

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN

Zur Einschätzung übergeordneter Entwicklungsziele und -vorgaben werden für das Plangebiet bereits bestehende Planungen folgend in ihren Schwerpunkten und relevanten Zielaussagen ausgewertet.

4.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Für die Bewertung der Planungsabsicht sind insbesondere die sich aus

- dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235),
- dem **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** vom 31. März 2009 (GVBl II Nr. 13 S. 186),

ergebenden Erfordernisse der Raumordnung heranzuziehen. Folgende für das Planvorhaben relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden benannt:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, dabei Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007: Erhalt und Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur;
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen-Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption, die mit 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt ist;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Die Gemeinde Teichland ist nach den Festlegungen des LEP B-B im Abschnitt 2 (Zentrale-Orte-System) kein Zentraler Ort.

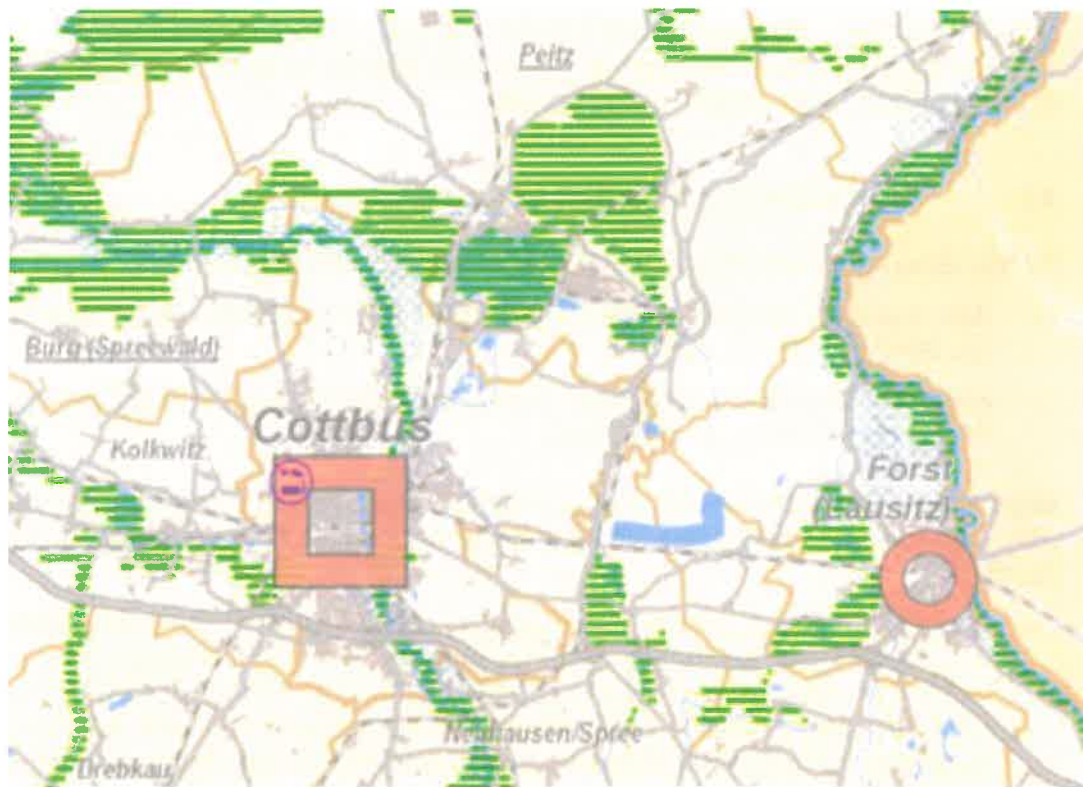


Abbildung 2: Ausschnitt Festlegungskarte 1 LEP BB

Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Teichland regelt sich durch Plansatz 4.5 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 2 LEP B-B. Hiernach ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich.

Da der angezeigte Bebauungsplan nicht die Kriterien der Anerkennung als Nachverdichtungspotenzial im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Ziel 4.5 Abs. 1 Nr.3 LEP B-B erfüllt, sind alle Baugebiete, auf denen Wohnnutzung zulässig sind (Wohn- und Mischgebiete) im Rahmen der gesamtgemeindlichen Entwicklung auf die zusätzliche Entwicklungsoption gem. Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B anzurechnen.

Für die Gemeinde Teichland ergibt sich entsprechend für einen Zeitraum von 10 Jahren ein raumordnerisch festgelegter Wert von maximal 0,7 ha für zusätzliche Wohnsiedlungsfläche¹, der mit der angezeigten Planung seit dem Inkrafttreten des LEP B-B am 15.09.2009 erstmalig in Anspruch genommen werden würde. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Konflikt mit Ziel Z 4.5 LEP B-B auszuschließen. Die Planungsvorgaben gelten bis Ende 2018.

¹ Dieser definiert sich durch 0,5 ha Bauflächen auf 1.000 Einwohner binnen eines Zeitraums von 10 Jahren ab 31.12.2008.

Mit Schreiben vom 06. November 2013 wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass das angezeigte Plangebiet im Sinne von Ziel Z 4.2 LEP B-B an vorhandenes Siedlungsgebiet anschließt, so dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass bei einer Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Teichland der Plansatz 4.5 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B zu beachten ist.

Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und den beteiligten Gebietskörperschaften wurde im November 2013 ein **Regionales Entwicklungskonzept für den Raum Cottbus – Guben – Forst (Lausitz) (REK)** präsentiert. Ziel des REK ist es, durch eine effektivere Nutzung der vorhandenen Potenziale die Zukunftsfähigkeit und die Wettbewerbsfähigkeit der Region zu stärken. Hierzu unterzeichneten die Repräsentanten der beteiligten Kommunen, Ämter und des Landkreises Spree-Neiße im Rahmen der Vorstellung des REK mit der Cottbuser Erklärung ein Bekenntnis zur Intensivierung der Zusammenarbeit.

Der Geltungsbereich des REK umfasst die Mittelbereiche der Städte Cottbus, Guben und Forst (Lausitz). Ausgangspunkt der Untersuchungen waren die vom Braunkohlenbergbau beeinträchtigten Bereiche östlich und nördlich von Cottbus. Schwerpunktmäßig wurden im REK neben weiteren Themenfeldern der Regionalentwicklung die Nutzung der vorhandenen und entstehenden Ressourcen zur Schaffung von Freizeit- und Naherholungsräumen untersucht. Eine wichtige Zielstellung stellt die teilräumliche Profilierung und Vernetzung touristischer Angebote unter Beachtung der Themenfelder Erlebnis Tagebau/ Industriekultur/ Landschaft sowie Wassersport und -tourismus dar.

Die Weiterführung der Entwicklung des Cottbuser Ostsees auf der Grundlage des bestehenden Masterplanes wird als wichtige Schlüsselmaßnahme benannt, die Entwicklung des Seehafens Teichland ist hiervon ein Teilprojekt (siehe auch Kapitel 6.2).

4.2 BRAUNKOHLEPLAN TAGEBAU COTTBUS – NORD

Vorgaben der Raum- und Landesplanung ergeben sich auch aus der Verordnung über den Braunkohlenplan Tagebau Cottbus-Nord, Vom 18. Juli 2006, (GVBl.II/06, [Nr. 22], S.370), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl.II/09, [Nr. 08], S.175, 184)

Folgende für das Planvorhaben relevante Ziele und Grundsätze sind zu nennen:

- Ziel Z 2: Die bergbauliche Tätigkeit innerhalb der Sicherheitslinie ist so zu planen und durchzuführen, dass durch die Gewinnung der Braunkohle bedingte unmittelbare Veränderungen auf der Geländeoberfläche außerhalb der Sicherheitslinie vermieden werden. Die Sicherheitslinie ist in allen raum- und sachbezogenen Planungen zu berücksichtigen und in entsprechende andere Pläne zu übernehmen.

In den Bereich zwischen Sicherheitslinie und Abbaugrenze (Sicherheitszone) sind die tagebautypische Randbebauung und erforderlichenfalls Maßnahmen zum Schutz angrenzender Nutzungen einzuordnen. Sofern bergsicherheitliche und bergtechnische Gesichtspunkte nicht entgegenstehen, ist die Einordnung von zu verlegenden Trassen in die Sicherheitszone zulässig.

- **Grundsatz 5:** Flächen für die Erholungsnutzung sollen im Bereich der gewachsenen Böschungen und im räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungen eingeordnet werden.

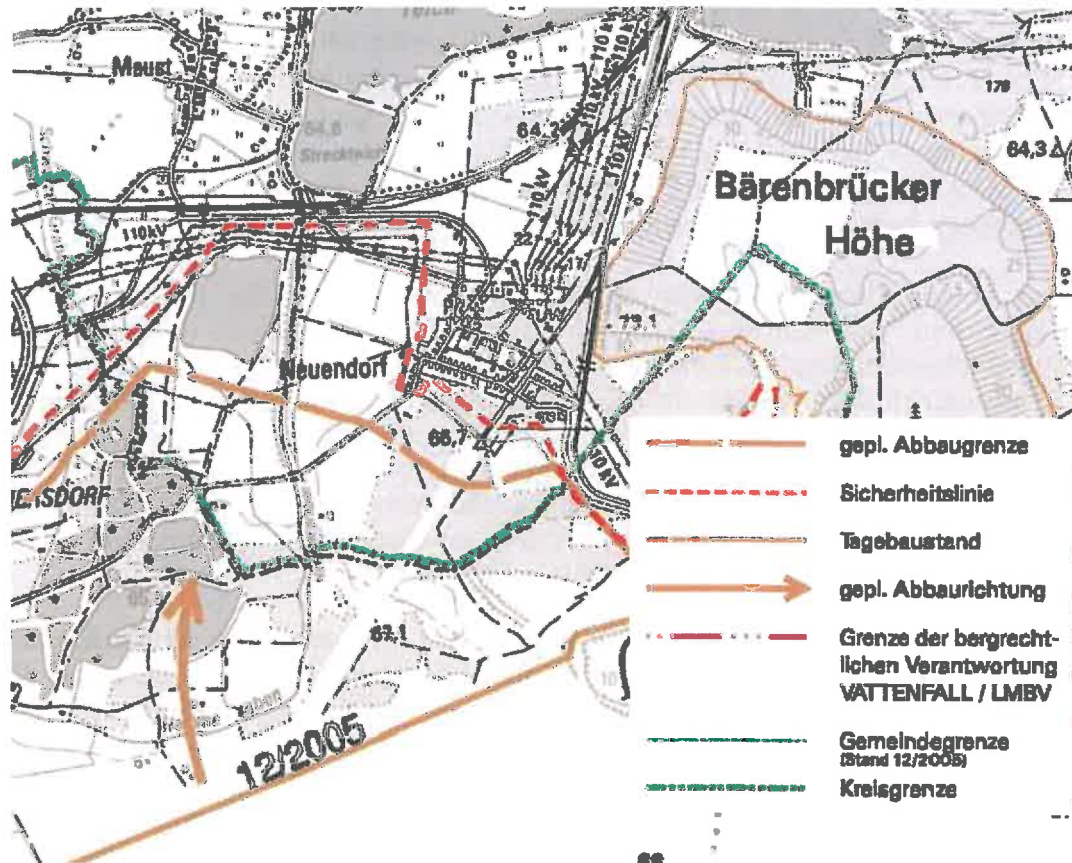


Abbildung 3: Braunkohleplan Tagebau Cottbus-Nord, Zielkarte

Die Sicherheitszone umfasst somit eine Fläche, auf welcher unmittelbare Auswirkungen der Abbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen auf die Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen werden können, so dass gegebenenfalls Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren erforderlich sind. Insofern handelt es sich um eine Vorrangnutzung, mit der bergbauliche Belange gesichert werden.

Im Planungsverfahren erfolgt daher frühzeitig eine Beteiligung des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg und das Unternehmen Vattenfall Europe Mining AG.

Der Cottbusser Ostsee wird einmal einer der größten künstlichen Seen Europas¹. Die Flutung soll nach gegenwärtigem Stand in 2018 beginnen und 2024 abgeschlossen sein.

4.3 REGIONALPLANUNG

Für die Planungsregion Lausitz-Spreewald liegen folgende Teilregionalpläne vor:

- sachliche Teilregionalplan I "Zentralörtliche Gliederung" (Genehmigung erfolgte 1997)
- sachliche Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" (seit 1998 rechtsverbindlich)
- sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (Billigung des Entwurfes 2012)
- Teilregionalplan IV "Lausitzer Seenland" (Aufstellungsbeschluss 2002, gegenwärtig in Abstimmung)

Für einen integrierten Regionalplan soll eine 2. Entwurfsfassung erarbeitet werden.

4.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Teichland (Oktober 2010) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar:

- geplante Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hafen“ sowie auf der Insel eine Grünfläche mit Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil mit der Zweckbestimmung „Hafen“,
- überörtliche und örtliche Straßen (Hauptstraße) sowie Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil und Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz,
- Hauptwander- bzw. Radwanderwege entlang des geplanten Ufers mit Anbindung der Insel,
- Grün- und Freifläche mit Zweckbestimmung „Park“ im Bereich der geplanten Insel und Zweckbestimmung „Aussichtsturm“ am zukünftigen „Ostsee“,
- schematische Wasserfläche des geplanten Hafenbeckens,
- Fläche für Abgrabung oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (Braunkohle),
- Altlastverdachtsfläche westlich der Insel innerhalb der Wasserfläche (die Fläche wurde nach der Sanierung 2011 aus dem Altlastenkataster entlassen, siehe Kapitel 5.6),
- Verlauf Dichtwand entlang des südlichen Rand des Geltungsbereiches,
- Verlauf der „Sicherheitslinie Tagebau“ nördlich des Geltungsbereiches,

¹ ca. 2,5 fache Größe des Müggelsees

- Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ragt im Norden an der Einmündung in die L 473 in das Planungsgebiet hinein.

Darüber hinaus umfassen die angrenzenden Darstellungen den als Wohn- und Gemischte Baufläche dargestellten bestehenden Ortskern „Neuendorf“, dessen Teilbereich durch eine Bodendenkmalfläche gekennzeichnet (geschützt) ist sowie Waldflächen und Flächen für kleinteilige extensive landwirtschaftliche Nutzung. Sowohl westlich als auch östlich sind Grünflächen mit Sonderbauflächen und den Zweckbestimmungen „Erholung“ und „Badestrand“ ausgewiesen.

Das Plangebiet sowie der Ortsteil Neuendorf liegen innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier in Folge von Grundwasserabsenkung und Wiederanstieg nach Beendigung der Bergbautätigkeit) und befinden sich zusätzlich innerhalb des Geltungsbereichs des Abschlussbetriebsplans (Bergbauplanungen). Damit stehen die dargestellten Nutzungen unter Vorbehalt der Zulässigkeit durch das Bergrecht.

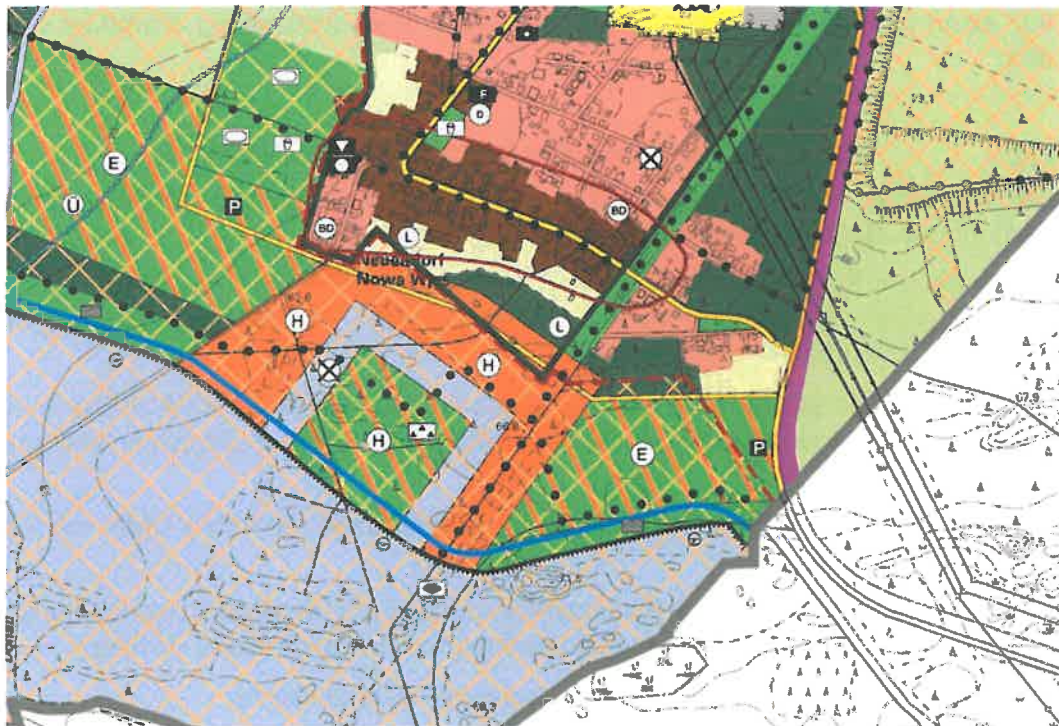


Abbildung 4: Ausschnitt FNP Gemeinde Teichland (Oktober 2010, o.M.)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Zur Überprüfung und Konkretisierung der Landschaftsplanung wurde im März 2010 ein Landschaftsplan entworfen, welcher eine ökologisch-naturschutzfachliche Grundlage bildet. In ihm werden die Umweltsituation und die Auswirkungen der Planung ausführlich beschrieben.

Bestimmte Inhalte des Landschaftsplans werden in den FNP transportiert, ergänzt und in Teilen fortgeschrieben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Hafenbereich im Landschaftsplan als Baufläche mit Durchgrünung ausgewiesen.

5 SITUATIONSANALYSE

5.1 HISTORIE, BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Gemeinde Teichland ist Teil der Region Lausitz-Spreewald, welche aus den Landkreisen Dahme-Spreewald, Spree-Neiße, Oberspreewald-Lausitz und Elbe-Elster sowie der kreisfreien Stadt Cottbus besteht.

Die Gemeinde wurde im Jahre 2000 aus den drei Ortsteilen Bärenbrück, Maust und dem Ortsteil Neuendorf gebildet und hat 1.176 Einwohner (Ende 2012), wovon rund 500 Einwohner in Neuendorf leben. Gegenüber der Einwohnerzahl von 1995 mit 300 erfolgte eine deutliche Zunahme.

Die nachweislich urkundliche Ersterwähnung ist mit dem Jahr 1632 beschrieben. Der Ortsteil Neuendorf ist durch Mischstruktur und einen überwiegenden Teil an Wohnnutzung in bis zu zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Innerhalb des Ortes gibt es kleinere Gewerbeflächen, im nordöstlichen Teil der Ortslage befindet sich das Umspannwerk. Seit 1990 hat sich der Ort, ausgehend von einzelnen vorhandenen Hofstellen, im Norden der historischen Ortslage entwickelt. Entlang bestehender Straßen vollzog sich eine Ortserweiterung als flächige Bebauung mit dazugehörigem Straßensystem. Im Norden liegt in ca. 2,5 km Entfernung auf rd. 50 ha Fläche der Kraftwerksstandort Jänschwalde.

Touristische Entwicklung

Neben einigen Pensionen und Gastronomischen Einrichtungen prägt der 2008 eröffnete rund 18,5 ha große „Erlebnispark Teichland“ das touristische Angebot in der Gemeinde. Er befindet sich am Westhang der Bärenbrücker Höhe (eine rekultivierte Tagebaukippe) und bietet gegenwärtig Attraktionen wie z.B. Tubingbahn, Minigolfanlage, Irrgarten, Aussichtsturm, WasserWalkingBall, Sommerrodelbahn. Das Angebot richtet sich überwiegend an Familien, seit 2008 wurden jährlich rund 250.000 Besucher gezählt.

Peitzer Teichlandschaft

Das ca. 1.000 ha umfassende bewirtschaftete Teichgebiet stellt das größte zusammenhängende Teichgebiet Deutschlands dar. Bereits im 15. Jahrhundert hatte Franziskanermönche hier Teiche ausgehoben, die sie mit einem Kanal von der Spree bewässerten. Die heutige Teichlandschaft kann mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit dem Ruderboot erkundet werden. Im August findet das Fischerfest zum Anfischen statt.

Heute hat das Teichgebiet nicht nur eine ökonomische sondern auch eine ökologische Bedeutung. Die Teiche sind Brutgebiet für seltene Wasservogelarten, weiterhin nutzen viele Vögel das Gebiet als Rastplatz während der jährlichen Vogelzüge. Das Teichgebiet dient auch als Erholungsgebiet für die EinwohnerInnen und ihren Gästen.

Seeachse Teichland

Entlang der alten Bahntrasse Cottbus – Guben wird derzeit die „Seeachse Teichland“ gebaut. Das bis zu 40 m breite Band reicht vom Erlebnispark Teichland bis zur Hauptstraße, der 1. Bauabschnitt wurde im Mai 2013 eröffnet. Ein weiterer Bauabschnitt ist in Vorbereitung. Der Korridorpark liefert Möglichkeiten für Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Grünflächen. Das Band versteht sich als ein wichtiger Bestandteil der touristischen Infrastruktur sowie Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Ortsteiles. Die Seeachse wird als ein durchgängiges Band auf dem ehemaligen Bahndamm geführt. Dieses Band gliedert sich in einen zeitgenössischen Abschnitt (Ortbeton) und einen historischen Teil (Bahnschotter).

Die Seeachse soll entsprechend des bestehenden Konzeptes bis zum neuen Hafen fortgeführt werden.

5.2 VERKEHR

Straßenanbindung

Am westlichen Rand der Gemeinde verläuft die vierspurig ausgebaute B 168, von der die L 473 (Jänschwalder Straße / Hauptstraße) den Ortsteil Neuendorf erschließt. Die L 473 verläuft von Wilmersdorf im Westen bis zur B 97 im Osten.

Die Bundesautobahn BAB 15 verläuft südlich des Gemeindegebietes in ca. 12 km Entfernung. Über die nächstgelegenen Anschlussstellen Cottbus-Süd oder Roggosen ist das Autobahnssystem erreichbar.

Im Bebauungsplangebiet liegen im westlichen Teilbereich die Cottbusser Straße sowie Wirtschaftswege. Im Norden wird vor der Anbindung an die L 473 die Mauster Straße gequert. Die Groß Lieskower Straße, die parallel zur geplanten Verlängerung der Seeachse verläuft, befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Parkplatzangebot

Am Sportplatz befindet sich in der Nähe des Bebauungsplangebietes ein ca. 1.400 m² große Parkplatz.

Erschließung durch ÖPNV

Mit den Regionalbuslinien 22 (Cottbus – Radewiese) und 43 (Jänschwalde – Peitz) sind die Ortsteile Maust, Neuendorf und Bärenbrück in Richtung Peitz sowie Cottbus verbunden. Eine direkte Verbindung zwischen den einzelnen Ortsteilen ist durch den ÖPNV nicht gegeben.

Im Norden von Neuendorf, rund 1 km vom nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes, liegt der Bahnhof Teichland mit Regionalbahnverbindung nach Cottbus, Frankfurt / Oder, Eisenhüttenstadt und Brandenburg.

Radverkehr / Wanderwege

Die Gemeinde Teichland wird von den überregionalen Radwegen Gurken-Radwanderweg, Spree-Radwanderweg, Niederlausitzer Bergbautour, Fürst-Pückler-Radwanderweg und der Tour Brandenburg durchquert. Innerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft der Rundweg „Niederlausitzer Bergbautour“.

Im Zuge der Planungen zum Cottbusser Ostsee ist die Anlage eines Uferrundweges vorgesehen.

5.3 VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Der Verlauf von Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Planungsgebietes sowie die bestehenden Kapazitäten der technischen Infrastruktur sind im weiteren Planungsverfahren zu ermitteln.

5.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Eigentümer der Grundstücke im Planungsgebiet sind die Gemeinde Teichland, die Vattenfall AG sowie Privateigentümer. Im weiteren Planungsverfahren wird eine Übersicht der Eigentumsverhältnisse ergänzt.

5.5 BERGBAU

Der Aufschluss des Tagebaus Cottbus-Nord begann 1975 mit den ersten Entwässerungsarbeiten, 1978 setzte die Abraumbewegung ein und 1981 wurde die Kohleförderung begonnen. Die geförderte Braunkohle dient zur Versorgung des Marktes mit Rohstoffen, insbesondere für das Kraftwerks. Gemäß Rahmenbetriebsplan ist das Auslaufen des Tagebaus im Jahre 2015 und anschließend im Zuge der Wiedernutzbarmachung ab Ende 2018 die Flutung des Cottbusser Sees geplant.

Ziel des Gesamtvorhabens sei der Ausbau des durch die Braunkohlegewinnung entstehenden Restloches des Tagebaus Cottbus-Nord zum Cottbusser See. Der Gewässerausbau zum Cottbusser See sei in 2 Schritten geplant. Das Teilvorhaben 1 umfasst die Beseitigung der Gewässer im Bereich der Teichgruppe Lakoma und eines Abschnitts des Hammergrabens, dass Teilvorhaben 2 die Flutung des Seebeckens mit Fremdwasser (überwiegend der Spree) und der Vorflutbindung des entstehenden Cottbusser Sees.

Antrag auf wasserrechtliche Planfeststellung

Das Vorhaben „Gewässerausbau Cottbusser See“ wurde aufgrund des zeitlich und räumlich großen Umfangs in 2 Abschnitte unterteilt.

Für das Vorhaben „Gewässerausbau Cottbusser See, Teilvorhaben 1“ liegt ein Planfeststellungsbeschluss vom 18.12.2006 vor. Es umfasst die Gewässerbeseitigung im Bereich der Teichgruppe Lakoma und eines Abschnitts des Hammergraben-Altlaufer und notwendiger Folgemaßnahmen.