

Gemeinde Teichland



Ortsteil Neuendorf

Bebauungsplan
"Seehafen Teichland"

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf



April 2014

Gemeinde Teichland

Ortsteil Neuendorf

Bebauungsplan "Seehafen Teichland"

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf

April 2014

Auftraggeber: **Gemeinde Teichland**
Cottbusser Straße 1
03185 Teichland

vertreten durch

Amt Peitz
Schulstraße 6
03185 Peitz
Tel: 035601 / 38-0
Fax: 035601 / 38170
e-mail: peitz@peitz.de

**Auftragnehmer/
Bebauungsplan:**

Planungsgemeinschaft Seehafen Teichland

Stadt Land Fluss Städtebau und Stadtplanung /
Leuschnerdamm 31 / 10999 Berlin / 030 612 808 48 / slf-berlin.de

hochC Landschaftsarchitektur /

Crellestraße 22 / 10827 Berlin / 030 788 90 390 / hochc.de

Franz Reschke Landschaftsarchitektur /

Gneisenastraße 42 / 10961 Berlin / 030 919 00 170 / franzreschke.de

Umweltbericht:

Thomas Nickel
Landschaftsarchitektur + Umweltplanung
Liebstädter Straße 19
01277 Dresden
Tel: 0351 / 401 4011
Fax: 0351 / 401 4039
e-mail: laup_nickel_dd@t-online.de

Stand: 24.04.2014

INHALT

TEIL A	RAHMENBEDINGUNG / SITUATION / KONZEPT	8
1	Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele	8
2	Rechtsgrundlagen	10
3	Plangebiet	11
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
4	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	13
4.1	Raumordnung und Landesplanung	13
4.2	Braunkohleplan Tagebau Cottbus – Nord	15
4.3	Regionalplanung	17
4.4	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	17
5	Situationsanalyse	20
5.1	Historie, Bau- und Nutzungsstruktur	20
5.2	Verkehr	21
5.3	Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	22
5.4	Eigentumsverhältnisse	22
5.5	Bergbau	22
5.6	Altlasten / Kampfmittelbelastung	24
5.7	Denkmalschutz	24
6	Planung / Konzept	25
6.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept	25
6.2	Touristische Entwicklungsziele	27
6.3	Konzept Renaturierung Tagebau	29
6.4	Erschließungskonzept	30
6.5	Landschaftsplanerische Entwicklungsziele / Grünordnung	31
6.6	Flächenbilanz	32
TEIL B	BEBAUUNGSPLAN	33
7	Begründung der Festsetzungen	33
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	33
7.2	Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	37
7.3	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	40

7.4	Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	40
7.5	Öffentliche Grünflächen	42
7.6	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)	42
7.7	Sonstige Festsetzungen	43
7.8	Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO).....	44
7.9	Nachrichtliche Übernahme	46
7.10	Hinweise	46
TEIL C	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	48
8	Bodenordnung	48
9	Haushaltsrechtliche Auswirkungen.....	48
10	Auswirkungen auf den Wohnstandort.....	48
11	Auswirkungen auf den Verkehr.....	48
12	Auswirkungen auf den Immissionsschutz.....	48
13	Auswirkungen auf den Klimaschutz.....	48
TEIL D	UMWELTBERICHT	49
TEIL E	VERFAHREN	50
13.1	Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren	50
13.1.1	Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	50
13.1.2	Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	50
13.2	Verfahrensschritte.....	50
TEIL F	ANHANG	51
1	Textliche Festsetzungen	
2	Örtliche Bauvorschriften	
3	Hinweise	
4	Planzeichnung Bebauungsplan Vorentwurf	

Abbildungen:

Abbildung 1:	Räumlicher Geltungsbereich (o.M.).....	12
Abbildung 2:	Ausschnitt Festlegungskarte 1 LEP BB.....	14
Abbildung 3:	Braunkohleplan Tagebau Cottbus-Nord, Zielkarte	16
Abbildung 4:	Ausschnitt FNP Gemeinde Teichland (Oktober 2010, o.M.)	18
Abbildung 6:	Wettbewerbsergebnis - Lageplan, August 2012	26
Abbildung 7:	Wettbewerbsergebnis - Ansichten, August 2012	26
Abbildung 8:	Masterplan Cottbusser Ostsee, 1. Fortschreibung August 2013.....	28

TEIL A RAHMENBEDINGUNG / SITUATION / KONZEPT

1 VERANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE

Die Gemeinde Teichland beabsichtigt im Zuge der ab 2015 geplanten Rekultivierung und der ab Ende 2018 vorgesehenen Flutung des Braunkohlentagebaugesbietes Cottbus-Nord die Entwicklung einer wassertouristischen Nutzung zwischen der Tagebaugrenze und der Ortslage vom Ortsteil Neuendorf.

Auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes „Cottbuser Ostsees“ und des Wettbewerbsergebnisses vom August 2012¹ wird die Errichtung eines Hafens mit Wassersport- und Freizeitnutzungen sowie ergänzenden Versorgungseinrichtungen, Beherbergungseinrichtungen sowie Ferienwohnen und Wohnungen vorgesehen. Der überwiegende Teil der touristischen Nutzungen soll ganzjährig betrieben werden. Mit dem seit 2010 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde und der perspektivischen Darstellung eines Sondergebietes Hafen wurde eine entsprechende vorbereitende Bauleitplanung aufgestellt. Die sich daraus ergebenden Potentiale, vor allem auf dem touristischen Sektor und den neuen Funktionen als Ortszentrum, sollen mittel- und langfristige Entwicklungsperspektiven für den Ortsteil Neuendorf und die Gemeinde Teichland bieten. Schon heute ist eine positive Entwicklungstendenz im Bereich Tourismus mit der Entstehung des Erlebnisparks Teichland klar erkennbar. Die Infrastruktur für Freizeit und Tourismus soll in der Gemeinde Teichland zunehmend aufgebaut werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Entwicklungsziele wird ein Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs.1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Seehafen Teichland“ wurde von der Gemeinde Teichland am 05.11.2013 gefasst. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt.

Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des 2012 genehmigten Abschlussbetriebsplanes des Tagebaues Cottbus-Nord² und innerhalb der im Braunkohleplan Tagebau Cottbus-Nord³ durch die Sicherheitslinie bestimmten Sicherheitszone. Planungen in diesem Bereich sind nur in Abstimmung bzw. Zustimmung der bergbaurechtlichen Stellen möglich, da diese bis zur Beendigung der bergbaulichen Tätigkeit und Abschluss der Sanierung (Planung 2026) dem Bergrecht unterstehen. Die gemeindliche Planungshoheit für die unter Bergrecht fallenden Flächen sind demnach eingeschränkt.

Die für das Nordufer des zukünftigen Sees geplante touristische Nachnutzung soll auf Grundlage des Abschlussbetriebsplanes erfolgen, jedoch zeitlich vor der Entlassung aus dem Bergrecht. Für das weitere Bebauungsplanverfahren wird

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

² Abschlussbetriebsplan Tagebau Cottbus-Nord vom 08. Oktober 2012

³ Verordnung über den Braunkohlenplan Tagebau Cottbus-Nord, Vom 18. Juli 2006, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009

eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, insbesondere dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe und der Vattenfall Europe Mining AG für eine vorherige Nutzungsmöglichkeit der Teilflächen erforderlich sein. Gem. § 108 Bundesbergrecht¹ ist innerhalb von Baubeschränkungsgebieten prinzipiell eine bauliche Nutzung möglich, wenn durch die geplanten baulichen Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen nicht erschwert werden. Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens sind entsprechende Abstimmungen zu führen.

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 Unterlagen² 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. 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 landschaftpflegerischen Begleitplanes bzw. grünordnerischen Fachbeitrags kompensiert werden können. Im Rahmen eines Vor-Ort-Termins wurde mit der unteren Naturschutzbehörde die Erfordernisse an den Artenschutz sowie Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen und Eingriffe abgestimmt.

In dem Zusammenhang ist zu ergänzen, dass gem. Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung³ für ein entsprechendes Hafenneubauvorhaben keine UVP erforderlich ist. Daraus ergibt sich gem. § 129a Brandenburgisches Wassergesetz⁴ keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer Planfeststellung für ein entsprechendes Vorhaben.

Für ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen für die im Bebauungsplan vorgesehene Hafenanlage sind im weiteren Planungsverfahren Abstimmungen mit der Unteren (Landkreis Spree-Neiße) und Oberen Wasserbehörde (LUGV) durchzuführen.

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

² Gemeinde Teichland, vertreten durch Amt Peitz: Allgemeine Vorprüfung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Seehafen Teichland, Landschaftsarchitektur + Umweltplanung THOMAS NICKEL, Dresden, Januar 2014

³ Gesetz über die Prüfung der Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVP) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, Nr. 7, S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)

⁴ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012)

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I, Nr. 14, S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]

3 PLANGEBIET

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 25,1 ha und befindet sich südlich der Ortslage Neuendorf am nördlichen Rand des Tagebaus Cottbus-Nord. Der Planbereich schließt gegenwärtig tagebautypische Flächen und Waldbestand im Bereich der Sicherheitszone ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch die L473 sowie den südlichen Rand der Ortslage von Neuendorf,
- im Osten durch die Seeachse und deren Verlängerung,
- im Süden durch den Fuß der Abgrabungsböschung des Tagebaus Cottbus-Nord,
- im Westen durch die westliche Grenze der Flur 2 und den östlichen Grenzen von Bestandsgebäuden an der Cottbusser Straße.

Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Gemarkung Neuendorf, befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Flur 2: 48, 50, 51, 53, 54, 76, 90, 92, 99, 114 (alle teilweise)

Flur 3: 12, 14, 21, 23/1, 25 - 28, 59, 81, 84, 85 (alle teilweise)

Flur 4: 51/1, 52, 54, 55/1, 56, 68, 87, 88/1, 92, 93, 95, 96, 100/1, 101 – 105, 106/1, 108 – 114, 164 (ganz), 168, 255, 264, 268, 269, 280

Im weiteren Planungsverfahren ist eine Änderung und Anpassung des Geltungsbereiches zu prüfen. Hierdurch sollen insbesondere Belange des Umwelt- und Naturschutzes (Erhalt von Altbäumen an der östlichen Zufahrt sowie Erhalt und Schutz einer Allee an der westlichen Zufahrt) sowie der verkehrlichen Anbindung (auf Grundlage der Ergebnisse des zum Bebauungsplan erstellten Verkehrskonzeptes) berücksichtigt werden.

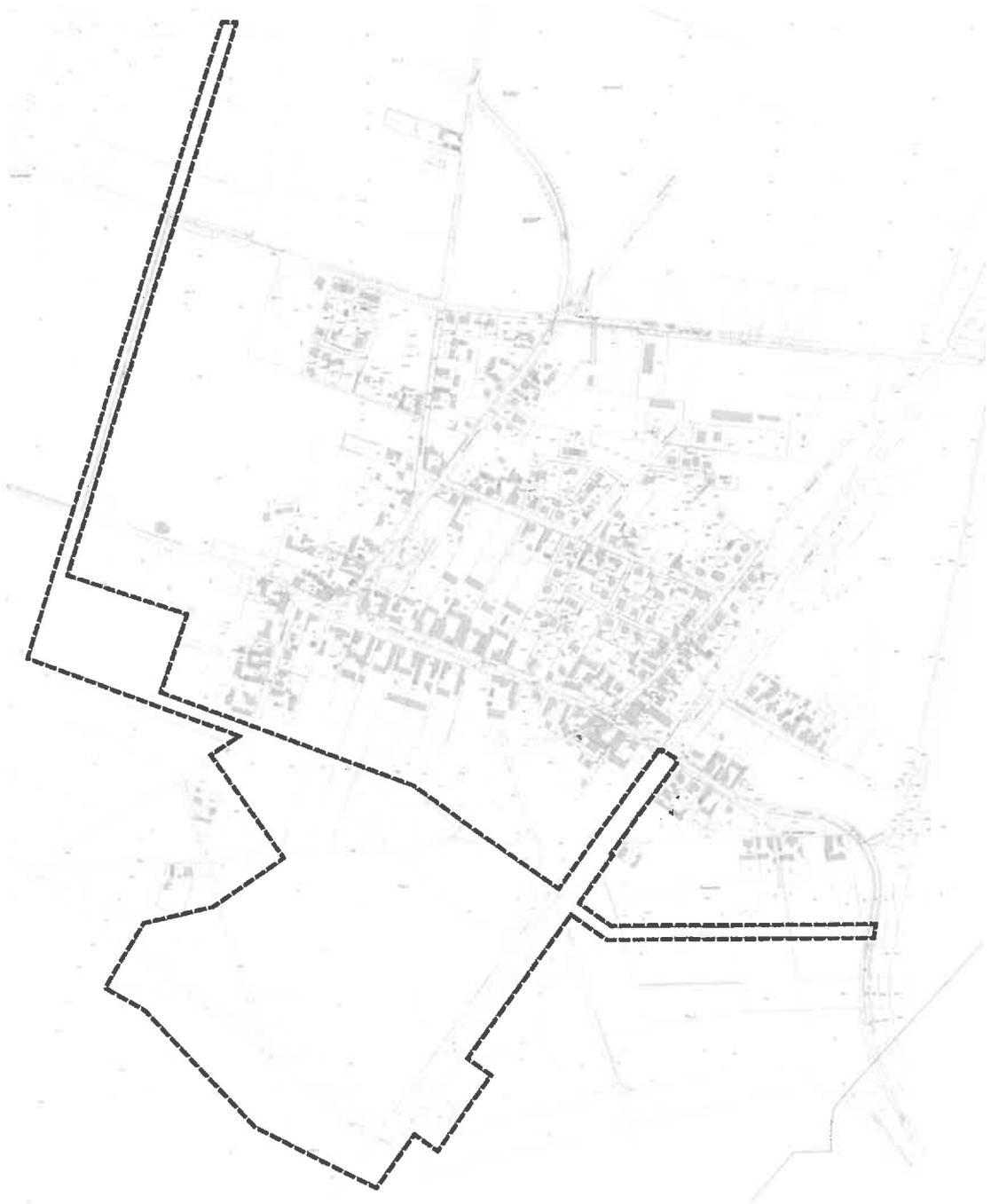


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (o.M.)