

A m t P e i t z

Flächennutzungsplan Gemeinde

Teichland

Ortsteile

M a u s t
N e u e n d o r f
B ä r e n b r ü c k



Planfassung

Oktober 2010

Planverfasser

 Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

Impressum

Gemeinde

Projekt

Planstand

Planfassung

Plangeber

Teichland

Flächennutzungsplan

Feststellungsbeschluss

Oktober 2010

Gemeinde Teichland

vertreten durch
Amt Peitz
Schulstraße 6
03185 Peitz

Planverfasser

 **Planungsbüro
WOLFF**
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18 / 19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

Landschaftsplan

 **Landschaftsarchitektur
und Umweltplanung
THOMAS NICKEL**

Liebstädter Straße 19, 01277 Dresden
Telefon : 0351 4014011
Fax: 0351 4014039
E-Mail: laup_nickel_dd@t-online.de

Vermessungsgrundlage

Karten der Landesvermessung mit
Genehmigung der
©Landesvermessung und
Geobasisinformation Brandenburg
(<http://www.geobasis-bb.de>)

I. Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	4
1.1 Erfordernis	4
1.2 Aufgabe und Verfahren	4
1.3 Grundlagen	6
2. RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1 Gesellschaftliche Bedingungen	7
2.2 Regionale Bedingungen	9
2.3 Naturräumliche Bedingungen	9
2.4 Vorgaben und Bindungen	11
2.5 Ortsentwicklung	19
3. BESTANDSSITUATION	24
3.1 Erschließung	24
3.2 Nutzungen	26
4. PROGNOSE / LEITBILD	36
5. DARSTELLUNGEN IM FNP	40
5.1 Bauflächen	40
5.2 öffentliche Flächen	47
5.3 Verkehr	48
5.4 Versorgungsanlagen / stadttechnische Infrastruktur	49
5.5 Wasserflächen	49
5.6 Landwirtschaft / Wald	50
5.7 Naturschutz und Landschaftspflege	50
6. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE	52

II. UMWELTBERICHT

III. ANHANG

1. Vorbemerkungen

Erfordernis

Die Gemeinde Teichland (Amt Peitz) besteht seit dem Gemeindegemeinschaftsschluss am 31.12.2000 aus den drei Ortsteilen Bärenbrück, Maust und Neuendorf. Sie verfolgt seit 2006 das Ziel, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen.

Veranlassung

Die Notwendigkeit, für die Gemeinde einen Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitende Bauleitpläne aufzustellen, ergibt sich auch und vor allem aus den Veränderungen seit dem Zusammenschluss der drei Ortsteile Bärenbrück, Maust und Neuendorf im Jahr 2000, die unmittelbar Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und die Flächennutzung im Gemeindegebiet haben. Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde muss im Interesse der Gemeinschaft vorbereitet und geleitet, d. h. geplant werden.

Erfordernis

Das unmittelbare Erfordernis, Bauleitpläne aufzustellen leitet sich aus den geltenden gesetzlichen Bestimmungen ab. Nach §1 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Teichland hat bisher keinen Flächennutzungsplan verabschiedet.

Die Gemeinde Teichland wird in naher Zukunft zunehmend durch den heranrückenden Bergbau betroffen und zukünftiger direkter Anlieger des „Cottbuser Ostsees“ sein. Dadurch werden sich die Randbedingungen für die Gemeindeentwicklung drastisch verändern. Die sich daraus ergebenden Entwicklungspotentiale, vor allem auf dem touristischen Sektor, werden die gemeindliche Entwicklung tief greifend bestimmen.

Das Kraftwerk Jänschwalde als überregional bedeutender Industriestandort hat sich in der Vergangenheit als stabiler Wirtschaftsfaktor erwiesen. In direkter Umgebung haben sich weitere Unternehmen und Betriebe angesiedelt.

Die Energiewirtschaft soll auch zukünftig gute Entwicklungsbedingungen vorfinden. Gleichzeitig sind bestehende und zukünftige Konflikte, die sich aus dem Nebeneinander von z.T. konkurrierenden Raumansprüchen ergeben, zu mindern oder auszuräumen.

Die für die Entwicklung notwendigen Bebauungspläne (B-Pläne) sind aus dem FNP zu entwickeln. Die Vorbereitung und Leitung der beabsichtigten baulichen Entwicklung ist in den Ortsteilen mit den Mitteln des §34 bzw. §35 BauGB vielfach nicht zu erfüllen.

Die umfassende Berücksichtigung der Umweltbelange ist umfassend nur auf der Grundlage einer gesamtgemeindlichen Planung möglich.

Aufgabe und Verfahren

Das Planungsbüro Wolff (Cottbus) erhielt 2006 den Auftrag, in Zusammenarbeit mit dem Büro Landschaftsarchitektur+Umweltplanung Thomas Nickel (Dresden), einen FNP-Entwurf für die Gemeinde Teichland zu erarbeiten.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes, als räumliche Entwicklungsplanung für die gesamte Gemeinde, ist es, die beabsichtigte kurz- und mittelfristige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde und der Region in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan ist, als vorbereitender Bauleitplan, der erste Schritt in der zweistufigen Hierarchie der räumlichen Gemeindeplanung.

Aufgabe

Der FNP kann die Entwicklung der Gemeinde nur durch Darstellungen leiten, die einen Bezug zum Boden haben oder dort ihren Niederschlag finden. Er ist also kein allumfassendes Planungsinstrument für alle Teilaspekte der Gemeindeentwicklung (wie z. B. Schulplanung, Verkehrsplanung, technische Infrastruktur...). Er konzentriert allerdings die vorhandenen Aussagen der Fachplanungen.

Ein FNP hat die Grundstücke für alle wesentlichen Funktionsbereiche in einem ausreichenden

und ausgewogenen Maß zu sichern.

In Teichland liegt die Besonderheit vor, dass Teilflächen des Gemeindegebietes durch Bergbauplanungen überlagert sind. Die Gemeinde kann ihre Perspektiventwicklung für diesen Bereich darstellen, wodurch die vorhandenen rechtskräftigen Bergbauplanungen allerdings nicht außer Kraft gesetzt werden. Solange das Bergrecht besteht, können die in diesen Bereichen im FNP dargestellten Bauflächenentwicklungen nur mit der Zu- und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Bergbaubeteiligten erfolgen. Nachdem die Bergbauflächen aus dem Bergrecht entlassen sind, kann die im FNP dargestellte Entwicklung auf Grundlage der in den Bergbauplanungen geplanten und hergestellten Bergbaunachfolgelandschaft erfolgen.

Die inhaltlichen Schwerpunkte eines FNP sind in §5 BauGB formuliert.

*Grenzen
Inhalt FNP*

Der FNP soll einerseits für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hinreichend konkrete Darstellungen enthalten und andererseits ausreichend Spielraum für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne offen halten. Die zeichnerische Darstellung im FNP besitzt naturgemäß eine „überschießende Genauigkeit“, weil er technisch bedingt, scharfe Grenzen enthalten muss. Er soll aber nur den vorherrschenden Charakter und die ungefähre Abgrenzung der Bereiche, nämlich die „Grundzüge“ der Entwicklung bestimmen. Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung, nicht aber exakte Grenzziehung ist demnach die Aufgabe des FNP. Nur unter dieser Sicht bleibt für die Entwicklung von B-Plänen genügend Raum. Unzulässig ist es deshalb, dem FNP Maße bzw. die Abgrenzung zwischen Baugebieten oder zwischen Innen- und Außenbereich zu entnehmen.

Der FNP entfaltet gegenüber und für den einzelnen Bürger allgemein keine unmittelbare Rechtswirkung. Sie können für sich aus den Darstellungen keine Rechtsansprüche ableiten.

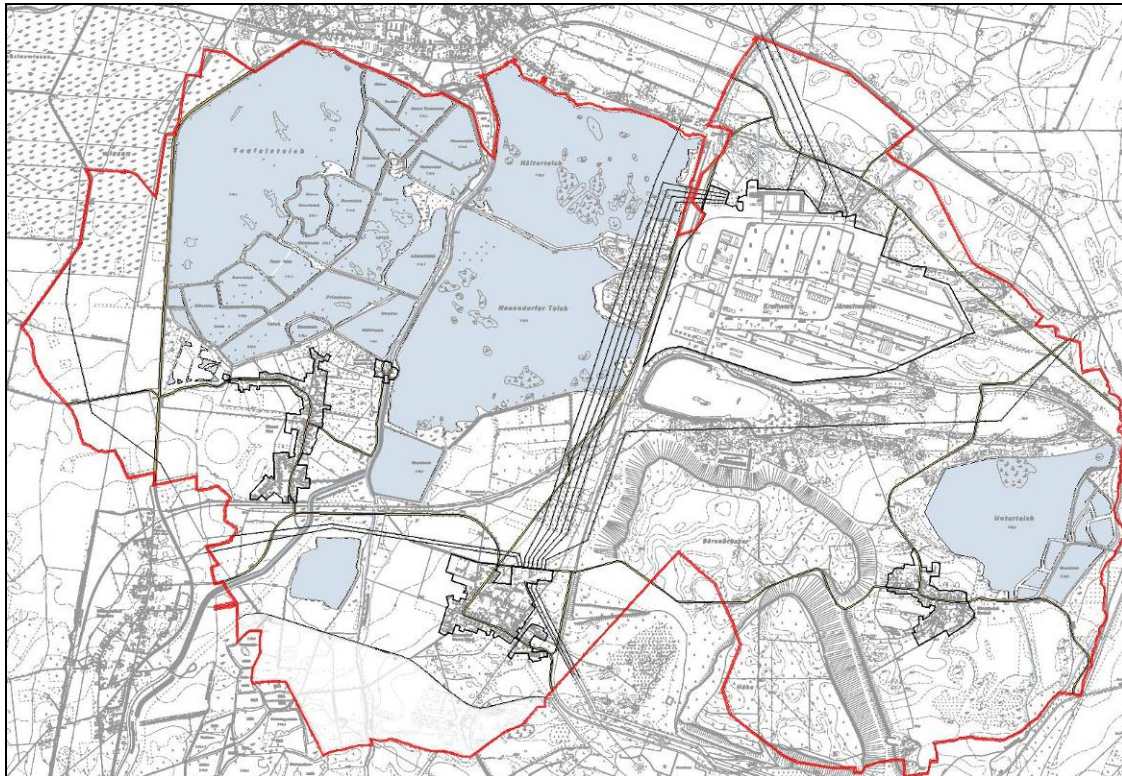
Dennoch zeigt der Flächennutzungsplan eine gewisse rechtliche Bedeutung für die Grundstückseigentümer. Bei Entscheidungen über Bauvorhaben im Außenbereich nach §35 BauGB ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes sogar von wesentlicher Bedeutung für den Einzelnen. Er gilt hier als öffentlicher Belang und ist Voraussetzung für die Aufstellung von Außenbereichssatzungen. Weiterhin gehen damit Erleichterungen für Baugenehmigungsgesuche für Bürger, die Splittersiedlungsgehöfte im Außenbereiche bewohnen, einher.

Aus dem FNP sind die Bebauungspläne (Entwicklungsgebot für B-Pläne), die die verbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke enthalten, und damit direkt Baurecht schaffen, zu entwickeln. Grundsätzliche Abweichungen zwischen FNP und B-Plan sind nicht möglich. Daneben entstehen Wirkungen auf die Grundstückswerte und auf Vorkaufsrechte.

Der FNP ist als vorbereitender Bauleitplan verbindlich für die Gemeindeverwaltung sowie die öffentlichen Planungsträger, wenn sie dem Plan nicht widersprochen haben bzw. ihre Belange gerecht abgewogen worden sind (Behördenverbindlichkeit).

Der vorliegende FNP soll vor allem den in den letzten Jahren eingetretenen Veränderungen der Randbedingungen für die Gemeindeentwicklung Rechnung tragen.

Der Flächennutzungsplan soll die Interessen der einzelnen Ortsteile, wie die der gesamten Gemeinde „unter einen Hut bringen“.



Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Teichland mit den Ortsteilen

Geltungsbereich

- Bärenbrück,
- Maust,
- Neuendorf

Flächen und Darstellungen auf der Grundlage von §5 Abs. 1 Satz 2 wurden aus der Planung nicht ausgenommen.

Als Perspektivzeitraum für einen FNP ist eine Spanne von bis zu 15 Jahren anzunehmen. Spätestens nach dieser Zeit sollte er umfassend geprüft und gegebenenfalls geändert werden. Eine vorzeitige Prüfung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeinde ist bei Vorliegen neuer Erkenntnisse/Gesichtspunkte natürlich jederzeit möglich.

Das Verfahren für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist im BauGB gesetzlich vorgeschrieben.

Verfahren

Grundlagen

Der FNP wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aufgestellt.

Rechtsgrundlage

Weiterhin sind die Baunutzungsverordnung und weitere einschlägige Gesetze beachtet.

Die Darstellung der Planinhalte erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung. Für Darstellungen, für die keine Planzeichen in der Planzeichenverordnung vorhanden sind, wurden neue Planzeichen gefunden.

Als Kartengrundlage dienen topographische Karten der Landesvermessung mit Genehmigung der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (<http://www.geboasis-bb.de>) und zur Einräumung eines Nutzungsrechtes und Vermessungsunterlagen des

Arbeitsgrundlage

Vermessungsbüros Schultz Cottbus.

Grundlagen für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes bilden neben gesetzlichen Vorgaben, u. a. die örtlichen und überörtlichen Planungen

- Vorgaben der Raumordnung und der Landesentwicklungsplanung,
- Bergbauplanung (Abschlussbetriebspläne, Planfeststellungsbeschlüsse, ...)
- Masterplan Cottbuser Ostsee 2030,
- Strukturdaten und statistische Angaben der Behörden und Träger öffentlicher Belange,
- Zuarbeiten der Versorgungsbetriebe,
- Konzeptionen der Fachämter zur Entwicklung ihrer Fachbereiche (Schulen, Kita, Sport, Kultur, Wohnungswesen, Sozialwesen etc.),
- Erhebungen der Planungsbüros.

2. Rahmenbedingungen

Gesellschaftliche Bedingungen

Mit der deutschen Wiedervereinigung, der Öffnung Osteuropas und der Schaffung eines einheitlichen Binnenmarktes in Europa sind für die Städte und Gemeinden völlig neue politische, demographische, wirtschaftliche und städtebauliche Randbedingungen für die Entwicklung entstanden. Die entsprechenden Wandlungsprozesse gehen weiter und verbinden sich mit der zunehmenden Globalisierung der Wirtschaft.

Tendenzen und Trends
gesellschaftlicher Rahmen

Aus dieser Sachlage erwachsen sowohl Wachstums- als auch Destabilisierungsimpulse für die Kommunen.

Es verstärken sich die Tendenzen der Konzentration der Wirtschaft, die sich auf der einen Seite in einem ungebremsen Siedlungswachstum in begünstigten Regionen und andererseits in Abwanderung, Verfall und Stagnation fern von den Wirtschaftszentren ausdrücken.

In Teichland kommt der Energiewirtschaft eine besondere Bedeutung zu. Das Kraftwerk Jänschwalde und der Kohletagebau sind die großen Arbeitgeber der Region, prägen die Gemeinde und werden die zukünftige Entwicklung der Region weiterhin stark beeinflussen. Trotz dieser relativ günstigen Randbedingungen nimmt die Erwerbsbeschäftigung in der Region tendenziell ab. Einem immer größeren Teil der Bevölkerung ist der Zugang zum Arbeitsmarkt verwehrt. Hinzu kommt die zunehmende „Überalterung“ der Gesellschaft. Die Bevölkerungsstruktur wird sich weiter zugunsten der Älteren verschieben.

Weitere bedeutende Einflussfaktoren stellen in Teichland die Landwirtschaft, die Fisch- und die Forstwirtschaft dar. Die Fischerei auf den Peitzer Teichen vereinnahmt fast ein Drittel der Gesamtfläche der Gemeinde. Ihr kommt schon deshalb eine Bedeutung zu. Forstflächen finden sich überwiegend auf der alten Kippe der Tagebaue Jänschwalde und Cottbus-Nord, der Bärenbrücker Höhe, und um das Kraftwerksgelände.

Die Landwirtschaft hat allgemein unter Flächenstilllegungen zu leiden. Immer weniger Großbetriebe bewirtschaften die Agrarflächen. Andererseits verliert die intensive Landwirtschaft auf großen Schlägen tendenziell an Bedeutung. Der Wirtschaftszweig ist zunehmend von äußeren Faktoren (z. B. EU-Förderung) anhängig.

Die Gemeinde stellte in den letzten Jahren erste Weichen, um im Tourismussektor Fuß fassen zu können. So führen zahlreiche Radwanderwege durch das Gemeindegebiet. Auf der Bärenbrücker Höhe ist ein Sport- und Freizeitpark mit Sommerrodelbahn, Irrgarten und Götterhain entstanden. Weitere Bauvorhaben in diesem Bereich sind in Vorbereitung.

Im Hinblick auf die Entstehung des Cottbuser Ostsees wird die Freizeitbranche weiter an Bedeutung gewinnen.

Der Wohnbedarf steigt trotz sinkender Bevölkerungszahlen, denn die Qualität und Größe der Wohnungen stimmen insbesondere im Osten Deutschlands nicht mit den Bedürfnissen der

Bürger überein.

Die Verkehrsinfrastruktur entspricht noch nicht den gewachsenen Ansprüchen. Der individuelle Fahrverkehr und damit verbunden der ruhende Verkehr nehmen trotz nachgewiesener erheblicher Nachteile für die Gesellschaft weiter zu. Die Versorgung und Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln nimmt im ländlichen Raum tendenziell ab.

Die ökologischen Auswirkungen, vor allem durch die Tagebautätigkeit, sind weithin sichtbar. Sie drücken sich durch das Zerschneiden der freien Landschaft durch Eisenbahn-, Straßen-, und Freileitungstrassen aus.

*Auswirkungen
auf die Umwelt*

Der Verlust von Kulturböden, von Waldflächen und von für die Umwelt geschützten Gebieten sowie die zunehmende Versiegelung der Böden führen zu einer Verschlechterung der Umweltsituation. Gleichzeitig erhöhen sich die klimatischen und sonstigen Belastungen.

Das alles mündet in eine Verschärfung der Umweltsituation, führt zum Rückgang bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten und empfindlicher Lebensräume.

Durch den Wandel im Denken der Bürger und in der Politik ist ein erhöhtes Umweltbewusstsein entstanden. Dadurch sind die Standortansprüche hinsichtlich der Umweltqualität des sozialen und des Wohnumfeldes gestiegen.

Diese für unsere Region allgemeinen Trends und Tendenzen bilden die Randbedingungen und definieren den Spielraum für die Entscheidungen der Gemeinde hinsichtlich ihrer Entwicklung. Sie können regional aber sehr unterschiedlich ausgeprägt sein.

*Auswirkungen
auf Gemeinde*

Die Peitzer Teiche mit ihrer Vielfalt an Biotopen und Tier- und Pflanzenarten bilden einen Gegensatz zu den Tagebauten und dem Industriestandort im Gemeindegebiet. Aus diesem Kontrast entsteht etwas Besonderes, Einmaliges für die Gemeinde.

Die Gemeinde Teichland ist, bedingt durch die Lage zum Oberzentrum Cottbus, weniger von der Abwanderung der Bevölkerung und dem Verlust von Arbeitsplätzen betroffen. Im Gegenteil kann für die Zukunft ein zwar moderater aber positiver Einwohnerzuwachs prognostiziert werden, Voraussetzung ist die erfolgreiche touristische Entwicklung des Cottbuser Ostsees. Dies wird vor allem auf den Ortsteil Neuendorf aufgrund seiner zukünftigen direkten Lage am See zutreffen.

Bisher erfolgten im Gemeindegebiet einige Gewerbeansiedlungen, insbesondere in der Nähe des Kraftwerkes, und von nicht störendem Gewerbe in den Ortslagen. Eine Umorientierung auf den Freizeit- und den Dienstleistungssektor ist erkennbar. In der Zukunft werden diese Bereiche, durch die sich weiter entwickelnde Tagebaufolgelandschaft, einen wachsenden Einfluss auf die Wirtschaftskraft der Gemeinde gewinnen.

Im Wohnungsbau richtet sich das Interesse der Bauherren in der Region vor allem auf die Schaffung von kostengünstigem individuellem Wohneigentum. Hier steht nach wie vor das freistehende Eigenheim „im Grünen“ auf der Wunschliste ganz oben. In den drei Ortsteilen wird sich die Entwicklung von Wohnraum innerhalb der Ortslage vollziehen. Am künftigen „Ostsee“, vor allem am Hafen von Neuendorf, werden größere Bauflächen vorgesehen, die die besonderen Nutzungen für einen Hafen aufnehmen können.

Die Nähe zu Cottbus und die gut ausgebauten Verkehrsanbindungen nach Guben und Forst, und damit auch in die Republik Polen, können sich auf die Entwicklung der Gemeinde positiv auswirken.

Die Chance, die mit der Umgestaltung der Tagebauflächen entsteht, müssen von der Gemeinde erkannt, gestärkt und weiter entwickelt werden. Es sollten frühzeitig Nutzungs- und Ideenkonzepte für die Flächen der Gemeinde, auf denen im „Masterplan Cottbuser Ostsee 2030“ Maßnahmen vorgesehen sind, überprüft und ausgearbeitet werden.

Die Gemeinde Teichland muss auch gegen die vorhandenen negativen Tendenzen angehen und gleichzeitig ihre Chancen im Wettbewerb mit anderen Kommunen nutzen.

Oberstes Ziel der Entwicklung ist es, die Gemeinde wirtschaftlich zu stärken, dem Bevölkerungsrückgang entgegen zu wirken und für gleiche Lebensbedingungen in den Ortsteilen zu sorgen.

Es sollen die Potenziale der vorhandenen aber auch die der neu entstehenden Landschaft, ebenso wie die vorhandenen kulturellen und historischen Werte, für eine positive Entwicklung genutzt werden.

Regionale Bedingungen

Die Gemeinde Teichland gehört zum Amt Peitz und liegt im Südosten von Brandenburg östlich des Oberzentrums Cottbus im Landkreis Spree-Neiße (SPN), in der Region Lausitz-Spreewald. Die Stadt Peitz grenzt nördlich an die Gemeindegrenze. Die Republik Polen liegt in direkter Nähe zur Gemeinde.

Lage im Raum

Im Nordosten des Gemeindeterritoriums befindet sich das Kraftwerk Jänschwalde. Der Nordwesten des Gemeindegebietes wird von großen zusammenhängenden Teichen geprägt.

Auf Grund seiner Lage in einem bergbaulich beanspruchten Raum, wurde die Gemeinde dem Planbereich der Braunkohlen- und Sanierungsplanung zugeordnet.

Teichland ist über Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gut mit dem Umland verbunden.

Die Entfernungen (Luftlinie) betragen etwa

- nach Berlin 105km,
- nach Cottbus 18km,
- nach Forst 35km,
- nach Guben 18km und
- nach Dresden 97km.

Nachbargemeinden/-Städte sind:

- im Norden die Stadt Peitz sowie die Gemeinde Jänschwalde,
- im Osten die Gemeinde Heinersbrück und
- im Süden und Westen die Stadt Cottbus.

Naturräumliche Bedingungen

Die Gemeinde Teichland befindet sich im östlichen Bereich der Großlandschaft „Spreewald“. Der nördliche Teil der Gemeindefläche liegt in der Landschaftseinheit „Peitzer Niederung“, der südliche Bereich in der Landschaftseinheit „Cottbuser Schwemmsandfächer“.

Naturraum

Die gesamte Landschaft ist eiszeitlich geprägt, wurde jedoch in jüngerer Zeit durch den Bergbau stark überformt. Die „Peitzer Niederung“ ist Bestandteil des Baruther Urstromtales. Der „Cottbuser Schwemmsandfächer“ ist aus Sandmassen aufgebaut. Diese, aus unfruchtbaren Sanden bestehende Aufschüttung, beginnt bei Cottbus und zieht sich bis nach Burg und Peitz (nach Norden).

Die allgemeine Bodengestalt wird durch ebene, teilweise feuchte Talniederungen und flache Talsandflächen, zum Teil mit kleinen Sanddünen im Bereich des „Cottbuser Sandfächers“ geprägt. Bereiche mit zahlreichen kleinen Binnendünen befinden sich südlich des Kraftwerkes Jänschwalde und südlich von Neuendorf. Die natürlichen Höhen liegen zwischen 60m und 65m über NN. Die künstliche „Bärenbrücker Höhe“ (eine ehemalige Außenhalde) bildet heute mit ca. 94m die höchste Geländeerhebung.

Die großflächigen durch Dämme gegliederten Teiche stellen eine weitere Besonderheit von Teichland dar (Namensgeber). Sie sind allesamt durch den Raseneisenerzabbau entstanden und werden heute fischwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um eine der bedeutendsten Teichgebiete Europas.

In den nächsten Jahren wird der Tagebau „Cottbus-Nord“ die Landschaft südlich von Neuendorf verändern und stark überformen. Dabei gehen wertvolle Landschaftsbereiche, wie

die „Lakomaer Teiche“ verloren. Nach der Rekultivierungsphase wird der Verlust andererseits durch den „Cottbuser Ostsee“ ersetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich des stärker kontinental geprägten ostdeutschen Binnenklimas. Es ist gekennzeichnet durch hohe jahreszeitliche Temperaturschwankungen der Temperatur und geringe Niederschläge (ca. 530mm- 610mm).

Klima / Luft

Die vorwiegende Windrichtung sind im Winter West-Südwest sowie Ost und im Sommer Nordwest über West bis Südwest.

Die größeren zusammenhängenden Waldgebiete stellen Freiluftentstehungsflächen dar. Die Offenlandbereiche sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die Vegetation dient, neben dem Schutz vor Bodenerosion, der Luftreinigung der von Kraftwerk Jänschwalde und den Tagebauen Cottbus-Nord und Jänschwalde verursachten Emissionen und Staubbelastungen.

Das südöstliche Teilgebiet liegt im bergbaulichen Grundwasser-Absenkungstrichter des Tagebaues Cottbus-Nord. Neuendorf und Bärenbrück liegen vollständig in diesem Bereich. Neben der Tatsache, dass das Gebiet der Peitzer Teiche aus wasserwirtschaftlicher Sicht als Zehrgebiet gilt, wird die Wasserbilanz des Gebietes wesentlich durch die Wasserabströmung in den Absenkungstrichter der nahen Tagebaue bestimmt.

Wasserhaushalt

Mit Beendigung der Bergbautätigkeit wird sich der Grundwasserstand wieder auf das natürliche Maß einstellen.

Trotz der Wasserabströmung kann die Wasserversorgung der Peitzer Teiche aus dem Dargebot der Spree gesichert werden. Die Wasserversorgung des Teiches in Bärenbrück gestaltet sich insbesondere in der Bespannungsphase der Teiche als problematisch. Gegenwärtig wird die Versorgung über Grubenwasseraufkommen gewährleistet.

Die errichtete Dichtwand zum Tagebau Cottbus-Nord mindert die Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt des Plangebietes, sodass das Grundwasserniveau für die Teichlandschaft und die Spreeaue aufrecht gehalten werden kann.

Der Bereich der Peitzer Teiche, Maust und der nördliche Bereich von Neuendorf gilt als überschwemmungsgefährdetes Gebiet.

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist in der Gemeinde Teichland in Teilen abwechslungsreich und vielfältig (Teichlandschaft). In anderen Gebieten, im Besonderen in den durch Monokulturen geprägten Arealen ist das Artenaufkommen geringer und durch Pflanzen geprägt, die auf sandigen, trockenen, nährstoffarmen Böden gedeihen.

Tiere und Pflanzen

Die zahlreichen Fischteiche schaffen einen herausragenden Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Zudem bildet die kleinteilige Nutzungsstückelung von Landwirtschaft, Brachen, Forsten, Wäldern, Wiesen, Gräben und andere Gewässern sowie Feuchtgebieten einen abwechslungsreichen vielfältigen Lebensraum.

Im Gemeindegebiet sind zahlreiche Schutzgebiete ausgewiesen und einige schützenswerte bzw. geschützte Biotop und Arten vorhanden. Einzelheiten sind im Umweltbericht umfassend abgehandelt. Weitere Informationen finden sich im Landschaftsplan, der zeitgleich erarbeitet wird.

Die Landschaft von Teichland ist durch den Wechsel deutlich verschiedener Landnutzungen geprägt. Die vorwiegende Kleinteiligkeit der landwirtschaftlichen Flächen, die weiten Wälder in Verbindung mit den Wasserflächen der Teiche und die Bärenbrücker Höhe stellen das besondere Merkmal dar. Das Kraftwerk bildet zusätzlich eine Landmarke, die Teichland beherrscht.

Landschaft

Die Gemeinde wird im Süden durch das Bergwerksfeld Cottbus-Nord in den nächsten Jahren eine erhebliche Veränderung in der Geländetopographie und im Erscheinungsbild erfahren.

Vorgaben und Bindungen

Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus „übergeordneten Aspekten“ ergeben, dargestellt. Sie sind in der Regel für die Gemeinde bindend.

2.1.1 gesetzliche Vorgaben / Schutzgebiete / übergeordnete Planungen

Nach §1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Raumordnung

folgende rechtliche Grundlagen sind zu beachten:

Regionalplanung

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986),
- Brandenburgisches Landschaftsplanungsgesetz – BbgLPIG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.Dezember 2002 (GVBl I 2003, S. 9),
- Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) (GVBl. I 2007 S. 235),
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP BB,
- Entwurf sachlichen Teilregionalplan „Windkraftnutzung Stand Juni 2009,

Kreisplanung

3.2 (G LEP B-B) Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und Leitbilder zu ihrer Weiterentwicklung formuliert werden. Durch eine regionale Vernetzung kulturlandschaftsrelevanter Steuerungsansätze und unter Einbeziehung bürgerschaftlichen Engagements sollen Strategien und Entwicklungskonzepte für die kulturlandschaftlichen Handlungsräume erarbeitet und umgesetzt werden. Ein spezifischer raumordnerischer Handlungsbedarf besteht besonders in

- historisch bedeutsamen Kulturlandschaften,
- von starkem Nutzungswandel betroffenen suburbanen und ländlichen Räumen,
- Gebieten, die auf Grund der Aufgabe militärischer, bergbaulicher oder sonstiger Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen, sowie
- grenzübergreifenden Kulturlandschaften.

4.1 (G LEP B-B) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

4.2 (Z LEP B-B) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; die Festlegung gilt nicht innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 2. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

4.3 (Z LEP B-B) Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

4.5 Abs2 (Z LEP B-B) Die Entwicklung von Siedlungsflächen ist in den Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Die zusätzliche Entwicklungsoption wird mit 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Der in der Festlegungskarte 1 festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahme und Neuzerschneidungen sind regelmäßig ausgeschlossen.

Mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind die natürlichen Ressourcen sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. Beeinträchtigungen

der Schutzgüter sollen beseitigt, gemindert, vermieden bzw. ausgeglichen werden.

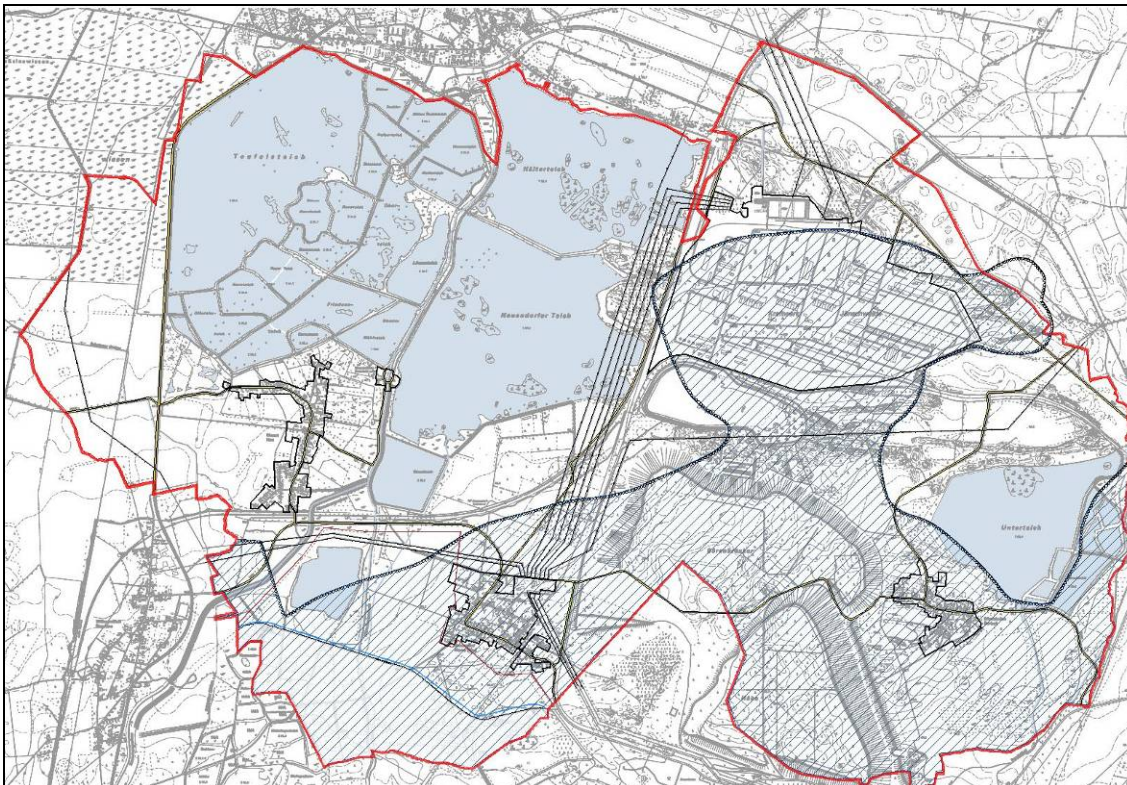
In Teichland verlaufen Abschnitte der Kreisstraßen K 7136 sowie K 7137. Für die K 7137-Ortsdurchfahrt Maust- liegt eine Planung vor.

Bestandteil des Kreisentwicklungskonzeptes des Landkreises wird ein Umstufungskonzept für Kreisstraßen. Das Konzept sieht eine Abstufung der K 7136 (Gesamtlänge) und der K 7137 (Abschnitt 20) vor.

Aufgrund dessen, dass Teichland vom Tagebau betroffen ist, gibt es eine Reihe von Fachplanungen die insbesondere für die Nachnutzung und Rekultivierung der Tagebauflächen maßgeblich sind.

Bergbauplanung

- Braunkohleplan Tagebau Jänschwälde, Verordnung über Verbindlichkeit vom GVBL Teil II Nr. 32/02.
- Braunkohlenplan Tagebau Cottbus-Nord (GVBl. I/09, [Nr. 08], S.175, 184)
- Planfeststellungsbeschluss „Gewässerausbau Cottbuser Ostsee, Teilvorhaben 1“ vom 18.12.2006,
- Das Planfeststellungsverfahren „Gewässerausbau Cottbuser Ostsee, Teilvorhaben 2 – Herstellung des Cottbuser Ostsees“ wird ab 2010 durch das Amt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe durchgeführt.



Bergbau

Übersicht Gemeinde: Schraffur = Trinkwasserabsenkungsbereich infolge der Tagebautätigkeit

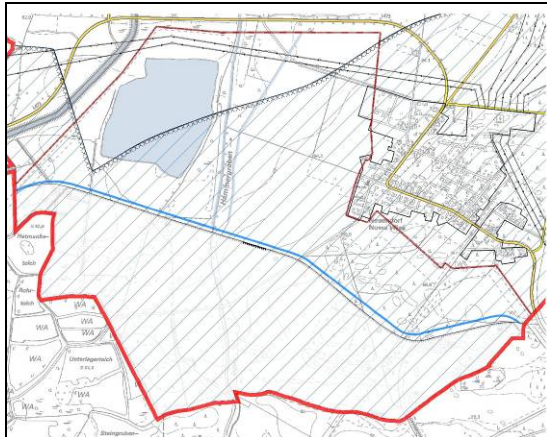
Im Planfeststellungsverfahren „Gewässerausbau Cottbuser Ostsee, Teilvorhaben 2 – Herstellung des Cottbuser Ostsees“ werden die endgültigen Voraussetzungen für den zu flutenden See, die endgültig herzustellende Wasserhöhe, einschließlich der Ein- und Auslaufbauwerke festgelegt.

Die in den Braunkohleplänen formulierten Ziele werden unter anderem durch Betriebspläne umgesetzt.

- Rahmenbetriebsplan „Weiterführung des Tagebaues Jänschwälde 1994 bis Auslauf“ zugelassen 14.03.1994, sowie die Abänderung 01/99 des Rahmenbetriebsplanes, zugelassen am 18.01.2000.

- Rahmenbetriebsplan „Weiterführung Tagebau Cottbus-Nord 1994 bis Ablauf“ zugelassen am 14.03.1994/15.04.1994 sowie Abänderung 01/96 Zulassung vom 19.08.1996. Für den Tagebau Cottbus-Nord liegt beim LBGR der Abschlussbetriebsplan zur Zulassung vor. Die Beteiligung ist erfolgt, der Zulassungsbescheid wird durch die Behörde erarbeitet.

Der Abschlussbetriebsplan beschreibt die Einstellung des Betriebes nach Beendigung der Kohleförderung, der Herstellung der öffentlichen Sicherheit sowie die Gestaltung der Randbereiche.



Dicke rote Linie = Gemeindegrenze
rote Linie = Sicherheitslinie,
blaue Linie = Verlauf der Dichtwand
blau Schraffur = Bereich der von
Grundwasserabsenkung betroffen ist

Ausschnitt Neuendorf

Trotz der bereits vorhandenen Belastungen des Raumes durch den Tagebau, das Kraftwerksgelände und die zahlreichen Schutzgebietsausweisungen möchte die Gemeinde unter Beachtung der einmaligen Teichlandschaft sich den regenerativen Energien nicht verschließen.

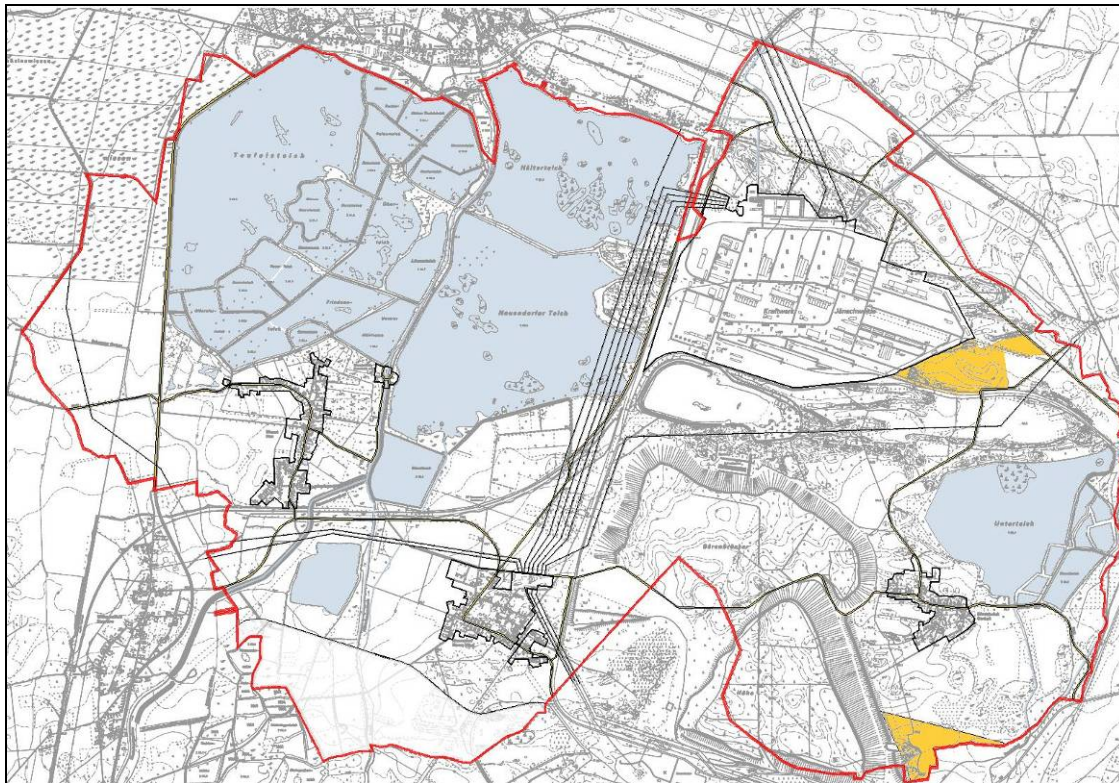
Windkraft

Im aufgehobenen sachlichen Teilregionalplan III „Windkraftnutzung“ der Region „Spreewald-Lausitz“ waren Windeignungsgebiete ausgewiesen. Eine Teilfläche von ca. 19ha des Windeignungsgebietes W72 ragte südlich in die Gemeinde Teichland.

Durch das Urteil des OVG vom 29.09.2007 wurde dieser Teilregionalplan jedoch aufgehoben. Damit entfällt die bis dahin wirksame gesetzliche Steuerungswirkung im Hinblick auf die Anpassungspflicht der Gemeinden an die Regionalplanung. Gleichzeitig ist auch der Ausschluss von privilegierten Vorhaben (gem. §35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB) nach §35 Abs. 3 Satz BauGB entfallen.

Davon sind auch Windenergieanlagen, die wegen ihrer städtebaulichen Wirkungen im Besonderen eine große öffentliche Aufmerksamkeit erhalten, betroffen. Sie können bei der entstandenen Rechtslage (Wegfall der Steuerung durch Ziele der Landesplanung) im Außenbereich errichtet werden, wenn nicht spezielle fachliche Belange entgegenstehen oder ein Flächennutzungsplan (FNP) die Ansiedlung steuert.

Die Regionale Planungsgemeinschaft erarbeitet gegenwärtig einen neuen sachlichen Teilregionalplan „Windkraftnutzung“. Ein Entwurf mit Stand Juni 2009 wurde beschlossen. Der Entwurf stellt die im Entwurf des FNP Teichland ermittelte „Konzentrationsfläche Windkraftnutzung“ als Eignungsfläche dar.



Konzentrations-
flächen
Windkraftnutzung

Txt 4.1

nördlich: B-Plan Sonderbaufläche zulässig für Windkraftnutzung
 südlich: Teilstück des Windeignungsgebietes W72 des nicht mehr rechtskräftigen Teilregionalplans III
 „Windkraftnutzung“

Die Gemeinde Teichland befindet sich in einem Gebiet, in dem sich eine Vielzahl naturschutzrechtlicher Schutzausweisungen überlagern. Lediglich ca. 1400ha (40%) der Gemeindefläche befinden sich außerhalb von geschützten Bereichen. Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind folgende Schutzgebiete zu beachten, die zusammen fast 60% der Gemeindefläche beanspruchen:

Naturschutz

- **FFH-Gebiet** (Flora-Fauna-Habitat „Peitzer Teiche“.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des FFH- Gebietes „Lakomaer Teiche“ waren auf der Grundlage des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zulässig. Die Beseitigung des Teichgebietes zur Inanspruchnahme durch den Tagebau konnte deshalb erst ab 2007 vorgenommen werden. Ein Teil der umfangreichen Kompensationsmaßnahmen, die zum Ausgleich des Eingriffes erforderlich waren, wurden auf dem Gebiet der Gemeinde Teichland umgesetzt.

- **Landschaftsschutzgebiet:** (LSG) „Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben“.
- **Europäisches Vogelschutzgebiet** (SPA) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“
- **Naturschutzgebiet** (NSG) „Peitzer Teiche mit Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen bei Peitz“

Im Hinblick auf die rechtswirksame Existenz des Naturschutzgebietes (NSG) im Gemeindeterritorium hat die Kommune eine klare Rechtsauffassung: Das beim Landesumweltamt (LUA) unter der Bezeichnung NSG „Peitzer Teiche mit Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen bei Peitz“ geführte Gebiet ist nicht rechtskonform zustande gekommen. Die erforderliche Überleitung des zum Tage des Erlasses der Verfügung Nr. 20/90 des Regierungsbevollmächtigten geltenden Rechts in aktuelles Recht ist nicht erfolgt.

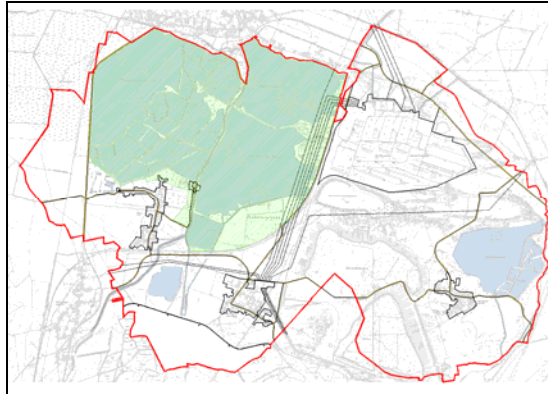
Das Umweltministerium geht dagegen vom „Fortbestehen des formalen Schutzstatus“ des NSG aus.

Die rechtskräftige Festsetzung des NSG wird von der Gemeinde als nicht eindeutig geklärt angesehen. Das NSG besteht bestenfalls „als Hülse“ fort und kann gegenüber Betroffenen nicht materiell durchgesetzt werden.

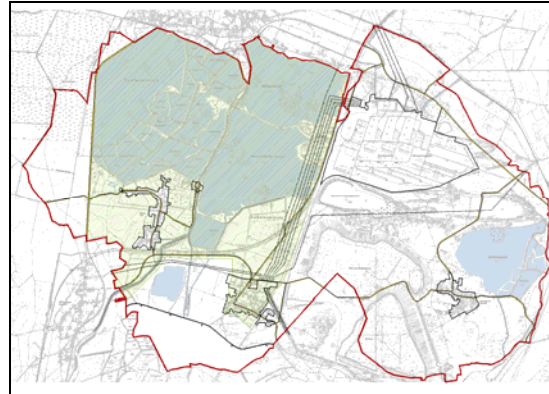
Die Gemeinde übernimmt trotz dieser Tatsachen das NSG nachrichtlich in den FNP.

Sonstige Schutzobjekte, wie **Naturdenkmale, Alleen, geschützte Arten** und **geschützte Biotope** u. a. sind im Gemeindegebiet zahlreich nachgewiesen. So sind im Gemeindegebiet z. B. vier Fischadlerhorste bekannt.

Einzelheiten werden im Umweltbericht abgehandelt.

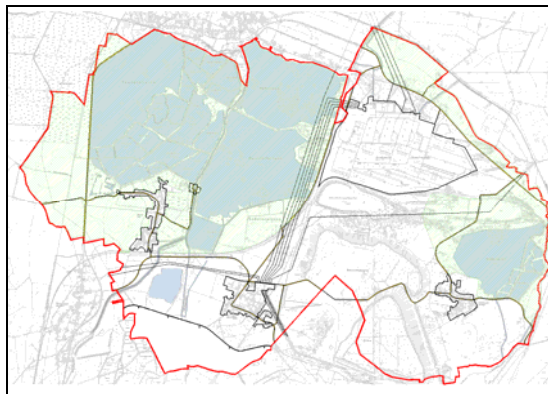


FFH-Gebiet

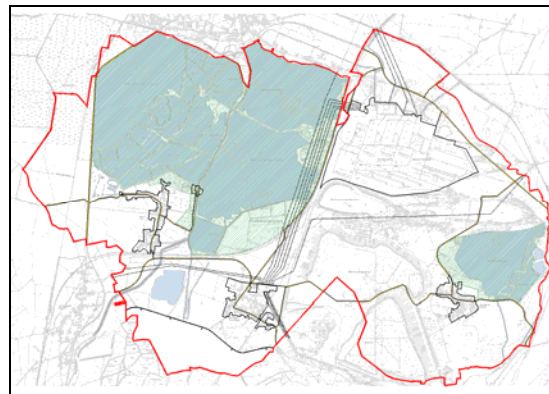


Landschaftsschutzgebiet

Schutzgebiete



SPA-Gebiet



Naturschutzgebiet

Im Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche Pegel und Brunnen, um die Grundwasserabsenkung infolge des Tagebaues beobachten und überwachen zu können.

Wasserschutz

Trinkwasserschutzgebiete sind in Teichland nicht festgesetzt.

Das Gebiet von Teichland wird durch Teichlandschaften und andere Gewässer geprägt. Die Pflicht zur Unterhaltung der Gewässer ist eine öffentlich-rechtliche Aufgabe. Die Unterhaltungspflicht gemäß §79 Abs.1 BbgWG bezieht sich dabei auf alle Gewässer II. Ordnung. Dazu gehören nicht, Gewässer die Betriebsanlagen (Kraftwerkszu- und Ableiter, Klärbecken ...) sind und/oder der Fischwirtschaft dienen. Außerdem sind Seitengräben von Bahn und Straßen keine Gewässer II. Ordnung.

Gewässer

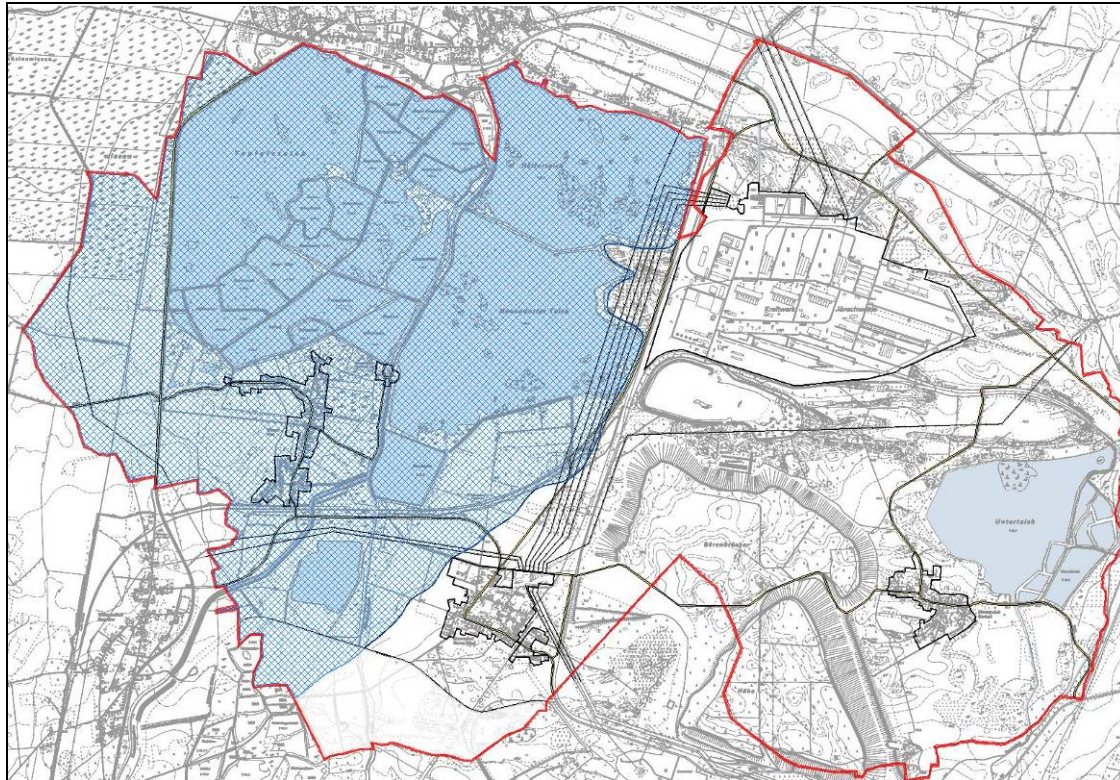
Gewässer I. Ordnung sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Betroffene Gewässer dürfen nicht überplant werden. Dies gilt auch für trocken gefallene Gewässer. Der erforderliche Umfang der Unterhaltung beinhaltet insbesondere die ungehinderte Wasserableitung, die Freihaltung, Reinigung und Räumung der Gewässer und die Erhaltung der naturnahen Artenvielfalt ungeachtet des Eigentums der Grundstücke, die an

ein Gewässer grenzen oder beinhalten.

Fließgewässer sollen schrittweise in den naturnahen Zustand überführt werden, künstliche Gewässer sollen sich in ihrem Leitbild, naturnahen Gewässern angleichen soweit dies mit der Funktion vereinbar ist.

Hauptfließgewässer sind der Hammergraben, Schwarzer Graben sowie das Tranitzfließ.



Überschwemmungsgefährdeter Bereich

Große Teilflächen des Gemeindegebietes liegen innerhalb von Flächen die durch Überschwemmungen gefährdet sind. Überwiegend ist die Fläche des Peitzer Teichgebietes betroffen. Im Bereich des Tagebaues ist die Grenzziehung des überschwemmungsgefährdeten Gebietes wahrscheinlich bisher nicht aktualisiert worden.

Aufgrund der jahrhundertlangen Besiedlung des Raumes sind zahlreiche Boden-, und Baudenkmale in der Denkmalliste verzeichnet.

Bodendenkmale

Folgende Bodendenkmale sind bekannt:

Bärenbrück

- Nr.: 120108 Rast- und Werkplatz Mittelsteinzeit Siedlung der Jungsteinzeit, Bronzezeit und Eisenzeit,
- Nr.: 120109 Dorfkern Bärenbrück (Mittelalter/Neuzeit).

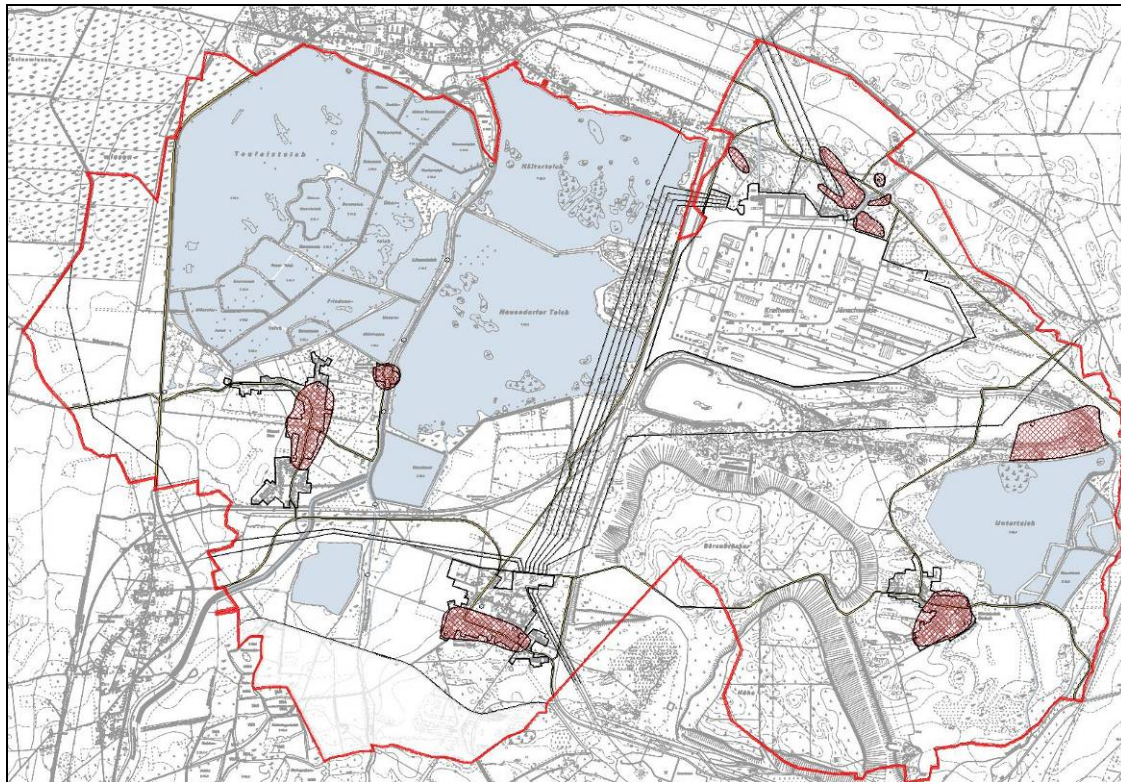
Maust

- Nr.: 120149 Mittelalterlicher Mühlenstandort,
- Nr.: 120150 Dorfkern Maust (Mittelalter/Neuzeit).

Neuendorf

- Nr.: 120049 Siedlung der Bronze und Eisenzeit,
- Nr.: 120429 Rast- und Werkplatz (Mittelsteinzeit),
- Nr.: 120430 Siedlung Bronzezeit und Eisenzeit,
- Nr.: 120431 Dorfkern Neuendorf,

- Nr.: 120432 Siedlung Bronzezeit und Eisenzeit,
- Nr.: 120433 Siedlung Bronzezeit und Eisenzeit.



Bodendenkmale
in den
Ortschaften

Folgende Baudenkmale sind in Teichland bekannt:

Denkmale

- - Hammergraben

Bärenbrück:

- Grabstätte für drei sowjetische Soldaten.

Maust:

- Ehrenmal Kapp-Putsch (an der B168 westlich von Maust),
- „Pariser Pavillon“ im Garten der Maustmühle.

Neuendorf

- „Kirche der Wahren Hoffnung“ Jänschwalder Straße.

Weiterhin werden gegenwärtig einige Bauwerke geprüft, ob sie in die Brandenburgische Denkmalliste aufgenommen werden. Das sind

- Maust, Dorfstraße 28 (Gasthof)
- Maust, Trafostation Mühlenweg

Für den Bereich der Gemeinde Teichland sind schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlastverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße eingetragen.

Altlasten

Bärenbrück:

- | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| • Mülldeponie Bärenbrück, | Flur 4, Flurstück 68/9; - | ALKAT. Nr. 0119710001 |
| • Schrottplatz, | Flur 2, Flurstück 96/2; - | ALKAT. Nr. 0119710002 |
| • Ehem. GST- Schiessplatz, | Flur 4, Flurstück 68/3; - | ALKAT. Nr. 0119710024 |
| • Doppelerdsilo, | Standort nicht definiert; - | ALKAT. Nr. 0119710025 |
| • Ehem. Siloanlage, | Standort nicht definiert; - | ALKAT. Nr. 0119710026 |
| • Tankstelle, | Standort nicht bekannt, - | ALKAT. Nr. 0119711004 |
| • Kompostierplatz Reterra Bärenbrück | | ALKAT. Nr. 0119712005 |

Maust:

- Wilde Mülldeponie, Flur 1, Flurstück 73; - ALKAT. Nr. 0119710168
- Deponie Gemeinde Mast, Flur 2, Flurstück 84; - ALKAT. Nr. 0119710169
- Munitionsfabrik Fa. Keil, Inh. M. Kielb. Maustmühle, Standort unbekannt; - ALKAT. Nr. 0519710204
- Ehem. Tankstelle der Agrargenossenschaft CB-Nord-Briesen ALKAT. Nr. 0119711365
- Autolackiererei Jurtz ALKAT. Nr. 0119711366
- Zentrale Baustelleneinrichtung der DB ALKAT. Nr. 0119711364

Neuendorf:

- Mülldeponie Neuendorf, Standort nicht definiert; - ALKAT. Nr. 0119710172
- Schaltwerk Neuendorf, Flur 2, Flurstück 186/10, 192/7, 193/3, 195; - ALKAT. Nr. 0119711337
- Ehemalige BHG Neuendorf ALKAT. Nr. 0119711072

Weiterhin sind im gesamten Bereich des Standortes des Kraftwerk Jänschwalde Altlastverdachtsflächen vermerkt.

Die Gemeinde Teichland berührt im Süden das Bergwerksfeld Cottbus-Nord, das zur *Rohstoffe* Aufsuchung und Gewinnung von Braunkohle dient.

Das Gemeindegebiet liegt vollständig innerhalb bestehender Bergbauberechtigungen, Erlaubnisfeld Lübben (11-1522) und Erlaubnisfeld Guben I (11-1533).

Im äußersten Nordosten des Bergwerksfeldes wurde vom Landesamt ein Höffigkeitsgebiet für Stein/ Erden- Rohstoffe ausgewiesen.

Im Südwesten von Neuendorf in ca. 700m Entfernung wurde eine Erdöl-Erdgas-Tiefenbohrung durch die GDF Suez E&P Deutschland GmbH vorgenommen.

Kiese und Sande wurden südlich von Maust abgebaut. Aktuell sind keine aktiven Abbauplätze im Gemeindegebiet vorhanden.

Über die Belastung von Teilbereichen der Gemeinde mit Kampfmitteln, können keine Angaben gemacht werden. Bei konkreten Maßnahmen, ist für die betreffenden Flächen beim *Kampfmittel* Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg Auskunft einzuholen.

Innerhalb des Gemeindegebietes existieren genehmigungsbedürftige Anlagen nach der 4. *Immissionsschutz* BImSchV. Der Bestandsschutz dieser Anlagen ist zu berücksichtigen.

Bei Baumaßnahmen sind die Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), zu beachten.

Als Leitfaden für die Bestimmung von erforderlichen Mindestabständen aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Abstandsleitlinie für die Bauleitplanung des Landes Brandenburg in der jeweils aktuellen Fassung (z. Z. vom Juni 1995 Amtsblatt für Bbg. Nr. 49 vom 06.07.95) zugrunde zu legen.

Folgende Betriebe die nach BImSchG genehmigt werden müssen, sind in der Gemeinde registriert.

Primagas GVG Teichland	Maust	Flüssiggasbehälter
Primagas GVG Teichland	Neuendorf	Flüssiggasbehälter
Reterra Service GmbH	Bärenbrück	Kompostieranlage
Windenergieanlage BOREAS	Bärenbrück	1WEA +2WEA in Planung
Energie GmbH		
Herr Jörg Kuntsch	Bärenbrück	1 WEA
Schützengilde Peitz Von 1673 e.V.	Bärenbrück	Schießstand
Kraftwerk der Vattenfall Europe Generation AG	Kraftwerksgelände	Kraftwerk
Lafarge Gips GmbH	Kraftwerksgelände	Gipsplattenfabrik
TVF Altwert GmbH	Kraftwerksgelände	Schrottlagerplatz

Bestehende Bahnanlagen haben Bestandsschutz. Bei Neubaumaßnahmen in Bahnanlagennähe sind evtl. notwendige Immissionsschutzmaßnahmen durch die Bauherren zu realisieren.

Das Gemeindegebiet ist mit einer Vielzahl von Hochspannungsleitungen durchzogen. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind bei Arbeiten und Aufenthalt im Freileitungsbereich der Hochspannungsleitungen Sicherungsbestimmungen und Verhaltensanforderungen zu beachten.

Sonstiges

2.1.2 örtliche Planungen

Für Teichland existieren folgende örtliche Planungen:

- Landschaftsplan Entwurf (Stand Sep 2009),
- Bebauungspläne:
 - B-Plan „Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“ (Bärenbrück),
 - B-Plan „Eigenheimstandort Bärenbrück“ (Bärenbrück),
 - B-Plan „Am Sportplatz“ (Bärenbrück)
 - VEP „1. Fine-Wood-Siedlung“ (Maust),
 - VEP „2. Fine-Wood-Siedlung 3.BA“ (Maust),
 - B-Plan „Wohngebiet Siedlungsweg“ (Maust),
 - B-Plan „Sport- und Freizeitpark Teichland“ (Neuendorf),
 - B-Plan „Musauer-Straße-Peitzer Straße 2.Änderung“ (Neuendorf),
 - VEP „Bauhof Schulze & Diemar GmbH & Co.“ (Neuendorf).
- Innenbereichssatzung in Maust und Bärenbrück,
- Regionalkonzept Neuendorf,
- Masterplan „Cottbuser Ostsee 2030“.

Die konkreten Forderungen und Inhalte der örtlichen Planungen werden bei der Flächennutzungsplanung beachtet.

Ortsentwicklung

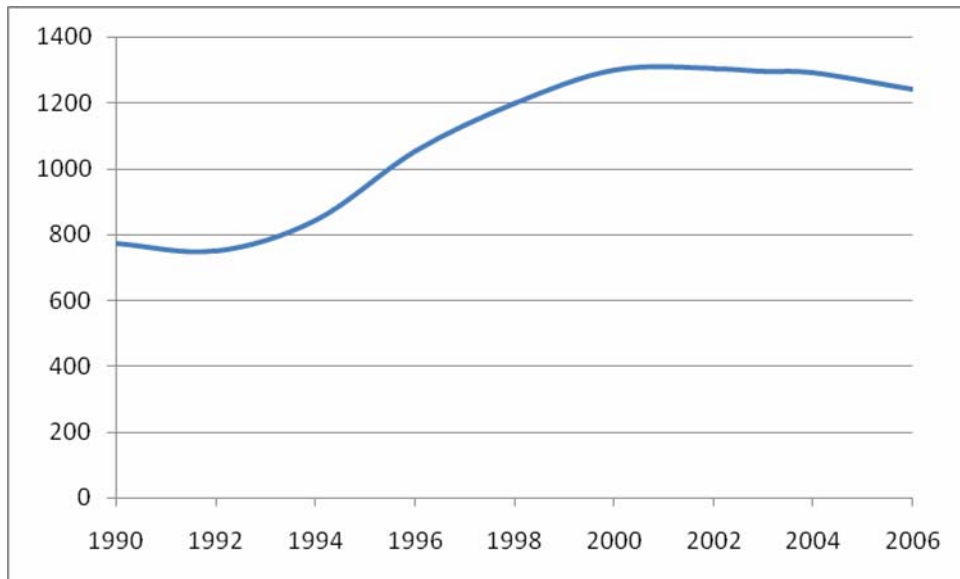
2.1.3 Daten

Teichland hat eine Gemarkungsfläche von insgesamt 3487ha (Stand 2004). Davon entfallen auf:

- | | |
|--------------|---------|
| • Bärenbrück | 857ha, |
| • Maust | 1435ha, |
| • Neuendorf | 1195ha. |

Teichland verzeichnete in den Vorjahren folgende Einwohnerentwicklung (Angaben jeweils für das Jahresende). Im Jahre 2007 waren es 1233 Einwohner.

Einwohner



Die Bevölkerungsentwicklung in Teichland

In der Zeit nach der „Wende“ konnte die Gemeinde einen hohen Einwohnerzuwachs vor allem im OT Maust verzeichnen. Seit etwa 2000 stagniert die Einwohnerzahl und hält sich zwischen 1200-1300 Einwohnern.

Für die Zukunft wird mit Entstehen des „Cottbuser Ostsees“ ein leicht zunehmender Einwohnerzuwachs angenommen, Voraussetzung ist die erfolgreiche touristische Erschließung.

Gegenwärtig liegt in Brandenburg der Anteil älterer Menschen (über 65) an der Gesamtbevölkerung bei knapp über 20%.

Demographie

In Teichland sind etwa 14,9% der Bevölkerung im Altersbereich über 65 Jahre. Das liegt unter dem Durchschnitt von Brandenburg. Wenn aber die allgemeinen Tendenzen Beachtung finden und die Entwicklung des Anteils der Altersgruppe zwischen 15-65 berücksichtigt wird, ist zu erkennen, dass sich auch in der Gemeinde Teichland die Altersstruktur zugunsten der älteren Bevölkerung entwickelt.

Das Kraftwerk Jänschwalde und der Braunkohletagebaue sind einer der größten Arbeitgeber von überregionaler Bedeutung. Um das Kraftwerk haben sich weitere Betriebe und Firmen angesiedelt.

*Wirtschaft
Branchenstruktur*

Der Tagebau Cottbus-Nord wird noch bis zum Jahre 2014/2015 in Betrieb sein. Nachfolgende Rekultivierung und Wiedernutzbarmachung der tagebaubeanspruchten Flächen, werden vor allem auf den Tourismus- und Erholungssektor abzielen. Momentan spielt der Tourismus eine relativ geringe Rolle. Eine positive Entwicklungstendenz ist aber erkennbar. Infrastruktur für Freizeit und Tourismus werden zunehmend aufgebaut. (Sport- und Freizeitpark Teichland, Radwanderwege, Jugendcamp Neuendorf).

Neben dem Industriestandort um das Kraftwerk, spielt die Fischwirtschaft eine Rolle. Die Peitzer Edelfisch Handelsgesellschaft mbH ist mit der Bewirtschaftung der Teichlandschaft auf über 5000ha Wasserfläche, wovon sich ca.1063ha auf dem Gemeindegebiet Teichland befinden, Deutschlands größter Binnenfischereibetrieb.

In den ländlichen Ortschaften sind vor allem Dienstleistungs- und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe ansässig.

Im Wirtschaftsleben der Ortsteile spielen das nicht produzierende Gewerbe, das Handwerk,

der Dienstleistungssektor und die Verwaltung eine zunehmende Rolle. Der Handel ist auf Grund der Gemeindestruktur von geringer Bedeutung.

Die Branchen reichen von Bauunternehmen, wie Fliesenleger, Trockenbauer über Gütertransporte, EDV, Autolackiererei ... bis hin zu Dienstleistungsbetrieben (Tanzschule, Catering, Partyservice). Es ist ein „ordentlicher“ Branchen-Mix vorhanden.

In den Ortsteilen von Teichland sind momentan ca. 50 Gewerbe gemeldet. Über die Anzahl der Gewerbebetriebe auf dem Kraftwerksgelände sind keine Angaben vorhanden.

Aktuelle detaillierte Aussagen zu Arbeitskräftezahlen sind nicht vorhanden. Teichland ist aber durchschnittlich mit Arbeitsplätzen versorgt. Ein großer Teil der arbeitsfähigen Bevölkerung pendelt in die umliegenden Städte. Wichtiger Arbeitgeber sind die Braunkohlenindustrie und das Kraftwerk Jänschwalde.

Die Arbeitslosenquote lag im Zeitraum zwischen 1996 und 2004 zwischen 9 und 14,2 %. Gegenwärtig liegt sie bei ca. 14,4% (Großbereich Cottbus).

Landwirtschaftliche Betriebe finden sich in den Ortslagen. Nach 1990 verlor die Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor deutlich an Gewicht.

Die Situation in der Land- und Forstwirtschaft hat sich in den letzten Jahren stabilisiert. Deutlich weniger Betriebe mit weniger Mitarbeitern bewirtschaften die Flächen in der Gemeinde.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Gemeinde werden zum überwiegenden Teil von großen Landwirtschaftsbetrieben bewirtschaftet. Einzelbetriebe sind kaum vorhanden.

Landwirtschaftsbetriebe

- Agrargenossenschaft Vorspreewald e.G. Turnow,
- Agrargenossenschaft Heinersbrück,
- Agrargenossenschaft Kahren/ Branitz e.G.,
- Fleischrinderzucht GmbH Sielow.
- Sielower Agrarbetriebe GmbH

Weiterhin sind in der Gemeinde einige landwirtschaftliche Kleinunternehmen ansässig. In Bärenbrück sind zwei Unternehmen und in Maust drei gemeldet.

Die Flächen der Gemeinde werden ausgiebig für die Wochenend- und Feierabenderholung genutzt. Tätigkeiten wie Wandern und Radfahren kann im gesamten Gemeindegebiet nachgegangen werden. Ein Wander- und Radwanderwegesystem, das auch mit dem überregional bedeutsamen Tourismus verknüpft ist, ist vorhanden.

Unter den zahlreichen Teichen und Gewässern im Gebiet sind einige zum Baden und Angeln geeignet. An Teichen finden sich Aussichtspunkte, um Tiere beobachten oder die Landschaft genießen zu können.

In Teichland haben folgende Behörden und Einrichtungen des öffentlichen Dienstes ihren Sitz:

- Gemeindehaus/Verwaltung (Maust und Neuendorf),
- Freiwillige Feuerwehr (Maust, Neuendorf, Bärenbrück),
- Kirche (Neuendorf).

In der Gemeinde Teichland besteht eine Kindereinrichtungen KITA „Spatzennest“ im Ortsteil Neuendorf.

Das reichhaltige kulturelle Leben der Ortsteile wird vor allem durch die freiwilligen Feuerwehren und durch das Brauchtum der sorbischen Bevölkerung geprägt. Dazu gibt es in den Ortsteilen Dorfgemeinschaftsräume. In Neuendorf existiert ein Haus der Vereine, in diesem Gebäude haben die Vereine die Möglichkeit den Geschäften nachzugehen.

Für Sportvereine existieren in allen Ortsteilen Sportplätze oder andere geeignete Anlagen, auf

denen Sport betrieben werden kann. Sporthallen sind nicht vorhanden.

Die wesentlichsten Kultur- und Freizeiteinrichtungen in der Gemeinde Teichland sind (Liste ist nicht abschließend):

- Sport- und Freizeitpark Teichland,
- Haus der Vereine in Neuendorf,
- Gemeindezentrum Bärenbrück mit Feuerwehr und Jugendclub (in Planung),
- Gemeindezentrum Maust,
- Jugendfreizeittreff Maust (in Planung),
- Sportplatz-Areal mit Freiluft-Kegelbahn,
- Schießplatz südlich Kraftwerksgelände.

Es gibt Kultur- und Sportvereine in den Dörfern.

- Freiwillige Feuerwehr in allen Ortsteilen,
- Jugendgruppe in allen Ortsteilen,
- Frauengruppe Bärenbrück,
- Imkerverein Neuendorf/ Gablenz,
- Kleintierzuchtverein Neuendorf e.V.,
- Mauster Frauenpower e.V.,
- Ortsgruppe der Domowina Bärenbrück,
- Ortsgruppe der Volkssolidarität in Neuendorf und Maust,
- Reit- u. Fahrverein "Pferdefreunde Maust e.V.",
- Seniorengruppe Maust,
- Sport- u. Traditionsverein Germania Neuendorf e.V.,
- Teichland-Radler e.V.,
- Schützengilde Peitz 1673 e.V.

Die ambulante medizinische und soziale Betreuung wird in Teichland durch die Städte Peitz, Forst und Cottbus abgedeckt.

2.1.4 Ortsgeschichte

Die Drei Ortsteile gehörten seit 1462 zu Brandenburg/Neumark und waren der Herrschaft Cottbus/Peitz unterstellt. Das Gebiet gehört auch zum Siedlungsgebiet der Sorben, deren Kultur noch heute gepflegt wird. Die sorbische Sprache wurde bis in das 19. Jahrhundert gesprochen, heute sprechen nur noch wenige Menschen diese Sprache. Dennoch sind sämtliche Ortsschilder und Amtsschilder zweisprachig ausgeführt.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform schlossen sich die drei Gemarkungen nach einem Bürgerentscheid freiwillig im Jahre 2000 zur Gemeinde Teichland zusammen.

Der Ortsteil Bärenbrück (*Barbuk*) wurde (ursprünglich ein Weilerdorf) erstmals um 1400 als Bärenburg erwähnt. Der Name bezeichnete vermutlich ursprünglich eine Siedlung an einem Sumpfgebiet, in dem es Bären gab. Die Weilerstruktur hat sich über die Zeit in eine angerförmige Siedlungsstruktur entwickelt, die im Kern noch heute erhalten ist.

Bärenbrück

Maust fand erstmals Erwähnung um 1577. Die Struktur geht auf ein Angerdorf zurück, das sich um einen Gutshof entwickelt hat. Der wendische Name *Hus* bezeichnet eine Lage Wasser. Eine Mühle wurde schon um 1511 erwähnt. Die heutige Maustmühle ist erst um 1920 entstanden.

Maust

Das Dorf Neuendorf wurde um 1616 erstmals erwähnt. Die Struktur geht auf ein breites Gassendorf zurück, deren Charakteristika noch erkennbar sind.

Neuendorf

Die Teichlandschaft entstand durch den oberflächennahen Raseneisenerzabbau. Erstmalige erwähnt wurden die Teiche um 1554. Sie dienten dem Schutz der Festungsanlagen und gleichzeitig der Fischzucht.

*Peitzer Teiche
Hammergraben*

Der Hammergrabenlauf wurde für die Überleitung von Wasser aus der Spree für das um 1550

entstandene Eisenhütten- und Hammerwerk Peitz angelegt. Der Hammergraben ist heute, neben der Teichlandschaft, eines der wichtigsten zu schützenden naturnahen Gewässer der Gemeinde. Der Hammergrabenaltlauf wird durch den Tagebau zerstört, eine Umleitung des Hammergrabens erfolgt jenseits der Dichtungswand. Ein Stück des alten Hammergrabens bleibt ab Neuendorf erhalten.

2.1.5 räumliche Entwicklung/Landschaftsentwicklung

Naturräumliche Gegebenheiten, Verkehrs- und Versorgungssysteme, bebaute Flächen sowie die Freiräume für Erholung und Sport bilden die wichtigsten Strukturelemente einer Gemeinde.

Gemeinde

Das Gemeindeterritorium hat eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 8,6 km sowie von ca. 5,9 km in Süd-Nord-Richtung.

Die Ortsteile befinden sich gleichmäßig verteilt über die Gemeindefläche im Westen, Süden und Osten. Im Norden liegen die großflächigen Teichlandschaften und das Industriegebiet mit dem Kraftwerk Jänschwalde.

Die Nutzungsstruktur ist geprägt durch eine etwa gleiche Verteilung von Wald-, Wasser und Landwirtschaftsflächen, wobei im Nordosten und Südosten der Wald dominiert. Die Landwirtschaftsflächen finden sich überwiegend im Nordwesten und Südwesten. Die Teiche erstrecken sich im Norden und östlich von Bärenbrück.

Die baulichen Strukturen sind durch ehemalige auf die Landwirtschaft orientierte Dörfer gekennzeichnet. Konzentrationen von Gewerbeflächen befinden sich auf dem Kraftwerksareal.

In den Dörfern sind noch vereinzelt Gewerbe oder landwirtschaftliche Betriebe zu finden.

Die ursprüngliche Struktur der Dörfer ist noch weitgehend erkennbar. Größere Neubaugebiete sind vor allem in Neuendorf und Maust entstanden.

Als „Versorgungszentren“ für den täglichen Bedarf und die öffentliche Infrastruktur dienen die nördlich an das Gemeindegebiet angrenzende Stadt Peitz und das südöstlich gelegen Cottbus als Oberzentrum der Region.

Die prägenden Grünbereiche der Gemeinde Teichland sind die weithin sichtbare Bärenbrücker Höhe mit seinen Forstbeständen, die Peitzer Teichlandschaft und der Altlauf des Hammergrabens.

Besondere Freiraumbereiche in den Ortschaften sind die Sportflächen und Kinderspielplätze. Die Angerbereiche der Ortschaften sind als Grünflächen stark beeinträchtigt.

Die ortsnahe Umgebung von Maust ist durch kleinteilige extensive Flächennutzung geprägt.

Im Ortsteil Maust kam es nach 1990 zu einer großen Anzahl von Zuzügen, sodass sich die Einwohnerzahl in kurzer Zeit fast verdoppelte. In dieser Zeit entstand in Maust die größte zusammenhängende Blockhaussiedlung in Ostdeutschland.

Maust

Die Merkmale der Siedlungsstruktur sind bei den beiden Ortsteilen in den alten Siedlungsteilen noch vorhanden. Bärenbrück als Angerdorf und Neuendorf als breites Gassendorf. In den Ortsteilen entwickelten sich in den letzten Jahrzehnten neue größere Wohngebiete, wobei Bärenbrück von dieser Entwicklung weniger tangiert wurde.

Bärenbrück & Neuendorf

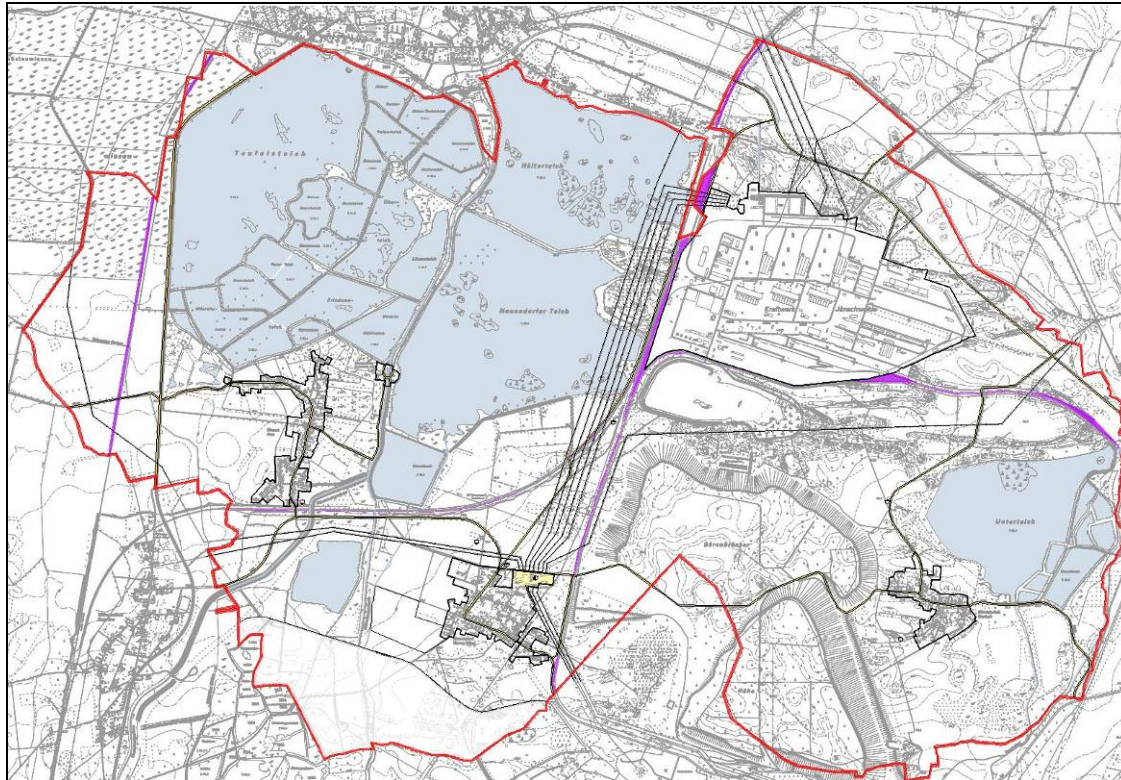
3. Bestandssituation

Erschließung

Die Bundesautobahn BAB 15 verläuft südlich der Gemeinde in ca. 12km Entfernung. Die nächstgelegene Anschlussstelle stellen Cottbus-Süd oder Roggosen dar.

Straße

Westlich tangiert die vierspurige B168 das Gemeindegebiet. Im Norden verläuft die L474, sie stellt eine Verbindung von Peitz nach Heinersbrück dar. Die L473 erschließt den südlichen Bereich von Teichland.



Erschließung und technische Versorgung

Im Gemeindegebiet verlaufen zwei Kreisstraßen. Die K7137 dient als nördliche Erschließung des OT Maust. Die K7136 erschließt den OT Bärenbrück von der L474 aus.

Eine kleinere Ortsverbindungsstraße (Forstwirtschaftsweg) erschließt die Bereiche zwischen Neuendorf und Bärenbrück. Diese kurze Verbindung ist für die Gemeinde und die beiden Ortsteile wichtig. Sie stellt die einzige direkte Ortsverbindung zwischen Bärenbrück und Neuendorf dar. Der Flächen (Grundstück) der Verbindungsstraße (teilweise Territorium von Cottbus) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Teichland.

Der ruhende Verkehr des Individualverkehrs ist überwiegend auf den Grundstücken untergebracht. In Neuendorf sind zwei öffentliche Parkplätze vorhanden, einer am Sport- und Freizeitpark Teichland, ein weiterer am Sportplatz von Neuendorf.

ruhender Verkehr

Die Ortsteile werden über den öffentlichen Personennahverkehr in Richtung Cottbus und Peitz erschlossen. Die drei Ortsteile sind durch zwei Buslinien (gegenwärtig Linie 22 und 43) untereinander verbunden.

Bus

Teichland ist ein Bindeglied zwischen dem Raum Oder/Neiße und dem Spreewald. Die Gemeinde Teichland wird von folgenden überregional bedeutenden Wander-, Radwanderwegen durchquert:

Radverkehr

- Gurken-Radwanderweg,

- Spree-Radwanderweg,
- Niederlausitzer Bergbautour und
- Fürst-Pückler-Radwanderweg.

Des Weiteren gibt es im Gemeindebereich kleinere Lehrpfade. Vom Peitzer Hüttenwerk verläuft parallel zum Hammergraben auf dem Damm nach Süden bis Maust der „Prof. Schäperclaus-Peitzer-Teichlehrpfad“. Auf der Bärenbrücker Höhe wurde zusammen mit der Waldschule ein Erlebnispfad angelegt.

Die Fußgängerinfrastruktur ist in den Ortsteilen hinreichend gut ausgebaut

Fußgänger

Eine Bahnverbindung der Regionalbahn (Cottbus-Guben-Eisenhüttenstadt-Frankfurt/O.) verläuft durch das Gemeindegebiet von Westen nach Norden und hat Haltepunkte nördlich von Neuendorf und am Kraftwerk Jänschwalde.

Bahn

Die Bahnstrecke Cottbus-Peitz wurde 2001 stillgelegt. Eine Entwidmung der Strecke erfolgte bisher nicht.

Das Kraftwerk Jänschwalde ist durch betriebseigene Bahnstrecken mit den Tagebauen Cottbus-Nord und Jänschwalde verbunden. Die Trassen verlaufen westlich und südlich der Bärenbrücker Höhe und nördlich des Bärenbrücker Unterteiches.

Allgemein ist das Gemeindegebiet stadttechnisch gut erschlossen.

*Stadttechnische
Infrastruktur*

Folgende Freileitungen der Vattenfall Europe Transmission GmbH befinden sich im Gemeindegebiet:

- 380 kV Freileitung Kraftwerk Jänschwalde-Preilack MA/MB
- 380 kV Freileitung Kraftwerk Jänschwalde-Preilack MC/MD
- 380 kV Freileitung Kraftwerk Jänschwalde-Preilack ME/MF

Im Freileitungsbereich sind Schutzabstände für Bauwerke (ca. 50m beiderseits der Trassenachse) einzuhalten. Die Errichtung von Gebäuden unterhalb und in der näheren Umgebung bedarf der Zustimmung der Vattenfall Europe Transmission GmbH.

Nördlich von Neuendorf befindet sich ein Umspannwerk.

Träger der Wasserversorgung im OT Bärenbrück und Neuendorf ist die „Gesellschaft für Wasserver- und Abwasserentsorgung Peitz mbH“. Für den OT Maust ist die „Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG“ mit Sitz in Cottbus zuständig.

Trinkwasser

In der Gemeinde Teichland sind alle Haushalte und Gewerbebetriebe an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung für die OT Neuendorf und Bärenbrück erfolgt über das Wasserwerk Peitz. Für den OT Maust erfolgt die Trinkwasserversorgung über Cottbus.

Für die Absicherung der Löschwasserversorgung ist die Gemeinde Teichland zuständig (siehe auch Brandenburger Brandschutzgesetz).

Löschwasser

In der Ortslage von Maust ist kein Löschwasser für den Grundschutz aus den Wasserverteilungsanlagen der „Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG“ verfügbar. Für die beiden Ortsteile Neuendorf und Bärenbrück werden keine Bedenken geäußert.

Träger der Schmutzwasserentsorgung im OT Bärenbrück und Neuendorf ist die „Gesellschaft für Wasserver- und Abwasserentsorgung Peitz mbH“. Für den OT Maust ist die „Lausitzer Wasser GmbH&CO. KG“ mit Sitz in Cottbus zuständig.

Schmutzwasser

Eine Kläranlage für die OT Neuendorf und Bärenbrück befindet sich am Stadtrand von Peitz, die 1992-1994 neu gebaut wurde. Sie weist eine Kapazität von ca.12.000 Einwohnerwerten auf. Für den OT Maust erfolgt die Schmutzwasserentsorgung durch das Klärwerk in Cottbus.

Abwasserpumpstationen befinden sich nördlich von Maust, südlich des Südbeckens im

„Gleisdreieck“ und nördlich des Neuendorfer Friedhofes.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist Aufgabe der Gemeinde. Allgemein erfolgt die Entsorgung durch das Versickern vor Ort. *Niederschlagswasser*

Träger der fernmeldetechnischen Versorgung sind die Deutsche Telekom AG und zunehmend andere private Anbieter. *Telekommunikation*

Im Gemeindegebiet befinden sich einige Richtfunkmasten von Mobilfunknetzbetreibern. Außerdem sind drei Richtfunkstrecken vom Kraftwerk Jänschwalde vorhanden.

1. Jänschwalde- Cottbus, Jänschwalde
2. Jänschwalde- Cottbus-Thiemstraße
3. Jänschwalde- Vetschau

Die Versorgung der Ortslagen mit Strom erfolgt durch die Envia M „Mitteldeutsche Energie AG„. *Strom*

Anlagen für die Erzeugung alternativer Energien sind im Gemeindegebiet im Ansatz vorhanden. Eine Windkraftanlage ist in der Nähe des Kraftwerks, eine auf der Bärenbrücker Höhe errichtet worden. Östlich des Kraftwerksgeländes ist ein „Sondergebiet Wind“, welches weitere Windkraftanlagen aufnehmen kann, durch einen B-Plan gesichert. *alternative Energien*

Träger der Straßenbeleuchtung ist die Gemeinde. Die Siedlungsflächen sind weitgehend versorgt. *Straßenbeleuchtung*

Eine zentrale Wärmeversorgung existiert in Teichland nicht. *Gas*

Ein zentrales Gasnetz wird nicht betrieben. Die Gasversorgung der Ortslagen erfolgt über die Prima-Gas GmbH in Kolkwitz. In den Ortsteilen befinden sich Flüssiggasbehälter der Firma. *Wärme*

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt in Verantwortung des Landkreises Spree-Neiße. Zur Abfallentsorgung gehören ebenfalls die Sammlung der Leichtstoffverpackungen, die Sammlung von Papier, Pappe und Kartonagen, die Sammlung von Sperrmüll und Elektronikschrott. Weiterhin werden Altglas und Schadstoffe entsorgt. Die Siedlungsabfalldeponie Forst-Autobahn wird derzeit von der Abfallentsorgungs-Gesellschaft Spree-Neiße mbH betrieben. *Abfallwirtschaft*

Auf dem Kraftwerksgelände ist ein Betrieb zur Schrottreycling angesiedelt. Des Weiteren befindet sich östlich des Kraftwerks eine Kompostierungsanlage.

Nutzungen

Nachfolgend werden die vorhandenen Nutzungen aus der Sicht der Flächennutzungsplanung untersucht. Im Anhang ist eine Karte mit Darstellung der Bestandsnutzung beigefügt. *Vorbemerkungen*

Die Definitionen zu den einzelnen Kategorien sind bei den Erläuterungen zu den Darstellungen des FNP zu finden.

Im Außenbereich von Teichland finden sich folgende Hauptnutzungskategorien *Außenbereich*

- Wald,
- Landwirtschaftsfläche,
- Gewerbeflächen,
- Sonderbauflächen,
- Wasserflächen für die Fischwirtschaft,
- Flächen für Pflege und Erhalt von Natur und Landschaft (Dämme und Gewässerufer),
- Flächen, die keiner geordneten Nutzung unterliegen (meist Naturschutz).

Die Flächenanteile sind in der Flächenbilanz (Anlage) dargestellt.

Im Außenbereich finden sich einzelne Siedlungssplitter bzw. Einzelgehöfte und andere isoliert gelegene baulich genutzte Grundstücke.

Die ortsnahen Grünflächen werden weiter unten behandelt.

Für die Ortsteile Bärenbrück und Maust existieren rechtskräftige Innenbereichssatzungen nach §34 BauGB. Für Neuendorf bildet sich der Innenbereich nach dem BauGB. *Innenbereich*

Baulücken sind, soweit sie im Bebauungszusammenhang eines Bereichs liegen, dem Innenbereiche zu zuordnen.

3.1.1 Wohnbauflächen (W)

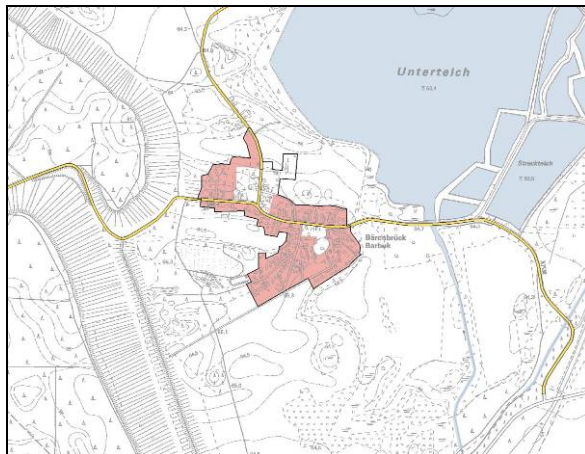
Die Dörfer werden heute überwiegend als Wohnort genutzt. Klassische Landwirtschaftsbetriebe sind kaum noch in die alten Siedlungsstrukturen integriert. Dagegen finden sich lokal eher Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Nicht alle erreichen einen Störgrad, dass sie mit der umgebenden Wohnnutzung in Konflikt geraten.

Teile der ehemaligen Dörfer müssen aus der Sicht der Realnutzung heute als Wohnbaufläche im Sinne der BauNVO angesprochen werden, auch wenn sie sich durch ihre Geschichte und das Erscheinungsbild von städtischen Wohnsiedlungen deutlich unterscheiden.

Als Bestand dargestellt werden neben den tatsächlich bebauten Flächen auch die Grundstücke, für die nach §34 BauGB Baurecht besteht und solche, für die rechtskräftige örtliche Planungen (z. B. B-Pläne) vorliegen.

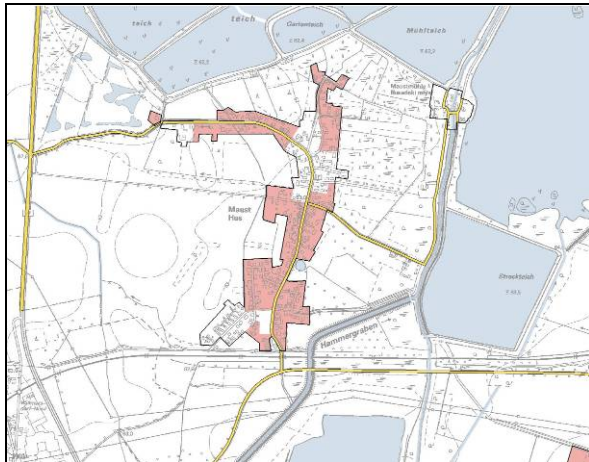
Kriterien zur Bewertung von Wohnbauland im Bestand:

- tatsächliche Nutzung des Grundstücks,
- Gebietscharakter, Umgebung,
- Ausweisung in rechtskräftigen örtlichen Planungen.



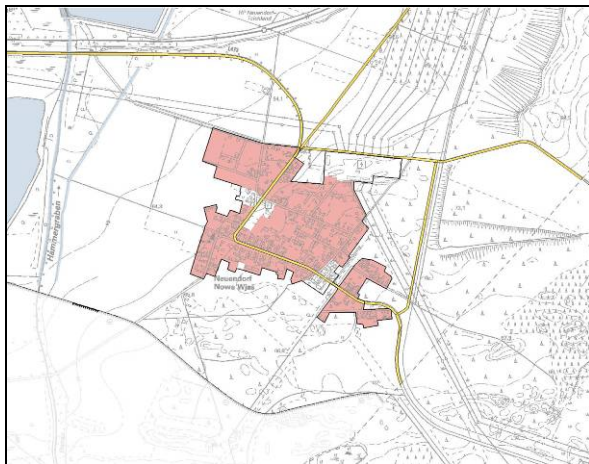
Flächen, die als Wohnbauland bewertet werden, sind in der nebenstehenden Karte gekennzeichnet. Der Großteil der Ortslage fällt unter diese Kategorie. *Bärenbrück*

An der Ausfallstraße nach Norden ist die Fläche des Bebauungsplanes übernommen. Die Bebauung verläuft nur straßenbegleitend.



Auch in Maust ist die Wohnnutzung *Maust* vorherrschend.

Die Bebauungspläne im Süden von Maust (Fine-Wood-Siedlungen), weisen Mischgebiete aus. Da die Bereiche real jedoch ausschließlich dem Wohnen dienen, werden sie als Wohnbauland und nicht als gemischte Baufläche bewertet.



Im Ortsteil Neuendorf ist die Wohnnutzung *Neuendorf* dominant. Zum einen existieren entsprechende B-Pläne, die teilweise realisiert wurden, zum anderen hat sich im Altbestand ebenfalls das Wohnen durchgesetzt.

3.1.2 gemischte Bauflächen (M)

Gemischte Bauflächen sind in allen Ortsteilen vorhanden. Hier sind neben der Wohnnutzung vorwiegend nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe anzutreffen.

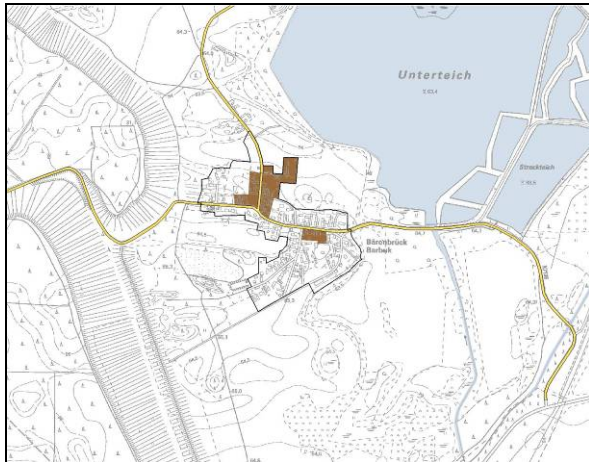
Gemischte Baufläche

Für die Einordnung als gemischte Baufläche muss eine Mischung zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung (oder Landwirtschaft) deutlich vorhanden sein. Wohnverträgliche (nicht störende) kleine Betriebe werden in die Betrachtung nicht einbezogen.

Bei den vorhandenen gemischten Bauflächen der Orte handelt es sich überwiegend um Mischgebiete nach §6 BauNVO. Für eine Zuordnung als Dorfgebiet nach §5 BauNVO müssten Landwirtschaftsbetriebe vorhanden sein.

Kriterien zur Darstellung gemischter Baufläche der Gemeinde

- Standorte von Gewerbebetrieben bzw. anderen störenden Nutzungen (z. B. Freiwilligen Feuerwehr) und Wohnnutzung im nahen Umfeld,
- „Ausnahmen“ werden vernachlässigt,
- Ausweisung in rechtskräftigen örtlichen Planungen, soweit tatsächlich Mischung vorhanden.



Es sind nur zwei kleinere M-Flächen vorhanden. Im Ortszentrum begründen der Baubetrieb und die Spedition diese Kategorie.

Bärenbrück

Der Bereich der Freiwilligen Feuerwehr wurde aufgenommen, da Konflikte mit der Wohnbebauung nicht auszuschließen sind.

Um eine Mischung zwischen Gewerbe und Wohnen und um einen „Puffer“ zur Wohnbebauung herzustellen, wurden angrenzende Wohngrundstücke in die gemischte Baufläche einbezogen. Der Rinderstall wurde ebenfalls als Teil der gemischten Baufläche bewertet, ebenso wie das westlich vom Stall befindliche Wohngrundstück auf dem ein Wohngebäude realisiert ist.



Am westlichen Ortsausgang ist eine kleine Fläche vorhanden, die einem Lackierbetrieb beherbergt. Im Ortszentrum befinden sich die Verwaltung, die Feuerwehr und einige Gewerbe-, bzw. Handwerksbetriebe sowie Landwirte.

Maust

Östlich von Maust liegt die Maust-Mühle. Hier befinden sich einige Wohngebäude. Dieser Ort ist Standort für eine Ausflugsgaststätte mit überregionalem Einzugsgebiet. Der Bereich wird als gemischte Baufläche bewertet.

In Maust sind zwei größere und ein kleiner Teil des Ortes als (M) bewertet, die größeren Teile konzentriert sich auf den alten Ortskern, eine Fläche im Süden und die Bauerngehöfte von Maust.



Die nördliche Fläche beherbergt die Freiwillige Feuerwehr, die Störungen verursachen kann. Die südöstliche Teilfläche beherbergt einen Handwerksbetrieb und die Gaststätte.

Neuendorf

Die Wohnnutzung überwiegt im Dorf deutlich.

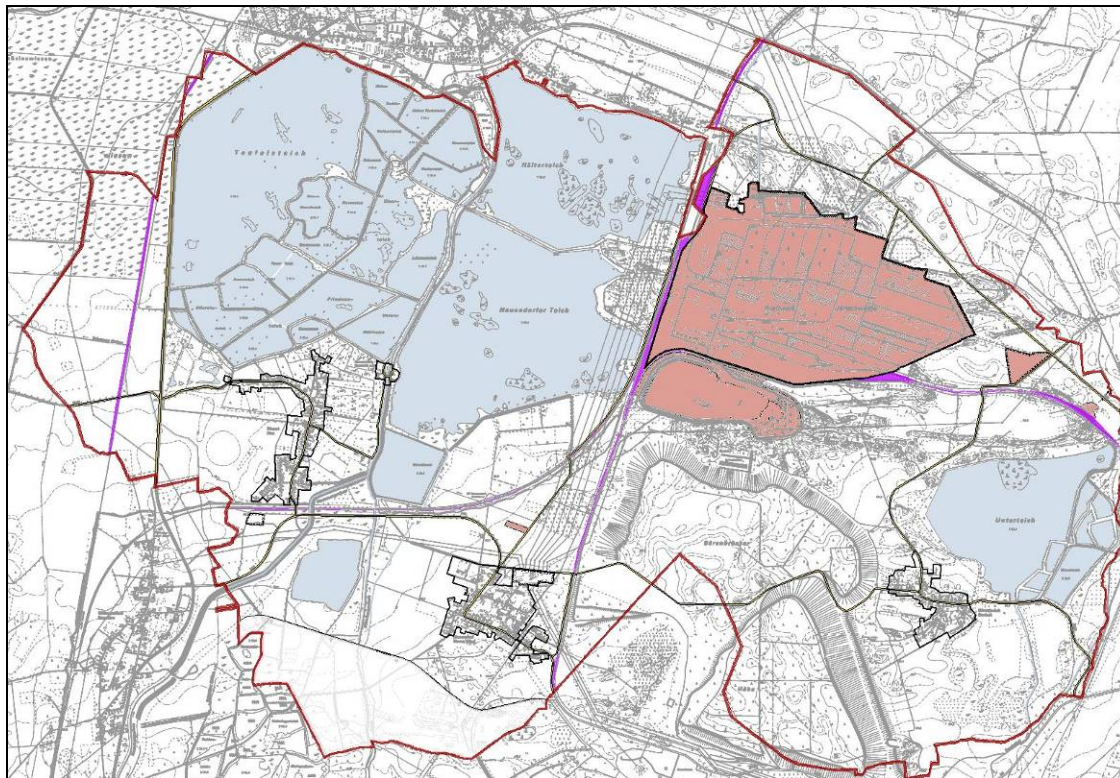
3.1.3 gewerbliche Bauflächen (G)

Teichland verfügt über einige Gewerbeflächen. Dominant ist das Kraftwerksgelände unmittelbar östlich der Teiche. Weitere befinden sich im Norden von Neuendorf und östlich des Kraftwerks (Kompostierbetrieb).

Die Fläche des Kraftwerks wird im FNP durch die Flurstücke bzw. die Nutzungsgrenzen der ansässigen Betriebe definiert. Auf dem Grundstück befindet sich unter anderem das Kraftwerk Jänschwalde der Vattenfall Europe Generation AG. Es gehört zu den großen Grundlastkraftwerken Deutschlands. Des Weiteren befinden sich auf dem Areal Betriebe, die unter das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchV) fallen.

Die gewerbliche Baufläche der Kompostierungsanlage sowie das Gewerbegrundstück nördlich von Neuendorf sind durch B-Pläne bzw. VEP festgesetzt. Das Kraftwerksgrundstück ist nicht durch einen verbindlichen Bauleitplan gesichert.

Die vorhandenen Gebiete sind allgemein gut ausgelastet. Es stehen allerdings noch einige bebaubare Gewerbeflächen im Bestand zur Verfügung.



Verteilung der Gewerblichen Bauflächen

Im Norden von Neuendorf ist eine kleine schmale durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) festgesetzte gewerbliche Baufläche vorhanden. Derzeit dient der Standort nur als Lagerplatz.

Neuendorf

Das Kraftwerksgelände ist eindeutig als Industriegebiet zu bewerten. Der Standort ist in Bezug auf ein sensibles Umfeld als konfliktreich zu bewerten. Zum Standort gehört das Südbecken als Nebenanlage des Kraftwerks. Auf dem Areal ist im Zeitraum bis 2015 der Bau einer Demonstrationsanlage zur CO₂-Abscheidung geplant. In diesem Zusammenhang wird eine Pipeline zu potentiellen Speichern außerhalb des Kraftwerksgeländes errichtet werden.

Kraftwerk

Im Weiteren ist nach 2020, entsprechend der geltenden Gesetzgebung, die Umrüstung der Blöcke des Kraftwerkes auf CO₂-arme Kraftwerkstechnik geplant

Der ganze Standort ist im Altlastenkataster als belastete Fläche aufgeführt.

Die Kraftwerksfläche (ca. 260ha) nimmt fast 7% der Gemeindefläche ein.

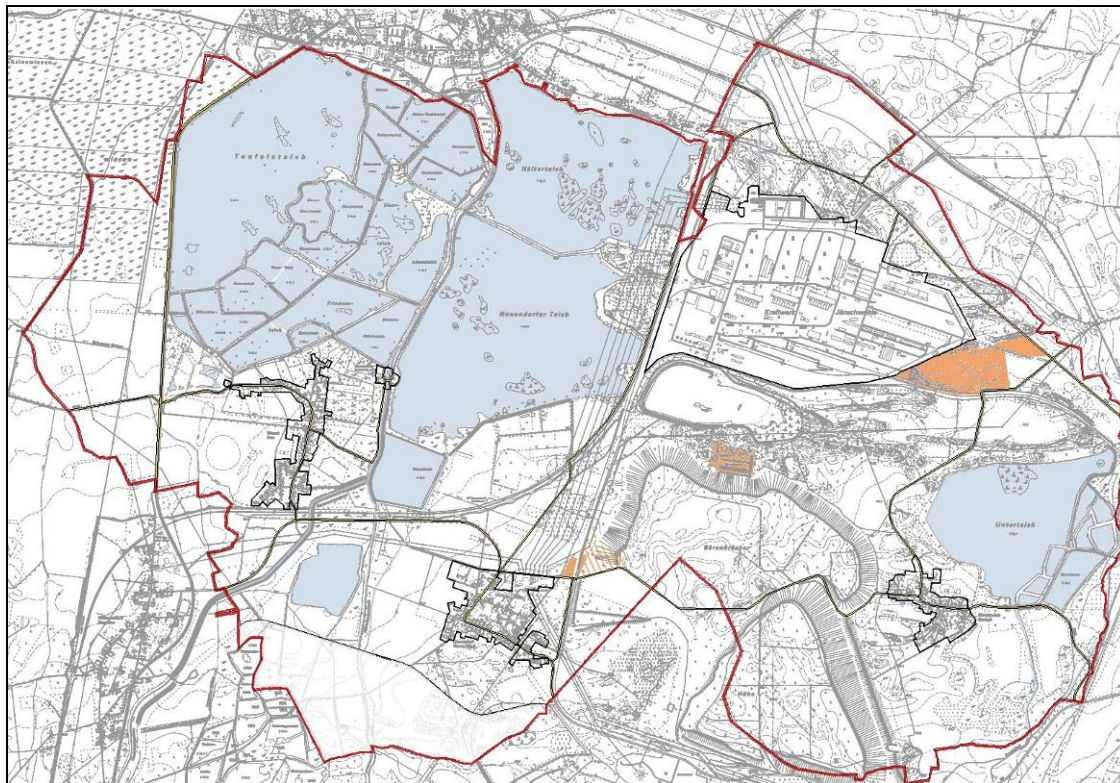
An der östlichen Gemeindegrenze besteht eine Förderbandanlage zwischen den werkseigenen Gleisanlagen von Vattenfall und dem Tagebau Jänschwalde. Die Anlage ist in einem Sonderbetriebsplan durch das LBGR zugelassen. Die für den Umschlagplatz in Anspruch genommene Fläche, wird als gewerbliche Baufläche dargestellt.

3.1.4 Sonderbauflächen (S)

Als Sonderbauflächen werden Flächen dargestellt, die keiner der anderen Nutzungskategorien der BauNVO zugeordnet werden können.

Allgemein

Weiterhin werden Flächen die durch rechtskräftige Bauleitplanung als Sonderbaufläche entwickelt wurden, übernommen.



Verteilung
Sonderbaufläche

In Neuendorf auf der Bärenbrücker Höhe, befindet sich der Sport- und Freizeitpark Teichland. Hier wird eine Sommerrodelbahn betrieben. Die Fläche wird als Sonderbaufläche bewertet. Sie weist einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Die Fläche ist durch einen B-Plan entwickelt.

Neuendorf

Östlich des Kraftwerkes befindet sich eine durch B-Plan gesicherte Sonderbaufläche, auf der das Errichten von Windkraftanlagen allgemein zulässig ist.

*Kraftwerk und
Schiessplatz*

Südlich vom Kraftwerk, ist der Schießplatz der Schützengilde Peitz zu finden. Aufgrund seiner spezifischen Anforderungen wird der Standort als Sonderbaufläche bewertet. Er kann keiner der in der BauNVO vorgegebenen Nutzungskategorien zugeordnet werden.

3.1.5 Öffentliche Flächen

Als Flächen für den Gemeinbedarf ist der Standort der Kindertagesstätte in Neuendorf einzuordnen. In den Ortsteilen gibt es Räume für die Gemeindearbeit, für Vereine und die freiwilligen Feuerwehren. Von ihrer städtebaulichen Auswirkung gesehen sind sie untergeordnet und gehen in den Flächen der gemischten Bauflächen oder die Wohnbauflächen ein. Sie werden standörtlich durch entsprechende Symbole im Flächennutzungsplan dargestellt.

*Flächen für den
Gemeinbedarf*

Die wichtigsten Grünflächen der Gemeinde sind

- die Dorfanger in Neuendorf, Bärenbrück und Maust,
- die Friedhöfe, Spiel- und Sportplätze in den Ortsteilen,
- der Götterhain mit dem Aussichtsturm auf der Bärenbrücker Höhe,
- der Strand südlich des Kieselsees bzw. westlich des Hammergrabens in Neuendorf,
- der Sport- und Freizeitpark

*Grün- und
Freiflächen*

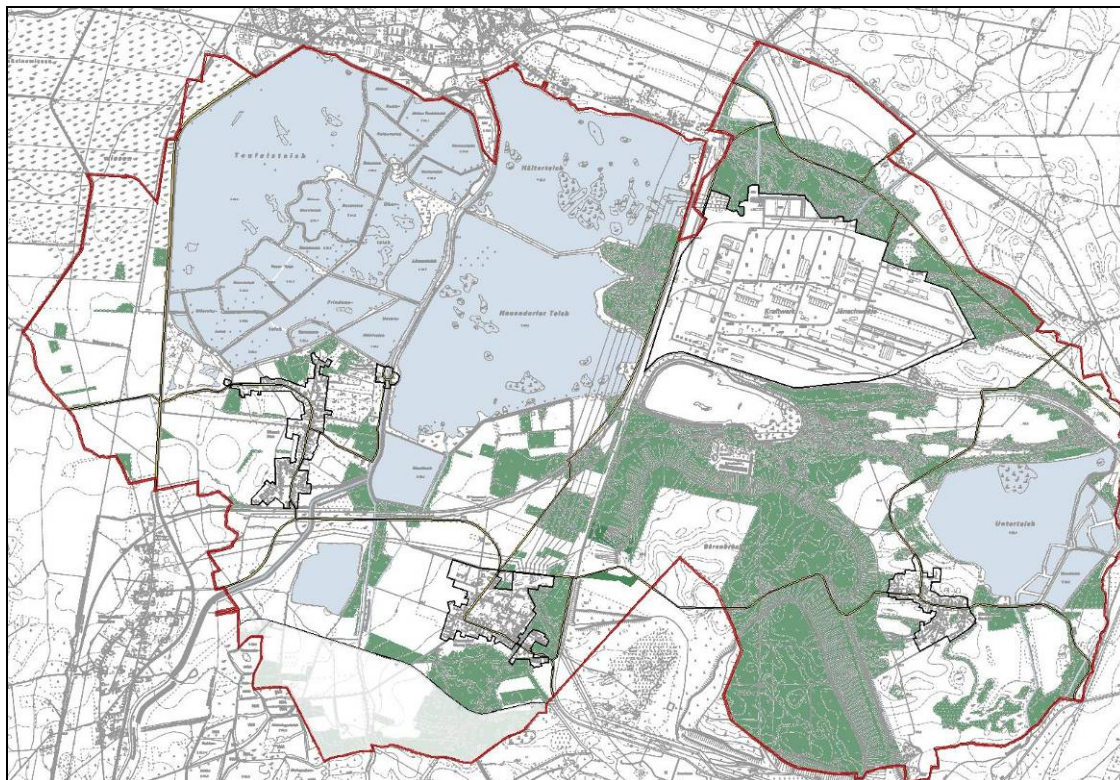
Östlich von Maust befinden sich zwei kleine Kleingartenbereiche der Kleingartenvereine „Maust am Waldesrand e.V.“ und „Am Hammergraben e.V.“.

3.1.6 Waldflächen

Der Anteil der Waldflächen am Gemeindegebiet beträgt etwa 16%. Große zusammenhängende Wälder sind überwiegend auf der Bärenbrücker Höhe und um das Kraftwerksgelände zu finden.

Als Waldflächen werden im FNP die Flächen dargestellt, die durch die Forstbehörde angezeigt worden, bzw. die nach dem Waldgesetz als Waldflächen einzuordnen sind (die eine zusammenhängende Fläche von ca. 2000m² überschreiten).

Die Waldflächen bestehen überwiegend aus monokulturellen Kiefernbeständen auf nährstoffarmen sandigen Böden. Einige (aus Sicht der Natur) wertvolle Waldstandorte sind vorhanden und befinden sich häufig in den Uferzonen der Gewässer. Diese Flächen sind Teil der „Flächen zum Erhalt und zur Pflege von Natur und Landschaft“.



Waldflächen

3.1.7 Landwirtschaftsflächen

In Teichland sind etwa 40% der Gemeindefläche als landwirtschaftliche Nutzflächen einzuordnen. Sie befinden sich westlich und südlich von Maust und Neuendorf, sowie nordöstlich, südlich und östlich von Bärenbrück. In den letzten Jahren und in Folge der Änderung der Produktionsformen kam es auf vielen Flächen zur „Bereinigung“ der Feldflur. Dadurch sind kleinteilig strukturierte Vegetationen in der Feldflur verloren gegangen. Mit der Schaffung von größeren Schlägen war teilweise eine Bodenverschlechterung z.B. durch Bodenerosion verbunden. Die Bodenwertzahlen entsprechen denen von mittelwertigen Böden.

Auf den typischen ärmeren Böden der Region erfolgt eine überwiegend intensive Nutzungen mit dem Anbau von Getreide, Mais, Raps, Sonnenblumen und Kartoffeln sowie auch Grünfutter für die Tierhaltung.

In den Dörfern werden die Übergangsbereiche zwischen Siedlung und Landschaft in der Regel als Garten- und Grabeland genutzt. Diese Flächen sind kleinteilig und extensiv genutzt und entsprechend für die Umwelt „hochwertig“. Diese Kategorie wird wegen ihrer Bedeutung im FNP separat dargestellt. Diese Art der Flächennutzung konzentriert sich vor Allem um den

Ortsteil Maust. Weitere kleine Flächen schließen sich an die Bebauung der Dörfer an.

Das Kleingartenwesen spielt in der Gemeinde nur eine untergeordnete Rolle.

3.1.8 Flächen für die Fischwirtschaft

Die Fischereiwirtschaft ist in Teichland besonders ausgeprägt und von großer Bedeutung. Die Gesamtfläche der Teiche entspricht etwa 28% der Gemeindefläche und wird durch die Teichgut Peitz GbR bewirtschaftet. Auf Grund der Nutzung der Teiche sind kulturelle Höhepunkte, wie das Fischerfest Peitz und das traditionelle Abfischen entstanden, die fester Bestandteil des Kulturkalenders der Region sind.

Zu den Gewässern für die Fischwirtschaft gehören nicht, der „Kiessee“ sowie das „Südbecken“ des Kraftwerkes u. a.

Der Kiessee und das Tranzitzfließ werden allerdings durch den Landesanglerverband Brandenburg e.V. bewirtschaftet.

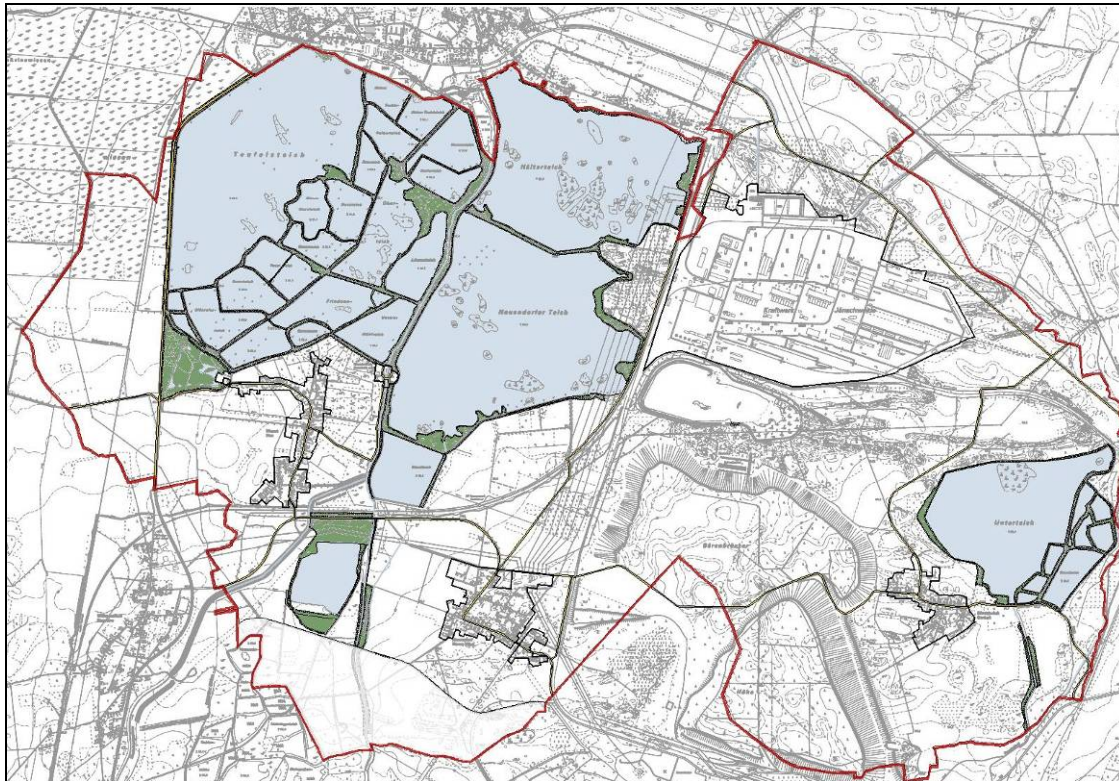
3.1.9 Flächen zum Erhalt und zur Pflege von Natur und Landschaft

Aufgrund der Teichlandschaft, bildeten sich in der Gemeinde Flächen heraus, die besonderen Wert für die Umwelt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweisen. Im Einzelnen sind das die Flächen, die unmittelbar an die Ufer der Teiche anschließen sowie die nahen Zonen der sonstigen Gewässer, wie Hammergraben, Tranzitzfließ und der „Kiessee“.

In diesen Bereichen hat sich der für stehende und fließende Gewässer typische Gehölz- bzw. Schilfsaum herausgebildet. Diese Zonen, im Zusammenspiel mit den Wasserflächen, tragen zur Unverwechselbarkeit des Landschaftsraumes und zu seinem Wert als Lebensraum bei.

Diese Flächenkategorie wird im FNP gesondert ausgewiesen, da sie keinen der Nutzungskategorien, die die Flächennutzungsplanung für den Außenbereich kennt (Wald, Landwirtschaft), zugeordnet werden kann.

Der Uferbereich des Südbeckens hat sich, obwohl planungsrechtlich Nebenanlage (gewerbliche Baufläche) des Kraftwerks, ebenfalls als „Biotop“ entwickelt. Über die Jahre hat sich teilweise ein für Gewässer typischer Gewässersaum ausgebildet. Er bleibt aber Nebenanlage der Kraftwerksnutzung.



Uferbereiche

3.1.10 Außenbereich mit Bauflächen

In Teichland existieren Einzelgehöfte, andere isolierte baulich genutzte Grundstücke und Grünflächen (z.B. Götterhain, Kiesseestrand...) außerhalb der kompakten Siedlungsflächen. Diese „Siedlungssplitter“ sind für die Region und den ländlichen Raum typisch. Durch die Lage im Außenbereich nach §35 BauGB wird die Existenz dieser Nutzungen erschwert.

Vor allem um den Ortsteil Maust existieren mehrere dieser Grundstücke, aber auch nahe Neuendorf und (einige wenige) bei Bärenbrück.

In die Flächen für die Land- bzw. Forstwirtschaft gehen auch Splittersiedlungen bzw. Einzelgehöfte ein. Es handelt sich meist um seit langem bestehende Landwirtschaftsstellen, Wohngrundstücke.

*Siedlungsflächen
im Außenbereich*

Für die Kennzeichnung der bebauten Außenbereichsgrundstücke wurde ein eigenes Planzeichen entwickelt.

Einzelne Wohngrundstücke, die im Außenbereich liegen, sind als „Außenbereichsflächen mit baulicher Nutzung“ dargestellt.

Die Darstellung als Außenbereichsflächen mit baulicher Nutzung bedeutet nicht, dass die Grundstücke dem Innenbereich zugeordnet werden. Sie bleiben Außenbereich im Sinne des §35 BauGB. Auch in Zukunft sind Vorhaben unzulässig, wenn öffentliche Belange entgegenstehen.

Mit der Aufnahme in den FNP wird nicht die Verfestigung und die Entwicklung der betroffenen Splitterflächen verfolgt. Es besteht damit kein Widerspruch zur Landesplanung. Ziel ist es, den Bestandsschutz der entsprechenden Nutzungen zu stärken und größere Rechtssicherheit für die Betroffenen zu erreichen. Wenn die bebauten Grundstücke in der umgebenden Flächennutzung (Wald oder Fläche für die Landwirtschaft) untergehen, bedeutet das für die betroffenen Bürger, dass sie ungewollten Erschwernissen ausgesetzt sind. Baugenehmigungen nach §35 BauGB würde z. B. die Darstellung im FNP entgegenstehen.

Das soll mit der Kennzeichnung verhindert werden. Eine „Erleichterung“ entsteht also lediglich im Hinblick auf §35 Abs.3 Nr.1. BauGB. Die Baugenehmigungsbehörde kann Vorhaben zustimmen, wenn alle anderen Belange nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin können nur auf dieser Basis bei Bedarf Außenbereichssatzungen aufgestellt werden.

3.1.11 Flächen für die Versorgung

Flächen bzw. Anlagen für die Versorgung sind in Teichland nur in geringer Zahl vorhanden. In allen Ortsteilen sind Tanks für die zentrale Gasversorgung installiert.

Abwasserpumpstationen finden sich nördlich von Bärenbrück, nördlich von Neuendorf und südwestlich des Südbeckens vom Kraftwerk.

Im Norden von Neuendorf wird ein Schaltwerk betrieben. Dieses ist als Versorgungsanlage für die Elektrizität eingeordnet.

4. Prognose / Leitbild

Für die Gemeinde Teichland können folgende Stärken verzeichnet werden.

- natürliches Potenzial der Landschaft, wie Lage in der einmaligen Teichlandschaft ,
- zukünftiger Anrainer des Cottbuser Ostsees,
- Nähe zu Oberzentrum Cottbus (Versorgung, Kultur, Arbeit),
- Standort der Energiewirtschaft mit überregionaler Bedeutung,
- zunehmende Zahl von touristischen und Freizeitangeboten,
- Wirtschaftskraft der Gemeinde,
- Verbundenheit der Bevölkerung mit der Heimat,
- Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (Straßenanbindung, Haltepunkt der Bahn, Busverbindung in die umgebenden Zentren).

Nachteilig können sich auswirken

- der demografische Wandel (Stagnation der Bevölkerungszahlen, „Überalterung“),
- Weiterhin: der Mangel an Arbeitsplätzen,
- aktiver Bergbau unmittelbar südlich von Neuendorf

Die Chance für die Zukunft besteht in der Kombination und Verstärkung aller vorhandener Besonderheiten und der der Orientierung auf neue Entwicklungen.

Neben den wirtschaftlichen Verhältnissen müssen die Lebensbedingungen allgemein verbessert werden.

Der FNP muss ein Angebot an den erforderlichen Flächen schaffen, damit die Eigenentwicklung der Gemeinde gefördert wird.

Die Bevölkerungsanzahl von Teichland stagnierte in den letzten Jahren. Durch den demografischen Wandel und auch die Abwanderung von Frauen im gebärfähigen Alter, wird es auch in den nächsten Jahren kaum zu einem Bevölkerungswachstum durch Geburten kommen. Dennoch ist im Zusammenhang mit der Entstehung des Cottbuser Ostsees mit einem leichten Ansteigen der Bevölkerungszahl durch Zuzug zu rechnen.

Bevölkerungsprognose

Weiterhin werden Wohnbauflächen im Besonderen für die Eigenentwicklung der Gemeinde benötigt. Tendenziell sind die vorhandenen Wohnungen und Häuser für große Haushalte geeignet. Der Trend in Deutschland und auch in Brandenburg geht dahin, dass kleine Wohnungen für kleine Haushalte nachgefragt werden.

Nach dem LEP B-B sind neue Siedlungsflächen an bestehende Siedlungsflächen anzuschließen. (Z 4.2) Der Umfang richtet sich danach, dass eine Eigenentwicklung möglich ist. Z 4.5.2 des LEP B-B formuliert eine Größenordnung von 0,5ha/1000 EW. Für Teichland würde eine Fläche von ca. 0,7ha errechnet.

Flächenbedarf

In Maust und Neuendorf sind ausreichend Baulücken oder Flächen mit Baurecht vorhanden.

In Bärenbrück ist dagegen kein Bauland vorrätig. Dies soll geändert werden.

In Bärenbrück sollen ca. 7000m² neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um dem Ortsteil eine Eigenentwicklung zu ermöglichen. In Neuendorf wird eine Abrundungsfläche von ca. 0,1ha neu ausgewiesen. Insgesamt werden also ca. 0,8ha neues Wohnbauland ausgewiesen.

Die Gemeinde wird weiterhin alles tun, um sich als Standort der Energiewirtschaft zu profilieren, um bestehende Gewerbebetriebe zu erhalten und vor allem, um neue anzusiedeln. Es geht darum, die wirtschaftliche Vielfalt zu stärken.

Wirtschaft

Der Flächenbedarf für gewerbliche Bauflächen ist derzeitig nur schwer bestimmbar. Es wird davon ausgegangen, dass allgemein kein großer Bedarf an neuen großen Gewerbegebieten besteht. Wo möglich, werden Brachen umgenutzt und so mobilisiert.

Zusätzlich zum entwicklungsfähigen Kraftwerksgelände, wird eine Fläche nördlich von Neuendorf angeboten, die die Ansiedlung von Unternehmen zulässt, welche die Nähe zum Ort suchen.

Mit Entstehung des Ostsees kann es allerdings zu einer Nachfrage an Flächen kommen. Dieser soll innerhalb der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen und der gemischten Bauflächen befriedigt werden. Perspektivisch sollen für Gewerbe, die die unmittelbare Nähe zum Cottbuser Ostsee suchen, Flächen als Bestandteil der Sonderbaufläche bereitgehalten werden.

Die Landwirtschaft wird ihren Stellenwert behalten. Grundsätzliche Änderungen sind hier nicht zu erwarten. Das Entstehen neuer landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe ist eher unwahrscheinlich, wird aber von der Gemeinde gewünscht. Für die Nutzung bestehender Höfe für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb oder für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe wird dagegen ein Bedarf gesehen. Die vorhandene Bebauungsstruktur sollte für diese Nutzungen geeignet sein. Gut erschlossene gemischte Bauflächen in den Ortslagen fördern die Ansiedlung entsprechender Betriebe.

Die Teichwirtschaft wird weiterhin gefördert.

Der Fremdenverkehr, der Tourismus und das Erholungswesen können sich mittel- bis langfristig zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor entwickeln, der die vorhandenen Strukturen ergänzt. Mit dem entstehenden Cottbuser Ostsee und der abwechslungsreichen Landschaft und auf Grund der Nähe zum Spreewald bzw. zu Cottbus sind hervorragende Potenziale vorhanden.

Auf dem Sektor der materiellen Versorgung und des Dienstleistungsangebotes will die Gemeinde den Status Quo in qualitativer und quantitativer Hinsicht möglichst erhalten und wenn möglich verbessern. Direkte Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde bestehen allerdings nicht. Sie kann nur die Rahmenbedingungen verbessern.

Versorgung

Die Grundversorgung der Bevölkerung wird weiterhin in den benachbarten Städten Peitz und Cottbus erfolgen.

Mit der Umsetzung des Masterplanes und unter der Annahme einer positiven Entwicklung des Hafengeländes, aber auch des Jugendcamps und das Campingplatzes, kann es zur Erweiterung oder Neuansiedlung von Versorgungseinrichtungen kommen, da die Wirtschaftlichkeit positiv beeinflusst wird.

Wesentliche Veränderungen sind auf dem Gebiet der öffentlichen Dienste, der Verwaltung und der Behörden nicht zu erwarten. In den Dörfern werden die Feuerwehren und andere vorhandene Einrichtungen erhalten. Sie sind zugleich Träger des kulturellen Lebens.

Unter Berücksichtigung des Geburtenrückganges ist mit keiner Ausweitung der Kinderbetreuungsstätten zu rechnen. Dennoch kann die vorhandene KITA eine qualitative Aufwertung erfahren. Ein Bedarf für eine eigene Grundschule besteht nicht.

Auf dem Gebiet der Kirchen sind keine Änderungen zu erwarten.

Die Versorgung auf dem Gesundheitssektor erfolgt in den nahen Zentren Peitz und Cottbus. Die Niederlassung von Ärzten und sonstigen Anbietern aus dem Sektor Gesundheit und Soziales ist in der Gemeinde aber durchaus gewünscht, um eine Nahversorgung aufzubauen.

Aufgrund der Orientierung zum Tourismus und Fremdenverkehr, wird im Sport- und Freizeitsektor ein Erweiterungspotenzial gesehen. Vor allem in Neuendorf (Ostsee) und auf der Bärenbrücker Höhe kann die bestehende Sport- und Freizeitanlage erweitert und das bestehende Angebot ausgebaut werden.

Die bestehenden Sportplätze in den Ortslagen bleiben erhalten. Mit der Realisierung des Masterplanes kann das Angebot von Sportflächen westlich von Neuendorf, durch eine Sporthalleergänzt werden.

Die vorhandenen Friedhöfe bleiben bestehen. Änderungen sind nicht erforderlich.

*Grün- und
Freiflächen*

Der bestehende südliche Strand am Neuendorfer Kiessee soll ausgebaut und erweitert werden, um attraktiver für Gäste zu werden. Perspektivisch dient er als Übergangslösung für das Jugendcamp (Badestrand). Mit Entstehung des Ostsees werden weitere öffentliche Strände entstehen.

Die Freizeitangebote werden durch Wege und Grünzüge vernetzt.

Die Kleingartenanlagen im Bereich Maust sollen gesichert werden.

Im Flächennutzungsplan sind einige neue örtliche Haupt- und Wanderwege vorgesehen, die die vorhandene Infrastruktur ergänzen und verbessern sollen. Die Integration der Gemeinde in das touristische Radfernwanderwegenetz wird weiter geführt. Der Schwerpunkt der lokalen Maßnahmen für den Radverkehr liegt im Erhalt vorhandener Radwege und den Neubau um den entstehenden See.

Da alle Maßnahmen an Bundes- und Landesstraßen nicht in der Hand der Gemeinde liegen, wird für die notwendige Ortsumgehung von Neuendorf ein Vorschlag unterbreitet, der weitestgehend bereits vorhandenen Straßen berücksichtigt.

Um die verkehrliche Erschließung der Sonderbauflächen von Neuendorf zu gewährleisten, wird eine Straßentrasse vorgeschlagen, die mit vorhandenen örtlichen Wegen ein leistungsfähiges Netz aufbaut und Störungen der Wohngebiete vermeidet.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) und die Bahn sollen als Verkehrsträger gestärkt werden. Wesentliche (positive) Veränderungen am bestehenden Verkehrsangebot des ÖPNV sind nicht zu erwarten. In Bezug auf die Bahntrassen und die -verbindung wird der Status Quo erhalten.

Grundsätzliche Änderungen in der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind im Perspektivzeitraum nicht vorgesehen.

*technische
Infrastruktur*

Die Löschwasserversorgung muss durch die Gemeinde gewährleistet sein. Für den Ortsteil Maust ist die Löschwasserentnahme durch das Trinkwassernetz der LWG gegenwärtig nicht möglich.

Die Gemeinde wird erneuerbare Energien (Wind, Sonne, Biomasse) soweit fördern, wie die Interessen der Bevölkerung, der Umwelt und der örtlichen Wirtschaft das zulassen

Trotz der intensiven Raumnutzung und der damit verbundenen gegensätzlichen Interessen wird die Gemeinde die Umweltqualität schrittweise verbessern.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Schwerpunkte

Leitbild

- Die Gemeinde Teichland wird sich in ihrer räumlichen Entwicklung zukünftig auf den

qualitativen Wandel orientieren.

- Die bauliche Entwicklung erfolgt in Schwerpunkten auf Flächen, die das notwendige Potenzial aufweisen und gut erschlossen sind.
- Die Maßgaben des Masterplanes Cottbuser Ostsee werden in die Flächennutzungsplanung integriert.
- Der Wohnungsbau in Form selbst genutzter Einfamilienhäuser und ortstypischer Lückenschließungen wird weiterhin gefördert. Die Eigentumsbildung und die Ansiedlung von Wohnungen für besondere Bevölkerungsgruppen werden generell unterstützt. Für neue Wohnbauflächen werden vorwiegend Abrundungsflächen in guter Lage bereitgestellt. Dem Wandel in der Bevölkerungsstruktur wird Rechnung getragen.
- Die Dörfer bleiben attraktiver Wohnstandort. Vorhandene Landwirtschaftsbetriebe werden unterstützt. Die Ansiedlung von weiterem nicht störendem Gewerbe soll gefördert werden.
- Die Stärkung der Wirtschaft und die Ansiedlung von Gewerbe soll durch Flächensicherungen und Angebotsplanungen gefördert werden. Vorhandene gewerbliche Bauflächen werden gesichert und für zusätzliche Angebote vergrößert.
- Das Kraftwerk und die angrenzenden Betriebe sollen erhalten, die Ansiedlung neuer Betriebe gefördert werden. Brauchflächen sollen vor Neuausweisungen genutzt werden.
- Die Bergbaufolgelandschaft wird attraktiv gestaltet, mit Angeboten für Freizeit und Tourismus ausgestattet und mit den vorhandenen Einrichtungen sowie dem Grünsystem der Gemeinde vernetzt. Insgesamt besitzt der Ausbau der Naherholung und des touristischen Wertes einen hohen Stellenwert.
- Durch Flächensicherung soll die Entwicklung des Cottbuser Ostsees vorbereitet und die Erholungsfunktion der Gemeinde verbessert werden.
- Die Umweltqualität wird schrittweise verbessert. Die Besonderheiten des Orts- und Landschaftsbildes werden gestärkt und Mängel beseitigt.
- Der Verbesserung des Naturschutzes einerseits sowie der Nutzung der Teichlandschaft für die Erholung andererseits und den Belangen der Bewirtschaftung soll auch in Zukunft Rechnung getragen werden.
- Die Erzeugung regenerativer Energien will die Gemeinde unterstützen.

5. Darstellungen im FNP

Im folgenden Entwicklungsteil des Flächennutzungsplanes wird dargelegt, wie die Gemeinde Teichland ihr Leitbild umsetzen will. Es werden die entsprechenden Darstellungen im FNP und ihre Auswirkungen erläutert.

Es werden vorrangig die Flächen behandelt, auf denen Baurecht geschaffen wird oder die umgewidmet werden. Aussagen zum Bestand können Kapitel 3 entnommen werden.

Zur besseren Unterscheidung zwischen Neuplanung und Bestandsflächen, werden Neuplanungen in den folgenden Karten dunkel, der Bestand hell dargestellt. Bei zu kleinen Flächennutzungen, bei denen eine flächenhafte Darstellung nicht geeignet ist, werden die Standorte der Nutzungen durch Symbole gekennzeichnet.

Bauflächen

Entsprechend Leitbild sind einige Nutzungsänderungen in den Siedlungsbereichen erforderlich. Für die Umwandlungen sind im Besonderen die Bereiche der „alten“ Ortskerne und der Hafen in Neuendorf vorgesehen.

Grundsätzlich wird auf eine konfliktarme Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen Wert gelegt.

Für neue Bauflächen wurden Grundstücke ausgewählt, die für die Umwelt von geringerer Bedeutung sind, soweit das aus funktionellen Gründen möglich war.

Für die Erweiterung bestehender Betriebe müssen natürlich angrenzende Liegenschaften gefunden werden.

Die Umsetzung von Vorhaben auf den neu ausgewiesenen Flächen bedarf im Regelfall der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan), oder einer Ergänzungssatzung in deren Rahmen die abschließenden Größenordnungen und insbesondere Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen sind.

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe sind Aufwertungsmaßnahmen im Nahbereich der Eingriffsflächen möglich. Weitere Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, sind im Landschaftsplan zu finden, einige sind in den FNP übernommen.

5.1.1 Wohnbauflächen

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Die für die Versorgung erforderlichen Einrichtungen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie soziale, kirchliche, kulturelle gesundheitliche und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nach der BauNVO zulässig.

In Teichland werden sich die Flächen vor allem als Kleinsiedlungsgebiete (WS) gem. §2 BauNVO oder auch als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO entwickeln. Diese Baugebietskategorien entsprechen heute am Besten den Anforderungen an das Wohnen im ländlichen Raum. Reine Wohngebiete (WR) gem. §3 BauNVO sind wegen der hohen Anforderungen an den Immissionsschutz und dem daraus resultierenden Konfliktpotential mit der ländlichen Lebensweise nicht anzustreben.

In der Gemeinde Teichland wird weiterhin ein relativ hoher Anteil der Bauflächen als Wohnbauland dargestellt.

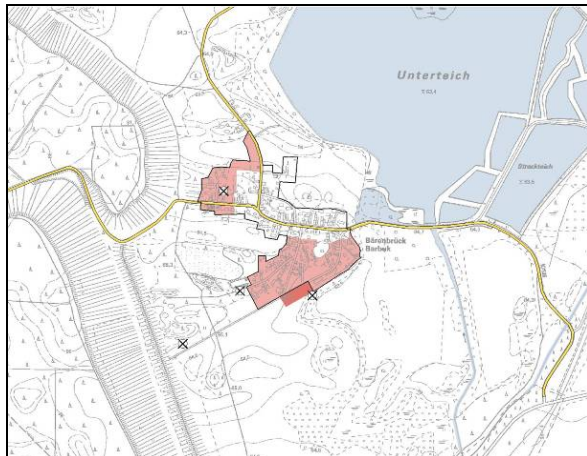
Neubauflächen: Neubauflächen sind in Bärenbrück vorgesehen. Es soll „Bauerwartungsland“ für die Eigenentwicklung des Orts angeboten werden.

In Maust gibt es keine Neuausweisungen, da die Nachfrage nach Wohnbauland durch den Bestand in Baulücken gesichert ist.

Auch in Neuendorf sind ausreichend B-Plan-Flächen und Baulücken zu finden. Lediglich eine kleine Abrundungsfläche südlich der Cottbuser Straße (künftig direkt am Cottbuser Ostsee) wird neu ausgewiesen.

Umwandlung: In allen drei Ortsteilen wird Wohnbauland in gemischte Baufläche umgewidmet. Dafür werden Flächen gewählt, die für zusätzliche gewerbliche Nutzungen interessant und geeignet sind. Dabei handelt es sich um die alten Siedlungsbereiche der Ortslagen entlang der Hauptstraßen, die im Bestand als Wohnbauland bewertet worden sind. Durch ihre Grundstücksgrößen, die Bebauungsstruktur und den großen Anteil an Nebengebäuden sind sie potenziell gut auch für die Gewerbeansiedlungen geeignet.

Im Kapitel „gemischte Baufläche“ werden diese Flächen als Neuplanung dargestellt.

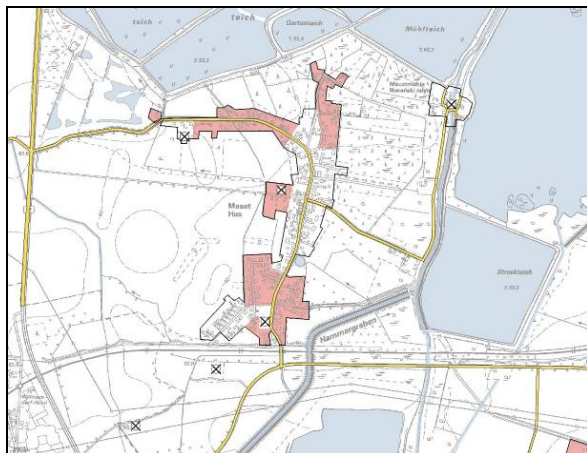


Im Süden wird eine Wohnbaufläche ca. 7.000m² als Abrundungsfläche neu ausgewiesen. Angrenzend an den östlichen Teil des Neuwohnbaulands wird eine Altlast vermutet.

Bärenbrück

Die mögliche Kontamination steht der Ausweisung nicht grundsätzlich entgegen.

Für die neue Abrundungsfläche wird Grabeland in Anspruch genommen.



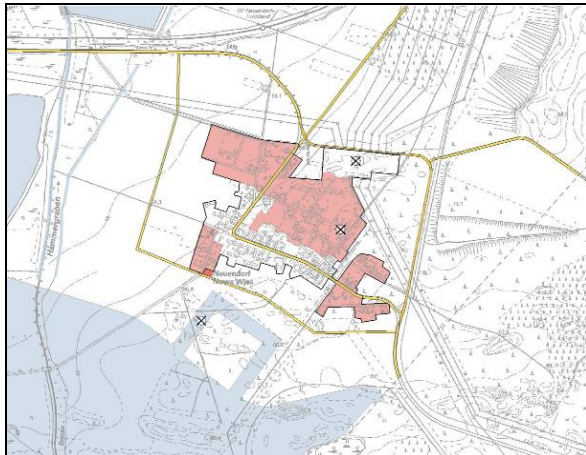
Neue Wohnbauflächen sind in Maust nicht geplant. Im Ort gibt es noch Baulücken, die für die Eigenentwicklung des Ortes ausreichen.

Maust

Am nördlichen Ende des Wiesenweges befindet sich ein Handwerksbetrieb. Dieser prägt sein Umfeld nicht in der Weise, dass eine gemischte Nutzung entsteht. Es stellt eher eine Ausnahme dar. Der Bereich ist durch Wohnen geprägt.

Der Wiesenweg ist ein schmaler Sackgassenweg. In direkter Nachbarschaft zum Handwerksbetrieb befinden sich ausgewiesene Schutzgebiete.

Eine Entwicklung des Betriebes an diesem Standort würde langfristig zu Konflikten mit der umgebenden Nutzungen und den Schutzgebieten führen. Der Bereich wird deshalb als Wohnbauland und nicht als gemischte Baufläche dargestellt. Der Handwerksbetrieb genießt Bestandsschutz. Lediglich eine Ausdehnung des Unternehmens in größerem Ausmaß wird (auch im Interesse des Betriebes) mit der Darstellung unterbunden.



Eine Flächenneuausweisung von ca. 0,1ha erfolgt nur im Süden der Cottbuser Straße. Es handelt sich dabei um eine Abrundungsfläche. Der Standort befindet sich künftig am Knotenpunkt zum Neuendorfer Hafen und ist dadurch besonders geeignet (z.B. für das Wohnen oder Versorgungseinrichtungen). Für die Darstellung des neuen Wohnbaulandes werden Grabeland- und Landwirtschaftsflächen beansprucht.

Neuendorf

5.1.2 gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Keine der beiden Seiten darf deutlich überwiegen.

Gemischte Bauflächen

Der zulässige Störgrad ist höher als in Wohngebieten. Der Ruheanspruch des Wohnens nach Feierabend, an den Wochenenden und an Feiertagen entspricht allerdings weitgehend dem von Wohnbauflächen.

Mit der Ausweisung gemischter Bauflächen wird dem Ziel entsprochen, eine kleinteilige Nutzungsmischung und Vielfalt in den Ortsteilen zu erhalten und eine Ansiedlung von entsprechenden Unternehmen innerhalb der dörflichen Strukturen zu fördern. Das Wohnen, die Erwerbstätigkeit und die Versorgungsfunktion sollen innerhalb der gemischten Bauflächen, dorftypisch, in enger Nachbarschaft nebeneinander Bestand haben.

Die Darstellung von Mischflächen erlaubt für die betreffenden Gebiete eine flexible, weit gefächerte zukunftsorientierte Entwicklung. Vorhandene Betriebe können ihren Standort sichern, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zu den in einem Mischgebiet (MI) zulässigen Betrieben und Einrichtungen gehören, neben den auch in Wohngebieten zulässigen, unter anderem Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhändler, Gaststätten, Reparaturwerkstätten für Kfz und Fahrräder, Buchbinder, Drucker, Bäcker, Fleischer, Klempner, Glaser, Maler, Dachdecker, kleine mechanische Reparaturbetriebe, Fußbodenleger, Ofensetzer, kleine Fuhrunternehmen, Fahrschulen, Gebrauchtwagenhandel (ohne Reparatur), gewerbliche Sportanlagen und ähnliche.

Die gemischten Bauflächen in Teichland entsprechen im vorliegenden Fall dem Sinne nach weitgehend dem Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO. Sie können sich allerdings auch als Dorfgebiete (MD) gem. §5 BauNVO entwickeln, was allerdings zwingend die Anwesenheit von Landwirtschaftsbetrieben voraussetzt. Eine Kerngebietsausweisung (MK) ist für die Gemeinde Teichland dagegen nicht denkbar.

Darstellung In den entsprechend dargestellten Bauflächen muss eine Mischung am Ende tatsächlich vorhanden oder realisierbar sein. Die im FNP dargestellten Flächen umfassen die bestehenden gemischten Bauflächen (incl. Lücken bzw. Abrundungen) und die Neuausweisungen (in der Regel Umwandlungsflächen).

In allen drei Ortsteilen wird Wohnbauland (wieder) in gemischte Baufläche umgewandelt. Die ursprüngliche ländliche Lebensweise war in allen Dörfern durch eine Mischung geprägt.

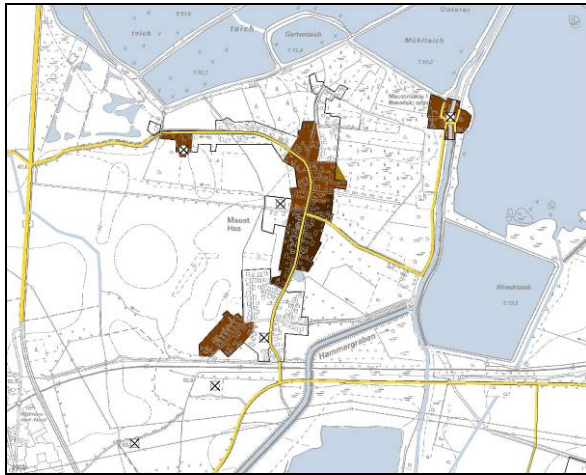
Die Umwidmung soll helfen, das Leitbild (Ansiedlung von Gewerbe und Schaffung der traditionellen Nutzungsmischung) in den Orten umzusetzen. Dafür werden Flächen ausgewählt, die gut erschlossen sind und die durch ihre Bebauungsstruktur das Potenzial

aufweisen, für Gewerbeansiedlungen „interessant“ zu sein.



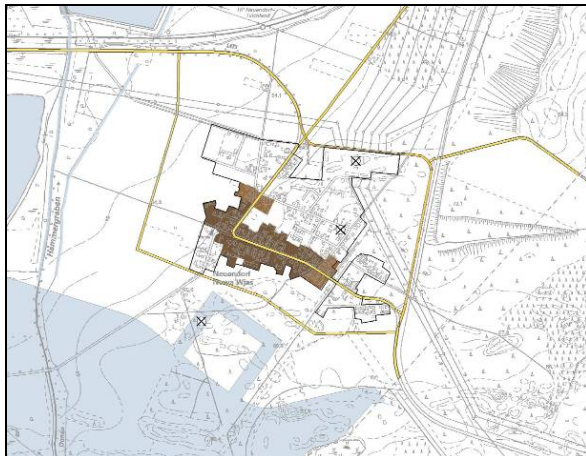
In Bärenbrück sind die vorhandenen Flächen um den Baubetrieb und den Landwirt (Rinderstall) als gemischte Baufläche dargestellt. Die Gemeinde will hier die Betriebe erhalten und eine Neuansiedlung von Gewerbe fördern.

Bärenbrück



In Maust werden die bestehenden Flächen, am westlichen und südlichen Ortsausgang, das Ortszentrum (Verwaltung, Feuerwehr, Nebenerwerbs-Landwirt, Gewerbe, ...) und die Maust-Mühle als gemischte Baufläche dargestellt. Die Mitte wird durch neue Flächen gestärkt. Im östlichen Siedlungsbereich wird eine ca. 2000m² große Fläche neu dargestellt. Es handelt sich um eine Abrundung des Siedlungsbereichs.

Maust



In Neuendorf werden die bestehende Flächen um das Gasthaus und die Tischlerei sowie der Bereich der Feuerwehr als gemischte Baufläche dargestellt.

Neuendorf

Die durch ländliche Bebauung geprägte Dorfmitte wird durch die Umwidmung aufgewertet.

Für die Darstellung von neuen gemischten Bauflächen werden in den Ortsteilen Baulücken innerhalb des Innenbereiches, Wohnbauflächen und Grabeland beansprucht. Der Außenbereich wird nicht beeinträchtigt.

5.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Flächen, die vorwiegend oder ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

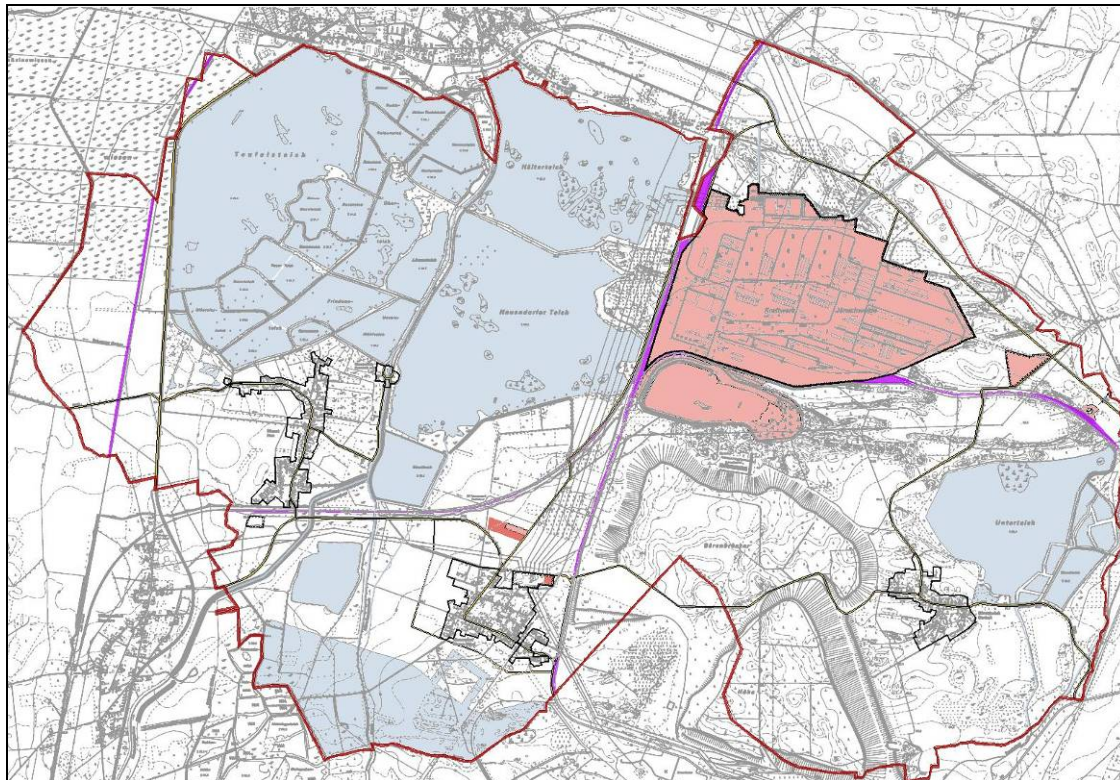
Gewerbliche Bauflächen dienen, wenn sie sich in ein Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO entwickeln, vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art. Außerdem sind noch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig. Wohnungen sind nur als Ausnahme für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter machbar. Es ist aber auch die Möglichkeit gegeben, dass die entsprechenden Flächen sich zu einem Industriegebiet (GI) nach §9 BauNVO entwickeln, in denen praktisch keine Einschränkungen für die Betriebe existieren.

In Teichland sind große Flächen des Kraftwerksgeländes als GI-Gebiet nach §9 BauNVO anzusehen. Bei den übrigen gewerblichen Bauflächen handelt es sich um GE-Flächen nach §8 BauNVO. Das Gewerbegebiet östlich des Kraftwerkes ist über einen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen werden erhalten. Neuausweisungen gibt es nur im geringen Umfang.

Das Gelände des Kraftwerkes bleibt hinsichtlich der Art der Nutzung und der Flächenausdehnung bestehen. Eine Ansiedlung von Industrie und Gewerbe im Bestand soll hier weiterhin gefördert werden.

In Maust und Bärenbrück werden keine gewerblichen Bauflächen neu entwickelt.



Übersicht
gewerbliche
Bauflächen

Das Kraftwerksgelände (Fläche ca. 260ha) wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Wasserfläche „Südbecken“ südlich des Kraftwerkes ist als Nebenanlage der Kraftwerksnutzung anzusehen und wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die östlich vom Kraftwerk gelegene Fläche wird auf Grund der rechtskräftigen B-Planung übernommen.

Kraftwerks-
gelände

In Neuendorf wird die vorhandene gewerbliche Baufläche im Norden übernommen, an die eine Erweiterungsfläche angegliedert wird. Ein Bedarf von zwei bereits in der Gemeinde tätigen Gewerbebetrieben wurde bei der Gemeinde angemeldet. Die Unternehmen suchen Flächen für die Errichtung von Hallen. Eine weitere Fläche wird aus dem Umspannwerk ausgegliedert und als Gewerbegrundstück ausgewiesen.

Neuendorf

Das Angebot ist auch im Hinblick auf die Entstehung des Ostsees von Bedeutung, um eventuell Betrieben, die die Wassernähe benötigen, ein Ansiedlungsmöglichkeit zu geben. Der Standort liegt direkt an der Ortumgehung.

5.1.4 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen sind in einem FNP dann darzustellen, wenn sich ein solches Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach §§2 bis 9 BauNVO unterscheidet. Die Baunutzungsverordnung selbst differenziert in Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10) und sonstige Sondergebiete (§11).

Sonderbauflächen nach §10 BauNVO (für die Erholung) finden sich vor allem in Neuendorf. Sie werden auf der Grundlage der Vorgaben des Masterplanes Cottbuser Ostsee 2030 neu ausgewiesen. Auf eine Darstellung von Sondergebieten bzw. eine detailliertere Regelung zur Zweckbestimmung wird im FNP im Interesse der Flexibilität der zukünftigen Entwicklung verzichtet. Gerade die Freizeit- und Tourismusbranche entwickelt sich sehr dynamisch, so dass zu kleinteilige Bestimmungen die Entwicklung bremsen könnten.

Flächen für die Erholung

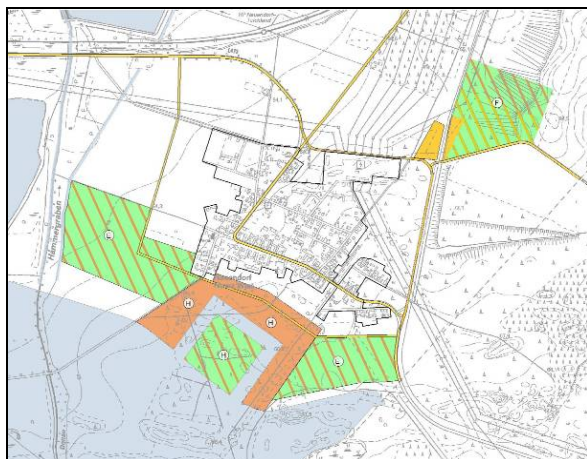
Zu den sonstigen Sondergebieten (§11 BauNVO), die aus als rechtskräftige B-Planung übernommen werden, gehören der „Sport- und Freizeitpark Teichland“ auf der Bärenbrücker Höhe und das Sondergebiet östlich vom Kraftwerksgelände, das als „Konzentrationsfläche für die Windkraftnutzung“ festgesetzt ist.

Sonstige Sondergebiete

Südlich des Kraftwerkes befindet sich der Schießstand der „Schützengilde Peitz“. Dieser kann keiner anderen Kategorie der BauNVO zugeordnet werden und wird als Sonderbaufläche (Zweckbestimmung Schiesssport) dargestellt. Das zukünftige Hafensareal von Neuendorf wird ebenfalls als sonstiges Sondergebiet angesehen. Hier sollen verschiedenen Nutzungen untergebracht werden, wie Erholung, Fremdenverkehr, Handel, Gewerbe, Hotel, Wohnen, ...

Für die Sonderbauflächen Sport- und Freizeitpark und für die Hafensinsel ist ein neues Planzeichen entwickelt worden. Dieses besteht aus einer Grünflächendarstellung mit „darüber gelegter“ Sonderbaufläche (Streifen). Die Flächendarstellung soll klarstellen, dass eine Sonderbaufläche „mit hohem Waldanteil“ entsprechend der Zweckbestimmung entstehen soll. Der Zusatz „hoher Waldanteil“ drückt den Willen der Gemeinde aus, dass innerhalb der Sonderbauflächen Bebauungsstrukturen mit größeren Freiflächen vorgesehen werden sollen, eine hohe Versiegelung ist nicht erwünscht.

Planzeichen

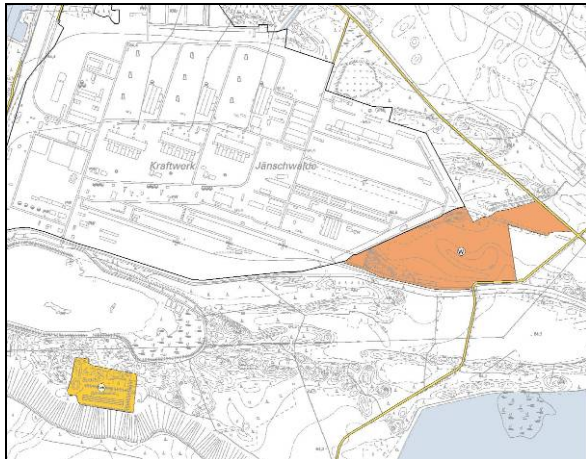


Das B-Plangebiet des Sport- und Freizeitparks Teichland wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ dargestellt. Die Fläche wird gegenüber dem Bestand und der Bebauungsplanung etwas nach Norden erweitert (für den angestrebten Ausbau).

Neuendorf

Die Gebiete westlich und südöstlich von Neuendorf werden als Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil „Erholung“ ausgewiesen. Die Bereiche sind aus dem Masterplan Cottbuser Ostsee 2030 entwickelt.

Das Areal des zukünftigen Hafens wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „touristischer Hafen“ dargestellt. Die Insel wird als Sonderbaufläche mit hohem Durchgrünungsgrad dargestellt, um auch dort eine die Umwelt schonende Entwicklung zu ermöglichen. Im Hafen wird ein Seezeichen (Bauwerk oder Installation) als symbolische Verbindung zum Hafen auf Cottbuser Seite vorgesehen. Die Darstellung folgt dem Masterplan Cottbuser Ostsee und dem Entwicklungskonzept der Gemeinde.



Der Schießplatz der Schützengilde Peitz wird als sonstige Sonderbaufläche „Schiesssport“ dargestellt. So sollen die Nutzung und eine Entwicklung für diesen Sport ermöglicht werden. Die Fläche ist erschlossen.

Schiessplatz

Die Fläche östlich des Kraftwerks wird als Konzentrationsfläche „Windkraft“ dargestellt. Die Fläche ist durch Bauleitplanung rechtskräftig gesichert.

*Windenergie-
nutzung*

Die Gemeinde hat im Gemeindegebiet nach Eignungsflächen für die Nutzung von Windenergie gesucht. Einzelheiten können dem Anhang entnommen werden.

*Konzentrations-
wirkung*

Im Ergebnis zeigt sich, dass nur eine Fläche im Gemeindegebiet geeignet ist. Die Gemeinde Teichland übernimmt nur den Bebauungsplanbereich des Sondergebietes Windkraftnutzung östlich des Kraftwerkes in den FNP.

Der Bereich der Sonderbaufläche für die Windenergienutzung wird als Konzentrationszonen im Sinne von §35 Abs. 1 i.V.m. §35 Absatz 3 (letzter Satz) BauGB dargestellt. Die Darstellung erfolgt mit dem entsprechenden Planzeichen (Planzeichenerklärung). Außerhalb der Konzentrationszone sind keine Windkraftanlagen zulässig.

Die maximale Höhe für die Anlagen wird textlich dargestellt. Sie beträgt auch unter Beachtung der Nähe zu den Windparks Cottbus Ost I und II sowie der Lage innerhalb von Baubeschränkungsgebieten der Luftfahrt und dem Einwirkungsbereich zu der Landesverteidigungsanlage Döbern, 160m über Grund.

Für die Darstellung aller neuen Sonderbauflächen werden Landwirtschafts- und Waldflächen beansprucht.

5.1.5 öffentliche Flächen

In einem Flächennutzungsplan kann die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches dargestellt werden. Insbesondere gehören dazu der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen (d.h. des Gemeinbedarfes), wie Schulen, Kindereinrichtungen, Kirchen sowie sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen. Unter Umständen können auch Flächen für Sport- und Spielanlagen und Kleingärten dazu gehören.

Gemeinbedarf

Die Standorte der Gemeinbedarfseinrichtungen werden im Flächennutzungsplan im Regelfall aufgrund der geringen Flächengröße nur durch das jeweilige Symbol gekennzeichnet. Sie gehen somit in die jeweilige umgebende Nutzungen ein. Nur bei größeren Grundstücken erfolgt eine flächenhafte Darstellung.

Wesentliche Veränderungen sind auf dem Gebiet der öffentlichen Versorgung in der Gemeinde nicht vorgesehen.

Grünflächen dienen unter anderem

- der Gliederung und Auflockerung der Baumassen (Gestaltung des Orts- und

Grünflächen

Landschaftsbildes)

- sowie dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Grünflächen in diesem Sinne sind vor allem Parkanlagen, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe und Kleingartenanlagen. Bauliche Anlagen sind möglich, wenn sie dem Zweck der Grünfläche dienen.

Der Schwerpunkt der Entwicklung der Grünflächen in der Gemeinde liegt auf dem Erhalt und der Aufwertung vorhandener Anlagen sowie der weitestgehenden Vernetzung der einzelnen Grünflächen untereinander. Als bestehende Grünflächen werden die Kleingartenflächen östlich von Maust dargestellt.

Neue Grünflächen werden in Maust und Neuendorf ausgewiesen.

Handlungsrahmen für die Umsetzung soll das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sein.

Neu dargestellt werden :

- die Grünfläche für den „Reitsport“ südlich von Maust. Sie befindet sich auf einer Fläche, für die allerdings ein Altlastenverdacht besteht,
- die Grünflächen „Strand“ in Neuendorf, die aus dem Masterplan Cottbuser Ostsee 2030 übernommen werden,
- eine Erweiterungsfläche nördlich des bestehenden Sportplatzes in Neuendorf, um Entwicklungen, die mit dem Jugendcamp sinnvoll werden, zu ermöglichen,
- eine weitere Erweiterungsfläche für den „Götterhain“ am Südhang der Bärenbrücker Höhe. Die Fläche besitzt mit der Entstehung des „Ostsees“ ein Entwicklungspotential hinsichtlich der touristischen Erschließung von Neuendorf.
- die künftige Verbindungsachse „Promenade“ zwischen Hafen und Bärenbrücker Höhe. Es soll eine „fuss- und radläufige“ Verbindung vorgesehen werden.

5.1.6 Verkehr

Die gewidmeten Bahntrassen der Deutschen Bahn und die Betriebsbahnanlagen von Vattenfall werden nachrichtlich übernommen.

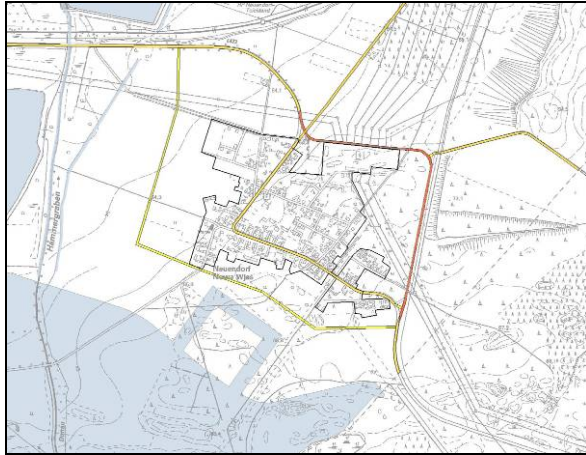
Im Flächennutzungsplan sind die Bundes-, die Landes- sowie die innergemeindlichen Straßen mit maßgeblicher Verbindungs-/Sammelstraßenfunktion dargestellt.

Als „Straßenneubau“ sind die wahrscheinlichste Lösung für die Ortsumgehung von Neuendorf sowie eine Sammelstraße „West-Südspange“, die die neuen Bauflächen in Neuendorf erschließt, in den FNP aufgenommen worden.

Bei der Ortsumgehung, handelt es sich allerdings nur um einen **Hinweis** auf eine grobe Trassenführung, nicht um eine Darstellung im Sinne des BauGB, da die Gemeinde nicht die Planungshoheit besitzt.

Dargestellt sind außerdem die bestehenden Rad- und Wanderwege und die wichtigen örtlichen Verbindungswege. Im Masterplan zum Cottbuser Ostsee sind einige neue Wander-, Radwanderwege vorgesehen. Diese werden übernommen.

Der Trassenvorschlag für die Ortsumgehung stellt sich als rote Linie dar.



*Umgehungs-
und
Erschließungs-
straße*

Im Masterplan Cottbuser Ostsee ist eine nordöstliche Umgehungsstraße (rot) um Neuendorf vorgesehen. Die Idee wird weitergeführt und eine abweichende optimaler Trassenführung vorgeschlagen. Die Linie zerschneidet den Landschaftsraum weniger. Die Trasse folgt weitestgehend vorhandenen Straßen, die lediglich ausgebaut werden müssten.

Die Süd-West-Spange (gelb) wird neu geplant. Sie dient der Entlastung des Ortes vom zukünftigen Anliegerverkehr der neuen Bauflächen Jugendcamp, Hafen und Campingplatz.

Durch die neue Straßenplanung werden vor allem Landwirtschafts- und Forstflächen beansprucht.

5.1.7 Versorgungsanlagen / stadttechnische Infrastruktur

Die Anlagen und Netze der technischen Infrastruktur beeinflussen entscheidend die Siedlungsstruktur und -entwicklung. Standorte von bedeutenden Anlagen, Haupttrassen und Trassenbündelungen sind relativ stabile Elemente und lassen sich aus Eigentums-, funktionellen und Kostengründen nur schwer verändern. Sie stellen somit wesentliche Nutzungsbeschränkungen und gleichzeitig positive Entwicklungsbedingungen dar.

In den FNP werden nur die Haupttrassen und Anlagen mit Bedeutung für die gesamte Gemeinde oder darüber hinaus dargestellt.

Im FNP sind folgende Flächen für Versorgungsanlagen bzw. für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Es handelt sich ausschließlich um bestehende Anlagen. Neue Anlagen und Erweiterungen sind nicht geplant.

- das Umspannwerk in Neuendorf (flächenhafte Darstellung mit Symbol),
- die Gasversorgungsanlagen in allen Ortsteilen (aufgrund der geringen Flächeinanspruchnahme wird die Anlage durch das entsprechende Symbol der PlanzV dargestellt),
- die Abwasserpumpstation, nördlich von Neuendorf und Bärenbrück sowie südwestlich des Südbeckens (symbolische Darstellung durch Planzeichen).

Weiterhin sind bestehende wichtige Versorgungsleitungen in den FNP übernommen.

5.1.8 Wasserflächen

Alle stehenden sowie die Fließgewässer erster und zweiter Ordnung werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Außerdem sind die für die Gemeinde Teichland wichtigen und das Landschaftsbild prägenden Teiche dargestellt.

Durch den Bergbau gehen Wald- und Landwirtschaftsflächen südlich von Neuendorf verloren, an deren Stelle der Cottbuser Ostsee entstehen wird. Die Grenzen der geplanten Wasserfläche werden entsprechend „Masterplan Cottbuser Ostsee 2030,“ dargestellt.

Im Landschaftsplan wird das Neu-Bespannen des Oberteiches von Bärenbrück

vorgeschlagen. Diese wünschenswerte Maßnahme wird (vorerst) nicht in den FNP übernommen, da sie nicht abgesichert ist. Das Ziel wird allerdings durch ein entsprechendes (neu geschaffenes) Planzeichen verdeutlicht.

5.1.9 Landwirtschaft / Wald

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für die Land- und die Forstwirtschaft dargestellt.

Als Landwirtschaftsfläche gelten alle Landflächen im Außenbereich (gem. §35 BauGB), die nicht mit Wald bestanden sind. Kleinere Gehölzbestände inmitten der Landwirtschaftsflächen gehen in den Flächen für die Landwirtschaft auf.

*Landwirtschaft
Wald*

Als Wald gelten alle Landflächen im Außenbereich gem. §35 BauGB, die nicht Landwirtschaftsfläche sind. Den Waldflächen zugeordnet werden auch die so genannten Nichtholzböden (Wildäcker, Wildwiesen, Blößen,) und Sukzessionsflächen.

Im Wesentlichen entspricht die Darstellung von Wald und Landwirtschaft dem Bestand. Generelle Umstrukturierungen sind in Teichland nicht vorgesehen (Einzelheiten siehe Landschaftsplan).

Wegen der großen Bedeutung für die Umwelt werden ortsnahe kleinteilig strukturierte (oft) extensiv genutzte Landwirtschaftsflächen mit einem „eigenen“ Planzeichen dargestellt. Sie sollen einen besonderen Schutz genießen. Diese Flächen wurden aus dem Landschaftsplan übernommen und durch Luftbildauswertung ermittelt.

In der Flächenbilanz ist zu erkennen, dass relativ große Flächenanteile in Teichland der Land- und Forstwirtschaft verloren gehen.

Der Verlust wird vor allem durch den Braunkohlen-Tagebaus verursacht. Nach Beendigung des Tagebaus wird die betroffene Fläche entsprechend der Bergbausanierungsplanung genutzt (Cottbuser Ostsee). „Nutznießer“ der Umwandlung ist vor allem die Wasserfläche. Nur geringe Flächenverluste gehen auf das Konto der Baulandentwicklung.

5.1.10 Naturschutz und Landschaftspflege

Parallel mit der vorliegenden Bearbeitung des FNP wird ein Landschaftsplan (LP) erarbeitet. Er stellt die Entwicklung der Gemeinde aus Sicht der Umwelt und Landschaft dar.

Vorbemerkungen

Im Landschaftsplan wurde eine Analyse und Diagnose der einzelnen Schutzgüter und deren Entwicklungspotentiale unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung des Landschaftsraumes, seiner Typik und seiner Eigenarten sowie der absehbaren Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung, der Produktionsstrukturen und der Lebensweise durchgeführt. Es wurden Entwicklungsziele und umfangreiche Maßnahmen zum Erhalt, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel abgeleitet, eine Gesamtnutzungsstruktur zu garantieren, die den natürlichen Gegebenheiten und Voraussetzungen des Landschaftsraumes angepasst ist und die Funktionsfähigkeit der Wirkungszusammenhänge von Natur, Landschaft und anthropogener Nutzung auf lange Sicht sichert bzw. wiederhergestellt.

Der LP besitzt eine Doppelfunktion. Er ist zum einen Fachplan für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung und zum anderen Fachbeitrag für die Bauleitplanung. Insofern werden nicht automatisch alle seine Darstellungen und Bestimmungen in die vorbereitende Bauleitplanung übernommen.

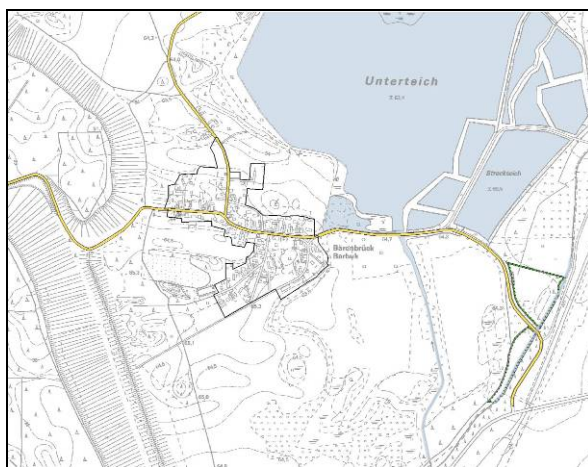
Soweit es sich um Regelungen zur Bodennutzung handelt, werden die Flächen für Maßnahmen, die im Landschaftsplan ausgewiesen sind, im FNP (einschließlich Umweltprüfung) berücksichtigt. Die Maßnahmen selbst sind nicht direkt Gegenstand des FNP. Die Inhalte des Landschaftsplanes nehmen an der Abwägung mit den anderen Belangen teil.

Im vorliegenden Fall werden die flächenhaften Darstellungen der Uferbereiche der Teiche

(Deiche) und der Fließgewässer übernommen. Es wird ein neues Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Erhalt, Pflege und zum Schutz von Natur und Landschaft“ entwickelt. Das neue Planzeichen ist vom Planzeichen 13.1 abgeleitet. Diese Flächen können aufgrund der Schutzwürdigkeit für die Umwelt ohnehin nicht als Wald- oder Landwirtschaftsfläche angesehen und genutzt werden.

Die Darstellung bedeutet keine (weitere) „Unterschutzstellung“ insbesondere der Teichbereiche, vielmehr soll die besondere Funktion für die Umwelt ausgedrückt werden. Die Darstellung soll die Bewirtschaftung der Teiche und damit auch den Erhalt der typischen Uferbereiche langfristig sichern.

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und von Entwicklung von Natur und Landschaft werden vier aus dem Landschaftsplan übernommen. Die gewählten Flächen sollen als Ausgleichsmaßnahmenflächen für Bauvorhaben im Zuge der Erholungsflächen- und Wohnflächenentwicklung dienen.

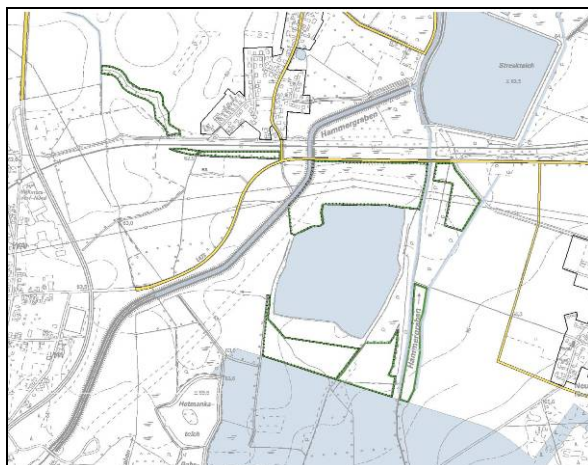


Im Zuge der Rekultivierung des Tagebaues soll das Tranitzfließ mit einem typischer Gewässerrand mit Wald- und Gehölzbestand wieder entstehen. Angestrebt werden die langfristige Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers und die Sicherung von Feuchtgrünlandflächen.

Maßnahme-n-fläche

Tranitzfließ

Die Maßnahmen werden positiven Einfluss auf die Schutzgüter Tiere- und Pflanzen, Wasser, Landschaft und Boden haben.



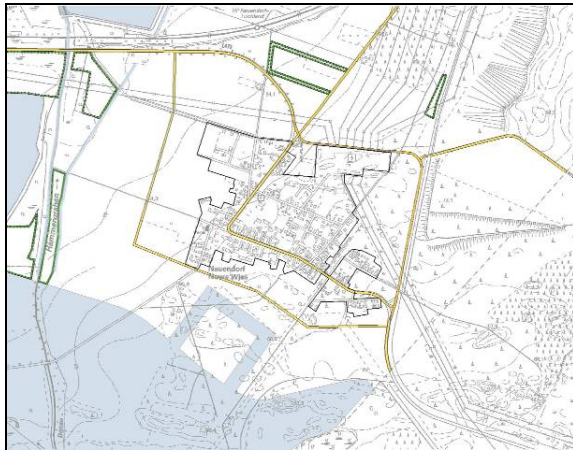
Südlich und westlichen von Maust wird die Renaturierung des Zulaufes des Schwarzen Grabens sowie die Revitalisierung eines Grabens vorgesehen. Langfristiges Ziel ist die Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers als Biotopverbund sowie Sicherung vor Überschwemmungen.

Maust

Nördlich und südliche des Kieseesees werden Extensivierung der Grünlandnutzung, Initialpflanzung von Gehölzen zur Entwicklung eines lockeren Mischwaldes vorgesehen. Südöstlich des

Kieseesees zum Hammergrabenaltlauf wird die Anlage von extensiv genutztem Grünland und die Begrünung des zukünftigen Uferbereiches vorgeschlagen.

Die Maßnahmen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Tiere- und Pflanzen sowie Boden, Landschaft und Wasser aus.



*Altlauf
Hammergraben*

Im Südwestlichen Bereich von Neuendorf am Hammergrabenaltlauf ist eine Maßnahmenfläche vorgesehen, die die Entwicklung von artenreichem Grünland mit frischen bis feuchten Standorten und naturnahem Fließgewässer (Freigraben) vorsieht.

Südlich der L 473 wird ebenfalls die Entwicklung von artenreichem Grünland mit frischen bis feuchten Standorten und naturnahem Fließgewässer angedacht.

Die Beiden Flächen nördlich von Neuendorf, sind direkt an Vorhaben geknüpft. Bei der Entwicklung

der geplanten gewerblichen Baufläche im Norden, soll eine Eingrünung zur Einbettung in die Landschaft vorgenommen werden. Die kleine Fläche im Nordosten steht im Zusammenhang mit dem Sport- und Freizeitpark Teichland.

Die Maßnahmen haben einen positiven Einfluss auf die Schutzgüter Tiere- und Pflanzen, Landschaft, Boden sowie Wasser.

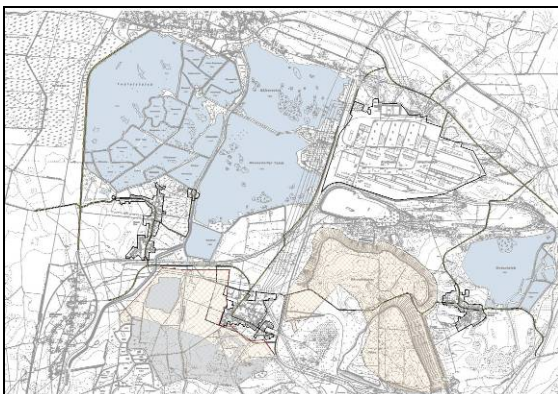
Auf eine Zuordnung dieser Maßnahmeflächen (ausgenommen beiden flächen nördlich von Neuendorf) auf bestimmte Vorhaben wird im FNP verzichtet, um für die Investitionen eine möglichst große Gestaltungsfreiheit zu erreichen.

Die Maßnahmen können auch eigenständig ohne einen Eingriff an anderer Stelle realisiert werden. Es ist aber auch ein zeitliches „Vorziehen“ denkbar (Eingrünung gewerbliche Baufläche).

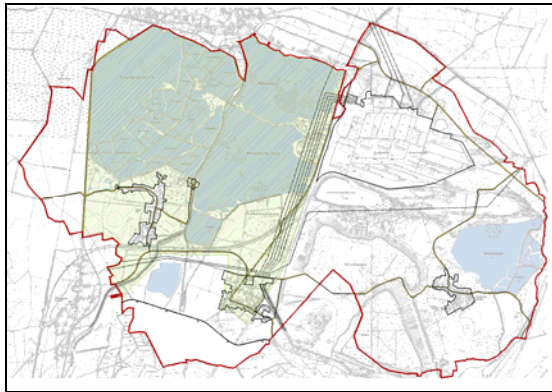
6. Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen Gesetzen sind in den FNP nachrichtlich zu übernehmen.

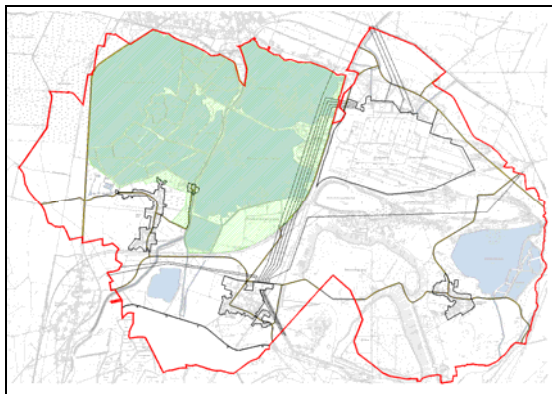
*nachrichtliche
Übernahme*



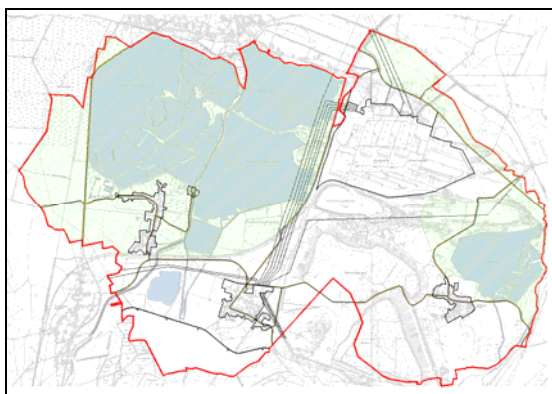
Bei Planungen und Vorhaben innerhalb der Fläche für die Abschlussbetriebspläne vorhanden sind und/oder die innerhalb der Sicherheitszone liegen, ist die Zustimmung der für den Bergbau zuständigen Behörden und der Bergbaubeteiligten einzuholen, sie sind an den Planungen zu beteiligen.



(LSG) werden in den FNP übernommen.

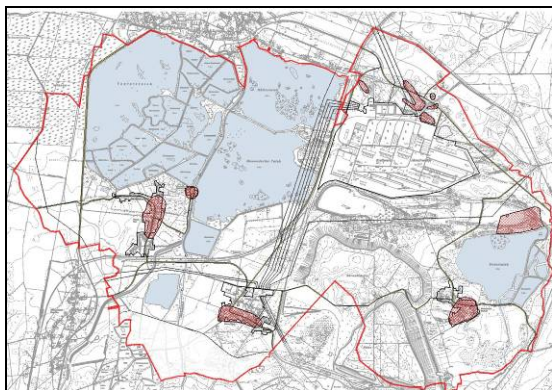


(FFH) „Peitzer Teiche“



(SPA) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“

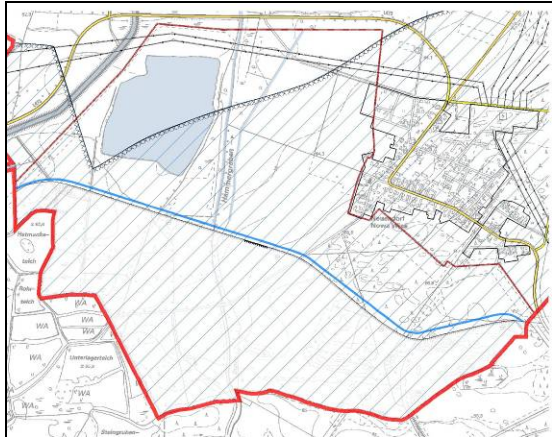
Die Grenzen des Naturschutzgebietes „Peitzer Teiche mit Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen“ (NSG) sind im FNP nachrichtlich dargestellt (Einzelheiten siehe auch Punkt 2.4.1 der Begründung).



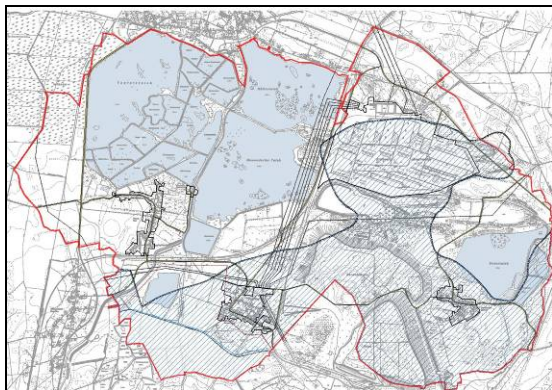
Bodendenkmalflächen sowie eingetragene Denkmale werden im FNP gekennzeichnet.

Im FNP werden Kennzeichnungen bzw. Vermerke erforderlich. Es handelt sich vor allem um Flächen für die besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein können. Kriterium ist die Beeinflussung der Standsicherheit von Gebäuden oder die Gesundheit von Menschen.

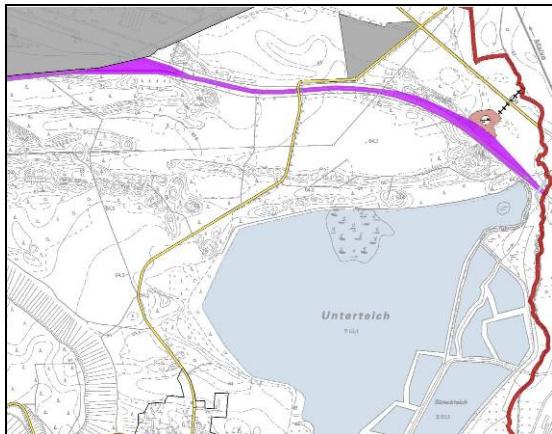
Kennzeichnungen



Die Sicherheitslinie und die Lage der Dichtwand des Tagebaufeldes Cottbus-Nord werden in den FNP übernommen.



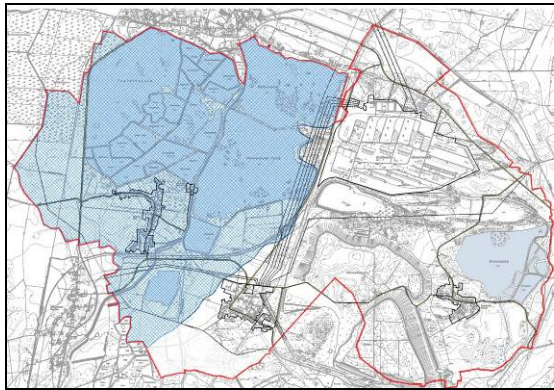
Der voraussichtliche Bereich, der durch die Folgen der Grundwasserabsenkung und Wiederanstieg betroffen sein wird, ist als „Umgrenzung der Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“, gekennzeichnet.



Die Lage einer Anlage zur direkten Bekohlung des Kraftwerks Jänschwalde (Bandanlage) im nordöstlichen Gemeindegebiet wird gekennzeichnet.

Die Flächen unter denen ein Altlastenverdacht besteht, werden ebenfalls im FNP gekennzeichnet.

Im Gemeindegebiet sind verschiedene Richtfunkstrecken vorhanden.



Die Grenzen der überschwemmungsgefährdeten Bereiche werden gekennzeichnet.

Die Wehrbereichsverwaltung Ost ist in nachfolgende Bauleitplanungen oder Genehmigungsverfahren als Träger von Behördenbelangen zu beteiligen, sofern die Errichtung von Bauwerken mit Bauhöhen von mehr als 60m über Grund vorgesehen ist. *Hinweise*

II. Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG	3
II. UMWELTBERICHT	1
1. Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	2
1.2 Übergeordnete Umweltschutzziele	3
2. Umweltauswirkungen	8
2.1 Bestandsaufnahme / Wirkungen	8
2.2 Prognose	25
2.3 Geplante Umweltschutzmaßnahmen	27
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
3. Zusätzliche Angaben	34
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	34
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	34
3.3 Zusammenfassung	35

1. Einleitung

Für Bauleitpläne ist, abgesehen von wenigen Ausnahmen, grundsätzlich eine **Umweltprüfung** (nachfolgend UP genannt) durchzuführen, wenn Umweltbelange betroffen sind.

Die UP ist ein integratives Trägerverfahren, in dem die voraussichtlich **erheblichen Umweltauswirkungen** ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der **Umweltbericht** zeigt auf, wie die Umweltbelange im Rahmen dieser Planung gesehen und aus ökologischer Sicht als abwägungserheblich gewichtet werden.

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Entsprechend Nr.1a der Anlage zum BauGB werden neben der **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes** seine **Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie der Bedarf an Grund und Boden** beschrieben.

Vorbemerkungen

Das Gemeindeterritorium befindet sich im östlichen Bereich der Großlandschaft „Spreewald“. Der nördliche Teil der Gemeindefläche liegt in der Landschaftseinheit „Peitzer Niederung“, der südliche Bereich in der Landschaftseinheit „Cottbuser Schwemmsandfächer“. Die gesamte Landschaft ist eiszeitlich geprägt, wurde jedoch in jüngerer Zeit durch den Bergbau stark überformt.

Standort

Die Gemeinde Teichland liegt im Südosten von Brandenburg östlich des Oberzentrums Cottbus im Landkreis Spree-Neiße (SPN) in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Teichland wird dem äußeren Entwicklungsraum zugeordnet. Die Stadt Peitz grenzt nördlich an die Gemeindegrenze. Die Republik Polen liegt in direkter Nähe zur Gemeinde.

Im Nordosten der Gemeinde liegt das Kraftwerk Jänschwalde. Der Nordwesten wird von großen zusammenhängenden Teichen der Fischwirtschaft geprägt. Die Bärenbrücker Höhe im Süden bildet den höchsten Landschaftspunkt im Gemeindegebiet.

Auf Grund seiner Lage in einem bergbaulich beanspruchten Raum wurde die Gemeinde gemäß §1 Punkt 5 Buchstabe f der Verordnung über die Abgrenzung der Braunkohle- und Sanierungsplangebiete im Land Brandenburg vom 26.02.1996 (GVBl.II Nr. 18 S. 231) dem Planbereich der Braunkohlen- und Sanierungsplanung zugeordnet.

Die Gemeinde ist über Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gut mit dem Umland verbunden.

Die Gemeinde Teichland wird sich in ihrer räumlichen Entwicklung zukünftig auf den qualitativen Wandel orientieren.

Ziele der Gemeindeentwicklung

Die bauliche Entwicklung erfolgt in Schwerpunkten auf Flächen, die das notwendige Potenzial aufweisen und gut erschlossen sind.

Die Maßgaben des Masterplanes Cottbuser Ostsee werden in die Flächennutzungsplanung integriert.

Der Wohnungsbau in Form selbst genutzter Einfamilienhäuser und ortstypischer Lückenschließungen wird weiterhin gefördert. Die Eigentumsbildung und die Ansiedlung von Wohnungen für besondere Bevölkerungsgruppen werden generell unterstützt. Für neue Wohnbauflächen werden vorwiegend Abrundungsflächen in guter Lage bereitgestellt. Dem Wandel in der Bevölkerungsstruktur wird Rechnung getragen.

Die Dörfer bleiben attraktiver Wohnstandort. Vorhandene Landwirtschaftsbetriebe werden unterstützt. Die Ansiedlung von weiterem nicht störendem Gewerbe soll gefördert werden.

Die Stärkung der Wirtschaft und die Ansiedlung von Gewerbe soll durch Flächensicherungen und Angebotsplanungen gefördert werden. Vorhandene gewerbliche Bauflächen werden gesichert und für zusätzliche Angebote vergrößert.

Das Kraftwerk und die angrenzenden Betriebe sollen erhalten, die Ansiedlung neuer Betriebe

gefördert werden. Brauchflächen sollen vor Neuausweisungen genutzt werden.

Die Bergbaufolgelandschaft wird attraktiv gestaltet, mit Angeboten für Freizeit und Tourismus ausgestattet und mit den vorhandenen Einrichtungen sowie dem Grünsystem der Gemeinde vernetzt. Insgesamt besitzt der Ausbau der Naherholung und des touristischen Wertes einen hohen Stellenwert.

Durch Flächensicherung soll die Entwicklung des Cottbuser Ostsees vorbereitet und die Erholungsfunktion der Gemeinde verbessert werden.

Die Umweltqualität wird schrittweise verbessert. Die Besonderheiten des Orts- und Landschaftsbildes werden gestärkt und Mängel beseitigt.

Der Verbesserung des Naturschutzes einerseits sowie der Nutzung der Teichlandschaft für die Erholung andererseits und den Belangen der Bewirtschaftung soll auch in Zukunft Rechnung getragen werden.

Die Erzeugung regenerativer Energien will die Gemeinde unterstützen.

Auf Grund des laufenden Braunkohlentagebaus wird sich die Landschaft südlich von Neuendorf im Perspektivzeitraum vollständig umgestalten. Das Dorf ist in Zukunft Anlieger des Cottbuser Ostsees.

Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde ist der Ortsteil Neuendorf, der nach dem Masterplan Cottbuser Ostsee 2030 als Gegenpart zur Cottbuser Seite entwickelt wird. Es werden neue Sonderbauflächen für die touristische Nutzung vorgesehen.

Wohnbauflächen werden vor allem in Bärenbrück neu geplant, da der Ortsteil keine Baulücken aufweist. Für Maust sind dagegen keine neuen Wohnbauflächen vorgesehen. In Neuendorf eine kleine Abrundungsfläche im Süden.

Durch die Darstellung von gemischten Bauflächen in allen alten Ortskernen soll die traditionelle Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten gefördert werden. Die Hofstrukturen mit ihrem großen Anteil an Nebengebäuden sind für diesen qualitativen Wandel geeignet.

Die Erschließung soll so entwickelt werden, dass sie einerseits die Entwicklung der Gemeinde fördert und andererseits so wenig wie möglich Störungen bzw. Umweltschäden verursacht.

Der Bedarf an Grund und Boden wird durch die Angaben der Flächenbilanz aufgezeigt (Anhang). Größtenteils werden Flächen beansprucht, die ohnehin durch den Bergbau beeinträchtigt sind.

Übergeordnete Umweltschutzziele

Unter dieser Überschrift werden die **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan** entsprechend Nr. 1b der Anlage zum BauGB abgearbeitet. Dargestellt wird auch, **wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt werden.**

Vorbemerkungen

Innerhalb zahlreicher Fachgesetze sind für die einzelnen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Insbesondere bei der Bewertung sind solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotopie als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Folgende Schutzgebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes werden von der Planung betroffen: *Schutzgebiete*

FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) „Peitzer Teiche“

- größte zusammenhängende historische Teichanlage in Europa,
- ungefähr 1031ha im Gemeindegebiet,
- Vorkommen von besonders repräsentativen Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH Richtlinie.

Schutzzweck für die FFH ist die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse die im Anhang I der FFH- Richtlinie aufgelistet sind.

FFH-Gebiet „Lakomaer Teiche“ (nicht mehr existent)

Die erheblichen Beeinträchtigungen des FFH- Gebietes „Lakomaer Teiche“ war erst auf der Grundlage des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses möglich. Die Beseitigung konnte deshalb erst ab 2007 vorgenommen werden. Ein Teil der umfangreichen Kompensationsmaßnahmen, die zum Ausgleich des Eingriffes erforderlich waren, wurden auf dem Gebiet der Gemeinde Teichland umgesetzt.

Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“

- 1800ha des Gebietes befinden sich innerhalb der Gemeinde Teichland,
- das Gebiet ist bedeutender Lebensraum für Brut und Zugvögel,
- fast ganzjährige Bedeutung für Wasservogelarten und Watvögel, als Nahrungs- und Brutgebiet für Greifvögel,
- die Malxeniederung ist für Wiesenbrüter von Bedeutung,

Geschützt sind die Tiere und Vögel nach Anhang I der SPA- Richtlinie: Rohrweihe, Wachtelkönig, Ortlan, Kranich, Neuntöter, Sperbergrasmücke.

LSG „Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben

- Erhaltung einer strukturierten Kulturlandschaft mit Teichen, Rohr- und Schilfsäumen, Gräben, Niederungswälder
- Erhaltung bewaldeter Binnendünen, Kiefernwälder und –forste, Grünlandbereichen und Äckern steht im Vordergrund des LSG.

Aus dem Gebiet wurde die Teilfläche ausgegliedert, die sich innerhalb der Sicherheitslinie des Tagebaus Cottbus-Nord befindet.

Artenschutz

Im Gemeindegebiet sind Fischadlerhorste bekannt. Diese sind gesetzlich geschützt.

Weiterführende Aussagen zu geschützten Biotopen und Arten sind im Landschaftsplan zu finden.

In der Gemeinde Teichland (und in Peitz) ist ein Bereich als Naturschutzgebiet „festgesetzt“. Es handelt sich dabei um die Flächen der Bärenbrücker und Peitzer Teiche. Unter folgender Bezeichnung ist das Gebiet erfasst: NSG „Peitzer Teiche mit Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen bei Peitz“. Die Fläche innerhalb der Gemeinde beträgt ca. 1180ha und besteht aus einem Komplex von Teichen, Rohr- und Schilfsäumen, Niederungswäldern sowie Frisch- und Feuchtgrünland. Das „NSG“ soll dem Schutz von Brut-, Rast und Sammelpätzen seltener und bedrohter Wasser-, Schild- und Wiesenvogelarten sowie dem Erhalt der Ufer, Feuchtwiesen und Grabenflora dienen.

1973 ist das Teichgebiet und angrenzende Wiesenlandschaft von der damaligen DDR als Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung nach dem RAMSAR-Abkommen gemeldet worden.

1990 erfolgte mit der Verfügung Nr.20/90 des Regierungsbevollmächtigten für den Bezirk

Cottbus die Festlegung und einstweilige Sicherung von Naturschutzgebieten im Bereich der Bezirksverwaltung.

Davon betroffen war auch das NSG „Peitzer Teiche mit Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen bei Peitz“. Die Gemeinde hat zwar Zweifel am Status der Rechtskraft des NSG und strebt eine rechtliche Klärung an.

Folgende sonstige Schutzgebiete bzw. Faktoren sind für die Umwelt von Belang.

- Grundwasserabsenkungsgebiet des Braunkohletagebaues,
- Tagebaufeld Cottbus-Nord,
- Bodendenkmalschutzgebiet,
- Altlastenverdachtsflächen,
- geschützte Böden,
- überschwemmungsgefährdetes Gebiet
- Gehölzschutzsatzung des Landkreises.

Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

Eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete wird bei der weiteren Bearbeitung des FNPs geklärt.

Es wird davon ausgegangen, dass der FNP nicht im Widerspruch zu den Verordnungen der Schutzgebiete steht.

Aus der Sicht der Landes- und Regionalplanung bestehen folgende umweltrelevante Planaussagen.

*Umweltbezogene
Fachplanungen*

4.1 (G LEP B-B) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

4.2 (Z LEP B-B) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; die Festlegung gilt nicht innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 2. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

4.3 (Z LEP B-B) Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

4.5 Abs2 (Z LEP B-B) Die Entwicklung von Siedlungsflächen ist in den Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Die zusätzliche Entwicklungsoption wird mit 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

5.2 (Z LEP B-B) Der in der Festlegungskarte 1 festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen sind regelmäßig ausgeschlossen

Mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind die natürlichen Ressourcen sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. Beeinträchtigungen der Schutzgüter sollen beseitigt, vermieden der, soweit vermeidbar, ausgeglichen werde.

Ein wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren (Teilvorhaben 1) wurde mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 18.12.2006 abgeschlossen.

Das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren (Teilvorhaben 2) wird gegenwärtig von den zuständigen Behörden durchgeführt.

Im sachlichen Teilregionalplan III „Windkraftnutzung“ der Region „Spreewald-Lausitz“ waren Windeignungsgebiete ausgewiesen. Eine Teilfläche ca. 19ha des Windeignungsgebietes W72 ragt südlich in die Gemeinde Teichland.

Durch das Urteil des OVG vom 29.09.2007 wurde dieser Teilregionalplan jedoch aufgehoben. Damit entfällt die bis dahin wirksame gesetzliche Steuerungswirkung im Hinblick auf die Anpassungspflicht der Gemeinden an die Regionalplanung. Gleichzeitig ist auch der Ausschluss von privilegierten Vorhaben (gem. §35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB) nach §35 Abs. 3 Satz BauGB entfallen.

Ein neuer Teilregionalplan „Windkraftnutzung“ wird gegenwärtig durch die Regionale Planungsgemeinschaft erarbeitet. Der Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Windkraftnutzung“ mit Stand Juni 2009 stellt die im Vorentwurf des FNP Teichland ermittelte und dargestellte Sonderbaufläche „Konzentrationsfläche Windkraft“ östlich des Kraftwerks dar.

Weiterhin sind die landschaftspflegerischen Zielvorstellungen des parallel mit dem FNP erarbeiteten Landschaftsplanes zu beachten.

Abschlussbetriebspläne sind zu beachten.

Sonstige das Vorhaben betreffende Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind nicht vorhanden.

In folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt.

*Fachgesetze
allgemein*

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) fordert

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten,
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen,
- den sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden,
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Das **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) fordert den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) im Verein mit dem **Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege** (BbgNatSchG) fordern Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt, die im vorliegenden Fall von Belang sind.

*Fachgesetze
schutzgut-
bezogen*

Schutzgut Mensch

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender **Schallschutz** notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll. Das Beiblatt 1 zur **DIN 180051** enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben.

Orientierungswerte

Baugebiet	Tagwert	Nachtwert
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55 dB(A)	55 dB(A)
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A)
Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete (SO)	45 bis. 65 dB(A)	35 bis. 65 dB(A)
Industriegebiete (GI)	keine Angabe	keine Angabe

Die LAI Freizeit-Lärm-Richtlinie bietet immissionsschutzrechtliche Bewertungsgrundlagen für den Anwendungsbereich des Freizeitlärms.

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) enthält Immissionsrichtwerte für Sportanlagen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** (FFH-Richtlinie) sowie die **Vogelschutzrichtlinie** der Europäischen Union widmen sich insbesondere dem Schutz gefährdeter Arten und Lebensräume.

Die **Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung** regelt die Anwendung der Eingriffsregelung in Brandenburg.

Die Verordnung des Landkreises Spree Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Baumschutzverordnung BSV LK SPN)

Schutzgut Boden

Das **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) soll die Funktionen des Bodens nachhaltig sichern oder wieder herzustellen und ihn so vor schädlichen Bodenveränderungen schützen. Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und von Altlasten gefördert.

Prüfwerte der **Bundesbodenschutzverordnung** (BBodSchV) können zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten herangezogen werden.

Schutzgut Wasser

Das **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) sowie den auf seiner Basis erlassenen **Landeswassergesetzen** und **Verordnungen**, wie z. B. den Regelungen über Hochwasser- und Trinkwasserschutzgebiete, sollen das Grundwasser und die Oberflächengewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit nachhaltig sichern und vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen verhindern.

Schutzgut Klima / Luft

Auf der Basis des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) widmet sich die **Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft** (22. BImSchV) insbesondere der Reinhaltung der Luft.

Schutzgut Landschaft

Im Bundesnaturschutzgesetz sowie den Naturschutzgesetzen der Länder sind spezielle Forderungen zum Erhalt und der Pflege der Landschaft enthalten.

Landschaftsprogramm für das Land Brandenburg

Landschaftsrahmenpläne

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das **Brandenburgische Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG) widmet sich dem Schutz der Bau- und Bodendenkmale.

Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.

*Beachtung im
FNP*

2. Umweltauswirkungen

Entsprechend Nr.2a der Anlage zum BauGB werden nachfolgend die **einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst** werden, dargestellt.

Vorbemerkungen

Mit der Stellungnahme vom 02.12.2009 stimmt das Landesumweltamt der grundsätzlichen Herangehensweise im Bezug auf den Natur- und Artenschutz zu, wenn sich auf der nachfolgenden Planungsebene detaillierte mit dem Artenschutz auseinander gesetzt wird.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind zu erwarten, wenn damit zu rechnen ist, dass das Vorhaben gesetzlich oder in anderen Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschreitet oder gesetzte Umweltqualitätsziele gefährdet sind, wenn empfindliche Flächen beeinträchtigt werden oder wenn mehrere Schutzgüter oder auch nur ein Schutzgut besonders schwerwiegend geschädigt werden könnten.

*Begriff
Erheblichkeit*

Bestandsaufnahme / Wirkungen

Die Bewertung des Zustandes wie auch die der Eingriffe ist abhängig von aktuellen gesellschaftlichen Zielvorstellungen und entsprechenden Wertsetzungen.

Vorbemerkungen

Basis für die Beschreibung der Schutzgüter sind die heutige Nutzung, die Nutzungsintensität und die Vorbelastung der Flächen im Verein mit der Ausprägung der natürlichen Faktoren des Standortes.

Im Landschaftsplan werden die Umweltsituation und die Auswirkungen der Planung

ausführlich beschrieben.

Nachfolgend betrachtet werden, zweckmäßigerweise nach Ortsteilen gegliedert, nur die Flächen, für die durch den FNP Veränderungen vorbereitet werden. Anschließend werden die einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

2.1.1 Ortsteile

Der Ortsteil Bärenbrück liegt im Süden der Gemeinde Teichland. Der Ort ist landschaftlich schön gelegen, östlich der Bärenbrücker Höhe direkt am Bärenbrücker Unterteiches.

*Bärenbrück
Bestand*

Der unbespannte Oberteich befindet sich südlich der Ortslage. Eine Wiederbespannung des Teiches ist langfristiges Ziel von Bärenbrück. Die Flächen der Gemarkung werden vorwiegend landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzt. Die Bärenbrücker Höhe ist größtenteils mit Monokulturen (Kiefern) bestückt. Teilflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Angrenzend an die Grundstücke des alten Ortskerns bilden kleinteilig-extensiv genutzte Landwirtschaftsflächen den Übergang zur offenen Landschaft.

Die Bärenbrücker Höhe dient der Bevölkerung der Region als Naherholungsgebiet. Der überregional vernetzte Wander-, Radwanderweg Niederlausitzer Bergbautour durchquert den Ortsteil von Osten nach Westen (Richtung Neuendorf).

Im Lageplan ist der historische Ortsgrundriss noch erkennbar. Bärenbrück hat sich von einem Weilerdorf zu einem Straßen- oder Angerdorf entwickelt. Es ist noch bäuerlich geprägt, kann aber heute als Wohndorf bezeichnet werden. Es finden sich überwiegend Wohngrundstücke, vereinzelt Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Ein Landwirt, der unter anderem einen größeren Rinderstall am Ortsrand betreibt, ist ansässig.

Im Ort befinden sich drei Flächen, unter denen Altlasten vermutet werden.



Eingriffsflächen

Beim Großteil der Eingriffsflächen handelt es sich um vorhandene Grundstücke die in eine

andere Nutzung umgewandelt werden. Das Dorf weist kaum Baulücken oder brachliegende Grundstücke auf. Deshalb werden einige neue Wohngrundstücke ausgewiesen.

Aus Sicht des Landschaftsplanes werden keine sensiblen Flächen beansprucht.

*Gesamt-
bewertung*

Nr. 1 5,20ha **Flächenumwandlung**, gemischter Baufläche zuvor Wohnbauland,

Nr. 2 0,7ha **Neuausweisung**, Abrundungsfläche, Wohnbauland,
zuvor Landwirtschaft,

Für den östlichen Teil der Fläche Nr. 2 bestehen Vorbelastungen durch eine südlich gelegene Altlastenverdachtsfläche.

Durch die Darstellung der Neuausweisungen wird dem Ort eine angemessene Eigenentwicklung ermöglicht.

Mit den Flächenneuausweisungen wird dem LP entsprochen, der eine geringfügige Flächenentwicklung in Form von Abrundungen zulässt.

Die Umwandlungsflächen innerorts, sind grundsätzlich, durch ihre Bebauungsstruktur und die Lage an der Hauptstraße für die Ansiedlung von Gewerbe interessant. Mit der Nutzungsumwandlung wird das Ziel der Gemeinde (Entwicklung und Sicherung der kleinteiligen Nutzungsvielfalt) umgesetzt. Nutzungskonflikte zur angrenzenden Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Für Dörfer ist eine Mischnutzung typisch.

Durch die Flächenumwandlungen von Wohnbauland in gemischte Baufläche werden keine „neuen“ Flächen beansprucht.

In den Dörfern nutzen die Menschen ihre Grundstück immer noch in eher ländlich weise (Pferdehaltung, Kleintierhaltung, gärtnerische Nutzung, handwerkliche Arbeiten), sodass höhere Emissionen entstehen können, als in „normalen“ Wohngebieten. Durch die mögliche weitere Gewerbeansiedlung kann es zu zusätzliche Emissionen kommen.

Durch die Ausweisung als gemischte Baufläche sind theoretisch höhere Versiegelungen möglich Die Bebauung der alten Höfe entspricht aber schon weitestgehend denen gemischter Bauflächen (ehemalige Nutzung als Bauernhof). Grundsätzlich sind diese Auswirkungen aber nicht als erheblich einzustufen.

Der Ortsteil Maust liegt im Westen der Gemeinde. Nördlich und östlich schließt unmittelbar die Teichlandschaft an den Ort an. Im Süden und Westen sind Intensiväcker und kleinteilige extensiv genutzte Landwirtschaftsschläge zu finden.

Maust

Durch seine Lage im Teichgebiet ist der Ort von Schutzgebietsausweisungen umgeben. (LSG, SPA, FFH, NSG).

Radwanderwege und regionale Wanderwege führen durch den Ort in die Teichlandschaft. Der Bereich wird intensiv zur Erholung nicht nur durch die lokale Bevölkerung genutzt. Der Siedlungssplitter Maustmühle war und ist ein beliebtes Ausflugsziel.

Der Ort ist als Angerdorf entstanden. Seit der Nachwendezeit hat sich das Erscheinungsbild des Dorfes stark geändert. Durch Einwohnerzuwachs sind neue Baugebiete im Süden entstanden. So entwickelte sich die größte zusammenhängende Blockhaussiedlung Ostdeutschlands.

Gewerbetreibende und Handwerksbetriebe, die in gemischten Bauflächen untergebracht werden sollen, finden sich am westlichen Ortsausgang und im Zentrum des Dorfes. Nördlich ist ein Landwirt im Nebenerwerb ansässig, der unter anderem auch Pferde hält.

Im OT sind drei Flächen, unter denen Altlasten vermutet werden, vorhanden.

Der Ort verfügt über ausreichende Baulücken innerhalb der Ortslage, sodass Flächen zur Eigenentwicklung im Bestand vorhanden sind.



Eingriffsflächen

In Maust werden eine neuen gemischte Baufläche am östlichen Rand vorgesehen.

Im Außenbereich wird eine Grünfläche neu dargestellt.

Aus Sicht des Landschaftsplanes sind durch die Umwidmungen keine sensiblen Flächen beansprucht.

Gesamtbewertung

- Nr. 1 4,50ha **Flächenumwandlung**, gemischter Baufläche, zuvor Wohnbauland
- Nr. 2 1,20ha **Neuausweisung**, Grünfläche für den Reitsport, zuvor Landwirtschaftfläche,
- Nr. 3 0,20ha **Neuausweisung**, gemischte Baufläche, zuvor Grabeland,

Die Umwandlungsflächen innerorts sind grundsätzlich durch ihre Bebauungsstruktur und die Lage an der Hauptstraße für die Ansiedlung von Gewerbe interessant. Mit der Nutzungsumwandlung wird das Ziel der Gemeinde zur Entwicklung und Sicherung der kleinteiligen Nutzungsvielfalt umgesetzt. Sie möchte die Ansiedlung von Handwerk und Kleingewerbe fördern.

Die Umwandlung der dörflichen Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen verursacht keine wesentlichen Änderungen der bestehenden Umweltsituation. Die „Immissionslage“ kann sich durch Neuansiedlungen von Unternehmen geringfügig verschlechtern. Ein höherer Überbauungsgrad gegenüber dem Ist-Zustand ist nicht zu erwarten, da die Höfe im Allgemeinen bereits stark überbaut sind.

Die bisher „nicht ordentlich“ genutzte Fläche Nr. 2 wird als Grünfläche entwickelt. Dem Reitsportverein von Maust sollen Flächen außerhalb des Ortes in der Landschaft angeboten werden. Auf dem Grundstück werden Altlasten vermutet, die die geplante Nutzung aber nicht beeinträchtigen. Versiegelungen auf Grund der Nutzung sind nicht vorgesehen.

Die Abrundungsfläche im östlichen Siedlungsbereich soll als Erweiterungsfläche für einen Ortsansässigen Gewerbetreibenden dienen.

Der Ortsteil befindet sich im Süden der Gemeinde. Östlich liegt die größtenteils bewaldete Bärenbrücker Höhe, auf der sich auch der Sport- und Freizeitpark Teichland befindet. Nördlich schließen sich Landwirtschafts- und Waldflächen sowie eine gewerbliche Baufläche an die Ortschaft an. Im Westen bilden große Landwirtschaftsflächen den Übergang in Richtung zum Altlauf des Hammergrabens. Dieser stellt eines der wenigen relativ naturnahen Gewässer der Gemeinde dar. Der Süden wird in den zukünftigen Jahren durch den heranrückenden Tagebau geprägt.

Neuendorf

Ein Haltepunkt der Deutschen Bahn befindet sich nördlich der Ortslage. Im Osten begrenzt die Betriebsbahn des Kraftwerkes den Ort. Durch den östlichen Teil des Dorfes führte ehemals die Bahnlinie Cottbus-Guben. Durch den Tagebau wurde die Verbindung stillgelegt und die Gleise demontiert.

Der Hauptteil des Ortes liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Neuendorf ist an Radwander- und Wanderwege angeschlossen.

Der Ort, entstanden aus einem Gassendorf, hat in den letzten Jahren großflächig Wohnflächenerweiterungen erfahren. Im Norden ist nach der Wendezeit ein Wohnquartier entstanden, welches noch Flächenreserven aufweist. Der Ort verfügt über ausreichend Baulücken, um eine Eigenentwicklung im Bestand zu gewährleisten.



Eingriffsflächen

Im Norden von Neuendorf befindet sich mit dem Schaltwerk des Kraftwerkes Jänschwalde eine große Versorgungsfläche, dessen Gesamtfläche im Altlastenkataster geführt wird. Im Norden liegt sich eine gewerbliche Baufläche, die momentan als Lagerplatz fungiert.

Im Nordosten des Dorfes ist auf der Bärenbrücker Höhe in den letzten Jahren der „Sport- und Freizeitpark Teichland“ entstanden. Er bildet den Auftakt für die vorgesehene Entwicklung des Dorfes zu einem touristischen Anziehungspunkt im Zuge der Entstehung des Cottbuser

Ostsees.

Im Westen des Ortes befindet sich ein großes Sportplatzareal mit Kegelbahn, Rodelberg, Fußballplatz etc.

Der Kiessee westlich des Hammergrabens wird schon heute zur Erholung und zum Angeln genutzt.

In Neuendorf sind, ähnlich wie in den anderen OT, umfangreiche Umwandlungen der Wohngrundstücke des Ortskerns in Richtung gemischte Bauflächen vorgesehen. Daneben entstehen, abgestimmt mit den übrigen Anrainern schrittweise großflächig Erholungs- und Grünflächen am zukünftigen Cottbuser Ostsee.

Nr. 1	7,50ha Nutzungsumwandlung , gemischte Baufläche, zuvor Wohnbauland	<i>Gesamt- bewertung</i>
Nr. 2	0,10ha Neuausweisung , Abrundungsfläche Wohnbauland zuvor Landwirtschaftsfläche	
Nr. 3	18,10ha Neuausweisung , Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil <i>Erholung</i> , zuvor Landwirtschaftsfläche	
Nr. 4	14,10ha Neuausweisung , Sonderbaufläche <i>Hafen</i> , zuvor Wald, Landwirtschaftsfläche	
Nr. 5	9,50ha Neuausweisung , Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil <i>Erholung</i> zuvor Wald und Landwirtschaftsflächen	
Nr. 6	6,15ha Neuausweisung , Sonderbaufläche <i>Hafen mit hohem Waldanteil</i> zuvor Wald	
Nr. 7	3,66ha Neuausweisung , Grünfläche <i>Sport und Freizeit</i> zuvor Landwirtschaftfläche	
Nr. 8	2,75ha Neuausweisung , Grünfläche <i>Strand</i> zuvor Wald	
Nr. 9	2,05ha Neuausweisung , Grünfläche <i>Strand</i> zuvor Wald, Landwirtschaftsfläche	
Nr. 10	2,15ha Neuausweisung , Grünfläche <i>Freizeit</i> zuvor Wald	
Nr. 11	5,15ha Neuausweisung , Sonderbaufläche <i>Freizeit mit hohem Waldanteil</i> zuvor Wald	
Nr. 12	0,60ha Neuausweisung , gewerbliche Baufläche zuvor Versorgungsfläche	
Nr. 13	2,25ha Neuausweisung , gewerbliche Baufläche zuvor Landwirtschaftsfläche	

Die Umwandlungsflächen innerorts, sind grundsätzlich, durch ihre Bebauungsstruktur und die Lage an der Hauptstraße für die Ansiedlung von Gewerbe interessant. Mit der Nutzungsumwandlung wird das Ziel der Gemeinde zur Entwicklung und Sicherung der kleinteiligen Nutzungsvielfalt umgesetzt.

Die Umwidmung des Dorfkerns wird nur geringe Beeinträchtigungen der Umwelt verursachen (siehe auch OT Bärenbrück und Maust).

Das neu dargestellte Wohnbauland stellt eine Abrundung dar, die lediglich Grabeland beansprucht.

Die Sonderbauflächen Erholung und Hafen sowie die Grünflächen Strand, Sport und Freizeit im Süden und Westen von Neuendorf werden aus dem Masterplan Cottbuser Ostsee 2030 entwickelt. Die Flächenausweisung sichert perspektivisch die angestrebte Entwicklung des Dorfes. Es gehen große Flächen von Landwirtschaft und Wald verloren. Verursacher ist aber im Wesentlichen der Bergbau.

Durch die Darstellung von Sonderbauflächen mit hohem Waldanteil, wird schon in der Darstellung im FNP eine begrenzte Versiegelungsmöglichkeit einiger Bauflächen dokumentiert.

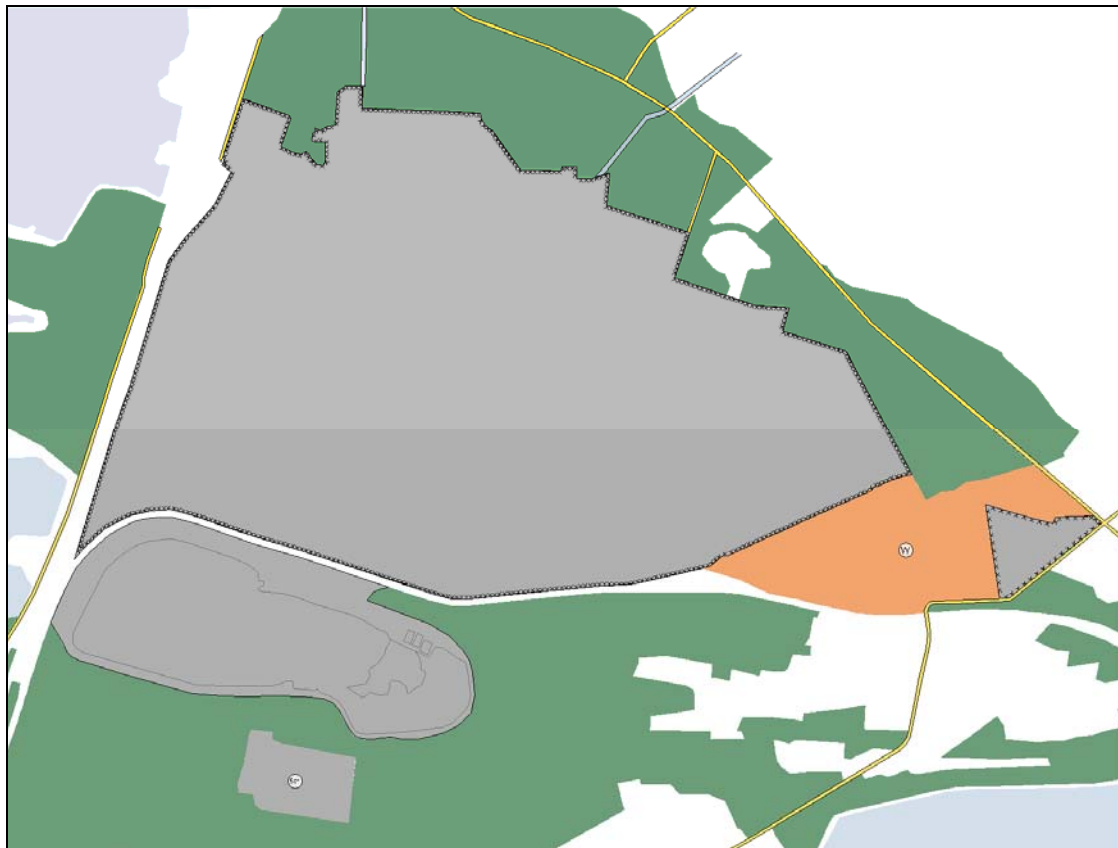
Um die neuen Bauflächen südlich von Neuendorf zu erschließen, wird eine äußere und eine innere neue Umgehungsstraße (Süd-Westspange) erforderlich. Wenn die Entwicklung so positiv verlaufen wird, wie erhofft, muss mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit mit Emissionen gerechnet werden. Durch die Umgehungsstraße und die „Süd-Westspange“, wird der Durchgangsverkehr für Neuendorf deutlich verringert.

Mit den Erweiterungsflächen auf der Bärenbrücker Höhe wird das Ziel verfolgt, die Entwicklung zu einem überregionalen Anziehungspunkt für Touristen fortzusetzen, indem Flächen für Freizeit und Sport vorgehalten werden. Das Initialprojekt, die Sommerrodelbahn, ist bereits fertig gestellt und gilt schon jetzt als Magnet für den sanften Tourismus. Mit der Vergrößerung der Grünfläche Götterhain, kann bei Bedarf zusätzlich Raum für attraktive Erholungsflächen am Südhang der Bärenbrücker Höhe geschaffen werden.

Durch das Entwickeln dieser Fläche entsteht ein erhöhter Nutzungsdruck durch den Menschen, wodurch Tiere und Pflanzen beeinträchtigt werden können. Durch die exponierte Lage am Hang, ist außerdem das Landschaftsbild betroffen. Berücksichtigt werden muss, dass die Bärenbrücker Höhe eine „Abraumhalde“ des ehemaligen Tagebaus ist und nur nährstoffarme Böden beansprucht werden.

Mit der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Norden von Neuendorf soll für Firmen, die nicht in den gemischten Bauflächen der Orte unterkommen aber auch nicht auf das Kraftwerksgelände ziehen wollen, ein Angebot geschaffen werden.

Alle diese Neuausweisungen wirken sich in unterschiedlichem Maß auf alle Schutzgüter aus.



Eingriffsflächen

Nr.1 29,70ha Sonderbaufläche zukünftig als Konzentrationszone für die Windenergienutzung

Gesamtbewertung

Das Kraftwerksgelände befindet sich im Norden der Gemeinde. Im Westen grenzen die Peitzer Teiche an. Im Norden und Süden sind große Waldflächen prägend. Im Osten liegt eine Baufläche, auf der Windkraftanlagen errichtet werden können.

Kraftwerksgelände

Das gesamte Areal ist über Straßen an das überörtliche Wegenetz angeschlossen. Im Westen befindet sich ein Haltepunkt der Deutsche Bahn. Durch das Gelände und südlich angrenzend verlaufen Trassen der Betriebsbahn.

Im Süden des Kraftwerks befindet sich das Südbecken das als Nebenanlage zum Kraftwerk gehört.

Die Gemeinde hat nach dem Ungültigwerden des Teilregionalplan III Windkraftnutzung die Möglichkeit, in Wahrnehmung der Planungshoheit Windkonzentrationsflächen auszuweisen.

Nach der Voruntersuchung verbleiben in der Gemeinde keine weiteren geeigneten Flächen (Anlage). Daher stellt die Gemeinde die bestehende Sonderbaufläche, die durch verbindliche Bauleitplanung gesichert ist, als Konzentrationszone dar. Nach den Festsetzungen des B-Planes ist das Errichten von Windkraftanlagen allgemein zulässig. Außerhalb der Konzentrationszone, ist das Errichten von Windkraftanlagen unzulässig.

2.1.2 Schutzgüter

2.1.2.1 Mensch

Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen.

Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Daraus abgeleitet sind die **Siedlungsfunktion** (Arbeitsfunktion, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die **Erholungsfunktion** des Gebietes zu berücksichtigen.

Der Mensch nutzt den Bereich intensiv zum Wohnen, Arbeiten und zur Erholung. Vorbelastungen sind durch die ländliche Prägung der Orte gegeben. In den Ortsteilen überwiegt zwar die Wohnnutzung, doch das Leben der Menschen entspricht immer noch der ländlichen Lebensweise. Es existieren auch noch vereinzelt Landwirte und Handwerksbetriebe.

Bestand

Teichland ist ein beliebtes Naherholungsgebiet für die Bürger der Gemeinde, aber auch für die umliegenden Städte und Gemeinden wie Forst, Cottbus, Peitz etc.

Die Erholungsfunktion ist auf Grund der hochwertigen Landschaftsausstattung vielfältig ausgeprägt. Auf kurzen Wegen sind zahlreiche verschiedene Erholungsmöglichkeiten gegeben (wie Radfahren, die Sommerrodelbahn, Angeln, Reiten, Wandern, Sport, Tierbeobachtung etc.).

Der Kiessee südlich von Maust wird vor allem von der lokalen Bevölkerung zum Baden und Angeln genutzt.

In den Orten sind Sport- und Spielplätze in unterschiedlicher Qualität für die Freizeitgestaltung der Bevölkerung vorhanden.

Die Gemeinde Teichland bietet sehr gute Lebensbedingungen. Unlösbare Konflikte von gegensätzlichen Nutzungen sind nicht vorhanden. Vorbelastungen existieren in Form der Immissionen aus dem Straßenverkehr und dem Kraftwerk Jänschwalde. In Bärenbrück, besteht ein Rinderstall, der potenziell Beeinträchtigungen hervorrufen kann. Für die nächsten Jahre ist der heranrückende Tagebau die Hauptemissionsquelle für Neuendorf.

Bewertung

Aus der Sicht der Umwelt besitzt die Gemeinde für den Menschen als Schutzgut auf Grund der Ausprägung und Potenziale der Siedlungs- und der Erholungsfunktion einen mittleren bis hohen Wert. Beachtet sind die Vorbelastungen durch das Kraftwerk und den heranrückenden Tagebau.

In den Ortsteilen werden Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen umgewidmet. Dadurch

Wirkung

soll die traditionelle Nutzungsmischung gefördert werden. Unzumutbare Konflikte mit den Wohnbauflächen entstehen dabei nicht. Neue Wohnbauflächen werden als Abrundung bestehender Bauflächen angeboten, so dass die Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Gemeinde befriedigt werden kann.

Es erfolgt zukünftig eine Konzentration der Erholungsfunktion und der touristischen Angebote in Neuendorf. Die Erholungsmöglichkeiten werden mit der Entstehung des Cottbuser Ostsees und der an ihn gebundenen Erholungsinfrastruktur deutlich erweitert.

Die vorhandenen und neu entstehenden Nutzungsspannungen auf Grund des Straßenlärms können durch die geplante Umgehungsstraße und die „Süd-West-Spange“ reduziert werden.

Die Auswirkungen der Windenergieanlagen auf das Schutzgut Mensch sind nicht erheblich.

Im Zeitraum der bergbaulichen Tätigkeit und der anschließenden Herstellung der Endböschung für den Cottbuser Ostsee kommt es im Bereich Neuendorf zu Beeinträchtigungen des Immissionsschutzes. Die Richtwerte der TA-Lärm können gelegentlich überschritten werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Mensch sind unerheblich. Sie sind größtenteils sogar positiv zu bewerten, da die Erholungsfunktion sich verbessert und damit das Wohnumfeld aufgewertet wird. Durch die Ausweisung von gemischter Baufläche wird dem Bürger mehr Entfaltungsspielraum für Beruf und Wohnen gegeben. Die Siedlungs- und Arbeitsfunktion wird verbessert.

Bewertung

Durch die Tagebautätigkeit sind allerdings Auswirkungen durch Immissionen möglich. Diese gelten aber nur für einen Teil der Gemeinde und laufen über einen eingeschränkten Zeitraum. Während dieser Zeit sind die Auswirkungen in diesem Bereich erheblich.

2.1.2.2 Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung sind die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten gefährdet.

Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.

Daraus abgeleitet sind die **Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion** des Gebietes zu berücksichtigen. Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders **geschützte Gebiete**, u. a. die FFH- und Vogelschutzgebiete nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die **biologische Vielfalt** nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB.

Aus der Sicht des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind in Teichland relativ vielfältige Lebensräume vorhanden. Zu nennen sind hier die Teichgebiete mit den Deichen und den Gehölzsäumen, die großflächigen Waldflächen am Kraftwerk und auf der Bärenbrücker Höhe sowie die Landwirtschaftsflächen. Einige besondere Lebensräume, wie Binnendünen, naturnahe Kiefernforste, extensive kleinflächige Landwirtschaftsflächen, Gehölzsäume des Hammergrabenaltlaufs sind auch außerhalb der Teichgebiete vorhanden.

Bestand

Große Flächenanteile der Gemeinde sind durch Schutzgebietsausweisungen (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, SPA-Gebiet, NSG) geschützt (Einzelheiten siehe auch Punkt 1.2 des Umweltberichtes). Weitere nach Bundesnaturschutzgesetz unter Schutz stehende Biotope, außerhalb der Schutzgebiete sind vorhanden (Bärenbrück, Maust).

Die Bärenbrücker Höhe, als Außenkippe des Bergbaues Cottbus-Nord und Jänschwalde, ist mit Forsten auf mageren Böden bestockt. Hier wurden auch Landwirtschaftsflächen angelegt. Die Flächen südlich von Neuendorf sind durch Waldflächen auf sandigen Böden (teils auf Binnendünen) geprägt. Der Bereich wird in den nächsten Jahren durch den Bergbau in Mitleidenschaft gezogen. Wertvolle, vom Menschen wenig beeinträchtigte Lebensräume gehen verloren.

Für das Schutzgut ergeben sich Vorbelastungen durch

- den Nutzungsdruck durch Erholungssuchende (Erholungsbauten, Spaziergänger, Tierhalter, ...),
- die Trennung der Lebensräume durch Straßen und Wege,
- die intensive Landwirtschaft,
- Lärm und andere Immissionen,
- sowie den heranrückenden Tagebau

Die Vielfalt der Tier und Pflanzenwelt in Teichland, wird durch vom Menschen geschaffene Lebensräume geprägt. Im gesamten Gemeindegebiet sind keine natürlichen nicht vom Menschen beeinflussten Lebensräume mehr vorhanden.

Einzelheiten können dem LP entnommen werden.

Die Teile des Gemeindegebietes mit Vorkommen geschützter, gefährdeter oder seltener Arten bzw. Lebensräume, die Teile mit hoher Natürlichkeit, Vielfalt und der Intaktheit der Naturausstattung sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wertvoll bis sehr wertvoll (Schutzgebiete). Weniger wertvoll sind dagegen die intensiv genutzten Bereiche der Landwirtschafts- und Forstflächen.

Bewertung

Weitere Einzelheiten sind im Landschaftsplan abgehandelt.

Durch die Planung sind unter anderem folgenden Eingriffe zu erwarten.

Wirkung

- Verringerung und Verlust von Tier- und Pflanzenarten und -gesellschaften,
- Vertreibung von Tieren,
- Einwandern standortfremder Arten und Abwanderung von standortgerechten Arten,
- Beeinträchtigung der Vegetationsbestände durch Immissionen und Bodenbelastungen.

Die Realisierung von Vorhaben auf den neu ausgewiesenen Flächen im FNP beansprucht keinen wertvollen Naturraum. Die neuen Bauflächen befinden sich überwiegend auf mageren Böden der Kiefernforste und von Landwirtschaftsflächen. Große Entwicklungsflächen südlich von Neuendorf sind oder werden durch den Bergbau bereits vorbelastet.

In den aus der Sicht des Schutzgutes sensiblen Gebieten der Gemeinde werden keine neuen Flächen ausgewiesen.

Durch eine eventuelle Neubespannung des Oberteiches in Bärenbrück kann in Verbindung mit dem Unterteich, den kleinen Teichen und dem Tranitzfließ ein weiterer wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen entstehen.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen werden von der vorliegenden Planung berührt. Sie sind bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen, um sicherzustellen, dass die Umsetzbarkeit des planerischen Konzeptes des FNP in seinen Grundzügen gewährleistet wird.

Artenschutz

Im vorliegenden Fall sind vor allem die Randbereiche des Tagebaus von den geplanten Nutzungsänderungen betroffen, die auch zu Beeinträchtigungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Pflanzen- oder Tierarten inkl. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten führen können. Durch entsprechende vorgezogene Maßnahmen können unzulässige Beeinträchtigungen (vor allem für Brutvögel, Insekten, Lurche und Kriechtiere) ausgeschlossen werden. Lebensstätten für Fledermäuse dürften durch die Planungen nicht betroffen sein.

Einzelheiten können erst auf den nachgeordneten Ebenen (u.a. B-Plan) untersucht und zu einer Lösung gebracht werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind auf einigen Flächen trotz Nutzung von durch den Bergbau bereits vorbelasteter Areale erheblich. Die Inanspruchnahme der

Bewertung

Lebensräume ist, wenn man das Ziel der Planung nicht in Frage stellt, auf den Eingriffsflächen nicht vermeidbar. Die Eingriffe in das Schutzgut sind minimier- bzw. ausgleichbar. Das Gesamtsystem wird durch die Darstellungen nicht in Frage gestellt. Durch die Konzentration der Eingriffe in Neuendorf werden sensible Bereiche vor der Entwicklung geschützt.

2.1.2.3 Boden

Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Er ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Daraus abgeleitet sind die **Biotopbildungsfunktion**, seine **Regulierungsfunktion** (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion), die **Grundwasserschutzfunktion** die **Abflussregulationsfunktion** und nicht zuletzt seine **Archivfunktion** zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind Sonderstandorte schutzwürdiger Böden (z.B. Niederungen und Dünen) von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.

In Teichland sind verschiedene Bodentypen vorhanden. Feuchte Bodenstandorte (Bärenbrück und Maust) wechseln mit trockenen (Kraftwerk, Neuendorf und Bärenbrücker Höhe).

Bestand

Die Flächen zwischen Maust und Neuendorf sowie nördlich und südlich von Bärenbrück werden durch grundwasserbestimmte Sande geprägt. Als Leitboden sind Sand-Gley und Sand-Humusgley anzutreffen. Der westliche, nördlichen und östlichen Rand des Untersuchungsgebietes halb- und vollhydromorphe Auenlehmsande vorhanden. Als Leitboden sind Lehmgley-Braungley vorhanden.

Nordwestlich des Kraftwerks am Teufelsteich sind Niedermoorstandorte vorherrschend. Im Bereich nordwestlich des Teufelsteiches bis zum Hammerstrom ist großflächig Niedermoor und Sand-Gley anzutreffen. Zwischen Bärenbrück und Trantzfließ sind staunässebeeinflusste Tieflehme vorhanden.

Die Bodenwertzahlen im Gemeindegebiet liegen zwischen 26-32.

Der Sonderstandort der Bärenbrücker Höhe, ist durch die Verkippung von Aufschlussmassen des Tagebaues entstanden. Es sind vorverwitterte Rohböden aus tertiären und quartären Schichten eingebracht worden, die mit einer geringen Oberbodenschicht abgedeckt wurden. Durch die geringe chemische Verwitterung besitzen die Böden keine volle Funktionsfähigkeit als Vegetationsstandort.

Weitere Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen vor allem durch die bestehende bauliche Nutzung. Die Bodenveränderung ist dort am stärksten, wo die Böden durch Vollversiegelung ihrer ökologischen Bodenfunktion beraubt werden.

Der Versiegelungsgrad im Gemeindegebiet ist auf Grund der Siedlungsstruktur und der lockeren Bebauung in den Dörfern insgesamt gesehen relativ gering. Lediglich die unmittelbaren Hofstellen sind stärker überbaut. Stärkere und großflächige Versiegelungen finden sich natürlich auf dem Kraftwerksgelände.

Im Geltungsbereich der Gemeinde Teichland sind altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten und Ablagerungen registriert.

Weitere Vorbelastungen bestehen durch die intensive Landwirtschaft, das Kraftwerk (Stoffeinträge) und den Bergbau.

Böden, die aufgrund ihrer Beschaffenheit gleichzeitig als Lebensraum für besondere Arten dienen, sind von hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden. Zu nennen sind hier die Feuchtstandort um Maust und südlich von Bärenbrück, sowie die sandigen (teilweise extrem) trockenen Standorte mit den Binnendünen beim Kraftwerk und südlich von Neuendorf.

Bewertung

Von geringer Bedeutung dagegen sind die künstlichen Böden der Bärenbrücker Höhe. Durch

den Bergbau ist die Bodenfunktion fast vollständig zerstört und konnte bisher nicht vollständig wieder hergestellt werden.

Durch den heranrückenden Bergbau im Süden von Neuendorf werden große Flächen in Anspruch genommen, ein Großteil der Kompensationsmaßnahmen werden im Gemeindegebiet durchgeführt oder sind bereits realisiert.

Wirkung

Das Schutzgut Boden wird daneben vor allem durch die mit dem FNP vorbereitete zusätzliche Versiegelung bzw. Überbauung der neuen Bauflächen betroffen. Im Süden von Neuendorf werden große Sonderbauflächen entsprechend Masterplan neu ausgewiesen. In Bärenbrück wird eine Wohnbaufläche in Form einer Abrundungsfläche neu ausgewiesen. Die vorhandene Altlastenverdachtsfläche kann wenn notwendig im Zuge der Bebauung saniert werden.

Alle Bodenfunktionen werden nachhaltig beeinträchtigt. Die Größenordnung ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht exakt vorher bestimmbar.

Die Sonderbauflächen mit hohem Waldanteil (Hafeninsel, Erweiterungsfläche Sport- und Freizeitpark Teichland) verbleiben im Prinzip in der Bestandsnutzung, nur das prinzipiell auch Einzelbauvorhaben ermöglicht werden sollen.

Der Einfluss auf die Grundwasserneubildung ist gering, wenn das Niederschlagswasser, wie üblich, vor Ort versickert wird.

Die Produktionsfunktion wird nur dann beeinträchtigt, wo Nutzflächen umgewidmet werden (Landwirtschaft, Forstwirtschaft).

Auf der Bärenbrücker Höhe wird die bestehende Sonderbaufläche des Sport- und Freizeitparks für mögliche weitere Bauabschnitte erweitert. Der Park des Götterhains wird ebenfalls auf den Südhang des Hangs erweitert.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind in Bezug auf die gesamte Gemeinde von mittlerer Bedeutung. Für den Ortsteil Neuendorf dagegen sind die Eingriffe erheblich. Relativ große Flächen werden beansprucht. Durch die Darstellung eines Teils der Sonderbauflächen als Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil, wird der Grad der möglichen Versiegelung reduziert.

Bewertung

Grundsätzlich sind die Eingriffe ohne Aufgabe der Planungsabsichten nicht vermeidbar. Durch die Umsetzung der Planung werden sogar Verbesserungen für die durch den Bergbau beanspruchten Flächen eintreten.

2.1.2.4 Wasser

Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die **Abflussregelungsfunktion** und die **Lebensraumfunktion** der Gewässer zu berücksichtigen.

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots. Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die **Grundwasserdargebotsfunktion**, die **Grundwasserneubildungsfunktion**, die **Grundwasserschutzfunktion** zu beachten. (§ 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstaben e BauGB)

In der Gemeinde befinden sich zahlreiche Oberflächengewässer. Dazu zählen neben den Peitzer Teichen der Hammerstromaltlauf und der infolge des Tagebaues neu verlegte Lauf des Hammergrabens. Weitere Gewässer sind das Trantzfließ an der östlichen Grenze und der Schwarze Graben westlich von Maust. Alle Gewässer in Teichland sind durch den Menschen entstanden oder stark beeinflusst.

Bestand

Das Teichgebiet umfasst fast 30% der Gemeindefläche. Es gehört zu den bedeutendsten Teichgebieten in Mitteleuropa. Entstanden durch den oberflächennahen Raseneisenerzabbau, werden sie seit Jahrhunderten zur Fischwirtschaft genutzt. Die Gewässer sind teilweise periodisch wasserführend. Durch das lange Bestehen der Teiche konnte sich ein typischer Gehölzsaum mit hohem Anteil von Altgehölzen sowie Röhricht- und Schilfgesellschaften

entwickeln. Diese Bereiche sind äußerst wertvoll als Lebensraum.

Der „See“ südlich von Maust ist durch Kiesabbau entstanden und wird heute schon in Teilen zur Erholung genutzt.

Der Bärenbrücker Oberteich ist seit 1975 als Folge der bergbaulichen Grundwasserabsenkung unbespannt. Infolge des Tagebaues befinden sich Bärenbrück und Neuendorf innerhalb des Grundwasserabsenkungstrichters. Durch den Bau einer Dichtwand wurden die Folgen aus der Grundwasserabsenkung sehr stark minimiert aber nicht gänzlich verhindert. Nach Beendigung der bergbaulichen Tätigkeiten bleibt die Dichtwand bestehen.

Durch den ehemals hohen Grundwasserstand sind zahlreiche Entwässerungsgräben auf den landwirtschaftlichen Flächen angelegt worden. So kommt es, dass das Gebiet trotz Grundwasserüberschuss als permanentes Wassermangelgebiet einzustufen ist. In niederschlagsarmen Perioden entsteht so schnell eine hohe Oberflächentrockenheit. Die Standorte südlich von Neuendorf und Bärenbrück waren schon immer Grundwasserfern.

Die vorhandenen Fließgewässer weisen unterschiedliche Qualitäten in Bezug auf Wasserqualität und Natürlichkeit auf. Der Altlauf des Hammergrabens ist durch den Bergbau und die Dichtwand abgeschnitten. Der vorhandene Freigraben östlich, wurde an den Hammergrabenaltlauf angeschlossen. Beiderseits des Hammergrabenufers konnte sich ein üppiger Gehölzsaum entwickeln, der als Lebensraum für zahlreiche Wasservögel dient. Der Lauf des Hammerstroms wurde entlang der Straße B168 neu geführt.

Der Schwarze Graben ist an den Hammergrabenneulauf angeschlossen und führt Wasser der Spree. Das Tranitzfließ ist ein überwiegend verbauter Kanal. Schmale Gehölzsäume haben sich entwickelt.

Die sandigen Böden sind für die Wasserspeicherfunktion und Filterfunktion von geringer Bedeutung, sind aber aufgrund der Durchlässigkeit empfindlich für den Eintrag von Schadstoffen. Lehmböden dagegen weisen hohe Speicherfunktionen auf.

Vorbelastungen bestehen im Allgemeinen durch das Vorhandensein des Menschen, den Straßenverkehr, das Kraftwerk, die Landwirtschaft und den Tagebau.

Fließgewässer, die durch landwirtschaftlich genutzte Bereiche führen, sind durch Schadstoffeintrag gefährdet.

Südlich des Kraftwerks befindet sich das Südbecken des Kraftwerks. Es handelt sich dabei um ein „Betriebsgewässer“ der Kraftwerksnutzung. Mit dem Vorhandensein und Ablagerungen von Altlasten ist zu rechnen. Über die Jahre hat sich in einigen Teilbereichen dennoch ein für Gewässer typischer Gehölzsaum ausgebildet.

Für das Schutzgut Wasser besitzt das Gemeindegebiet allgemein eine hohe Bedeutung, da weite Teile des Untersuchungsgebietes durch Oberflächengewässer geprägt werden und einen hohen Grundwasserstand unter durchlässigen Bodenschichten vorhanden waren. Die naturnahen Oberflächen- und Fließgewässer sowie Feuchtgebiete besitzen wegen ihrer Seltenheit und Sensibilität einen hohen Wert im Naturhaushalt.

Bewertung

Wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwassers werden durch den heranrückenden Tagebau verursacht. Nach Beendigung des Tagebaus, wird davon ausgegangen, dass sich der natürliche Grundwasserspiegel wieder einstellen wird.

Eingriffe

Eingriffe durch die Neuausweisung von Bauflächen entstehen für bestehende Oberflächengewässer nicht.

Das Schutzgut Grundwasser wird durch die Versiegelung auf den neuen Bauflächen betroffen. Alle Grundwasserfunktionen werden beeinträchtigt, können aber vermieden bzw. minimiert werden wenn das Niederschlagswasser vor Ort versickert wird.

Eingriffe in das Schutzgut Wasser entstehen vor allem im Süden von Neuendorf. Es werden Flächen nach dem Masterplan Cottbuser Ostsee ausgewiesen, die sich direkt am Ufer des künftigen Cottbuser Ostsees befinden.

Potenzielle Belastungen können für den Hammerstrom westlich von Neuendorf durch die

Ausweisung der Sonderbaufläche Erholung entstehen.

Am Kiessee wird der vorhandenen Strandbereich als Grünfläche dargestellt. Der Bereich wird weiterhin durch den Menschen zur Erholung genutzt. Durch die Darstellung werden die übrigen Uferbereiche von störenden Nutzungen freigehalten.

Weiterführende Angaben sind aus dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser auf Grund der Darstellungen des FNP sind unerheblich. Sie sind für die neuen Bauflächen vermeid- bzw. minimierbar.

Bewertung

2.1.2.5 Klima / Luft

Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima).

In diesem Zusammenhang ist die **klimatische Ausgleichsfunktion**, d. h. die **Wärmeregulationsfunktion** und die **Durchlüftungsfunktion** des Gebietes zu berücksichtigen.

Zu beachten sind weitere Belange aus dem Katalog des Baugesetzbuches, die im Sinne des Umweltschutzes zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse beitragen. So sind die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Es geht insbesondere um die Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes klimabelastender Stoffe (z. B. CO₂).

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen.

Daraus abgeleitet ist vor allem die **Luftreinigungsfunktion** und damit verbunden die **lufthygienische Ausgleichsfunktion** des Gebietes zu berücksichtigen.

Eine Rolle bei diesem Schutzgut spielen auch hier weitere Belange aus dem Katalog des Baugesetzbuches, die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene beitragen. So sind die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und Aspekte des Immissionsschutzes.

Die Gemeinde befindet sich im stärker kontinental geprägten ostdeutschen Binnenklima. Kennzeichnend sind starke jahreszeitliche Temperaturschwankungen und geringe Niederschläge. In den letzten Jahren ist die Durchschnittstemperatur bedingt durch den globalen Klimawandel gestiegen.

Bestand

Die vorwiegende Windrichtung sind im Winter West- Südwest und im Sommer Nordwest über West bis Südwest.

Die größeren zusammenhängenden Waldflächen stellen Frischluftentstehungsflächen, die Offenlandbereiche Kaltluftentstehungsflächen dar. Die Vegetation dient, neben dem Schutz vor Bodenerosion, der Sedimentation der vom Kraftwerk und dem Tagebau verursachten Emissionen und Staubbelastungen.

Als Kaltluftentstehungsflächen sind im Untersuchungsgebiet die Landwirtschaftsflächen westlich der B168 und nördlich der L474 sowie Flächen südlich von Bärenbrück von Belang. Von den großflächigen Ackerflächen gehen bei entsprechenden Wetterlagen Staubbelastungen aus.

Das trifft insbesondere auch auf die Tagebauflächen zu. Gehölzschutzstreifen können die Wirkungen nur mildern.

Klimatisch begünstigte Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und für die Erholung befinden sich auf der Bärenbrücker Höhe.

Die großen Wasserflächen der Gemeinde wirken ausgleichend auf das Klima. Die Teichbereiche sowie die Ufer und angrenzende Feuchtbereich sind potenzielle Nebelgebiete.

Durch die Erwärmung der großen Versiegelungsflächen des Kraftwerkareals und durch den Wasserdampf der Kühltürme wird das Mikroklima im näheren Umfeld durch Schatten, Luftfeuchtigkeit und Nebelbildung beeinflusst.

Der Schadstoffausstoß des Kraftwerkes beeinträchtigt die Luftqualität

Die Teichlandschaft zur Pufferung der Temperaturunterschiede und die weiten Wald- und Landwirtschaftsflächen als Frischluft-, Kaltluftentstehungsflächen sind, von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft. Klimatisch belastete Gebiete profitieren kaum von der Frisch- bzw. Kaltluft.

Bewertung

Die Nutzungen im Plangebiet sind gegenüber weiteren Luftverunreinigungen empfindlich. Das trifft vor allem auf die Wohn- und die Erholungsnutzung zu.

Die Beeinträchtigungen des Klimas durch neue Bauflächen werden insgesamt von geringem Umfang sein. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen werden kaum durch die Bauflächenausweisungen beeinträchtigt, so dass keine gravierenden großräumigen Änderungen zu erwarten sind.

Eingriffe

Der Verkehr und die Industrie sind einer der Hauptemittenten von Luftschadstoffen (vor allem Gase und Stäube). Wesentliche Änderungen der Ist-Situation werden nicht vorbereitet. Lokal gelingt es, durch Verlagerung bestehende Konflikte zwischen Wohnnutzung und emittierenden Anlagen zu reduzieren.

Durch die Umgehungsstraße und die neue Süd-West-Spange wird es zu weniger Durchgangsverkehr für die Neuendorf kommen. Negative Auswirkungen der Planung werden gemindert.

Im Allgemeinen wird sich die Erzeugung von erneuerbarer Energie positiv auf das Schutzgut Klima / Luft auswirken.

Größere Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft entstehen während des Tagebaubetriebs. Nach Beendigung des Tagebaus kommt es zu einer nochmaligen Veränderung des Lokalklimas durch die Entstehung des Cottbuser Ostsees.

Die Luftqualität, das Bestandsklima und die lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen werden praktisch nicht verändert. Eine große Zahl von Menschen sowie sensible Lebensräume sind kaum betroffen.

Bewertung

2.1.2.6 Landschaft

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Zum ändern geht es um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet ist die **landschaftsästhetische Funktion** des Gebietes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen des Landschaftsplanes.

Teichland ist durch eine relativ große Vielfalt von verschiedenen Landschaftsräumen auf kleinem Raum gekennzeichnet. So finden sich dörfliche Siedlungen, Wald- und Landwirtschaftsflächen, kleinteilige Nutzungen und Teichflächen nebeneinander. Über das sonst ebene Land erhebt sich die Bärenbrücker Höhe, die die einzige Geländeerhöhung in der Gemeinde darstellt. Die Peitzer Teiche und die Bärenbrücker Höhe werden von der Bevölkerung intensiv für die Erholung genutzt.

Bestand

Ein Großteil des Gemeindegebiets ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

Dass der Bergbau und die Energiegewinnung in Teichland eine wichtige Rolle spielen, ist in der Landschaft allgegenwärtig. In der gesamten Gemeinde dominiert das Kraftwerk Jänschwalde durch seine Bebauung und dem Wasserdampfausstoß der Kühltürme. In der Nacht werden die Anlagen beleuchtet. Die Stromfreileitungen schlagen Schneisen in die Wald-

und Landwirtschaftsflächen.

Südlich von Neuendorf nähert sich der Tagebau zunehmend dem Dorf und bildet einen Kontrast zur naturnahen Teichlandschaft im Norden. Der Bereich südlich und westlich von Neuendorf ist geprägt durch den Altlauf des Hammergrabens und großflächige Landwirtschafts- und Waldflächen.

Der Süden von Bärenbrück wird durch die gleichnamige Höhe mit weitläufigen Wald- und Ackerfluren bestimmt. Kleinteilige Nutzungen sind auf den Flächen des ehemaligen Oberteiches vorhanden.

Die Region um Maust wird insbesondere durch kleinteilige extensiv genutzte Landwirtschaftsflächen, Gehölzstrukturen und die Teichlandschaft geprägt. Die Maust-Mühle ist beliebter Startpunkt für Ausflüge in die Teichlandschaft um die Natur zu erleben.

Der Landschaftsraum von Teichland zeigt exemplarisch, wie gut naturnaher Landschaftsraum mit stark vom Menschen beanspruchtem „funktioniert“.

Bewertung

Die vom Tagebau geprägte Landschaft und die intensiv bewirtschafteten Forst- und Landwirtschaftsflächen sind von geringem Wert für das Landschaftsbild. Die Teichlandschaft mit den angrenzenden Uferzonen und kleinteiligen Wiesen und Feuchtbereichen stellen aus Sicht der Umwelt dagegen einen hohen Wert für das Schutzgut dar.

Die Flächen südlich und westlich von Neuendorf sowie die Flächen südlich von Bärenbrück sind aufgrund ihrer Nutzung und der Naturferne von geringem Wert für das Schutzgut.

Mit der zukünftig zulässigen Bebauung einiger bisher un bebauter offener Bereiche wird das Landschaftsbild durch Veränderung und Überprägung seiner Eigenart beeinträchtigt. Besonders im Süden und Westen von Neuendorf wird sich das Landschaftsbild nicht nur durch den Tagebau und den Infolge entstehenden Cottbuser Ostsee verändern. Hier sind im Anschluss an die Auskohlung umfangreiche Baumaßnahmen für eine neue Erholungsinfrastruktur geplant.

Eingriffe

Durch den Tagebau geht die Landschaft südlich von Neuendorf „verloren“. Durch die dargestellten Bauflächen nach dem Masterplan Cottbuser Ostsee entsteht ein neues Landschaftsbild.

Durch den Ausschluss von neuen Bauflächendarstellungen im Teichgebiet, wird die dort vorhandene wertvolle Landschaft geschützt.

Das Landschaftsbild aus der Sicht der gesamten Gemeinde wird durch die Planung nur gering beeinträchtigt, obwohl großflächigen Veränderungen vorgesehen sind. Eigentlicher Verursacher ist der Bergbau.

Bewertung

Mit der Entwicklung der Uferbereiche nahe Neuendorf kann ein neues interessantes Landschaftserleben entstehen. In Bärenbrück und Maust sind nur geringe Beeinträchtigungen durch Maßnahmen auf Innenbereichsflächen zu erwarten.

2.1.2.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert sind. Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der **Erhaltung** historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle **Stadt- und Ortsbilder**, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte **Bau- und Bodendenkmäler** einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.

Aufgrund der jahrhundertelangen Besiedlung des Raumes sind für die Gemeinde zahlreiche Boden-, und Baudenkmale in der Denkmalliste verzeichnet.

Bestand

Bodendenkmale

Bärenbrück:

- Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit, Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Bodendenkmalnr. 120108
- Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Bodendenkmalnr. 120109

Maust:

- Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Bodendenkmalnr. 120149
- Mühle Neuzeit, Mühle deutsches Mittelalter, Bodendenkmalnr. 120150

Neuendorf:

- Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Bodendenkmalnr. 120049

Nördlich und östlich vom Kraftwerksgelände befinden sich Verdachtsflächen für Bodendenkmale. Weitere Bodendenkmale können vorhanden sein.

Baudenkmale

Bärenbrück:

- Grabstätte für drei sowjetische Soldaten

Maust:

- Ehrenmal Kapp-Putsch (an der B168 westlich von Maust)
- „Pariser Pavillon“ im Garten der Maustmühle

Neuendorf

- Kirche der wahren Hoffnung, Jänschwalder Straße,
- Hammergraben

Der Bereich der Peitzer Teiche und der Hammergraben sind als Kultur- und Sachgut anzusehen, da die Anlagen durch den Menschen erschaffen wurden. Die Bärenbrücker Höhe als Zeugnis der Bergbaugeschichte ist ebenso ein Kultur und Sachgut.

Insgesamt gesehen kann die Gemeinde nur eine geringe Zahl geschützter Objekte aufweisen. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt das Gemeindegebiet als Ganzes deshalb einen durchschnittlichen Wert.

Bewertung

Durch Eingriffe sind Kultur- und Sachgüter kaum betroffen. In den Bestand des Teichgebietes wird nicht eingegriffen. Auf der Bärenbrücker Höhe werden Erweiterungsflächen für den Sport- und Freizeitpark sowie den Götterhain vorbereitet.

Eingriffe

Dadurch, dass wertvollen Güter nicht direkt betroffen sind, sind die Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter gering. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Schutzobjekte ist durch die Anwendung der Landesgesetzgebung ausgeschlossen.

Bewertung

2.1.2.8 Wechselwirkungen

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes.

In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten, Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen.

Bestand

Überall dort, wo die Naturausstattung vielfältig und abwechslungsreich ist, nutzt der Mensch die Landschaft. As betrifft insbesondere das Teichgebiet. Die Menschen nutzen diese Naturräume gern zur Erholung und (wenn möglich) zum Wohnen. Die Anwesenheit des Menschen wirkt sich allerdings oft negativ auf Tiere und Pflanzen, die Landschaft und das

Schutzgut Wasser selbst aus.

Das Schutzgut Wasser ist von entscheidender Bedeutung für die Vielfalt an Pflanzen und Tieren im Teichgebiet. Es besteht eine enge Abhängigkeit. Störungen im Wasserhaushalt oder in der Wasserqualität schlagen sich in der Artenvielfalt wieder, da empfindliche Arten vorhanden sind.

Der große Anteil der Wasserflächen stabilisiert einerseits das lokale Klima. Durch verstärkte die Nebelbildung kommt es andererseits zu gegenteiligen Auswirkungen, die viele Schutzgüter betreffen.

Die mageren Böden auf der Bärenbrücker Höhe und der Kieferwald auf extrem sandigen Böden sind ebenfalls Lebensraum für nur wenige angepasste Pflanzen- und Tierarten. Auch hier wirken der Nutzungsdruck der Erholungssuchenden, die hier insbesondere wegen der Landschaft kommen, negativ aus.

Spezielle und komplexe Wechselwirkungen sind vor allem auf den Sonderstandorten zu finden. Diese sind für den Naturhaushalt teilweise besonders wertvoll (Teichlandschaft).

Bewertung

Auf den übrigen Flächen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nur von geringer - mittlerer Bedeutung für die Umwelt.

Durch die Veränderungen, die durch die Aufstellung des FNP hervorgerufen werden können, das Teichgebiet nicht betreffen, werden die bestehenden Wechselwirkungen nicht beeinflusst.

Eingriffe

Durch den Tagebau kommt es weiter zu Eingriffen, die alle Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen betreffen. Durch die Abaggerung wird Lebensraum Pflanzen, Tiere und Boden zerstört. Der Lärm der Maschinen vertreibt Tiere und wirkt sich negativ auf die Lebensbedingungen des Menschen aus. Das historische Landschaftsbild wird zerstört.

Der Bereich, der durch Grundwasserabsenkung betroffen ist, leidet an Wassermangel. Dadurch werden Lebensgemeinschaften durch Trockenheit gefährdet.

Die Konzentration der Erholungssuchenden auf einen Punkt auf der Bärenbrücker Höhe und auf das Ufer des zukünftigen Sees entlastet und schont die wertvollen Bereiche, ohne dass die Erholungsfunktion der Gemeinde eingeschränkt wird.

In der Gesamtheit sind, trotz Beeinträchtigungen von einzelnen Schutzgütern und trotz des Vorhandensein komplexer Wechselwirkungen auf Teilflächen, keine erheblichen nachteiligen Verlagerungs- bzw. Kumulationseffekte oder Verstärkungen auf das Gesamtwirkungsgefüge der Schutzgüter zu erwarten

Bewertung

Prognose

In der Prognose werden auf der Grundlage von Nr. 2b der Anlage zum BauGB Aussagen zur **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung** betroffen.

Vorbemerkungen

Auf Grund der langjährigen Nutzungen und Überformung durch den Menschen und der damit verbundenen Umweltqualität, sowie unter Beachtung der besonderen Naturräume im Norden der Gemeinde und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (im Besonderen durch den Tagebau) sind das Gemeindegebiet und die angrenzenden Flächen als Ganzes für die Umwelt von mittlerem Wert.

Das Gemeindegebiet kann pauschal in zwei Teilbereiche von unterschiedlichen Qualitäten geteilt werden. Im Norden, das Teichgut ist von hohem Wert für die Umwelt, die übrigen Gemeindeflächen sind in ihrer Gesamtheit vom mittleren Wert.

Die Bereiche, bei denen Eingriffe zu erwarten sind, sind insgesamt von geringem bis mittlerem Wert für die Umwelt.

Vorbelastungen sind durch das Kraftwerk, den Tagebau und durch die Anwesenheit des Menschen allgemein vorhanden.

2.1.3 Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Wenn der FNP nicht aufgestellt wird, kann die Gemeinde die mittelfristige städtebauliche Entwicklung nicht leiten. Das betrifft insbesondere die Umsetzung der Projekte des Masterplanes Cottbuser Ostsee 2030. Es entstünde ein weitgehender Stillstand.

Bei Nicht-Durchführung der dargestellten neuen Flächennutzungen werden einerseits keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, andererseits wird den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft nicht entsprochen. Gerade die Nachnutzung der Bereiche, die durch den Bergbau betroffen sind, ist dann nicht umsetzbar. Wodurch auch die Entwicklungsziele der Landes- und Regionalplanung nicht umgesetzt werden können. Im Besonderen trifft das auf die Flächen in Neuendorf zu, die als ein Entwicklungsschwerpunkt für den Cottbuser Ostsee ausgewiesen sind.

Ohne eine Steuerung der Entwicklung ist ein erheblicher „Wildwuchs“ zu erwarten, weil Teichland attraktive Bereiche aufweist und durch die Tagebaufolgelandschaft sich weitere entwickeln.

Es wäre allgemein ein erheblicher Entwicklungsdruck auf den Außenbereich zu erwarten (im Außenbereich privilegierte Windkraftnutzung, Wochenend-, Freizeitwohnen sowie ungeordnete Erholungsnutzung in sensiblen Bereichen).

Es würden erhebliche negative Auswirkungen insbesondere für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Landschaft und im Ergebnis auch für den Menschen entstehen.

2.1.4 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung würden ohne geeignete Gegenmaßnahmen die im Punkt 2.1 beschriebenen Umweltauswirkungen mit großer Wahrscheinlichkeit eintreten. Diese sind nachfolgend zusammengefasst.

Die Intensität der Auswirkungen wird insbesondere durch die infolge von Überbauung und Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen bestimmt und ist abhängig von der bestehenden Vorbelastungen sowie dem heutigen Zustand vor allem der biotischen Elemente.

Eingriffe in diesem Sinn entstehen im Bereich von Neuendorf, damit im vom Bergbau vorbelasteten Bereich der Gemeinde.

Mit Durchführung der Planung werden die Erholungs- und Freizeitfunktionen in Neuendorf und auf der Bärenbrücker Höhe konzentriert. Ein Hafen, ein Jugendcamp und ein Campingplatz sind die Hauptnutzungen. Durch die Darstellung von Strandbereichen am Kiessee und am Ostsee können die übrigen Uferzonen der Natur überlassen werden.

Für den Sport- und Freizeitpark wird eine Erweiterungsfläche als Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil vorgesehen. Die Grünfläche des Götterhains wird auf den Südhang der Höhe erweitert.

Erschlossen werden die Flächen über eine neue Straße „Süd-West-Spange.“ Vom Hafen wird eine Promenade als Grünfläche die Verbindung zur Bärenbrücker Höhe herstellen.

In Bärenbrück wird Wohnbaufläche im Süden als Abrundungsfläche neu geplant. In Neuendorf wird eine kleine Wohnbaufläche am Ende der Cottbuser Straße vorgesehen.

Am Cottbuser Ostsee und am südlichen Strand vom Kiessee werden Strände als Grünflächen dargestellt. Südlich von Maust wird eine Grünfläche für den Reitsport geplant.

Für Windkraftanlagen wird eine Fläche vorgesehen, auf der eine Konzentration der Nutzung stattfindet. Damit wird der übrige sensible Bereich der Gemeinde von störenden Windkraftanlagen freigehalten.

Die Eingriffsflächen befinden sich fast ausschließlich im vom Bergbau vorbelasteten Bereich.

Im Regelfall sind die Versiegelungen in Folge der Überbauung für das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen. Bei den Entwicklungen in Neuendorf können Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaft und Boden als erheblich bewertet werden. In Bärenbrück ist nur das Schutzgut Boden infolge der möglichen Versiegelung erheblich betroffen. In Maust kommt es zu keinen Eingriffen.

Auf die gesamte Gemeinde bezogen sind alle Eingriffe als gering zu bewerten, da nur konzentriert Veränderungen auf mehr oder weniger vorbelasteten Standorten vorbereitet werden. Der überwiegende Teil des Gemeindeterritoriums bleibt unberührt.

Durch Konzentration der Windkraftnutzung und der Erholungs- und Freizeitnutzung wird das Schutzgut Landschaft, Tiere und Pflanzen in den Bereichen, die außerhalb der Eingriffe liegen, positiv beeinflusst, da sie von Störungen ausgenommen werden.

Positiv für den Menschen wirkt sich aus, dass der Durchgangsverkehr von Neuendorf durch die Umgehungsstraße und die Süd-Westspange verringert wird.

Durch neue Radwege kann es zu weniger Autoverkehr kommen. Außerdem werden durch die Konzentration von Gewerbe und Industrie (im Wesentlichen das Kraftwerksgelände) die Auswirkungen von Immissionen auf den Menschen gemindert.

Im Zuge der Planumsetzung ist es im Rahmen der Aufstellung der erforderlichen Bebauungspläne grundsätzlich möglich, die negativen Wirkungen auf die Umwelt durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, zu mindern bzw. auszugleichen.

Eine Ausnahme bildet das Errichten von Windenergieanlagen, die sich immer negativ auf die Umwelt auswirken, da in Bezug auf einige Schutzgüter (insbesondere Landschaftsbild) keine vollständige Kompensation möglich ist. Hier profitiert einzig das Schutzgut Klima.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von potenziellen bzw. bestehenden FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz- oder sonstigen Schutzgebieten und werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht verletzt. Eine Vorprüfung wird im Weiteren Verfahren durchgeführt.

Geplante Umweltschutzmaßnahmen

Nachfolgend werden die **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen** gem. Nr. 2c der Anlage zum BauGB schutzgutbezogen dargestellt.

Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor dem Ausgleich. Er verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich.

Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen aber nicht generell in Frage gestellt.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben und der funktionale Zusammenhang wiederhergestellt ist.

Das BauGB verlangt, nur die erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet selbst und in dessen Umfeld zu ermitteln und in der Planung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Schutzgüter wurden oben ermittelt. Die Schutzgüter, die nicht erheblich betroffen sind, werden in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt.

*auszugleichende
erhebliche
Eingriffe*

Im FNP können auf Grund des vorbereitenden Charakters der Planung allgemein keine konkreten Maßnahmen bestimmt werden. Das ist den nachfolgenden Planungsphasen vorbehalten.

Im FNP werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft dargestellt. Die Flächen werden aus dem Landschaftsplan übernommen. Im FNP sind drei Bereiche dargestellt.

Zusätzlich bestehen für einzelne Schutzgebiete Entwicklungs- und Pflegepläne.

2.1.5 Ortsteile

Nachfolgend werden für die Gemeinde und die einzelnen Ortsteile die Ziele der Landschaftsplanung, Minderungs- und Vermeidungsstrategien und Angebote für mögliche Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Die Darstellungen des FNP entsprechen generell den Zielen des Landschaftsplanes. Einzelheiten sind aus diesem zu entnehmen.

Folgende allgemeine Ziele sind im LP für die gesamte Gemeinde formuliert.

Gemeinde

- Erhaltung, Pflege und Erneuerung der Schilf-, Röhrich- und Gehölzbestandes an den Teichen,
- Erhaltung der großen Waldflächen als klimatische Ausgleichsräume,
- Erhaltung der geschlossenen Pflanzendeckung für den Erosionsschutz,
- Erweiterung des Erholungspotentials,
- Entwickeln des „Tagebaurestlochs“ zum Cottbuser Ostsee.

Für den Ortsteil Bärenbrück ergeben sich folgende vordringliche Ziele für die Landschaftsplanung.

Bärenbrück

- Bei Bedarf nur geringfügige Ortsabrundungen im südliche Bereich,
- Erhaltung der Forst- und Waldflächen nördlich und westlich, vor allem der Kiefernwaldbereiche mit Binnendünen,
- Renaturierung des Trantzfließes,
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Lebensräumen sowie nachhaltige ordnungsgemäße Teichbewirtschaftung für Bärenbrücker Teichgebiet,
- langfristig: Wiedernutzbarmachung des Bärenbrücker Unterteiches.

Für eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung muss eine Lückenschließung und Wiedernutzbarmachung von still liegenden Flächen im Innenbereich, Vorrang vor Ausweisung und Entwicklung von Neubauflächen haben. Bei Flächenneuausweisung werden vorbelastete gut erschlossene Flächen genutzt werden.

*Vermeidung,
Minderung*

Neue Wohnbauflächen, die nicht als Abrundungsflächen entwickelt werden können, werden aus städtebaulicher sowie aus naturschutzfachlicher Sicht als nicht umweltverträglich angesehen.

Neue rein gewerbliche Bauflächen werden in diesem Ortsteil verhindert. Gewerbetreibende sollen ihren Standort innerhalb der gemischten Bauflächen finden.

Bei neuen Bauvorhaben wird unbedingt darauf geachtet, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung an das vorhandene historische bzw. charakteristische Dorfbild anpassen und historische Dorfstrukturen erhalten bleiben.

Die naturräumliche Ausstattung des Ortes, insbesondere der Anger und das geschützte Biotop „08210 Kiefernwald, trockenwarmer Standort“ im Ort sind zu erhalten.

Durch die vorgesehenen neuen Bauflächen (als Abrundungsfläche) auf Flächen mit geringem Wert für Natur und Umwelt, entstehen Eingriffe in den Naturhaushalt. Diese können unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Boden, der Vorbelastungen sowie der geringfügigen Größe ausgeglichen werden.

Als Ersatz für Eingriffe, die auf zu überplanenden Bauflächen nicht ausgeglichen werden können, werden für Bärenbrück folgende Maßnahmen und Flächen vorgeschlagen.

Ersatz Ausgleich

- Extensivierung der Grünlandflächen nördlich der L 474 bis zur Malxe,

- Baumpflanzungen an der L 474, am Feldweg südlich von Bärenbrück, Weiterführung der Baumreihe am Feldweg nördlich und westlich des Ortes,
- Waldaufbau an bestehenden Waldflächen nördlich und westlich von Bärenbrück,
- Aufwertung westlicher und südlicher Siedlungsrand mit Gehölzen,
- Windschutzpflanzung auf dem Acker Bärenbrücker Höhe,
- Anlage von Reit- und Wanderwegen am Fuß der Bärenbrücker Höhe sowie auf einem vorhandenen Weg südlich des Ortes, Anschluss an bestehendes Wegenetz,
- Bärenbrücker Oberteich: Prüfung der Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung nach Beendigung des Tagebaus mit Wiederanstieg des Grundwassers.

Für den Ortsteil Maust ergeben sich folgende vordringliche Ziele für die Landschaftsplanung. *Maust*

- Schutz und Erhaltung der vorhandenen klein strukturierten Landschaft,
- Siedlungsentwicklung am westlichen Rand nur nach Bedarf und genehmigter Bauleitplanung, es sind noch ausreichend Lücken und Flächen mit Baurecht im Ort vorhanden. Es erfolgt keine Darstellung von Bauflächen über den Bestand hinaus.
- keine neuen Erholungsbauten im Außenbereich, Konzentration der Erholungsnutzung,
- Entwicklung von Biotopverbundstrukturen, Gehölzriegeln sowie Extensivierungsmaßnahmen für die Agrarbereich westlich der Ortslage,
- Nachhaltige ordnungsgemäße Teichbewirtschaftung sowie Schutz, Pflege und Entwicklung von Lebensräumen,
- Stärkung der ruhigen naturgebundenen Erholung.

Für eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung muss eine Lückenschließung und Wiedernutzbarmachung von still liegenden Flächen im Innenbereich, Vorrang vor Ausweisung und Entwicklung von Neubauflächen haben. Bei Flächenneuausweisung (Grünfläche) werden vorbelastete gut erschlossene Flächen genutzt werden.

*Vermeidung,
Minderung*

Neue Wohnbauflächen, die nicht als Abrundungsflächen entwickelt werden können, werden aus städtebaulicher sowie aus naturschutzfachlicher Sicht als nicht umweltvertraglich angesehen. Deshalb sind neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

Eine weitere Ansiedlung und Ausbreitung von Sonderbauflächen (Wochenendhäusern, Ferienhäuser) im Außenbereich, wird nicht vorbereitet.

Neue gewerbliche Bauflächen sind in diesem Ortsteil nicht vorgesehen. Gewerbetreibende sollen ihren Standort innerhalb der gemischten Bauflächen finden.

Bei neuen Bauvorhaben ist unbedingt darauf zu achten, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung an das vorhandene historische bzw. charakteristische Dorfbild anpassen und historische Dorfstrukturen erhalten bleiben.

Die naturräumliche Ausstattung des Ortes insbesondere geschützte Biotope im Nahbereich Erlen-Eschenwälder, Streuobstwiesen und Obstbaumallee der Siedlung sind zu erhalten.

Eine bauliche Entwicklung im Außenbereich soll aufgrund der sensiblen Landschaftsbestandteile und Schutzgebiete grundsätzlich verhindert werden.

Eine nicht umweltverträgliche Entwicklung für den Reitplatz südlich von Maust und den Badestrand am Kieselsee wird durch die Darstellung als Grünfläche verhindert. Eine Bebauung ist so nur äußerst begrenzt möglich. Weitere Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten.

Als Ersatz für Eingriffe, die auf zu überplanenden Bauflächen nicht ausgeglichen werden können, werden folgende Maßnahmen und Flächen vorgeschlagen. *Ersatz Ausgleich*

- Einbindung des Tagebaurandes in den bestehenden Landschaftsraum, Anlage von Gehölzpflanzungen, Neubau des Seerundweges und Anbindung an vorhandenes Wegenetz,
- Extensivierung der Nutzung der Flächen nördlich und westlich des Kieselsees mit nachfolgender Initialpflanzung von Gehölzen und Sukzession, Entwicklung zu Buschland

und lockerem Wald,

- Umwandlung von Ackerland zu Grünland westlich der alten Bahnstrecke,
- Baumpflanzung an der B168, an der alten Bahnstrecke, an der L473 südlich des Ortes, am Hammergraben-Neulauf, an Gräben westlich der B168,
- Waldrandaufbau an bestehender Waldfläche und Restwaldfläche,
- Aufwertung des westlichen Siedlungsrandes mit Gehölzen,
- Windschutzpflanzung entlang der alten Bahnstrecke südlich der K7137,
- Aufbau Radweg auf der alten Bahnstrecke,
- Ausweisung Karpfenrundweg um die Teiche (Hälterteich, Streckteich, Neuendorfer Teich),
- Ausweisung von Reitwegen im ortsnahen Bereich,
- Einrichtung einer Badestelle am südlichen Ufer des Kiessees.

Für den Ortsteil Neuendorf ergeben sich folgende vordringliche Ziele für die *Neuendorf* Landschaftsplanung.

- Ortsentwicklung im Rahmen der vorhandenen Bebauungsplanung, sowie im Süden im Zusammenhang mit dem Entstehen des Cottbuser Ostsees und dem Hafen, Campingplatz und Jugenddorf,
- Landschaftliche Einbindung sämtlicher Siedlungsentwicklungen mit Gehölzstrukturen,
- Entwicklung und Erhaltung von extensiver Nutzung sowie das Einbringen von Gehölzen an Gräben,
- Erhaltung der Forst- und Waldflächen östlich und nördlich der Ortslage vor allem auf den Binnendünenbereichen,
- Nutzung von Brachflächen zur Ansiedlung von Gewerbe einhergehend mit Durchgrünung des Kraftwerksareals.

Für eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung muss eine Lückenschließung und Wiedernutzbarmachung von still liegenden Flächen im Innenbereich, Vorrang vor der Ausweisung und Entwicklung von Neubauf Flächen haben. Bei Flächenneuausweisung sollen vorbelastete gut erschlossene Flächen genutzt werden.

*Vermeidung,
Minderung*

Neue Wohnbauflächen, die nicht als Abrundungsflächen entwickelt werden können, werden aus städtebaulicher sowie aus naturschutzfachlicher Sicht als nicht umweltvertraglich angesehen. Sie werden vermieden. Lediglich eine kleine Fläche im Süden wird als Abrundungsfläche neu ausgewiesen.

Neue gewerbliche Bauflächen werden konzentriert auf vorbelasteten Flächen und/oder stillgelegten, brachliegenden Flächen ausgewiesen. Die Flächen können gut erschlossen werden.

Die gewerbliche Baufläche im Norden wird auf Landwirtschaftsflächen angrenzend an ein bestehendes Gewerbegrundstück vergrößert. Eine weitere gewerbliche Baufläche wird auf einer ungenutzten Teilfläche des Areals des Schaltwerkes vorgesehen

Sonderbauflächen werden in ihrer Größe an dem nur tatsächlich benötigten Bedarf ausgewiesen. Ein hoher Durchgrünungsgrad und eine geeignete Einbettung in die Landschaft werden vorzusehen. Durch die Konzentration der Erholungsfunktionen werden die sensibleren Bereiche der Gemeinde geschont.

Durch die Unterscheidung von Sonderbauflächen und Sonderbauflächen mit hohem Durchgrünungsgrad wird der Bodenverbrauch auf das notwendige Maß beschränkt.

Bei neuen Bauvorhaben ist unbedingt darauf zu achten, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung an das vorhandene historische bzw. charakteristische Dorfbild anpassen und historische Dorfstrukturen erhalten bleiben.

Die naturräumliche Ausstattung des Ortes (Dorfanger), geschützte Biotope 071411 „Allee“ und Naturdenkmal „Stiel-Eiche“ werden erhalten.

Die vorhandenen „naturnahen“ Biotope am Hammergraben sind zu schützen und zu erhalten, negative Einwirkungen sind generell zu vermeiden.

Große zusammenhängende wertvolle Flächen sollen nicht zerschnitten werden.

Durch temporäre Schutzpflanzungen soll die negativen Auswirkungen des Tagebaues reduziert werden.

Als Ersatz für potentielle Eingriffe, die auf den zu überplanenden Bauflächen nicht ausgeglichen werden können, werden im Landschaftsplan folgende Maßnahmen und Flächen vorgeschlagen.

Maßnahmen

- Einbindung des Tagebaurandes in den bestehenden Landschaftsraum, Anlage von Gehölzpflanzungen, Neubau des Seerundweges und Anbindung an vorhandenes Wegenetz,
- Anlage Campingplatz westlich des Ortes mit Entstehen des Ostsees,
- Anlage von Badestellen/ Badestränden sowie Bau des Hafens am Ufer,
- Aufwertung des westlichen Siedlungsrandes mit Gehölzen,
- Waldaufbau an bestehenden Wald- und Restwaldflächen,
- Extensivierung von Grünlandflächen in der Malxeau,
- Ausweisung Karpfenrundweg um die Teiche (Hälterteich, Streckteich, Neuendorfer Teich),
- Ausweisung von Reitwegen im ortsnahen Bereich.

Für diese Bereiche werden nachfolgend nur die allgemeinen Ziele aufgezeigt. Detaillierte Ausführungen zeigt der LP auf.

*Kraftwerks-
gelände
Teiche
Außenhalde*

- Nutzung von Brachflächen mit der Ansiedelung von Gewerbe sowie die Durchgrünung des Geländes sind anzustreben,
- Rückbau nicht benötigter Flächenbefestigungen,
- Anlage eines Wald- und Gehölzstreifens an der Bahnstrecke nördlich Neuendorf (Aschbahnstrecke des Kraftwerkes),
- Baumpflanzung an der L474 nördlich des Kraftwerkes und am Weg zum Haltepunkt Neuendorf der Bahn,
- Fischwirtschaftliche Nutzung soll auf Grundlage einer guten fachlichen Praxis in ausgewogenem Verhältnis zwischen Wirtschaftlichkeit und Schutzausweisung (Vogel-, Landschaftsschutz ...) erfolgen, wichtig sind Erhalt, Pflege und Erneuerung der Schilf-, Röhricht- und Gehölzbestände,
- Trotz Erweiterung der Erholungsfunktion Erhaltung und Aufwertung der Waldflächen auf dem Bereich der Außenhalde Bärenbrücker Höhe, sowie der Erhalt geschlossener Pflanzdecken.

Eine Renaturierung des Schwarzen Grabens bis zur Gemeindegrenze bei Maust wird im Landschaftsplan ebenfalls als Maßnahme vorgesehen. Lt. Vattenfall laufen derzeit Untersuchungen, die den Schwarzen Graben als möglichen Ableiter des Cottbuser Ostsees betreffen. Genaueres wird der Planfeststellungsbeschluss Teilvorhaben 2 regeln.

Nach einem Ausbau zum Ableiter ist eine Renaturierung oder Entwicklung des Schwarzen Grabens als naturnahes Fließgewässer möglich. Die Maßnahme steht nicht im direkten Konflikt zu der eventuellen Nutzung als Ableiter.

2.1.6 Schutzgüter

Die Maßnahmen im Bezug auf das Schutzgut Mensch beschäftigen sich mit der Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, dem Erhalt der vorhandenen Erholungsfunktion sowie der Verminderung von Auswirkungen von Emissionen (Ortsumgehung Neuendorf, Schutzpflanzung zum Tagebau).

Mensch

Die Verbesserung der Erholungsfunktion ist wesentliches Planungsziel und wirkt sich natürlich positiv auf das Schutzgut aus (generell: Anlage von Reit-, Rad und Wanderwegen, Neuendorf: Freizeitpark, Campingplatz, Jugenddorf und Hafen).

Es wird ein Verbund zwischen Hafen, Bärenbrücker Höhe entwickelt, der über örtliche Wege mit den raumbedeutenden Wanderwegen verbunden ist.

Der FNP schlägt eine neue Trasse für die im Masterplan vorgesehene Umgehungsstraße vor,

diese entlastet zusammen mit der neuen Süd-West-Spange den Ort. Dadurch kommt es zu Verbesserungen für das Schutzgut Mensch (Lärm).

Eine Vermeidungsmaßnahme ist das Konzentrieren der Windkraftanlagen auf einen vorbelasteten Standort.

Maßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen beschäftigen sich mit dem Erhalt und Schutz der vorhandenen Lebensräume.

Tiere und Pflanzen

In das Teichgut wird nicht eingegriffen. Flächenneuausweisungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Tiere und Pflanzen werden davon positiv berührt.

Es werden Sonderbauflächen (Erweiterung Freizeitpark, Hafensinsel) mit hohem Durchgrünungsgrad dargestellt. Dadurch wird die Versiegelungsmöglichkeit eingeschränkt. Durch die Konzentration der Erholungsfunktion auf Flächen mit geringem Wert für die Umwelt, werden Eingriffe in das Schutzgut minimiert.

Als Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme kann der Verzicht auf Bauflächenausweisung im Ortsteil Maust angeführt werden.

Als Ausgleich wird das Schaffen von neuen wertvollen Lebensräumen und Verbundstrukturen vorgesehen. Nach Ende des Tagebaubetriebes kann bei Bärenbrück geprüft werden, ob der Bärenbrücker Oberteich wieder bespannt werden kann.

Weiterhin wird durch die spezielle Flächendarstellung für die Uferzonen der Teiche und für die kleinteilig extensiv genutzten Landwirtschaftsflächen die besondere Eigenart und Bedeutung für das Schutzgut hervorgehoben.

Durch die Darstellung der Grünflächen „Strand“ werden alle weiteren Uferzonen vom Menschen freigehalten. Die Natur kann sich hier relativ ungestört entwickeln.

Der Bodenschutz richtet sich auf die Reduzierung des Flächenverbrauchs bei Baumaßnahmen und Flächenneuausweisungen. Für die Bauleitplanung ergeben sich die Ziele des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden. Weiterhin sind der sachgerechte Umgang mit Abfällen und darüber hinaus die Sanierung von Altlasten zu nennen.

Boden

Durch den Schutz und Erhalt von Pflanzendecken, Wald- und Forstflächen können Auswirkungen, die durch Erosion entstehen, gemindert werden. Durch die Darstellung von Sonderbauflächen „mit hohem Waldanteil“, wird auf eine geringe Versiegelung orientiert.

Beim Schutzgut Wasser geht es um den Schutz des Grundwassers und den Erhalt sowie die Verbesserung der Qualität der Oberflächengewässer und Fließgewässer. Hier bietet sich insbesondere die Renaturierung von einigen Fließgewässern im Gemeindegebiet an (Tranitzfließ, Schwarzer Graben). Im Planfeststellungsverfahren Gewässerausbau Cottbuser Ostsee Teilvorhaben 2 wird gegenwärtig geprüft, ob der Schwarze Graben als Ableiter des Cottbuser Sees genutzt werden kann. Wenn dies der Fall ist, regelt der Planfeststellungsbeschluss die Nutzung und Gestaltung des Schwarzen Grabens.

Wasser

Durch die Konzentration der Wassernutzung am Ostsee werden die übrigen Uferzonen geschont. Der Schilf-, Gehölzsaum kann sich entwickeln und zur Reinheit der Gewässer beitragen.

Die Abwasserentsorgung ist - soweit ein zentraler Anschluss an die Kanalisation nicht gewährleistet werden kann - über eine bauartzugelassene bzw. dichte Sammelgrube zu gewährleisten.

Ein Großteil des Gemeindegebietes befindet sich innerhalb des Grundwasserabsenkungstrichters infolge des Tagebaues. Die Auswirkungen sind durch den Bau einer Dichtwand stark minimiert worden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft geht es um die Erhaltung der Luftqualität und der klimatischen Ausgleichsfunktion. In die großen Wald-, Teichflächen, den Cottbuser Ostsee und Offenlandschaft wird nicht eingegriffen. Die Maßnahmen zur Nutzung regenerativer

Klima Luft

Energien sind ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.

Die Umgehungsstraße und Süd-West-Spange um Neuendorf entlastet lokal das Schutzgut Luft. Durch Radwege wird das Schutzgut Luft und Klima im gesamten Gemeindegebiet durch weniger Individualverkehr entlastet.

Zum Schutz und zur Entwicklung des Schutzgutes ist, neben dem Vermeiden von Eingriffen in geschützte Bereiche, allgemein die Einbindung der Dörfer in die Landschaft zu verbessern. Darüber kann die Vielfalt durch das Schaffen von Strukturen in den ausgeräumten Landschaftsteilen erhöht werden. Durch Schutz und Erhalt der landschaftsgliedernden und belebenden Freiraumelemente behält das Gemeindegebiet seine Einzigartigkeit

Landschaft

Eine entscheidende Vermeidungsmaßnahme ist die Konzentration der Windparks und der an eine Bebauung gebundenen Erholungsfunktion.

In Bezug auf die vorhandenen Kultur- und Sachgüter sind insbesondere Maßnahmen zum Schutz der Teiche, Hammergraben, Denkmale und Bodendenkmale vorgesehen.

Kultur und Sachgüter

Insgesamt gesehen sind insbesondere für das Teichgebiet die positiven Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu stärken und Synergieeffekte zu entwickeln sowie die negativen Effekte aus der Erholungsnutzung zu mindern.

Wechselwirkung

Durch die Entwicklung des Ostsees können sich auch hier schrittweise komplexe Wechselwirkungen entwickeln.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende **anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes** werden nachfolgend untersucht. Grundlage ist Nr. 2d der Anlage zum BauGB.

Vorbemerkungen

Als neu ausgewiesene Flächen, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich machen, sind nur die Bauflächen, insbesondere die gemischten Bauflächen in den Ortslagen und die Sonderbauflächen des Hafens für eine Standortdiskussion von Belang.

Die Lage des Hafens und die der Sonderbauflächen im Süden von Neuendorf sind durch den Masterplan Cottbuser Ostsee vorbestimmt.

Die Lage der Wohnbauflächen richtet sich nach dem Bedarf im Ortsteil und der Eignung der Fläche. In Bärenbrück herrscht eine Nachfrage nach Wohngrundstücken die im Bestand, anders als in den anderen Ortsteilen, nicht befriedigt werden kann.

In den anderen Ortsteilen wird der Bedarf durch Baulücken und bereits baurechtlich gesicherten Flächen befriedigt. Die zahlreichen Schutzgebietsausweisungen um Maust und die Teichlandschaft selbst sprechen gegen eine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauland. In Neuendorf wird innerhalb des Hafens Wohnen möglich sein.

Gemischte Bauflächen dienen in den Dörfern zur Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen. Eine Darstellung als Wohnbauland würde hier nicht zum erklärten Planungsziel führen. Die Größe der dargestellten gemischten Baufläche richtet sich nach der tatsächlichen Nutzung des Areals und den Potenzialen. Das heißt, es werden die Bebauungsstruktur der Hofgrundstücke und die gute verkehrliche Erschließung berücksichtigt, da diese Faktoren eine Ansiedlung von Gewerbe begünstigen.

Für die Sonderbaufläche des Hafens bestehen Alternativen in der Gliederung der Flächen bzw. in einer anderen Bauflächendarstellung. Teile der Sonderbaufläche könnten als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche oder gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Da dadurch bestimmte Nutzungen für diese Bereiche entfallen würden und dem Gebiet die Flexibilität genommen wird, wird die gesamte Fläche als Sonderbaufläche ohne Differenzierungen dargestellt. Einzelheiten sind in den B-Plänen zu regeln.

Alternativ können die Sonderbauflächen mit hohem Waldanteil als „normale“ Sonderbaufläche

dargestellt werden. Damit wäre die Entwicklung des Gebietes zu Gunsten der Umwelt eingeschränkt. Der Wille, dass in den Gebieten die Sondernutzung mit geringer Versiegelung von Boden auskommen muss, kann nicht zum Ausdruck gebracht werden.

Konzentrationsflächen für Windkraftnutzung müssen nicht zwingend dargestellt werden. Die Folge wäre, dass Windanlagen überall im Außenbereich aufgestellt werden könnten. Dadurch würden fast alle Schutzgüter negativ beeinflusst. Allerdings würde das Schutzgut Klima und Luft profitieren, da mehr Anlagen errichtet werden könnten.

3. Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Nach Nr. 3a der Anlage zum BauGB sind die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht zu benennen.

Vorbemerkungen

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde parallel zur Erarbeitung des FNP einen Landschaftsplan (LP) erarbeiten lassen, der alle wesentlichen Aspekte der Umwelt betrachtet.

Gegenwärtig liegt die Fassung vom September 2009 vor. Schwerpunktmäßig wurden die Siedlungen sowie ihr Umfeld und die Windeignungsgebiete analysiert, um die Auswirkungen der neuen Flächenausweisungen zu ermitteln. Daneben zeigt der LP die Entwicklung des Außenbereiches.

Darauf aufbauend werden für jeden Ortsteil Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die nach Abwägung in den FNP übernommen werden. Weitere Informationen zur Umwelt werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren bei der Aufstellung des FNP eingeholt. Die weitere Arbeit am LP konzentriert sich folglich auf die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren und Vorprüfung zur Vereinbarkeit mit dem SPA-Gebiet und dem FFH-Gebiet.

Schwierigkeiten sind bei der Kennzeichnung des Naturschutzgebietes „Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen“ aufgetreten. Der Rechtsstatus wird von der Gemeinde angezweifelt, die zuständigen Behörden kennzeichnen den betreffenden Bereich als festgesetztes NSG.

Schwierigkeiten

Die weitere Entwicklung des Kraftwerksgeländes ist für die Gemeinde z. Z. schwer einschätzbar.

Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

In Nr.3b der Anlage zum BauGB wird gefordert, die **geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung** des Bauleitplanes auf die Umwelt zu beschreiben.

Da im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Umweltauswirkungen der Vorhaben nur allgemein bestimmt werden können, sind die konkreten Wirkungen und entsprechend die notwendigen Maßnahmen in den nachfolgenden Planungsphasen zu ermitteln.

Das Erreichen der Ziele der Umweltplanung wird durch die Gemeinde Teichland gesichert. Bebauungspläne und sonstige Satzungen stellt die Gemeinde auf, so dass noch vorhandene Prognoseunsicherheiten überwunden werden können.

Auf diese Weise können auch negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der

Umweltprüfung auf der FNP-Ebene nicht erkannt wurden, detaillierter untersucht werden. Gegebenenfalls sind in den folgenden Planungsphasen gutachterliche Untersuchungen erforderlich und erst sinnvoll.

Bei Vorhaben, die keine Bauleitplanung erfordern, werden die Ziele durch Verträge oder das Mitwirken der Gemeinde im Rahmen der Einzelgenehmigung durchgesetzt.

Generell besteht nach §4 Abs.3 BauGB eine Informationspflicht der Umweltbehörden. Die Fachbehörden geben laufend entsprechende Informationen an die Gemeinde. Daneben werden alle anderen verfügbaren Informationsquellen genutzt.

Es bestehen folgende weitere Möglichkeiten der Kontrolle.

- laufende Kontrollen der eigenen Fachbehörden,
- Vollzugsprüfung durch das Bauamt, Genehmigungen, Auflagen in Genehmigungen, Abnahmen, ...
- bei Vorliegen von entsprechenden Hinweisen (z. B. Nachbarschaftsbeschwerden) Messungen, Zählungen, Anfertigen von Gutachten.

Bodendenkmale sind z. B. durch den Vollzug der entsprechenden Fachgesetze hinreichend geschützt. Das betrifft im Prinzip auch die Belange des Natur- und Gewässerschutzes.

Zusammenfassung

Nachfolgend wird auf der Grundlage von Nr. 3c der Anlage zum BauGB eine **allgemein verständliche Zusammenfassung** der nach dieser Anlage erforderlichen Angaben gegeben.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, die beabsichtigte kurz- und mittelfristige städtebaulich Entwicklung unter Beachtung der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die Umweltsituation in Teichland ist generell dadurch gekennzeichnet, dass neben sehr wertvollen Teilen auch Landschaftsteile mit durchschnittlicher Ausprägung vorhanden sind. Vereinzelt sind auch kleinere geschützte Biotop nachgewiesen.

Die hochwertigen Lebensräume und Landschaftsbestandteile befinden sich überwiegend im Norden, im Nordosten sowie im Westen. Dabei handelt es sich um Gebiete, die im Zusammenhang mit Oberflächengewässern stehen. Sie sind in weiten Teilen durch Schutzgebietsausweisungen geschützt. Der südliche Bereich der Gemeinde ist durch den Bergbau geprägt. Die Bärenbrücker Höhe ist Zeugnis der vergangenen Bergbaunutzung.

Vom Süden rückt „neuer Bergbau“ Richtung Neuendorf vor. Dadurch werden weite Teile des Gemeindegebietes durch das Absinken des Grundwassers betroffen. Durch den Bau einer Dichtwand entlang der Tagebaugrenzen sind die Auswirkungen weitestgehend abgemindert worden. Neuendorf und Bärenbrück liegen dennoch innerhalb des vom Absinken des Grundwassers betroffenen Bereiches.

Vorbelastungen bestehen vor allem durch den Tagebau und die Auswirkungen des Kraftwerkes Jänschwalde. Vereinzelt sind Altlastverdachtsflächen im Gemeindegebiet vorhanden.

Bei Umsetzung der Darstellungen im FNP ergeben sich allgemein nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt, es werden keine sensiblen Landschaftsbereiche in Mitleidenschaft gezogen. Im Einzelnen sind aber erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter nicht vermeidbar. Das geschieht dort, wo die funktionellen Anforderungen der geplanten Nutzung keine andere Lösung zulassen.

Zu Eingriffen in den Naturhaushalt wird es durch die Umsetzung des Masterplanes Cottbuser Ostsee kommen. Hier werden große Flächen um Neuendorf einer neuen Nutzung zugeführt, die aber zuvor stark durch den Bergbau in Mitleidenschaft gezogen wurden.

Durch den Verzicht, innerhalb sensibler Landschaftsteile neue Bauflächen auszuweisen,

können erhebliche negative Auswirkungen vermieden werden. Weiterhin werden vor allem die Potenziale im Innenbereich für die Entwicklung der Gemeinde mobilisiert.

Neue Baumaßnahmen sollen sich in die gegebene typische Landschaft einbinden. Durch den Erhalt und das Eingrünen der Dorfränder und der neuen Bauflächen kann eine landschaftsverträgliche Anpassung der dörflichen Siedlungen erreicht werden.

Für neue Baugebiete sollten durch Bebauungspläne nur Baurecht geschaffen werden, wenn ein tatsächlicher Bedarf vorhanden ist und Reserven im Innenbereich nicht mobilisiert werden können. Dabei sollten zunächst die aus der Sicht der Umwelt unproblematischen weniger sensiblen Flächen entwickelt werden.

Als mögliche Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden das Renaturieren von Fließgewässern und Feuchtgebieten sowie das Strukturieren der Landschaft durch das Anlegen von Flurgehölzriegeln angestrebt.

Im FNP sind hierfür drei Bereiche ausgewiesen. Die Flächen am Hammerstrom dienen der Schaffung und Erhaltung der Uferzonen mit dem Wertvollen Altbaumbestand.

Der Bereich um die gewerbliche Baufläche in Neuendorf ist eingriffsbezogen. Mit Entwicklung der Gewerbefläche soll durch Gehölzaufbau die Einbindung der Fläche in die Landschaft erreicht werden.

Innerhalb der Fläche südöstlich von Bärenbrück soll das Trinitzfließ renaturiert werden.

Die absehbaren mit dem FNP vorbereiteten unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie die Landschaft können in der Regel vollständig ausgeglichen werden.

Mit der Umsetzung der Planung können für die Umwelt u. u. sogar Verbesserungen erreicht werden. Durch Konzentration der Eingriffe wird das übrige Gemeindegebiet geschont, sensible Bereich können geschützt werden.

Die allgemeinen übergeordneten und regionalen Ziele in Bezug auf den Umweltschutz und die übergeordneten Fachplanungen werden beachtet.

Grundsätzliche Alternativen zum Planungskonzept sind auf Grund der Vorgaben durch den Masterplan Cottbuser Ostsee und der Abhängigkeit vieler Maßnahmen von der Bergbaufolgelandschaft nicht erkennbar.

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Umweltschutz können durch die Gemeinde ohne größeren zusätzlichen Aufwand im Rahmen der üblichen Verfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder bei der Bauausführung bzw. im Rahmen der routinemäßigen Umweltüberwachung kontrolliert werden.

Durch Stellungnahmen 1.TÖB-Beteiligung und der Öffentlichkeit haben sich folgende Änderungen ergeben:

Stellungnahme Vattenfall: Südbecken als gemischte Baufläche, zuvor Wasser mit Altlastsignatur
Förderbandanlage östliche Gemeindegrenze als gemischte Baufläche, zuvor symbolische Darstellung
Maßnahmenflächen Mauster Dreieck entfernt, da bereits realisiert, Ergänzungen von Deichen in Teichanlage
Ergänzung unterirdisches Rohr für Bewässerung der Laßzinswiesen mit gesäubertem Grundwasser

Stellungnahme Raumordnung und Rechtskraft LEP B-B
Planung Wohnbauflächen im Süden Bärenbrück verkleinert auf Ziele der Landesplanung, Entfernen Planung gemischte Baufläche beim Rinderstall Norden Bärenbrück

Stellungnahme Cottbus	Änderung Flächendarstellung Sonderbaufläche <i>Erholung</i> zu Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil für Campingplatz und Jugendcamp, zuvor Sonderbaufläche
Stellungnahme Denkmalamt	Ergänzung Bodendenkmalverdachtsflächen um das Kraftwerk
Stellungnahme Landkreis	Aktualisieren Altlasten
Durch Stellungnahmen 2.TÖB-Beteiligung und der Öffentlichkeit haben sich folgende Änderungen ergeben.	
Stellungnahme Raumordnung:	Entfernen der Darstellung Splittersiedlung Neuendorf Ausbau
	Ändern der Darstellung für Grundstücke mit baulicher Nutzung im Außenbereich von Sondernutzung Erholung zu Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten (Maust)
und Vattenfall Europe Mining AG	Entfernen des Baubeschränkungsgebietes, da dieser gleich der Sicherheitslinie ist
	Hinzufügen des Hinweises, dass für Maßnahmen und Planungen (so lange Bergrecht besteht) in der Sicherheitszone die Zustimmung der für den Bergbau zuständigen Behörden und bergbaubeteiligten Unternehmen notwendig ist.
LBGR	Hinzufügen Hinweis, dass Abschlussbetriebspläne zu beachten sind
Untere Denkmalbehörde	ergänzen einer Bodendenkmalfläche nördlich des Kraftwerkgeländes und Änderung der Bezeichnung der Bodendenkmalflächen in der Planzeichenerklärung
Landkreis	Kennzeichnung des überschwemmungsgefährdeten Gebietes
Bürger	Neudarstellung einer kleinen gemischten Baufläche am östlichen Siedlungsrand

III. Anhang

Untersuchung Windkonzentrationsflächen

Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen sind Sonderbauflächen, die ausschließlich für die Windkraftnutzung vorgesehen werden, um die Energiepolitik des Landes Brandenburg umzusetzen und gleichzeitig den übrigen Außenbereich der Gemeinde zu schonen.

*Windkraftnutzung
Allgemein*

Im Durchschnitt soll versucht werden, ca. 2% der Gemeindefläche für Windkraft vorzuhalten. In Teichland wären das, bei einer Gemeindefläche von ca. 3486km², ca. 70ha.

Die Planungsbedingungen in der Gemeinde reduzieren dieses Ziel allerdings auf etwa 1% der Gemeindefläche, um die ohnehin schon durch den Tagebau und das Kraftwerk Jänschwalde „gebeutelte“ Landschaft und die übrige Umwelt zu schonen.

Zu den bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch den Bergbau und die Energiewirtschaft kommt, dass ein Großteil der Gemeinde durch die Teiche und die Fischwirtschaft in Anspruch genommen wird. Zahlreiche Schutzgebietsausweisungen (SPA, FFH, LSG, NSG) vermindern zusätzlich die Eignung für Flächen die für die Windkraft zur Verfügung stehen. Der Handlungsspielraum der Gemeinde ist demnach stark eingeschränkt.

Folgende Prämissen liegen der Untersuchung zu potenziellen Eignungsflächen zu Grunde.

Für Bereiche, für die mit einer ständigen Anwesenheit des Menschen zu rechnen ist, wurde ein einheitlicher Abstand von **1000m** gewählt. Zu diese Bereichen zählen:

- kompakte Siedlungen (Innenbereich),
- Einzelgehöfte im Außenbereich,
- Sondergebiete für Erholung
- sensible Grünflächen (Sportplätze, Friedhöfe, Strand)

Zu den Ufern der Teiche und Fließgewässer wird ein Abstand von **50m** eingehalten. Der Abstand zur Freihaltung der Uferzonen ist auf Grund der Naturschutzgesetzgebung zu beachten.

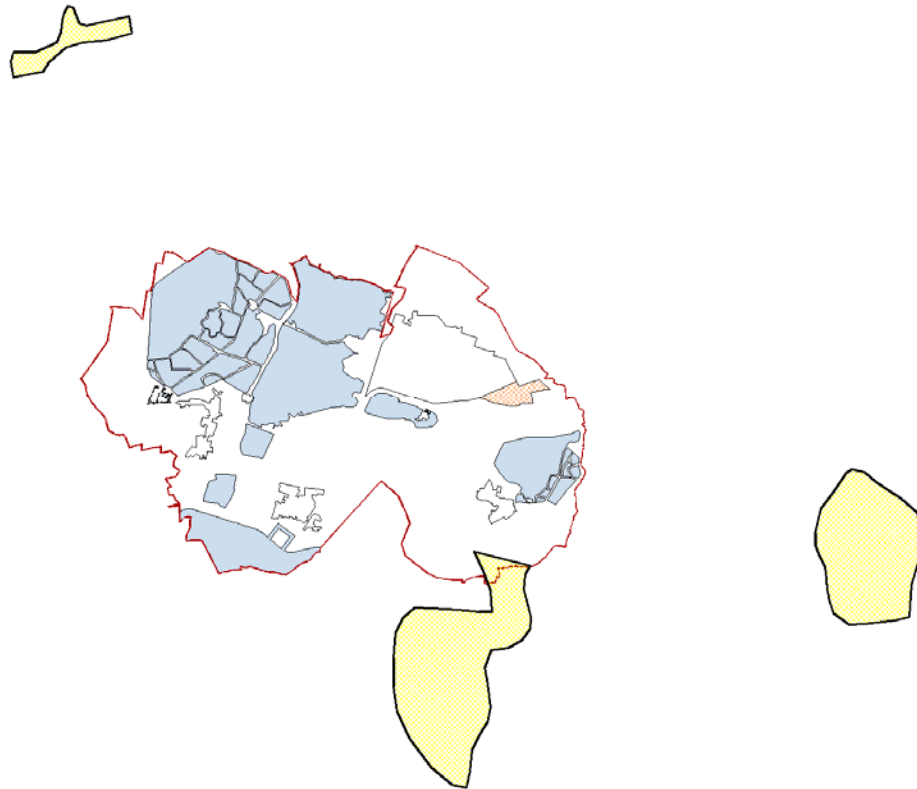
Auf Grund der Bedeutung des Teichgutes für den Natur- und Artenschutz, werden die Schutzgebiete als **Tabufläche** für Windkraftanlagen angesehen. Weite Flächen der Schutzgebiete sind ohnehin Wasserflächen. Die **Schutzgebiete** überlagern sich im Gemeindegebiet, daher wird davon ausgegangen, dass Windkraftanlagen nicht verträglich sind. Eine Vorprüfung wird im Verfahren durchgeführt.

Weitere Tabuflächen sind die **Wasserflächen** selbst und auch das **Kraftwerksgelände**. Auf dem Kraftwerksgelände könnten zwar, wenn man es als Industriegebiet ansieht, Windkraftanlagen errichtet werden, es können aber Konflikte mit Schutzabständen zu den Kühltürmen, Freileitungen, der Kraftwerksnutzung auftreten. Außerdem soll wertvolles Bauland für das Kraftwerk vorgehalten werden. Der Baulandbedarf durch mögliche Baumaßnahmen ist nicht abschätzbar (Stichwort: CO₂-freies Kraftwerk).

In direkter Nachbarschaft zum Kraftwerksareal befindet sich ein Bebauungsplangebiet auf dem Windkraftanlagen errichtet werden können und bereits eine Anlage vorhanden ist. Um weitere Immissionen, zu den bereits durch das Kraftwerk vorhandenen zu vermeiden, wird das Kraftwerksareal für Windkraftnutzung ausgeschlossen.

Um die sensible schon durch den Bergbau stark beanspruchte Landschaft nicht weiter übermäßig weiter zu belasten, wird festgelegt, dass Konzentrationsflächen für Windkraftnutzung nicht größer als 35ha sein dürfen. Der Abstand der Gebiete untereinander soll mindestens 5km betragen. So soll verhindert werden, dass die Landschaft durch zu große Windparks zerstört wird (Überlastungsschutz).

vorhandene
Windeignungsge-
biete

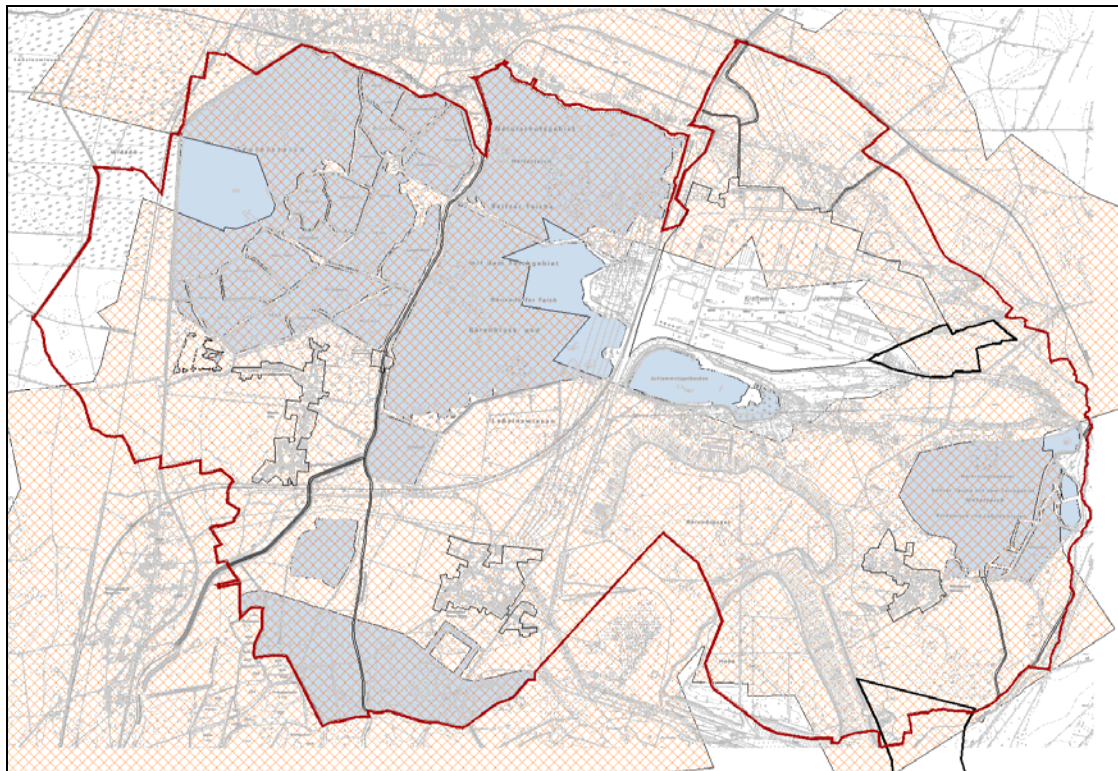


Die gelb dargestellten Flächen sind die (im nicht mehr rechtskräftigen) Teilregionalplan III vorgesehenen Windeignungsgebiete. Im Süden ragt eine Teilfläche des ehemaligen Windeignungsgebietes **W72** in das Gemeindegebiet. Die andere größere Teilfläche auf dem Stadtgebiet von Cottbus, wurde mit zeitlich begrenzten Anlagenehmigungen realisiert.

Das Gebiet im Norden von Teichland bei Turnow-Preilack ist ebenfalls realisiert.

Die östliche Fläche ist bisher nicht bebaut. Sie wurde aber von der Regionalplanung bei Ihren Untersuchungen gefunden und formal als geeignet eingestuft. Auch mit dem unwirksam werden des Teilregionalplanes III Windkraftnutzung hat die Fläche für die Windkraftnutzung als Eignungsfläche „gewissen“ Bestand.

Die orangene Fläche nordöstlich ist durch Bauleitplanung als Sondergebiet (**SOWi**) festgesetzt. In dem Gebiet ist das Errichten von Windkraftanlagen allgemein zulässig.

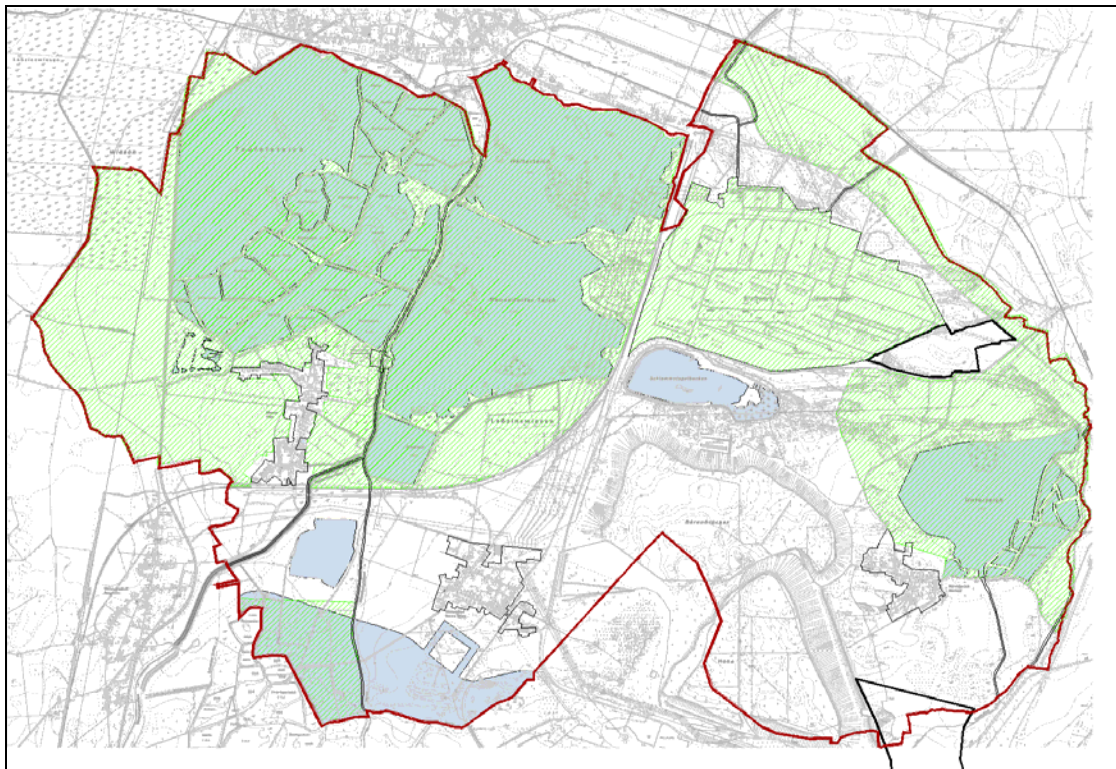


Abstand 1000m
Siedlung,
Sondergebiete
Erholung,
Einzelgehöfte,
Grünflächen

Bei Eintragung der Abstände 1000m zu Bereichen, bei denen mit dem ständigen Vorhandensein des Menschen zu rechnen ist, ergibt sich oben gezeigte Karte.

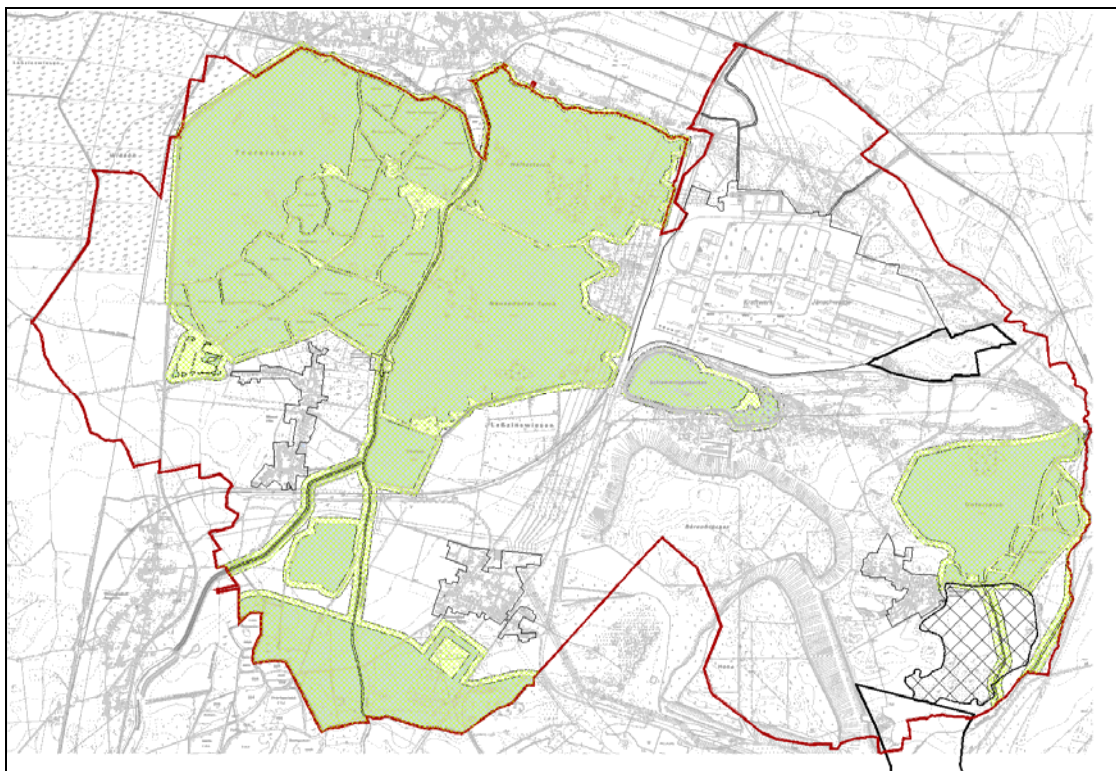
Erkennbar ist, dass vier Bereiche durch die Abstände nicht überlagert werden.

Die beiden vorhandenen Flächen (im Süden von Bärenbrück das W72 und östlich des Kraftwerks, das SOWi) werden durch die Abstände betroffen. Daneben liegt diese Fläche im Süden der Ortschaft. Dadurch ist Schattenwurf durch die mittlerweile sehr hohen Anlagen zu erwarten. Die Teilfläche des ehemaligen W72 liegt vollständig im Schutzbereich der Siedlung. Das SOWi ist dagegen nur teilweise durch den Schutzbereich einer Splittersiedlung außerhalb der Gemeinde überlagert.



Tabubereiche
Schutzgebiete
Kraftwerks-
gelände

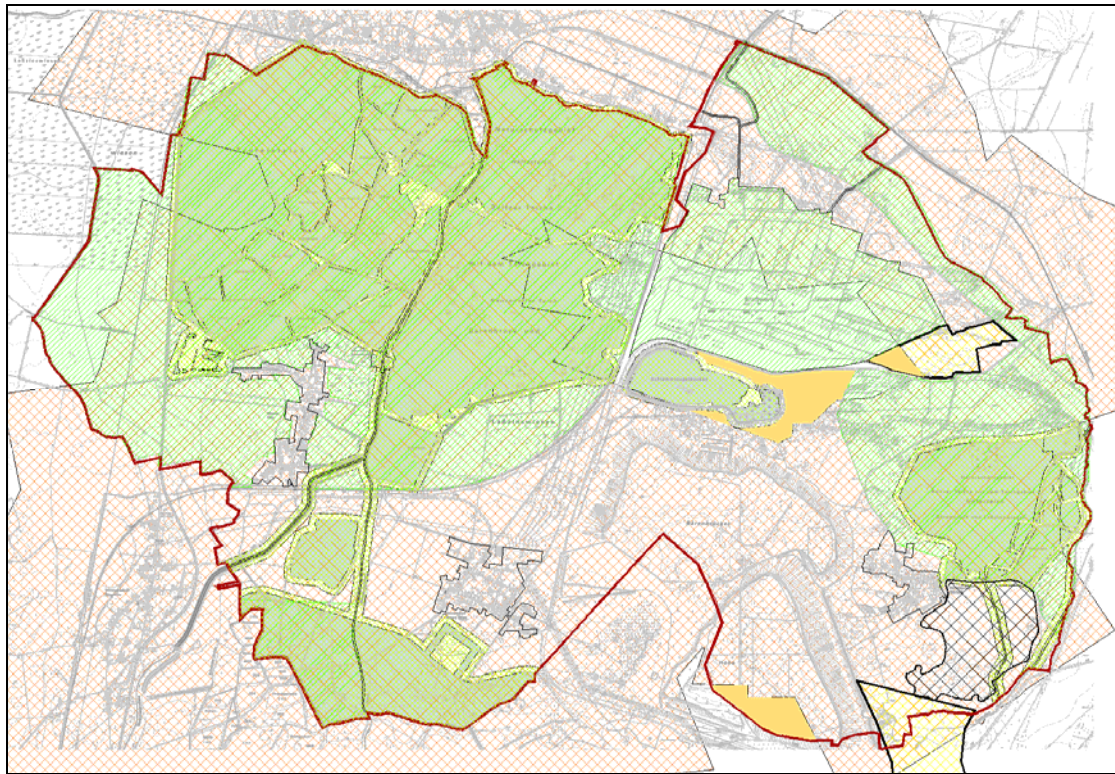
Durch die beiden Tabubereiche „Schutzgebiete“ und „Kraftwerksgelände“ ist keines der beiden Eignungsflächen betroffen.



50m Uferbereich

Von Schutzabständen zu Gewässern sind die Gebiete nicht direkt betroffen. Für das W72 besteht die Gefahr, dass es betroffen werden wird. Der Landschaftsplan regt an, dass die Wiedernutzbarmachung des Bärenbrücker Oberteiches nach Beendigung des Tagebaues

untersucht wird. Mit der Bespannung des Teiches, wäre das Gebiet durch Schutzabstände betroffen. (in der Karte eingetragen ist die alte wahrscheinliche Uferlinie, nicht der 50m Abstand).



Zusammenfassung
Schutzkriterien

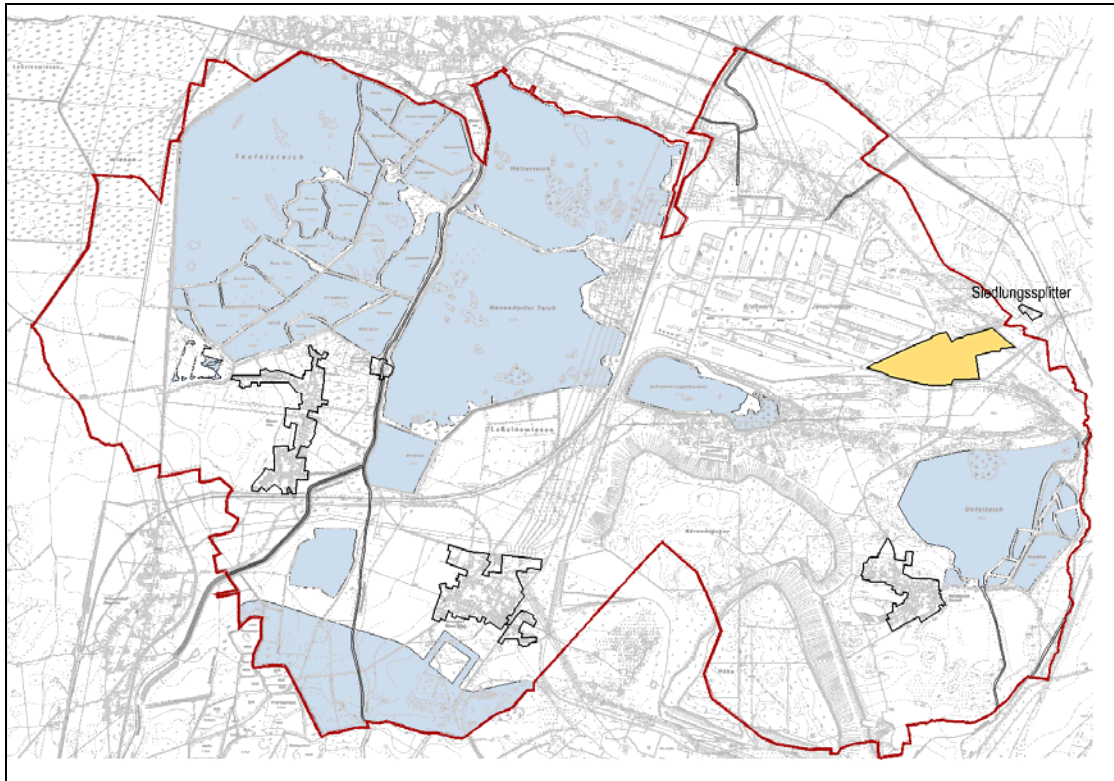
Die Karte zeigt das Übereinanderlegen aller Schutzkriterien für das Gemeindegebiet. Es verbleiben nur zwei Flächen (orange) die nicht betroffen sind.

Das W72 ist durch den Schutzabstand zu Bärenbrück, die südliche Lage zum Ort sowie durch die mögliche Bespannung des Bärenbrücker Oberteiches als sehr konfliktreich einzuschätzen.

Das SOWi ist nur durch den Schutzabstand zur Splittersiedlung in Teilen betroffen.

Bei den beiden verbleibenden potenziellen Eignungsgebieten handelt es sich um Waldflächen. Die Waldfläche südlich des Kraftwerkes, ist in der Waldfunktionskartierung als Immissionsschutzwald dargestellt, eine Reduzierung der Waldfläche für Windkraftanlagen, die neue Emissionen erzeugen, ist nicht plausibel. Eine Trasse der Betriebsbahn des Kraftwerkes verläuft durch die Fläche, die Abstandsflächen zu Bahnanlagen sind bisher nicht berücksichtigt.

Die Fläche an der Gemeindegrenze westlich des ehemaligen W72 befindet sich innerhalb der großen Forstwirtschaftsflächen. Der Wald dient als Luftentstehungsgebiet. Durch die Nähe zum Cottbuser Ostsee, der eine bedeutende Erholungsfunktion erfüllen soll, ist der Bereich konfliktreich.



Die Gemeinde Teichland stellt nur den Bebauungsplanbereich des **Sondergebietes Windkraftnutzung (SOWi)** als **Windkonzentrationsfläche im FNP** dar. Außerhalb der Konzentrationsfläche sind keine Windkraftanlagen zulässig.

Die Konzentrationsfläche entspricht ungefähr 1% der Gemeindefläche.

Aufgrund dessen, dass das Sondergebiet bereits bauleitplanerisch für die Windkraft gesichert ist und schon Anlagen genehmigt sind, wird davon ausgegangen, dass der Bereich nicht im Konflikt mit der Splittersiedlung, östlich außerhalb der Gemeinde liegt. Das Areal ist durch das Kraftwerk vorbelastet. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Windkraftanlagen kaum, das Kraftwerk dominiert mit seiner Größe (Kühltürme etc.) das Gemeindegebiet.

Die Teilfläche des ehemaligen W72 entfällt aufgrund der weiter oben aufgezeigten Konfliktsituation.

Rechtsgrundlagen (Stand Feststellungsbeschluss November 2011)

- Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990, PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 6.12.2011 I 2557 (Nr. 64),
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 16] S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, Nr. 28),
- Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S 1757,2797), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) von 10.07.2002 (GVBl. I S 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2004 (GVBl. I/05, [Nr. 05], S.50), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, Nr. 28),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24.05.2004 (GVBl. I Nr. 9, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009

Flächenbilanz

Tabelle		Flächenbilanz				
If. Nr.	Kategorie	in ha				
		Bestand	Zuwachs	Abgang	Planung relativ	Planung gesamt
1	Wohnbauflächen	67,0	1,1	-16,5	-15,4	51,6
2	Gemischte Bauflächen	17,0	16,5	0,0	16,5	33,5
3	Sonderbauflächen	60,5	14,0	-18,0	-4,0	56,5
4	Gewerbebauflächen	319,5	2,5	0,0	2,5	322,0
5	Flächen für Versorgung	3,0	0,0	-0,5	-0,5	2,5
6	Flächen für Verkehr	33,0	0,0	0,0	0,0	33,0
7	Flächen für die Bahn	37,0	0,0	0,0	0,0	37,0
8	Flächen ÖG	11,5	16,0	0,0	16,0	27,5
9	Flächen Grabeland	84,5	4,0	-3,0	1,0	85,5
10	Flächen Schutzgrün	164,5	0,0	-4,0	-4,0	160,5
11	Flächen Wald	894,5	9,5	-95,0	-85,5	809,0
12	Flächen Wasser	995	125,0	0,0	125,0	1120,0
13	Flächen LW	800	14,5	-105,0	-90,5	709,5
14	Sonderbauflächen mit hohem Waldanteil	0,0	38,5	0,0	38,5	38,5
Summen		3487	242	-242	0	3487