaltungsbindung aufrechterhalten.

Die UNB regt an, die Pflanzqualität auf mindestens 14-16 cm Stammumfang an den Verkehrswegen und an sonstigen öffentlich zugänglichen Flächen und Parkplätzen zu erhöhen.

Abwägung: Die Anregung zur Pflanzqualität von Straßenbäumen wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 25 und 26 werden entsprechend angepasst.

Die Pflanzbindungen der textlichen Festsetzung E3 des GOP beziehen sich jedoch nicht umfänglich auf die Ersatzmaßnahmen E2.1 bis E2.4, sondern ausschließlich auf die in den Baufeldern SO 4.1 und SO 4.2 zu realisierenden Pflanzungen. Hier werden keine Allee- oder Straßenbäume entwickelt. Daher ist die Festlegung einer höheren Pflanzqualität nicht erforderlich.

Die UNB weist weiter darauf hin, dass die Flächenverfügbarkeit der Maßnahmeflächen der UNB nachzuweisen ist, sofern keine gemeindeeigenen Flächen für die Kompensationsmaßnahmen beansprucht werden.

Abwägung: Es wird klargestellt, dass sich der überwiegende Teil der externen Maßnahmenflächen im Eigentum der Gemeinde befindet. Für die Flächen Dritter liegen Zustimmungserklärungen der Eigentümer vor. Der Grünordnungsplan (GOP) enthält zu E3.2 eine Liste der externen Maßnahmenflächen (Ersatzflächen Wald) nach Eigentümern. Die Zustimmungserklärungen der Eigentümer werden in die Verfahrensakte zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die UNB weist darauf hin, dass "die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege 2017) sowie der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und RAS-LP 4 zu beachten sind." Es wird angeregt, die Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze als Hinweise auf dem Planwerk und in einem Maßnahmenblatt genauer darzustellen.

Abwägung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der DIN 18920 in der Vermeidungsmaßnahme V5.2 des GOP bereits festgelegt ist. Eine Verortung der Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Gehölze wird im Maßnahmenplan des GOP erfolgen. Ein Maßnahmenblatt zur Erläuterung der DIN und ZTV ist jedoch nicht erforderlich.

Das Sachgebiet Kreis- und Bauleitplanung / Bergbau merkt die neue Zitierweise der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie den nicht übereinstimmenden Wortlaut bei der textlichen Festsetzung Nr. 1 auf der Planzeichnung an. Abwägung: In den Planzeichnung sowie in der Begründung werden die entsprechenden redaktionellen Korrekturen vorgenommen.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sowie der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft geben eine Reihe von Hinweisen bezüglich der Abfallentsorgung während der Bauzeit und danach. Abwägung: Die Hinweise sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen durch die jeweiligen Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu berücksichtigen. Auch die von der Behörde genannten verkehrstechnischen Anforderungen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen umsetzbar. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Die Untere Fischereibehörde weist darauf hin, dass „bei der Finalisierung der Planung des Bebauungsplans sowie dessen Umsetzung (...) unbedingt darauf zu achten ist, dass eine zukünftige ordnungsgemäße fischereiliche Bewirtschaftung durch den oder die künftigen Fischereiberechtigten erfolgen kann. Dieses Erfordernis erstreckt sich auch auf die Flächen des Seehafens Teichland, weswegen u.a. auch das Fischereigesetz für das Land Brandenburg (BbgFischG) sowie die Fischereiordnung des Landes Brandenburg (BbgFischO) in der Planung Beachtung finden müssen.“

Abwägung: Es wird angemerkt, dass künftige fischereirechtliche Anforderungen und gesetzliche Rahmenbedingungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt bleiben.

- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR):

Das LBGR weist auf die Lage des Geltungsbereichs teilweise innerhalb des Baubeschränkungsgebietes „BBG Cottbus-Nord (7076)“ hin. Innerhalb von Baubeschränkungsgebieten darf gem. § 108 BbergG die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit der Zustimmung des LBGR erteilt werden. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn durch die bauliche Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen erschwert würde.

Abwägung: Die Grenze des Baubeschränkungsgebiets wurde bereits gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist der Hinweis auf die erforderliche Zustimmung des LBGR bei Baumaßnahmen bzw. Baugenehmigungsverfahren innerhalb des nachrichtlich übernommenen Baubeschränkungsgebiets enthalten (siehe Kap. 8.12 Nachrichtliche Übernahme).

Das LBGR weist weiter auf die Lage des Geltungsbereichs größtenteils innerhalb der Sicherheitslinie des Abschlussbetriebsplanes des ehemaligen Tagebaus Cottbus-Nord/ Cottbuser Sees und größtenteils innerhalb der aktuellen Grundwasserbeeinflussung der Lausitz Energie Bergbau AG hin. In der letzten Zeit sind Böschungsbewegungen (letzte Rutschung im Oktober 2023) im Bereich des Cottbuser Sees dokumentiert worden. Derzeit finden Sanierungstätigkeiten statt.

Abwägung: Die Sicherheitslinie des ehemaligen Tagebaus wurde bereits auf der Grundlage

von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich den Bebauungsplan übernommen. Die Hinweise werden zur redaktionellen Fortschreibung der Begründung mit Umweltbericht herangezogen.

Bezüglich der Entwicklung des Grundwasserstands, des aktuellen Stands der Sicherheit der Böschungen des Cottbuser Sees und der zu erwartenden Grundwasserhöchststände nach Abschluss des Grundwasserwiederanstieges empfiehlt das Landesamt die Einholung einer Stellungnahme der LEAG.

Abwägung: Die LEAG wurde bereits als sonstiger Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. In der Stellungnahme der LEAG vom 22.11.2023 werden aktuelle Angaben zum Grundwasserstand gemacht. Die Grundwasserstandsentwicklung war bereits Gegenstand der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde von 24.09.2020. In dem Abwägungsbericht von September 2023, der von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 10.10.2023 bewilligt wurde, erfolgte die sachgerechte Abwägung der Stellungnahme. Die aktuelle Stellungnahme der LEAG vom 22.11.2023 enthält Aussagen zur Bodenmechanik und zu den Böschungen. Die Hinweise wurden zur redaktionellen Fortschreibung der Begründung mit Umweltbericht herangezogen.

- LEAG – Lausitz Energie Bergbau GmbH:

Hinweis, dass die im Rahmen der Beteiligung zum B-Plan-Entwurf von August 2020 abgegebene Stellungnahme weiterhin ihre Gültigkeit behält. Abwägung: Die damalige Stellungnahme wurde im Rahmen des Abwägungsberichts von September 2023 behandelt, der durch die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 10.10.2023 gebilligt wurde.

Allgemeine Hinweise in Verbindung mit der Lage des Geltungsbereichs größtenteils innerhalb des bergrechtlichen Verantwortungsbereichs der LEAG (LE-B). Abwägung: Es erfolgte ein Abgleich mit den Angaben im Bebauungsplan und eine entsprechende redaktionelle Aktualisierung wo erforderlich.

Hinweis auf den aktuellen Zielwasserspiegel von +62,5 m NHN hingewiesen. Abwägung: Bei der vorgezogene Baumaßnahme des Hafenausbaus 2021-22 wurde von einem mittleren Wasserspiegel von +62,5 m NHN ausgegangen.

Hinweis auf geplante Kompensationsmaßnahmen der LEAG auf an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen; Abwägung: Diese wurden jedoch im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Hinweis auf das von der LEAG angelegte Zauneidechsenhabitat in der Nähe des östlichen Strandzugangs hingewiesen. Abwägung: Anforderungen zum Schutz des Zauneidechsenhabitats vor baubedingten Beeinträchtigungen im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung bzw. -maßnahmen durch die jeweiligen Bauträger zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan und der Umweltbericht enthalten bereits die entsprechenden Hinweise zum Schutz des Habitats.

Anregung zur Änderung der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf dem der LEAG zugehörigen Flurstückes 100/1 (Flur 2) an. Abwägung: Die angesprochenen Maßnahmen betreffen eine Teilfläche des genannten Flurstücks innerhalb der Sondergebiete 4.1. und 4.2. jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Maßnahme zur Pflanzung einer Hecke im rückwärtigen Bereich der Sondergebiete ist eine sinnvolle und erforderliche A+E-Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzung der Baugebiete und der dadurch ermöglichten Bebauung. Sie stellt keine unverhältnismäßige Einschränkung der Nutzung der Grundstücke innerhalb der Sondergebiete dar. Zusammen mit dem Erhalt der Bestandsbäume (im SO 4.2) dient die Heckenpflanzung zur Gliederung des künftigen Hafenuartiers und zu seiner Einbindung in die Landschaft. Eine Änderung des Grünordnungsplans und der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.

Hinweis auf Flächen im Eigentum der LEAG im Geltungsbereich der Bebauungsplanung und auf bestehende Dienstbarkeiten; Abwägung: Die eingetragenen Dienstbarkeiten auf

Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Eigentum der LEAG sind verpachtet, vor ihrer Inanspruchnahme sei die Zustimmung der Pächter einzuholen. Abwägung: Durch die Planung betroffene landwirtschaftliche Betriebe wurden am aktuellen Planverfahren beteiligt. Vor Umsetzung der Baumaßnahmen und ggf. naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird die Zustimmung der Pächter eingeholt.

Anmerkung, dass innerhalb des Plangebietes wiederhergestellte Randflächen mit forstwirtschaftlicher, landwirtschaftlicher und sonstiger Nutzung liegen. Abwägung: Die Bebauungsplanung stellt eine Folgenutzung dar, die auf die nach ABP hergestellten Flächen aufsetzt. Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurden die vorhandenen Strukturen als Bestand aufgenommen und entsprechend in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Bereits erfolgte Kompensationsmaßnahmen für Vorhaben der LE-B wurden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Hinweis auf eine eigens geplante Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 31/1 (Flur 3) in der Gemarkung Neuendorf hin, die ebenfalls im GOP für eine Erstaufforstung als Waldersatz vorgesehen ist. Die LEAG bietet die Rücknahme ihrer eigenen Maßnahme an, was den Beibehalt der entsprechenden Maßnahme im GOP ermöglicht. Abwägung: Die betreffende Fläche wird im GOP beibehalten.

Die Stadtverwaltung Cottbus als Nachbargemeinde regte die Aufnahme des Flurstücks 265 in den Geltungsbereich des B-Plans zur planungsrechtlichen Sicherung des dort vorgesehenen Abschnitts des „Rundweges Cottbusser Ostsee“ an. Das genannte Grundstück befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Teichland, die an der interkommunalen Planung des Rundwegs beteiligt ist; es besteht kein Erfordernis, die Fläche in den Geltungsbereich aufzunehmen. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

Im Ergebnis der Beteiligung wurden die relevanten allgemeinen, fachspezifischen und redaktionellen Hinweise in den Bebauungsplan und seine Begründung aufgenommen.

#### **4. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die generelle Standortentscheidung über die Entwicklung des Sportboothafens und des umliegenden Hafenuartiers am künftigen Cottbusser Ostsee erfolgte auf Ebene der interkommunalen Planung zum Entwicklungskonzept „Cottbusser Ostsee“, der nunmehr seit 2006 als „Masterplan Cottbusser Ostsee“ fortgeschrieben wurde und in der aktuellen Fassung von März 2022 vorliegt. Die Lage und Nutzungsart des Seehafens wurde in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Teichland übernommen, der im Jahre 2012 rechtswirksam wurde. Durch die Potenzialanalyse Cottbusser Ostsee (2016) wurde der Seehafen Teichland als Wassersportzentrum bestätigt.

Bereits im Flächennutzungsplan wurde die Lage des künftigen Hafens am südlichen Ende der so genannten „Seeachse“ vorgesehen, die sich vom Aussichtsturm im Erlebnispark Teichland bis zum Ufer des Cottbusser Ostsees erstreckt. So wurde der Hafen funktional und räumlich als Bestandteil der touristischen Infrastruktur in der Gemeinde Teichland und am künftigen Cottbusser Ostsee eingeordnet.

Die genannten Planungen dienten als Grundlage für die 2012 durchgeführten interdisziplinären Wettbewerbe. Der prämierte Entwurf bildete die Grundlage für den B-Plan-Vorentwurf (2015) und -Entwurf (2017), die Gegenstand der zweimaligen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlichen Belange waren. Der Geltungsbereich wurde in

Folge des verkehrsplanerischen Fachbeitrags (2015) um die Flächen einer künftigen straßenverkehrlichen Anbindung an die Landesstraße 473 im Nordwesten ergänzt.

Aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen erfolgte 2019 eine neue, im Flächenumfang reduzierte Planung für den Seehafen, d.h. für die wasserberührenden Bauteile durch das Ingenieurbüro IHC, Cottbus. Anschließend wurde der städtebaulicher Entwurf unter Berücksichtigung der konzeptionellen Ansätze des Wettbewerbsentwurfs überarbeitet und angepasst, der als Strukturkonzept „Seehafen Teichland 2.0“ (Stadt Land Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung Berlin) in Februar 2020 durch die Gemeindevertretung Teichland beschlossen wurde.

Im Rahmen der Zielabfrage 2020 zur angepassten Planung forderte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg gemäß des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) den Anschluss des künftigen Hafenuartiers an den bestehenden Siedlungsbereich des Ortsteils Neuendorf. Daraufhin erfolgte eine weitere Anpassung des städtebaulichen Entwurfs und folglich des Bebauungsplanentwurfs, der Gegenstand der Beteiligungen 2020 war.

Im Rahmen der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf November 2020 ergab sich die Notwendigkeit, das Maßnahmenkonzept des Grünordnungsplans (GOP) mit den naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zum Waldersatz zu überarbeiten und zu präzisieren. Im Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße und dem zuständigen Forstamt wurde das Maßnahmenkonzept als Bestandteil des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan weiter detailliert. Der Grünordnungsplan ist abschnittsweise Bestandteil des in den vorliegenden Bebauungsplan integrierten Umweltberichts.

Da das Bebauungsplanverfahren 2021 aus den oben genannten Gründen nicht abgeschlossen werden konnte, wurde für das Vorhaben zur Errichtung des Hafens und der östlichen Zufahrtsstraße von der L 473 die Zulässigkeit gemäß § 33 Abs. 1 BauGB festgestellt und die Baugenehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Spree-Neiße erteilt. Diese infrastrukturellen Baumaßnahmen wurden 2021 bis 2022 mit Förderung durch das Land Brandenburg durchgeführt. In Verbindung mit den Baumaßnahmen wurde entsprechende Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ebenfalls bereits umgesetzt. Sie sind Bestandteil der gesamten Kompensationsmaßnahmen des vorliegenden Grünordnungsplans mit integriertem Maßnahmenkonzept und des Umweltberichts.

2023 erfolgte die Überarbeitung des Grünordnungsplans und des Umweltberichts zum Bebauungsplan mit umfassender Darstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Waldersatzflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs in einem Maßnahmenkonzept mit Zuordnung zu den Eingriffsflächen im Bebauungsplan als Bestandteil des Grünordnungsplans. Weiter wurden die entsprechende Anpassung der relevanten Festsetzungen im Grünordnungsplan und eine Ergänzung um eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan (TF Nr. 27) durchgeführt. Durch die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans „Seehafen Teichland“ (September 2023) inklusive des Umweltberichts und zum angepassten Grünordnungsplan erfolgte vom 01.11. bis einschließlich 01.12.2023 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Im Ergebnis der Abwägung der Beteiligung wurden die relevanten allgemeinen, fachspezifischen und redaktionellen Hinweise in den Bebauungsplan und seine Begründung aufgenommen.

Der Bebauungsplan mit seiner Begründung sowie der Grünordnungsplan von Januar 2024 wurden durch die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 13.02.2024 als Satzungen beschlossen.

Die Entscheidung über weitere, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens angeregte und geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten ist den obigen Ausführungen zu den Ergebnissen

der Beteiligungen bzw. dem entsprechenden Abschnitt der Begründung (Teil D: Verfahren) zu entnehmen.