

Das Teilvorhaben 2, die Herstellung des Cottbuser Sees, wird Gegenstand eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens sein. Durch die Vattenfall Europe Mining AG wurde im November 2010 für den „Gewässerausbau Cottbuser See, Teilvorhaben 2“ ein Antrag auf eine wasserrechtliche Planfeststellung gem. §§ 67 und 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gestellt. Gegenstand ist u.a. die Festlegung der Wasserlinie und des Wasserstandbereiches. Hierzu wurden 2010 von der Vattenfall Europe Mining AG Scopingunterlagen zum Untersuchungsrahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) eingereicht, eine öffentliche Anhörung erfolgt im Mai 2014.

Bergrechtliche Abschlussbetriebsplan

Der am 08. Oktober 2012 zugelassene Abschlussbetriebsplan (ABP) sieht für den Planungsbereich die Wiederherstellung folgender Nutzungsfunktionen vor: Landwirtschaft einschließlich Baumschule, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft, sonstige Nutzungen (Siedlungsflächen).

Laut Abschlussbetriebsplan wird die Gestaltung der gewachsenen Böschungen so hergestellt, dass durch die spätere Abflachung des oberen Böschungsteils ein sicheres Ufer entsteht. Dabei ist der prognostizierte Wasserstand des künftigen Sees mit einer Staulamelle von + 61,8 bis + 63,5 m NHN maßgebend. Die gewachsenen Böschungen werden mit mobiler Erdbau- und Planiertechnik auf folgende Neigung abgeflacht: 1:15 im Wasserspiegelbereich, von 2 m unterhalb des Minimalwasserstandes bis 1 m oberhalb des Maximalwasserstandes (+ 59,8 m NHN bis + 64,5 m NHN), 1 : 4 oberhalb des Wasserspiegelbereiches, von 1 m oberhalb des Maximalwasserstandes ab + 64,5 m NHN bis zur jeweiligen Geländeoberkante. Der vermutete Regelwasserstand des Sees wird etwa bei +62,0 m bis +62,5 m NHN liegen. Die Neigung von 1:15 kann nur durch entsprechende Befestigung unterschritten werden.

Standsicherheitseinschätzung

Auf Grundlage geologischer, hydrologischer und bodenmechanischer Ermittlungen wird eine Standsicherheitseinschätzung¹ der Planung des Seehafens vorgenommen. Die Ergebnisse werden im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt.

Tagebau Dichtwand

Die Dichtwandachse des Tagebaues Cottbus-Nord quert das süd-westliche Planungsgebiet. Sie ist mit der genehmigten Abgrabungsgrenze des Tagebaues nahezu identisch. Parallel zur Dichtwandachse verläuft auf der Tagebauseite der Randriegel RRN3 mit Brunnen zur Tagebauentwässerung in einem Abstand von a = 20 m. Dieser muss bis Flutungsbeginn voll betriebsbereit bleiben und kann erst im Verlauf der Flutung in Abhängigkeit vom Restlochwasserstand schrittweise zurückgebaut werden.

Die zum Schutz des Biotopverbundes Spreeaue und der Peitzer Teiche errichtete 65 bis 70 m tiefe Dichtwand besteht aus einer ca. 30 cm dicken Lehmschicht. Die

¹ Standsicherheitseinschätzung Seehafen Teichland, Zwischenbericht Januar 2014, Beratende Ingenieure für Umweltgeotechnik und Grundbau GmbH (BIUG), Freiberg

Dichtwand riegelt den Zufluss des Grundwassers aus West und Nordwest ab. Ein Zufluss zum Tagebau ist hier nur im Anfangs- und Endbereich der Dichtwand durch Umströmung gegeben. Für eine Fahrrinne zum geplanten Hafen muss die Dichtwand perforiert bzw. abgetragen werden. Im weiteren Planungsverfahren sind hierzu vertiefende Untersuchungen und Abstimmungen erforderlich.

Sicherheitslinie

Nördlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Sicherheitslinie des Tagebaus Cottbus-Nord. Zwischen der Sicherheitslinie und der Bergbaukante befindet sich eine Sicherheitszone bzw. ein Baubeschränkungsbereich gemäß § 107 BBergG¹ (Festsetzung von Baubeschränkungsbereichen). Nach § 108 ist eine vorzeitige Bebauung möglich, hierzu ist ein Einvernehmen mit den zuständigen Bergbaubeteiligten herzustellen.

5.6 ALTLASTEN / KAMPFMITTELBELASTUNG

Für die Fläche des Plangebietes war im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße eine Altlastenverdachtsfläche am westlichen Teilbereich des geplanten Hafenbeckens dargestellt (ALKAT-Nr. 011971 0172). Es handelte sich um eine ehemalige Deponie. Nach Angaben der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße wurde die HMD Neuendorf (Alkat-Nr. 0119710172) im Jahre 2011 vollständig beräumt. Eine entsprechende Freigabe wurde dem Sanierungspflichtigen am 26.09.2011 erteilt.

Angaben zum Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet werden im weiteren Planungsverfahren ergänzt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Regelungen und Bestimmungen der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfV zu beachten.

5.7 DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des unmittelbaren Geltungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Sollten bei Bauarbeiten Funde, die auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen schließen lassen, bekannt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und gelten die Bestimmungen gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004.

¹ Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 71 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

6 PLANUNG / KONZEPT

6.1 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das auf dem Wettbewerbsbeitrag von August 2012 basierende Entwicklungskonzept sieht einen innen liegenden Hafen vor, der durch eine zweiteilige Insel geschützt ist. Als Verbindung zwischen Hafen und Neuendorf soll ein neuer Ortsteil entstehen, in dem neben Eigenheimen und Wohnungsbau vor allem Ferienwohnungen und Ferienhäuser und wassersportbezogene Angebote und maritimen Gewerbe entstehen sollen. Dazu kommt die für ein touristisches Zentrum erforderliche Infrastruktur wie zum Beispiel kleinteiliger Einzelhandel sowie Einrichtungen für Gastronomie und Beherbergung. Auf der dem Hafen vorgelagerten Insel soll ein größeres Hotel mit der Option eines Wellnessangebots entstehen. Außerhalb des Planungsgebiets grenzen westlich und östlich Strände an, an denen ein Campingplatz und ein Jugendcamp vorgesehen sind.

Für das Bebauungsplangebiet sind folgende Entwicklungsbausteine vorgesehen:

- **Neues Zentrum Neuendorf:** Mit dem vielseitig nutzbaren Hafenplatz wird ein Identitätsort für den bestehende Ortsteil und neue Quartiere geschaffen. Die angrenzenden touristischen Einrichtungen bilden einen zum Hafen geöffneten und belebten Platzraum für Besucher und Bewohner.

Hafenanlage, Uferweg und Hafenspromeade: Der landschaftlich geprägte Hafen wird durch die vorgelagerte Insel geschützt. Im Hafen sollen ca. 110 Wasserliegeplätze sowie eine Anlegestelle für Kanus für den Wassersporttourismus zur Verfügung stehen. Ein 50 cm über dem prognostizierten Maximalwasserstand geführter Uferweg verbindet die drei unterschiedlichen Hafenseiten. Diese werden durch eine Grüne Hafenspromeade am Kopf des Hafens sowie die Seeachse als maritimes Hafenband an der östlichen Seite sowie durch eine böschungartige Steinschüttung an der westlichen Hafeneinfahrt ausgebildet.

- **Wassersportzentrum:** Nutzungsschwerpunkt stellen maritime Funktionen dar (Gewerbe für Boote, Einrichtungen für Wassersport, Clubhaus etc.). Entsprechende Flächen für Trockenliegeplätze, Slipanlage sowie größere Hallen sind im zentralen Bereich vorgesehen.
- **Ferienwohnen / Wohnen am Wasser:** Im Übergang zu Waldflächen sind kleinteilige Ferien- und Wohnhäuser mit direkter Lage am Wasser im Bereich der Hafeneinfahrt sowie zurückgesetzt hinter der Hafenspromeade vorgesehen.
- **Fortführung Seeachse:** Die im Bereich des Erlebnisparks beginnende Seeachse wird bis zum Ostsee fortgeführt. In die ca. 25 m breiten Seeachse sind u.a. Spielgeräte, Kunstobjekte sowie Grünelemente integriert. Der Endpunkt bildet eine Schiffsanlegestelle. Auf einer direkt angrenzenden Fläche für einen Technikpark markieren Tagebau Groß- und Kleingeräte den neuen Hafen mit der Seeachse.
- **Insel mit Hotel / Wald:** Im Hafenbecken ist eine Insel mit einem hochwertigen Hotel sowie einer vorgelagerten Insel mit Sandbänken / Strand vorgesehen. Die Uferlinien der Inseln im Seehafenbecken basieren auf einem mittleren Wasserstand von +63,5 m NHN.

Abbildung 5: Wettbewerbsergebnis - Lageplan, August 2012



Abbildung 6: Wettbewerbsergebnis - Ansichten, August 2012

Die städtebaulichen Kennwerte der vorgesehenen Nutzungen können zum gegenwärtigen Planungsstand nur überschlägig eingeschätzt werden. Demnach sind im Bebauungsplan Vorentwurf Bauflächen in einem Umfang von ca. 55.200 m² (siehe auch Kapitel 6.6) ausgewiesen. Darin wird eine maximale BGF von ca. 29.600 m² umsetzbar sein, in denen ca. 75 Wohneinheiten für Ferienwohnen und Wohnen¹ sowie zusätzliche Beherbergungsangebote (Hotel, Kanutel, Pensionen) angeordnet sind.

Durch den Bebauungsplan soll ein flexibler Rahmen zur touristischen Nutzung ermöglicht werden, um späteren Nachfragen sowie sich ändernden Anforderungen Rechnung zu tragen. Im weiteren Planungsprozess werden die Werte soweit sinnvoll auf Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und weiterer Fachgutachten präzisiert.

6.2 TOURISTISCHE ENTWICKLUNGSZIELE

Masterplan Cottbusser Ostsee

Aufbauend auf den Ergebnissen eines Ideenwettbewerbes wurde in einem kooperativen Planungsprozess und Werkstattverfahren der Masterplan „Cottbusser Ostsee“ erstellt. Der interkommunale Masterplan, der in partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Stadt Cottbus und den beteiligten Gemeinden Teichland, Neuhausen/Spree und Wiesengrund im sogenannten „Inselrat“ abgestimmt und fortgeschrieben wird, bündelt die durch die Anliegergemeinden favorisierten Entwicklungsziele und formuliert die räumlichen und strukturellen Zusammenhänge. Damit werden die Rahmenbedingungen für die einzelnen Entwicklungsprojekte und 17 Schwerpunktprojekte vorgegeben. Mit dem neuen Ostsee wird die Gemeinde Teichland und die Stadt Cottbus verbunden.

Inzwischen liegt der Masterplan „Cottbusser Ostsee“ in seiner 1. Fortschreibung vom August 2013 vor. Dieser wurde am 10.12.2013 durch die Gemeindevertretung Teichland (Beschluss-Nr.: Tei/BA/231/2013) beschlossen. Planungsziele des Masterplans für den Ortsteil Neuendorf sind:

- Der See soll in Form eines eingeschnittenen Hafens an die Ortslage Neuendorf herangezogen werden; hier wird in Zukunft das neue Ortszentrum von Neuendorf entstehen.
- Der künftige Hafen soll eine Fläche von ca. 1,5 ha umfassen und bietet Liegekapazitäten für ca. 120 Boote.
- Mit dem durch die vorgelagerte Insel geschützten und landschaftlich geprägten Hafen entsteht das Motiv einer eingebetteten „Lagune am weiten See“.
- Die Bebauung kann Einzelhandel mit den typischen Sortimenten für Wasser- und Bootsport, Tourismus, Gaststätten und Hotels überschaubarer Größenordnungen beinhalten.

¹ Annahme von 100 m² BGF pro WE in den dafür ausgewiesenen Sondergebieten und 50% der Fläche des Obergeschosses im Mischgebiet

- Entlang der ehemaligen Schienenstrecke nach Guben entsteht die Seeachse. Der Anlegerponton soll für den Fährbetrieb des Ostsees als Seezeichen prägnant gestaltet werden und die Hafeneinfahrt markieren.
- Vom See wird der Hafen durch eine große vorgelagerte Insel getrennt.
- Östlich des Hafens schließen sich die infrastrukturellen Einrichtungen für den angrenzenden Hauptstrand mit Campingplatz an.
- Westlich von der Dorflage Neuendorf wird eine Fläche für ein großes Jugenddorf ausgewiesen.
- Südlich des Jugendcamps wird ein Strandbereich direkt am Cottbuser Ostsee angeordnet.



Abbildung 7: Masterplan Cottbusser Ostsee, 1. Fortschreibung August 2013

Tourismuskonzept

Eine umfassende Untersuchung der touristischen Potenziale und der Wirtschaftlichkeit der am Seehafen Teichland geplanten touristischen Maßnahmen erfolgte noch nicht.

Im Rahmen einer Konzeptstudie¹ wurde die Integration von Tagebautechnik (Großgerät eines Schaufelbaggers SRS 704) für einen Standort am Seehafen untersucht sowie potenzielle Besucherzahlen für ein „Tagebau-Erlebniszentrum“ eingeschätzt und eine Wirtschaftlichkeit für ein eintrittspflichtiges Angebot geprüft. Eine frühere Planung mit mehreren Großgeräten westlich des Seehafens wurde u.a. aufgrund von Immissionsschutzkonflikten nicht weiterverfolgt. Im Ergebnis wird aufgrund der Fernwirkung über den See sowie der Markierung der Seeachse ein Standort östlich direkt an der Seeachse als geeignet bewertet. In den Verlauf kann ein Tagebau-Erlebnispfad, der sich zwischen den Punkten Seehafen und Erlebnispark aufspannt, integriert werden. Auf Basis einer überschlüssigen Nachfrageprognose wurden für ein hochwertiges Veranstaltungs- und Präsentationsangebot rund 14.000 Besucher pro Jahr ermittelt. Aufgrund des hohen Investitionsaufwandes wird aber nicht mit einer Kostendeckung aus dem laufenden Betrieb gerechnet. Daher wurde in dem Konzept empfohlen, statt auf eine Bewirtschaftung sich auf die Funktion als Landmark / Schauobjekt zu konzentrieren. Im Bebauungsplan Vorentwurf wurde entsprechend an der Seeachse eine Fläche für einen Technikpark für die Aufstellung von Tagebaugeräten (maximal einem Großgerät sowie mehreren kleineren Bauteilen) berücksichtigt.

Weiterhin wird im Rahmen des fortgeschriebenen Tourismuskonzeptes für den Landkreis Spree-Neiße² eine Entwicklung und Profilierung von Teilregionen empfohlen. Für den Teilraum von Peitz wird auch im Sinne einer Dezentralisierung auf eine stärkere Positionierung als „echte“ Paddel-Alternative zum Spreewald und stärkere Integration des kulturellen Angebotes in das regionale Tourismusmarketing (u.a. Hütten- und Fischereimuseum, Fischerfest, ErlebnisPark Teichland) hingewiesen. Im Tourismuskonzept wird auch ein Ausbau und Sicherung von Wasser als Kernthema empfohlen, da Ergebnissen der Permanenten Gästebefragung von Brandenburg zufolge Wassersportangebote für 10 Prozent der Urlauber ein hoher Attraktionsfaktor sind und sich insgesamt im Land Brandenburg der Bereich Wassertourismus sehr erfolgreich entwickelt hat. Die Entwicklung des Cottbuser Ostsees stellen hier eine wichtige Maßnahme dar. Zu berücksichtigen ist hierbei eine bessere Verknüpfung der Einzelangebote generell und insbesondere im Bereich der Bergbaufolgelandschaften (Beispiel: Entwicklung Cottbuser Ostsee).

Die im Bereich des Seehafen Teichland vorgesehenen Funktionen werden einen wichtigen Beitrag zur Erweiterung, Verknüpfung und Profilierung der touristischen Angebotes im Landkreis bieten.

6.3 KONZEPT RENATURIERUNG TAGEBAU

Der Zeitpunkt für den Beginn der Flutung liegt noch nicht fest. Voraussichtlich wird diese ab Ende 2018 erfolgen. Gegenwärtig werden Untersuchungen zum Wellenschlag sowie der Standsicherheit durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in die Entwurfsplanung sowie den Bebauungsplan ein.

¹ Konzept für die Präsentation von Tagebau-Technik am Seehafen Neuendorf. BTE Berlin, August 2013

² Fortschreibung Tourismuskonzept Landkreis Spree Neiße 2013, Potsdam, Köln, Juni 2013

6.4 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Zur verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes wird im Bebauungsplan Vorentwurf eine neue Straße mit Anbindungen an die L 473 vorgesehen (siehe Planzeichnung Abschnitte Planstraße 1.1, 1.2, 1.3). Diese verläuft am nord-östlichen Rand des Hafengebietes in ca. 200 m Entfernung parallel zur Hauptstraße / L 473. Durch dieses eigenständige Erschließungssystem soll das bestehende Straßennetz im Ortsteil Neuendorf (L 473 und Jänschwalder Straße) so gering wie möglich belastet und Durchgangsverkehr vermieden werden.

Die interne Erschließung des Planungsgebietes soll über eine Ringerschließung (Planstraße 2) erfolgen. Weiterhin geht von der Cottbusser Straße eine Erschließungsstraße (Planstraße 3) zur Anbindung der am westlichen Hafenbereich vorgesehenen Nutzungen ab.

Das Hotel auf der Insel wird über eine öffentlich nutzbare Brücke erschlossen, die von der Ringerschließung zu erreichen ist. Diese Anbindung soll jedoch nur für Fußgänger und Radfahrer und für Hotelgäste mit Pkw sowie zum Be- und Entladen genutzt werden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Seehafens erfolgt eine Untersuchung der örtlichen Verkehrsströme und Entwicklung eines geeigneten Verkehrskonzeptes. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplanentwurf ein. Wesentliche Aufgabenstellungen sind:

- Prognose der zukünftig zu erwartenden Verkehrsströme und der zu erwartenden Verteilung auf das bestehende und zukünftige Straßennetz.
- Erstellung eines tragfähigen Erschließungskonzeptes in Varianten.
- Prüfung eines stufenweisen Ausbaus der Anbindung und der Errichtung der neuen Erschließungsstraßen.
- Untersuchung der durch die touristischen Nutzungen entstehenden Parkplatzbedarfes.

Am nord-westlichen Rand des Planungsgebietes südlich des Sportplatzes ist ein begrünter Parkplatz mit ca. 220 Plätzen vorgesehen. Damit können bei erhöhter Nachfrage (z.B. bei Bootsbetrieb an Sommer-Wochenenden, bei Veranstaltungen) ausreichende Parkmöglichkeiten angeboten werden. Die Entfernung zum zentralen Bereich um den Hafenplatz beträgt ca. 550 m. Ggf. kann für Veranstaltungen und das Hotel ein Shuttle-Service eingerichtet werden. Weitere dezentrale und kleinere Parkplatzangebote sind auf den Baugrundstücken sowie im Straßenraum vorgesehen.

Neben den für den Autoverkehr erforderlichen Erschließungsflächen besteht ein differenziertes Netz an öffentlichen Wege- und Platzflächen. Dies sind vor allem der Hafenplatz, dessen Höhenunterschied von ca. 2 m in einer Stufenanlage am Hafen bewältigt wird sowie ein ca. 50 cm über dem prognostizierten Maximalwasserstand geführter Uferweg. Dieser Weg wird an der Stirnseite des Hafens durch eine parkartige Grünfläche begrenzt. Am östlichen Rand des Hafenbeckens verläuft der Uferweg parallel zur Seeachse. Für die Wege- und Platzflächen, die für Besucher und BewohnerInnen zum Flanieren und Verweilen vorgesehen sind, ist eine hohe Aufenthaltsqualität vorgesehen.

6.5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE ENTWICKLUNGSZIELE / GRÜNORDNUNG

Das landschaftsplanerische Konzept sieht basierend auf den Wettbewerbsbeitrag von August 2012 folgende Entwicklungsziele vor:

- Es wird ein hochwertiges und kleinteiliges Netz an Wege- und Platzbereichen geschaffen, die entsprechend der Lage gestalterisch (z.B. durch Treppenanlagen) sowie thematisch (z.B. Seeachse, Technikpark) differenziert werden.
- Der Baumbestand auf der Insel soll bis auf die für das Hotel vorgesehene Grundstücksfläche sowie eine Sichtachse vom Hafenplatz zum Ostsee erhalten bleiben.
- Der nördliche Teil der Seeachse ist durch Grün- und Waldflächen geprägt.
- Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete sollen begrünt werden, sofern sie nicht aufgrund der baulichen Nutzung oder der Funktion als Aufenthaltsfläche versiegelt werden müssen.
- Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen (Stellplatzflächen, Zufahrten, Wege) aus Gründen des Bodenschutzes und zur Anreicherung des Grundwassers.

6.6 VER- UND ENTSORGUNGSKONZEPT

Im weiteren Planungsverfahren wird der Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz untersucht (z.B. Trinkwasser, Abwasser, Strom).

Weiterhin werden Untersuchungen zum Umgang mit Regenwasser von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erforderlich. In diesem Zusammenhang ist u.a. zu klären, ob der Hafen / neue See als Vorflut für vorgereinigtes Regenwasser genutzt werden kann.

6.7 FLÄCHENBILANZ

	Fläche	Größe in m ²	Größe in ha	Anteil in %
	Planungsgebiet gesamt	250.790	25,1	100
	darunter			
1.	Bauland			
	davon	55.250	5,5	22
1.1	MI	8.750	0,9	
1.2	SO 1	2.500	0,3	
1.3	SO 2	12.560	1,3	
1.4	SO 3	7.800	0,8	
1.5	SO 4	17.860	1,8	
1.6	SO 5	5.780	0,6	
2.	Verkehrsflächen			
	davon	65.340	6,5	26
2.1	öffentliche Straßenverkehrsflächen	41.170	4,1	
2.2	öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Hafenplatz	1.480	0,1	
2.3	öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Uferweg	3.480	0,3	
2.4	öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Anleger	1.500	0,2	
2.5	öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Parkfläche	17.710	1,8	
3.	Grünflächen			
	davon	31.790	3,2	13
3.1	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage	3.350	0,3	
3.2	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Strand	10.250	1,0	
3.3	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Technikpark	4.650	0,5	
3.4	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Seeachse	13.540	1,4	
4.	Wald	16.310	1,6	7
5.	Wasserfläche	82.100	8,2	33