

GEMEINDE TEICHLAND

OT Neuendorf

Ergänzungssatzung für den Bereich

„Groß Lieskower Straße“ (Arbeitstitel)

Konzept Antragstellung

zur Ergänzungssatzung

Stand Dezember 2021

Plangeber: **Gemeinde Teichland**
über Amt Peitz

Vorhabenträger: **Haus-Vertrieb
und Immobilien / Finanzierungen**
Klaus-Peter Thiel
Schäferei 6, [03185] Teichland

Planverfasser: Dipl.-Ing. **W a l t h e r, Frank**
c/o G. – Hauptmann – Str. 1
[03099] Kolkwitz

Plangebiet:

Gemeinde: Teichland
Gemarkung: Neuendorf
Flur: 3
Flurstücke: 41, 42, 43/5, 74 (je anteilig)

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Anlass der Planung
 - 2 Planungsziele
 - 3 Lagesituation
 - 4 Beschreibung des Bestandes
 - 5 Städtebauliches Konzept
 - 6 Planungsrechtliche Belange
 - 7 Belange des Umweltschutzes
 - 8 Sonstige Hinweise
- Plangebiet Ergänzungssatzung

1 Anlass der Planung

Die rechtskräftige Bauleitplanungen der Gemeinde Teichland für den Ortsteil Neuendorf berücksichtigt nicht alle Bereiche bzw. Flächen des Ortsteiles, die gem. § 34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet werden können.

Im Bereich der derzeit als Innenbereich zu definierenden Ortslage, ist eine weitere Einordnung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zwar möglich, jedoch stehen damit im Zusammenhang befindliche privatrechtliche Bedingungen zur Zeit entgegen.

Betroffene Bereiche sollen mit der Ergänzung des Innenbereiches in diese integriert werden. Für den Ortsteil Neuendorf können für den betreffenden Bereich eindeutige ergänzende Festlegungen zum Innen- und Außenbereich getroffen werden. Mit vorliegender Ergänzung zum Innenbereich und dessen Abrundung wird die Gemeinde Teichland in die Lage versetzt weitere eindeutige Entscheidungen für den Ortsteil Neuendorf treffen zu können, die sowohl im öffentlichen als auch im jeweils privaten Interesse stehen. Die Bebauung (Abrundung nach § 34 [4] Satz 1, 3. BauGB) fällt unter die Beschlusspflicht nach §§ 10, 34 (4) BauGB (Satzung zum Innenbereich).

2 Planungsziele

Die von der Planung betroffenen Bereiche werden in den eindeutig definierbaren Innenbereich integriert. Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel, das Angebot für attraktives Wohnen in einem adäquaten Wohnumfeld in Neuendorf zu ergänzen. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um Gebäude in Anpassung an die prägende umgebende Bebauung errichten zu können.

Das Planverfahren soll mit einer Ergänzung zum bestehenden, eindeutig definierbaren Innenbereich Baurecht nach § 34 BauGB schaffen und folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

1. Ausweisung von Angebotsflächen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung des Aspekts des kostengünstigen und flächensparenden Bauens (z.B. auch Möglichkeiten für Einliegerwohnungen - Mehrgenerationshäuser).
2. Grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit dem Ziel der vollständig innergebietlichen Realisierung des Ausgleiches und geordneter Neupflanzung.

Für die Bebauung der Bauflächen sind die entsprechenden Regelungen von BauGB, BauNVO und BbgB0 bindend.

3 Lagesituation

Der OT Neuendorf liegt ca. fünf Kilometer nördlich von Cottbus, zum Stadtzentrum ca. neun Kilometer. Neuendorf ist einerseits ländlich orientiert, andererseits sind die Einflüsse der Energieerzeugungsindustrie (Bergbau, Kraftwerk Jänschwalde in unmittelbarer Umgebung, u.a.) erkennbar. Mit der Änderung der Energiepolitik wird sich ein dritter Schwerpunkt entwickeln und einen nicht unbeträchtlichen Anteil an der Siedlungsstruktur erlangen – die Erholungsfunktion in unterschiedlichen Erscheinungsformen.

Der vorhandene Innenbereich wird durch einzelne Flächen ergänzend abgerundet, die siedlungsstrukturell, gestalterisch und erschließungstechnisch die vorhandene Ortslage ergänzen (§ 34 (4) 3. BauGB). Die vorgesehene Bebauung widerspricht nicht den Vorhaben der Landesplanung und steht nicht entgegen öffentlicher Belange.

Die in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen befinden sich im südöstlichen Teil des Siedlungsbereiches der Ortslage Neuendorf.

4 Beschreibung des Bestandes

Die derzeitige Nutzung der Plangebietsfläche ist teilweise durch Grünland und teilweise durch Wald geprägt. Es ist der rückwärtige Raum von Hofstellen (Ausrichtung südwestlich zur Hauptstraße) und seiner südöstlichen Weiterführung in den Wirtschaftswaldbereich, der nordöstlich durch die Groß Lieskower Straße und nachfolgend bebauter Flächen (dörfliches Mischgebiet) begrenzt ist.

Der Ortsteil Neuendorf wird über die Landesstraße 473 (von der B 168 in östliche Richtung zur B 97) erschlossen. Verkehrstechnisch ist die betreffende Fläche über die Groß Lieskower Straße erschlossen. Die Ergänzungsfläche befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen. Neuendorf ist bezüglich Wasser, Strom und Telefon voll erschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein zentrales Entsorgungssystem. Aus den vorgenannten vorhandenen Bedingungen ist abzuleiten, dass die Erschließung als gesichert anzusehen ist.

Die in der Gemeinde Teichland, im Amt Peitz und in der Stadt Cottbus vorhandenen Angebote an medizinischen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Jugend- und Altenfürsorge und kulturelle Angebote haben ausreichende Kapazitäten, um ggf. entstehende Bedarfszunahmen abzudecken. Die Wegeverbindungen sind über das Straßennetz ausreichend ausgebaut.

Im Umkreis von ca. 5 km befinden sich Einkaufs- und Dienstleistungsstätten, die den Tages- und Wochenbedarf grundlegend abdecken sowie Einrichtungen der Schank- und Speisewirtschaft und nichtstörende Handwerksbetriebe. Alle Einrichtungen und Betriebe sind über das vorhandene Straßennetz und gut erreichbar.

5 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der Lagebedingungen ist kein Konzept im eigentlichen Sinn möglich und gegeben. Die vorhandene Verdichtungsmöglichkeit wird behutsam genutzt. Ortsbild und Landschaftsbild werden durch die Planung dergestalt verändert, dass der Ortsrand in diesem Bereich eine Neugestaltung erfährt, die die vorhandenen peripher zum Plangebiet befindlichen Ortsrandsituationen ergänzt und abrundet.

Die Fläche wird zukünftig als Baufläche und teilweise zur Sicherung umweltschutzrelevanter Maßnahmen genutzt.

6 Planungsrechtliche Belange

Die in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Aufgrund der Größe der in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, nicht begründet. Konflikte zu angrenzenden Nutzungen sind nicht gegeben.

Im Verfahren werden im Zusammenwirken mit Gemeinde und Verwaltung sowie durch Anregungen von Trägern öffentlicher Belange ggf. Festsetzungen nach § 9 BauGB (Bebauungsplanung) erforderlich werden, die entsprechend in das Satzungsdokument einzustellen sind, sofern sie nicht durch andere gesetzliche Regelungen bestimmt sind.

7 Belange des Umweltschutzes

Allgemein können durch die Möglichkeit der Bebauung von Flächen im Satzungsgebiet Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berühren bzw. beeinträchtigen. Deshalb ist eine Bewertung gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen und Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich bzw. zum Ersatz zu integrieren.

Im Verfahren werden von Trägern öffentlicher Belange hierzu ggf. Hinweise gegeben werden, die entsprechend in das Satzungsdokument einzustellen sind, sofern sie nicht durch andere gesetzliche Regelungen bestimmt sind.

8 Sonstige Hinweise

Im Verfahren werden von Trägern öffentlicher Belange Hinweise gegeben werden, die als solche auf dem Plandokument erscheinen müssen, sofern sie nicht durch andere gesetzliche Regelungen bestimmt sind.