Legende

Nachrichtlich

B-Plan

- Geltungsbereich B-Plan
- UG GOP (r= 100 m)

B-Plan mit Teilflächen

- Wassersportzentrum Seehafen Teichland
- Verkehrsflächen
- Bebauung
- Grünfläche

Kartengrundlage Vermessung

- Gebäude
- XXX Flurstücke mit Flurstücksnummer

Biotopkartierung Bestand

Baumbestand

- Einzelbäume und Baumreihen (hohe bis hervorragende Bedeutung): S 1
- §§ geschützte Allee §§

Biotoptypengruppen (nach Vorgabe des BfN)

- § gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG
- 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, Gebüsche, Hecken und Gehölzkulturen (hohe bis hervorragende Bedeutung)
- Waldmäntel und Vorwälder, 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: S2
- Einzelbaumpflanzung: E 2.3, E 3
- Heckenpflanzungen: E 2.2, E 4
- Flächen zur Entwicklung: E 2.1
- Flächen zur Entwicklung: E 2.1
- Maßnahmen für Naturschutz: E 1
- Bestandserhaltung: S 3
- Flächen zur Anpflanzung: E 3

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 grünordnerisches Konzept entwickelt, dass unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft das Entwicklungsziel für das B-Plan-Gebiet aus grünordnerischer Sicht beschreibt.

Das **Strukturkonzept** für den Geltungsbereich beschreibt eine zentrale Erschließung über die Planstraßen von der angrenzenden Ortsverbindungsstraße L473, um die Ortslage Neuendorf 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 Hafengelände sowie der zukünftige Strand für Besucher erreichbar. Als regional bedeutsame, touristische Erschließungsachse wird hierfür die Seeachse vom Freizeitpark Teichland bis zum zukünftigen Cottbuser Ostsee weitergeführt und durch weitere öffentliche Grünflächen ergänzt. Ausgehend von diesen Grundstrukturen werden 11 Baufelder für privates Wohnen und touristische Nutzung angeboten.

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, dass insbesondere vor Beginn und während der Baumaßnahmen zwingend zu realisieren ist.

Das Entwicklungsgebiet nutzt überwiegend forst- und landwirtschaftliche Flächen für die raumbedeutsame Entwicklung. Die naturschutzfachliche **Bestanderfassung und Bewertung** ergab, dass überwiegend Flächen allgemeiner Bedeutung für den Landschaftshaushalt betroffen sind. Als besonders wertvoll für den Arten- und Biotopschutz stellen sich allerdings Flächen dar, die nach Abschluss der Braunkohlenförderung mittelfristig der natürlichen Eigendynamik 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 Hafen, Gebäude, Straßen, Wege und Freiflächen und damit verbundene großflächige Verlust an Waldflächen im Geltungsbereich ist vor Ort nicht vollständig zu kompensieren. Dafür wird eine **externe Ersatzmaßnahme** zur Wiederherstellung der Boden- und Biotopfunktionen im regionalen Kontext erforderlich.

Innerhalb 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 landestypische **Alleen und Baumreihen** sowie **Heckenstrukturen** und **artenreiche Wiesenstreifen** angelegt. Dies kompensiert einerseits den Eingriff in die jeweiligen Biotop- und Habitatstrukturen und initiiert andererseits ein abwechslungsreiches regionaltypisches Landschaftsbild.

Innerhalb der Baufelder wird der vorhandene **Baumbestand** soweit wie möglich erhalten. Damit wird zwar die Waldfunktion 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 Hafenareal 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	Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort flächig zu versickern.	V2

2. Festsetzungen zur Sicherung von Biotopen

Nr.	Beschreibung	Bezug EAB
S1	In den mit S1 gekennzeichneten Bereichen werden die vorhandenen Alleen und Baumreihen durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten.	V4.2 / 535 m
S2	In dem mit S2 gekennzeichneten Bereich wird die vorhandene Baumreihe (Alteichen) durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten.	V4.3 / 100 m
S3	Auf der mit S3 gekennzeichneten Fläche wird der Vegetationsbestand (Kiefernvorwald trockener Standorte) durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten. Die vorhandenen Wege werden zurückgebaut und der natürlichen Sukzession überlassen.	V4.4 / 1.241 m² A1 / 316 m²

3. Festsetzungen zur Entwicklung von Biotopen

Nr.	Beschreibung	Bezug EAB
E1	Die im Hafen entstehende Insel wird als Vorrangfläche Naturschutz festgelegt. Hier werden zur Entwicklung einer artenreichen Halbtrockenrasen (3.650 m² Wald, 3.150 m² Offenland) folgende Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen realisiert: 1. Erhalt Kiefernvorwald durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Baudurchführung 2. Entwicklung standortgerechter Waldflächen Als Entwicklungsziel wird Kiefernwald trockenwarmer Standorte festgelegt. Als Übergang zum Ufersteifen ist ein 5 m breiter Waldmantel zu initiieren. Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 1 zu verwenden. 3. Entwicklung Trockenrasen Zur Herstellung des Trockenasens ist herkunftsgesicherte, standortgerechtes Saatgut zu verwenden. 4. Entwicklung Strauchgruppen Es werden 10 gemischte Strauchgruppen von je 25 m² im Pflanzraster 1x1 m gepflanzt. Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 2 zu verwenden. 5. Herstellung Strukturelemente Es werden 5 Stubbenhaufen (Länge x Breite 2 x 2 m; Höhe 1,5 m) und 5 Findlingsgruppen (Länge x Breite x 2 x 2 m; flächig ausgelegt) hergestellt.	kvM 12 / 6.800 m² V4.1 / 1.170 m² E1 / 2.480 m² A2 / 2.900 m² A4 / 250 m² kvM 12
E2	Im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen für die Erschließungsstraßen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen folgende Kompensationsmaßnahmen realisiert: 1. Ansaat artenreicher Wiesen (ttw. außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans) Entlang der Straßenverläufe 1.1, 1.2 und 1.5 werden 30 m breite Wiesenstreifen angelegt. Zur Herstellung der artenreichen Wiesen ist herkunftsgesichertes, standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind zu natumahen Wiesen, anteilig 10.670 m² zu Trockenrasen, zu entwickeln. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 1. Juni des jeweiligen Jahres. 2. Herstellung straßenbegleitender Heckenpflanzungen, Breite 5 m (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans) Entlang der Straßenverläufe 1.1, 1.2 und 1.5 und entlang der Nordgrenze des Bedarfsparkplatzes werden einseitig 5 m breite, frei wachsende Hecken in einer Gesamtlänge von 2.128 m angelegt. Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 3 im Pflanzraster 1x1 m zu verwenden. 3. Einzelbaumpflanzung (Entwicklungsziel Allee) Entlang der Straßenverläufe 1.1, 1.2 und 1.5 werden auf 1.130 m Länge beidseitig und auf 80 m Länge einseitig im Abstand von 10 m unterei nander Einzelbäume gepflanzt. Entlang der Straßenverläufe 1.3, 1.4 und 2.1 - 2.3 sowie an der Promenade werden einreihig im Abstand von 15 m unterei nander Einzelbäume gepflanzt. Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 4 zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 2 m² herzustellen.	A3 / 35.794 m² A5 / 10.640 m² E2 / 297 Stück
E3	Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Baufelder SO4.1 und SO4.2 werden folgende Einzelbaumpflanzungen realisiert. Dies begründet sich in der Flächeninanspruchnahme von Offenland. Für diese Bauflächen wird je 300 m² Offenland 1 Einzelbaum zur Pflanzung festgelegt. Der Erhalt von Bestandsbäumen ab einem Stammdurchmesser von 25 cm wird entsprechend angerechnet. Dabei ist sicherzustellen, dass der Wurzelbereich im gesamten Kronentraufbereich unbeeinträchtigt bleibt. Abgänge sind am gleichen Standort nachzupflanzen. Damit ergeben sich folgende maximal: • SO4.1 12 Einzelbäume • SO4.2 14 Einzelbäume Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 4 zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 2 m² herzustellen.	E2 / 26 Stück
E4	Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme des Baufeldes SO4.2 wird entlang der nördlichen Grenze auf einer Gesamtlänge von 215 m eine 5 m breite Sichtschutzhecke hergestellt. Dies begründet sich in der Flächeninanspruchnahme von Offenland. Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 3 im Pflanzraster 1x1 m zu verwenden.	A5 / 10.640 m²
E5	Als Kompensation für die Inanspruchnahme von Boden werden außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Ersatzaufforstungen realisiert. Für die Aufforstung sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Für die flächenbezogene, schrittweise Realisierung der Ersatzaufforstung ist die Aufstellung eines **Durchführungsvertrages** erforderlich. Teilflächenbezogen wird die Flächeninanspruchnahme Boden im Verhältnis 1:2 kompensiert. (vgl. Hinweise)	E3 / 135.475 m²

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, Pflanzraster 1x1 m, (Waldfläche):
  - 90% Kiefer (Pinus sylvatica),
  - 10% Traubeneiche (Quercus petraea)
- leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm, Pflanzraster 1,5x1,5 m, (Waldmantel):
  - Besenginster (*Cytisus scoparius*)
  - Besenheide (*Calluna vulgaris*,)
  - Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
  - Wildrose (*Rosa canina*)

Pflanzenliste 2 (Strauchgruppen trockenwarmer Standorte)
leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm

- Die geltenden Gesetze/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.
  - Wildrose (Rosa canina),
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Weißdorn (Crataegus monogyna)

Pflanzenliste 3 (straßenbegleitende Hecken)
leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm

- Die geltenden Gesetze/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.
  - Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
  - Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
  - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
  - 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

- 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 columa*)
  - Schwarzkiefer (*Pinus nigra*)
  - Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)
  - Weichsel-Krische (*Prunus mahaleb*)
  - Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
  - Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
  - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
  - Winter-Linde (*Tilia cordata*)
  - Ulme in Sorten (*Ulmus spec.*)

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. Hierfür wird die Einsetzung einer Umwelt-Bau-Baubegleitung "Boden" empfohlen.	V1
GOP2	Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Arten- und Biotopschutz sind zu beachten. Hierfür wird die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung empfohlen.	V3, kvM 1
GOP3	Jeder Vorhabenträger ist verpflichtet, die gesetzlichen Bestimmungen bzgl. des §44 BNatSchG - Besonderer Artenschutz" einzuhalten. Dazu ist die **UNB** im Rahmen des **Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu beteiligen**. Die Festlegungen des GOP, die im Rahmen der Betroffenheitsanalyse zum besonderen Artenschutz erarbeitet wurden, sind zwingend umzusetzen. vgl. Hinweise	CEF und kvM
GOP4	Auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung zu erhalten. Die Gehölzschutzsatzung des Landkreises SPN sowie die geltenden Richtlinien zum Gehölzschutz (z.B. DIN 18920) sind zu beachten.	V5.1, V5.2
GOP5	Zur Vermeidung der **Störung** von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten ist eine Bauruhe während der Dämmerung und nachts einzuhalten.	V5.3
GOP6	Um die Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger zu minimieren, sind Einfriedungen für diese durchlässig zu gestalten.	V5.7
GOP7	Zur Vermeidung der **Störung** von dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten werden künstliche Lichtquellen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet.	V5.8

5.3.1 Hinweise

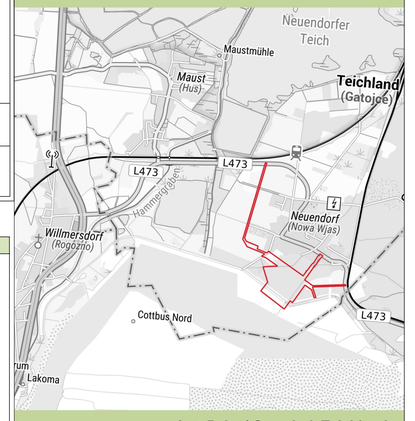
zu GOP3 Maßnahmen Besonderer Artenschutz

CEF-Maßnahmen			
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 20 Stk	Vor Beginn der Baumaßnahme
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
kvM-Maßnahmen			
kvM 1	Ökologische Baubegleitung (= V3)	psch	Während der Baumaßnahme
kvM 2	Bestandskontrollen	psch	Vor Beginn der Baumaßnahme
kvM 3	Erhalt Alteichen (=V4.3)	120 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 (=V5.4)	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 m²	Während der Baumaßnahme
kvM 13	Ersatzlebensraum Wald	11,16 ha	Nach Abschluss der Baumaßnahme
kvM 14	Ersatzlebensraum Wiese	3,58 ha	Nach Abschluss der Baumaßnahme

zu E5 Verteilungsschlüssel externe Ersatzaufforstung für anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Flächenbezeichnung	Fläche	maximale Versiegelung	erforderliche Ersatzfläche (1:2)
1. Bauland, davon	**61.106 m²**	**29.913 m²**	**55.120 m²**
1.1 SO 1.1	8.988 m²	2.696 m²	5.392 m²
1.2 SO 1.2	5.530 m²	2.074 m²	4.148 m²
1.3 SO 1.3	7.770 m²	3.497 m²	6.994 m²
1.4 SO 1.4	3.645 m²	1.640 m²	3.280 m²
1.5 SO 2	7.765 m²	6.600 m²	13.200 m²
1.6 SO 3	6.800 m²	5.100 m²	10.200 m²
1.7 SO4.1	6.073 m²	2.277 m²	
abzgl. interner Kompensation (anteilig TF E3)		-500 m²	
		1.677 m²	3.354 m²
1.8 SO4.2	6.535 m²	2.451 m²	
abzgl. interner Kompensation (anteilig TF E3, TF E4)		-1.775 m²	
		676 m²	1.352 m²
1.9 WA 1	4.000 m²	1.800 m²	3.600 m²
1.10 WA 2	4.000 m²	1.800 m²	3.600 m²
2. Verkehrsflächen, davon	**56.635 m²**	**28.741 m²**	**57.482 m²**
2.1 öffentliche Straßen	35.600 m²	32.040 m²	
abzgl. interner Kompensation (anteilig TF E1 und E2)		-22.231 m²	
		9.809 m²	19.618 m²
2.2 Fuß.weg-Promenade	1.680 m²	1.512 m²	3.024 m²
2.3 Planstr. 2.1 bis 2.3	3.260 m²	2.934 m²	5.868 m²
2.4 Fuß- und Radweg	2.190 m²	1.971 m²	3.942 m²
2.5 verkehrsberuhigt	2.715 m²	2.444 m²	4.888 m²
2.6 Parkfläche WO	1.800 m²	1.620 m²	3.240 m²
2.7 Parkfläche SH+SA	9.390 m²	8.451 m²	16.902 m²
3. Grünflächen, davon	**28.040 m²**	**4.704 m²**	**9.408 m²**
3.5 öffentlich: Gehölzstreifen	10.380 m²	1.038 m²	2.076 m²
3.6 öffentlich: Seeachse	10.490 m²	2.623 m²	5.246 m²
3.7 öffentlich: Bedarfsparkplatz	4.170 m²	1.043 m²	2.086 m²
4. Hafenbecken	**22.632 m²**		**45.264 m²**
Gesamtsummen	**168.413 m²**	**63.358 m²**	**167.274 m²**

LAGE



Amt Peitz / GemeindeTeichland
OT Neuendorf

Grünordnungsplan Seehafen Teichland

Auftraggeber:	**Gemeinde Teichland, vertreten durch Amt Peitz** Schulstraße 6, 03185 Peitz		
Projekt:	**Bebauungsplan** Seehafen Teichland		
Phase:	Grünordnungsplan		
Planbezeichnung:	**Grünordnungsplan**		
Projektleiter/in:	I. Grimm	Projekt-Nummer: L-25-2020	Maßstab: 1:2000
Bearbeiter/in:	V. Schmid	Höhenbezug/Koordinatens.: DHHN / ETRS 89	Blatt-Größe: A0
Unterschrift:		Datum: August 2020	Blatt-Nummer: 3

Subatzus & Bringmann GbR
Büro für Baumbegutachtung und Landschaftsarchitektur
Lindenstraße 31
01983 Großräschen / Dörrwalde
Tel.: 03 57 53 - 122 44
Fax.: 03 57 53 - 122 45
info@subatzus-bringmann.de
www.subatzus-bringmann.de