Masterplan Koschendamm 22.05.2018

Ganzheitliche Entwicklung im Kontext des Geierswalder und Partwitzer Sees

Abb. 1: Überflugperspektive Koschendamm (LMBV GmbH, 2012)

Impressum

Masterplan Koschendamm

Ganzheitliche Entwicklung im Kontext des Geierswalder und Partwitzer Sees

Auftraggeber

Zweckverband Lausitzer Seeland Sachsen

Friedrichsstraße 12,

02977 Hoyerswerda

Zweckverband Lausitzer Seenland Sachsen

Auftragnehmer:

büro neuland

Lindenberger Straße 46 b

02736 Oppach

Telefon: 035872 / 41 910, post@neuland-oppach.de

www.neuland-oppach.de/

Bearbeiter

Lucas Opitz M.Sc.

Joachim Faßmann M.Sc.

Dipl.-Ing. Ulrike Neumann

Bei diesem Masterplan handelt es sich um ein vom Sächsischen Staatsministerium des Innern gefördertes Projekt nach der Richtlinie FR-Regio, welches mit Steuermitteln auf der Grundlage des von den Abgeordneten des Sächsischen Landtages beschlossenen Haushaltes mitfinanziert wird.

Freistaat Sachsen

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Im Sinne des Gleichbehandlungsgesetztes sind diese Bezeichnungen als nicht geschlechtsspezifisch zu betrachten

Inhalt

0. Masterplan Koschendamm ein Überblick 4

1. Aufgabenstellung und Projekthintergrund 6

1.1 Räumliche Einbindung 6

1.2 Zielstellung des Masterplans 7

1.3 Methodik 8

2. Grundlagen und Standortbetrachtung 11

2.1 Übergeordnete planerische Vorgaben 11

2.1.1 Landesplanung 12

2.1.2 Regionalplanung 15

2.1.3 Braunkohlesanierungsplanung 18

2.1.4 Abschlussbetriebsplan 22

2.1.5 Planungen des Landkreises 24

2.1.6 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete 26

2.1.7 Integrierte Regionalentwicklung 28

2.2 Kommunale Rahmenbedingungen 31

2.2.1 Historischer Kontext 31

2.2.2 Bauleitplanung 32

2.2.3 Eigentumsverhältnisse 34

2.2.4 Geotechnik und Standsicherheit 35

2.3 Touristische Rahmenbedingungen 38

2.3.1 Touristische Entwicklungskonzepte 39

2.3.2 Seenlandprofile 42

2.3.3 Touristische Bedarfe und Trends 44

2.4 Zwischenfazit SWOT 46

3. Entwicklungsflächen und -möglichkeiten 51

3.1. Potenziale und Defizite 51

3.2. Zonierung 52

3.3. Szenarienuntersuchung 53

3.3.1. Ruhezone Koschendamm 53

3.3.2. Geierswalder Sonne 54

3.3.3. Familienland Koschendamm 55

3.3.4. Funpark Koschendamm 57

3.4. Rückschlüsse für den Masterplan 58

4. Handlungsempfehlungen und Einzelmaßnahmen 59

4.1 Gesamtstrategie 59

4.1.1 Leitbild und Entwicklung 60

4.1.2 Zielgruppen, USP, Reiseanlässe 62

4.1.3 Synergien- und Kooperationsmöglichkeiten 63

4.2 Gestaltungsentwurf und Betreiberkonzepte 65
4.2.1 Mobilität und Infrastruktur 65
4.2.2 Urlaubsland Geierswalde 70
4.2.3 Naturpark Koschendamm 72
4.2.4 Geierswalder Sonne 74
4.2.5 kleinkunst und HOCHKULTUR 75
4.2.6 Weitere Wertschöpfung 77
4.3 Umsetzungskonzept 78
4.3.1 Maßnahmenpriorisierung und Zeitplan 79
4.3.2 Kostenplanung und Finanzierung 86
4.3.3 Zielabweichungsverfahren 89
5. Quellenverzeichnis 97
6. Anhänge 103

0. Masterplan Koschendamm ein Überblick

Der Koschendamm kann durch seine zentrale Lage im gesamten Lausitzer Seenland als „Filetstück" bzw. Drehscheibe der touristischen Entwicklung angesehen werden.

Hier bietet sich die Möglichkeit, anschließend an etablierte touristische Einrichtungen, eine nachhaltige und innovative Tourismusdestination zu entwickeln, die zum einen vorhandene Angebote stärkt und zum anderen neue Zielgruppen erschließt.

Der vorliegende Masterplan bietet die Basis einer aufeinander abgestimmten und an die territorialen Gegebenheiten angepassten Entwicklung des Gesamtbereiches Koschendamm. Dabei ist eine modulare Realisierung möglich, die sich aus unterschiedlichen Finanzierungsmöglichkeiten und Investoreninteressen ergeben kann.

Wichtige Grundlage der Planung waren die umfangreichen Ergebnisse der Analyse bestehender Rahmenbedingungen und die Vorgaben regionaler Entwicklungsziele. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange und die Akteure vor Ort in die Erstellung des Masterplanes intensiv eingebunden und deren Bedürfnisse berücksichtigt.

Ergebnis ist ein umfangreicher Maßnahmemix der geeignet ist, neue Zielgruppen anzusprechen, neue Angebote mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung anzusiedeln und nachhaltigen und naturverträglichen Tourismus als Zukunftsthema hier modellhaft zu exerzieren. Der planvolle Einsatz von Ressourcen und die Reduzierung von Flächenverbrauch durch Bündelung von Angeboten und Erschließungseinheiten wurden ebenso berücksichtigt, wie Zukunftstechnologien wie z.B. E-Mobilität, regenerative Energien und die Digitalisierung im Tourismus.

Als Spange aller Nutzungen wird der gemeinsame Anspruch sowohl an eine hohe Service- als auch und Gestaltungsqualität in Form von innovativen Designs und Funktionalitäten angesehen.

Dies kann den Koschendamm zum sinnbildlichen Leuchtturm des Qualitätstourismus innerhalb der Destination Lausitzer Seenland machen und damit zum echten „Filetstück".

Abb. 2: Masterplan Koschendamm

1. Aufgabenstellung und Projekthintergrund

Das Lausitzer Seenland hat sich in den vergangenen Jahren zu einer touristisch wertvollen Destination entwickelt. Durch den sich weiterhin vollziehenden Strukturwandel unterliegt die Region einer enormen Dynamik, die einer Planung zur Steuerung einer nachhaltig wertschöpfenden Entwicklung bedarf. Dem Koschendamm als Verknüpfungselement zwischen dem Geierswalder und Partwitzer See wird im Rahmen des vorliegenden Masterplanes eine klare Rolle zugewiesen. Probleme wie fehlende Besucherlenkung werden gelöst und eine Vernetzung mit bestehenden Infrastrukturen und der Ausbau von Aufenthalts- und Übernachtungsmöglichkeiten konzeptioniert.

Das einzigartige Potential ehemaliger Bergbaufolgelandschaften als eine Verbindung unterschiedlichster Themen wie Industriekultur, Natur- und Kulturlandschaft und Aktiverlebnisse, gilt es, maßvoll und ausgewogen zu entwickeln. Dabei ist die große Herausforderung, die umfangreichen planungsrechtlichen, bergrechtlichen Vorgaben und die Ansprüche zukünftiger Nutzer überein zu bringen.

1.1 Räumliche Einbindung

Die Gebietskulisse des Masterplans Koschendamm befindet sich zwischen Geierswalder See und Partwitzer See. Sie erstreckt sich vom Ortsteil Geierswalde (Gemeinde Elsterheide) im Süden bis zur Landesgrenze Brandenburgs im Norden. Da eine ganzheitliche Entwicklung angestrebt wird, ist die Einbeziehung des Geierswalder und Partwitzer Sees unter Berücksichtigung der Zielvorgaben des Regionalen Entwicklungskonzeptes unerlässlich. Somit umfasst das Bearbeitungsgebiet Wasserflächen und Uferzonen der beiden Seen, sowie den Koschendamm, der als Verknüpfungspunkt den Entwicklungsschwerpunkt darstellt.

Abb. 3: Luftbild Koschendamm (Quelle: GeoBasis ED/BKG 2018)

1.2 Zielstellung des Masterplans

Grundlegende Zielstellung ist es, eine ganzheitliche Entwicklung unter Anbetracht der exponierten Lage der Fläche zwischen den beiden Seen im Zentrum des Lausitzer Seenlandes zu gestalten. Durch die Betrachtung im Gesamtkontext von Geierswalder und Partwitzer See werden Angebotsdoppelungen vermieden und eine nachhaltige, zielgerichtete Entwicklung sowie die damit einhergehende Mitnutzung bzw. Schaffung einer bedarfsgerechten Basisinfrastruktur ermöglicht.

Nach der aktuell teilweise erfolgten bergtechnischen Freigabe der Flächen durch die LMBV gilt es, Potentiale für (touristische) Folgenutzungen zu eruieren und Zielvorstellungen für die Entwicklung des Gebietes darzustellen. Der aus diesen Rahmenbedingungen vorliegende Masterplan stellt eine Vorplanung dar, auf dessen Grundlage in weiteren Verfahren Bebauungspläne entwickelt werden können.

Der Sanierungsrahmenplan setzt gegenwärtig für große Teilbereiche des Koschendamms Waldflächen fest. Aufgrund der Lage im schiffbaren Seenverbund sowie der beabsichtigten Folgenutzung, steht diese Festlegung zukünftigen Entwicklungsperspektiven entgegen. Entsprechend dieses Umstandes wird im Masterplan eine Strategie entwickelt, wie hiermit zu verfahren ist.

Aufgrund potenziell steigender Besucherzahlen steht die Gemeinde Elsterheide v.a. mit den Ortsteilen Klein Partwitz und Geierswalde im Spannungsfeld zwischen nicht ausreichender vorhandener Infrastruktur und hoher Nachfrage. In Bezug auf die Anforderungen der Gäste wird das Augenmerk daher auf eine service- und qualitätsorientierte Entwicklung gelegt.

Der Masterplan gibt umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen, untersetzt mit Schätzkosten, und dient gleichermaßen als Grundlage für die Schaffung von Baurecht für touristische Nutzungen. Durch die Berücksichtigung der Ziele des Regionalen Entwicklungskonzepts (2015) und weiterer bestehender Konzepte wird eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung im regionalen Kontext gewährleistet. Hierbei liegt der Fokus in einer klaren Definition der Rolle des Koschendamms im Verbund der umliegenden Seen.

Einen weiteren Schwerpunkt stellt die Planung bedarfsgerechter Nutzungsmöglichkeiten dar. Dabei geht es vorwiegend um die nachfrageorientierte Angebotsschaffung bzw. die Ausrichtung der Infrastruktur, wie z.B. Strände etc. nach Zielgruppen. Bei der Planung wurden einerseits die Belange des Naturschutzes, v.a. hinsichtlich des angrenzenden Naturschutzgebietes „Geierswalder Heide“ und andererseits Gestaltungsmöglichkeiten durch ausstehende Aufforstungsmaßnahmen beachtet.

Potentielle Nutzungen wurden hinsichtlich ihres Standortes, der Qualität, Anordnung, Größe und Quantität eruiert. Daneben galt es, Nachnutzungsmöglichkeiten darzustellen.

Weiterhin dient der Masterplan dem Ziel, Ansätze einer integrierten teilregionalen Entwicklungspolitik zu eruieren. Im Fokus steht hierbei die Erhöhung des (touristischen) Nachnutzungsstandards im Bereich des Koschendamms und der angrenzenden Seen. Es wurde eine optimale Verbindung der Entwicklung der bereits vorhandenen wirtschaftlichen, touristischen, kulturellen, landschaftstypischen und infrastrukturellen Potentiale und der sich aus der Bergbausanierung ergebenden Möglichkeiten geschaffen.

1.3 Methodik

Der Masterplan Koschendamm gliedert sich inhaltlich in vier Teilbereiche, die einander bedingen und aufeinander aufbauen. Die Grundlagen und Standortbetrachtung ist die analytische Basis für den Masterplan und in diesem Sinne Ausgangspunkt des Definitionsprozesses der Entwicklungsflächen und -möglichkeiten. Die Konkretisierung erfolgt durch die Ableitung von Handlungsempfehlungen und Einzelmaßnahmen, die abschließend in der Finalisierung feinjustiert und abgestimmt wurden.

Die **Grundlagen und Standortbetrachtung** setzen sich aus der Analyse der unterschiedlichen Ebenen der Raumuntersuchung zusammen, die sich in ihrer inhaltlichen Ausrichtung ergänzen und auf verschiedenen Methoden bzw. analytische Herangehensweisen basieren. Neben der Vor-Ort-Begehung und Experteninterviews bzw. Einzelgesprächen, bestand die inhaltliche Auseinandersetzung vorwiegend in der Analyse übergeordneter, lokaler und fachlicher Plandokumente und Konzepte, die Berührungspunkte mit dem Koschendamm aufweisen.

Die Essenz dieser Betrachtung wurde in eine SWOT-Analyse überführt und bildet die Basis für die anschließende **Definition von Entwicklungsflächen und -möglichkeiten**.

In diesem Arbeitsschritt wurden erste konzeptionelle und gestalterische Schlüsse gezogen, die in einem Kommunikationsprozess weiterentwickelt wurden. Eine erste Nutzungsermittlung bzw. Verräumlichung und der Anspruch einer modularen Gebietsentwicklung, wurde in einer Grobzonierung und darauf aufbauender Szenarienentwicklung bewusst polarisierend in Beteiligungsveranstaltungen zur Diskussion gestellt. Die Rückschlüsse daraus bildeten die Grundlage für die Gesamtstrategie und damit auch für den Masterplan insgesamt.

Die Ableitung konkreter **Handlungsempfehlungen und Einzelmaßnahmen** finden sich im dritten Teilbereich wieder. Der Gestaltungsentwurf des Masterplans wurde konkretisiert und durch eine Gesamtstrategie prozessorientiert untersetzt. Dabei wurden die einzelnen Teilbereiche des Gestaltungsentwurfs mit Betreiberkonzepten sowie vertiefend mit Einzelmaßnahmen, Verantwortlichkeiten, Zeithorizonten und Kosten untersetzt (Umsetzungskonzept).

Der letzte Baustein der **Finalisierung** beinhaltete die Feinjustierung einzelner Parameter durch wiederholte Rücksprache mit Beteiligten und ist in abgestimmter Form in dem hier vorliegenden Endbericht gemündet.

Im Zeitraum zwischen Juni 2017 und Februar 2018 wurden verschiedene Beteiligungsformate angewandt, die die Vielschichtigkeit der am Prozess beteiligten Akteure umfangreich eingebunden haben. Zum einen fanden vier Präsentationen statt, bei denen abwechselnd den Trägern öffentlicher Belange und den Verbandsmitgliedern des ZVLSS der Arbeitsstand vorgestellt wurde.

Zu Beginn des Arbeitsprozesses fanden detaillierte Expertengespräche mit den Trägern öffentlicher Belange statt, um für die Erarbeitung des Masterplans eine fundierte Informationsbasis (abseits der Dokumentenrecherche) zu haben, darunter die Gemeinde Elsterheide und der LK Bautzen (Untere Naturschutzbehörde und Wirtschaftsförderung), die LMBV mbH, die Landesdirektion Sachsen, das Sächsische Oberbergamt, der Regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, der Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg sowie das NSGP Lausitzer Seenland gGmbH.

Des Weiteren wurden im Rahmen zweier Werkstattverfahren die touristischen Leistungsträger sowie lokalpolitischen und zivilgesellschaftlichen Akteure vor Ort aktiv in den Erarbeitungsprozess eingebunden. Mit einigen Interessenvertretern gab es im Anschluss noch Einzelgespräche, um besondere Sachverhalte vertiefend zu thematisieren (v.a bzgl. Geotechnik und Kiten). Über die gesamte Erarbeitungszeit wurde ein enger Abstimmungsprozess mit dem Zweckverband Lausitzer Seenland Sachsen und der Gemeinde Elsterheide gepflegt.

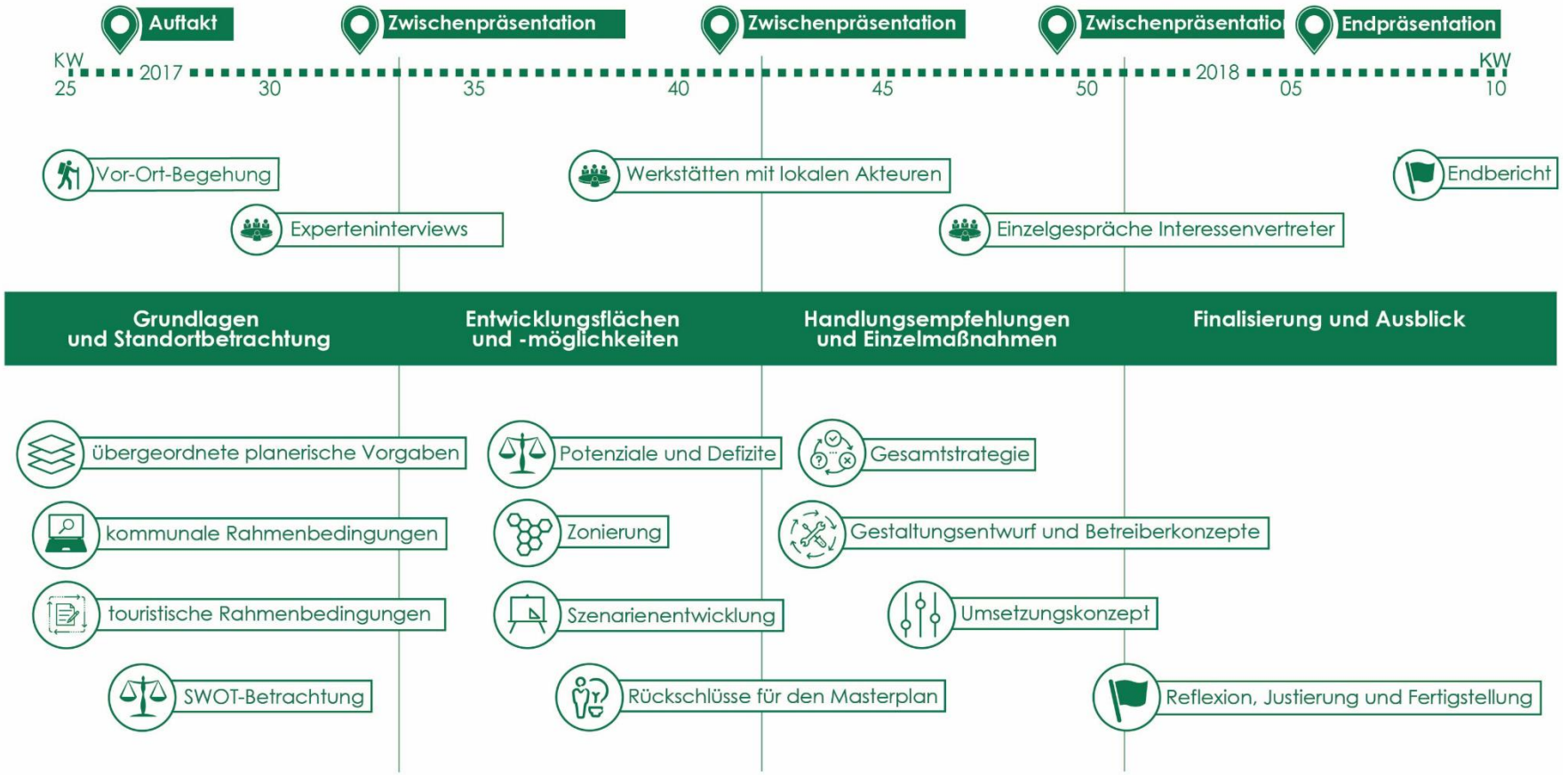


Abbildung 4: methodisches Vorgehen und zeitlicher Ablauf

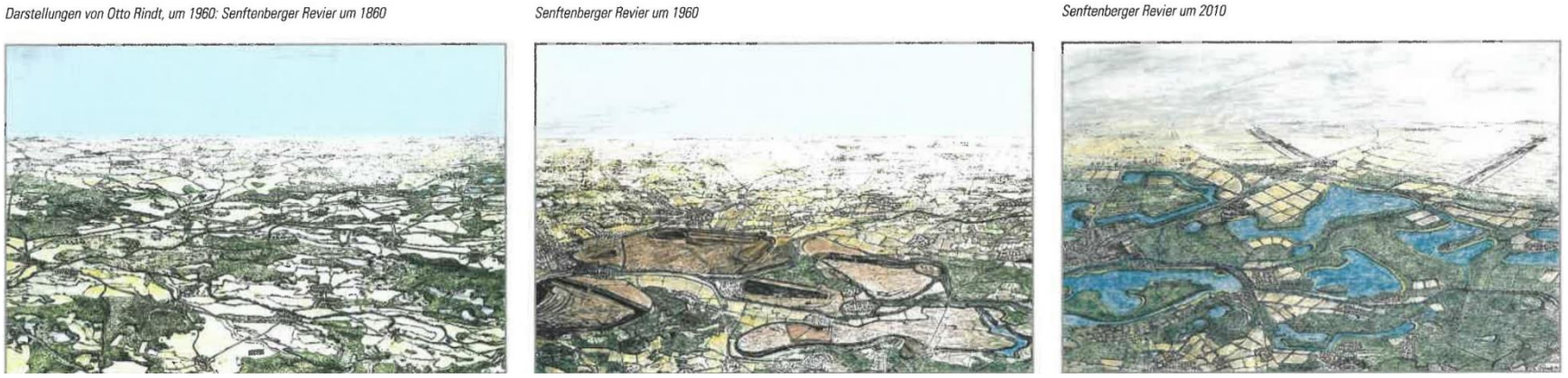


Abb. 5: Entwicklung des Lausitzer Reviers (Quelle: Otto Rindt, 1960)

2. Grundlagen und Standortbetrachtung

Die Grundlagen- und Standortbetrachtung setzt sich als Analyseteil aus unterschiedlichen Ebenen der Raumuntersuchung zusammen, die sich in ihrer inhaltlichen Ausrichtung ergänzen sowie verschiedene Methoden bzw. analytische Herangehensweisen aufweisen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der verschiedenen Betrachtungsgegenstände dargestellt, gegliedert in: übergeordnete planerische Vorgaben (Kap. 2.1) sowie kommunale (Kap. 2.2) und touristische Rahmenbedingungen (Kap. 2.3). Als Zwischenfazit dient eine Zusammenfassung in Form einer SWOT-Analyse (Kap. 2.4).

2.1 Übergeordnete planerische Vorgaben

Die Vision eines Lausitzer Seenlandes formulierte bereits Otto Rindt im Jahre 1960. Er brachte einen landschaftstransformativen Dreiklang - Landwirtschaft – Tagebau – Seenland – zu Papier und erschuf hiermit eine Vision die bis heute Bestand hat und ihre Umsetzung findet (siehe Abb. 5). Uneingeschränkt von administrativen Landes-, Landkreis- und kommunalen Grenzen zeigt sich das (ehemalige) Senftenberger Revier als Transformationsregion in einem Gesamtbild, welches durch alle Akteure gemeinsam getragen wird. Bezogen auf den Koschendamm wird im Folgenden der entwicklungsrelevante Status Quo der Diskussion bzw. der Planung dargestellt.

2.1.1 Landesplanung

Die Ebene der Landesplanung entwickelt für den Koschendamm Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung (bzw. der Landesplanung), welche im Landesentwicklungsplan – LEP 2013 – festgehalten sind. Dabei sind Ziele abschließend abgewogen und müssen beachtet werden. Grundsätze hingegen sind nicht abschließend abgewogen – demnach lassen sie grundsätzlich andersartige Entwicklungsmöglichkeiten zu.

Relevant für die Entwicklung des Koschendamms ist unter anderem: „In den Bergbaufolgelandschaften […] sollen ganzheitliche, regional bzw. bei Bedarf länderübergreifend abgestimmte Entwicklungsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Sanierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden […]. Diese Gebiete sind durch die Träger der Regionalplanung räumlich und sachlich zu konkretisieren (Z 2.1.3.2)“ (Sächsisches Staatsministerium des Inneren, 2013: S. 52). Diese Entwicklungsstrategien […] sollen vorbereitet, begleitet und auch umgesetzt werden (G. 2.1.1.3) (ebd: S. 45). So wurden die Bergbaufolgelandschaften auch als Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Die angesprochene räumliche Konkretisierung erfolgt aktuell durch den Sanierungsrahmenplan Skado-Koschen aus dem Jahre 1997.

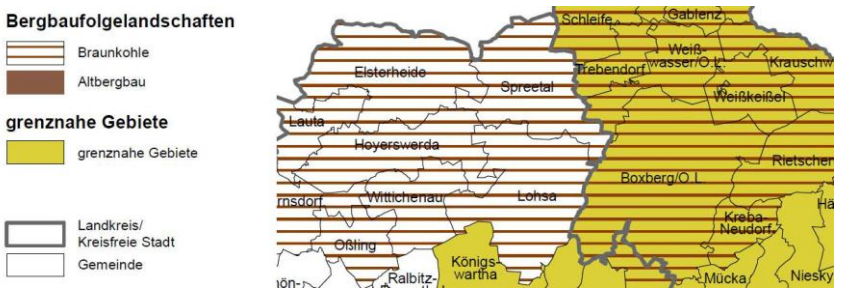


Abb. 6: Gemeinde Elsterheide als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Sächsisches Staatsministerium des Inneren, LEP 2013, Karte 3)

Weiterhin ist „der Waldanteil […] der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien […] auf 38 Prozent [zu erhöhen] (Z 4.2.2.1)“ (ebd.: S. 138). Wobei jedoch nicht definiert ist, wie im damaligen Ziel III 10.2.1 des LEP 1994, dass Bergbaufolgeflächen hierfür vorrangig genutzt werden sollen. Die aktuelle Waldfläche liegt bei 37,2% bzw. 167.200 ha (Staatsbetrieb Sachsenforst, 2017, o.S.).

Für den Bereich Tourismus und Erholung finden sich im LEP 2013 folgende Aussagen: Generell soll „[das] Lausitzer Seenland“ […] im Hinblick auf die touristische, einschließlich tagestouristische, Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche entwickelt und soweit möglich mit angrenzenden Tourismusregionen vernetzt werden. Die touristische Entwicklung […] soll regional [und] überregional, abgestimmt und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet werden (G 2.3.3.3)“ (Sächsisches Staatsministerium des Inneren, 2013: S. 76).

„Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzungen, Wasser- und Aktivtourismus sollen in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiter entwickelt werden (G 2.3.3.7)“ (ebd.: S. 76).

Weiterhin sollen „Camping- und Caravanplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden (G 2.3.3.5)“ (ebd.: S. 76).

Daneben soll „[d]as touristische Wegenetz […] qualitativ verbessert und in seiner Nutzbarkeit gesichert werden. Investitionen sollen vorrangig dem Lückenschluss, aber auch der kontinuierlichen Weiterentwicklung im bestehenden Netz dienen […] (G 2.3.3.10)“ (ebd. S. 77).

Auch „[d]ie Erreichbarkeit bestehender Tourismus- und Naherholungsgebiete durch Einrichtungen des ÖPNV/SPNV ist durch die Aufgabenträger zu gewährleisten und zu verbessern. Die ÖPNV/SPNV-Angebote sind mit der Entwicklung neuer Tourismusangebote abzustimmen (Z 2.3.3.13)“ (ebd.: S. 77).

„Großflächige Freizeiteinrichtungen […] sowie Flächen für Großveranstaltungen und überregionale Höhepunkte mit erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit sollen abseits ökologisch hochwertiger Gebiete auf Standorte mit schon bestehenden oder geplanten intensiven Nutzungen konzentriert werden, regional abgestimmt und mit dem ÖPNV erreichbar sein (G 2.3.3.11)“ (ebd.: S. 77).

„Durch die Träger der Regionalplanung soll die Flächensicherung für die Errichtung größerer Ferienhausgebiete mit

überregionaler Bedeutung unterstützt werden. Dazu sollen bei Bedarf Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklung als „Vorsorgestandort Tourismus“ festgelegt werden. (G 2.3.3.6)“ (Sächsisches Staatsministerium des Inneren, 2013: S. 76). Grundsätzlich „[…] ist darauf hinzuwirken, dass Planungen und Maßnahmen mit grenzüberschreitenden Auswirkungen nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit zwischen den berührten Staaten bzw. Ländern abgestimmt und umgesetzt werden (Z 2.1.2.3)“ (ebd.: S. 49)

„In den Regionalplänen sollen im Bereich der Bergbaufolgelandschaften Gewässer oder Teile von Gewässern, an denen eine Neuerschließung beziehungsweise Erweiterung für die Erholungs- oder Sportnutzung grundsätzlich möglich ist, sowie Flächen, auf denen diese Nutzung wegen unzulässiger Beeinträchtigungen unterbleiben soll, ausgewiesen werden. Eine freie Zugänglichkeit zu Gewässern soll gesichert werden (G 2.3.3.12)“ (ebd.: S. 77).

Die Landesplanung lässt demnach grundsätzlich eine touristische Entwicklung auf dem Koschendamm zu, verweist jedoch auf die Ebene der Regionalplanung diese Nutzung räumlich zu konkretisieren. Diese Konkretisierung wird sich im Folgenden als problematisch herausstellen, da seitens der Regionalplanung die Aussagen des bereits genannten Sanierungsrahmenplans Skado-Koschen von 1997 rechtlich gelten, der jedoch einer dringenden Neuaufstellung bzw. Fortschreibung bedarf. Somit ist die Regionalplanung, als Verfasserin des Sanierungsrahmenplans, die relevante raumplanerische Institution, welche am Erarbeitungsprozess des Masterplans bereits umfassend beteiligt wurde.

Einschränkungen und Hinweise findet man seitens der Landesplanung v.a. im Hinblick auf die (über-)regionale Abstimmung des Masterplans – welche in mehreren Beteiligungsrunden sowie Interviews erfolgte (LMBV, RPV, ZV LSB, LDS, UNB, etc.). Durch diese gemeinsame Erarbeitung des eigentlichen Masterplans besteht die Möglichkeit im Sinne der inhaltlichen Ausgestaltung der Fortschreibung des Sanierungsrahmenplans, als rechtlich relevantes Planungsdokument (abseits der kommunalen Planungen), Einfluss hierauf zu nehmen. Sollte es auf diesem kommunikativen und prozesshaften Wege nicht möglich sein den Masterplan umzusetzen, erscheint ein Zielabweichungsverfahren als notwendig (siehe Kap. 4.3.3).

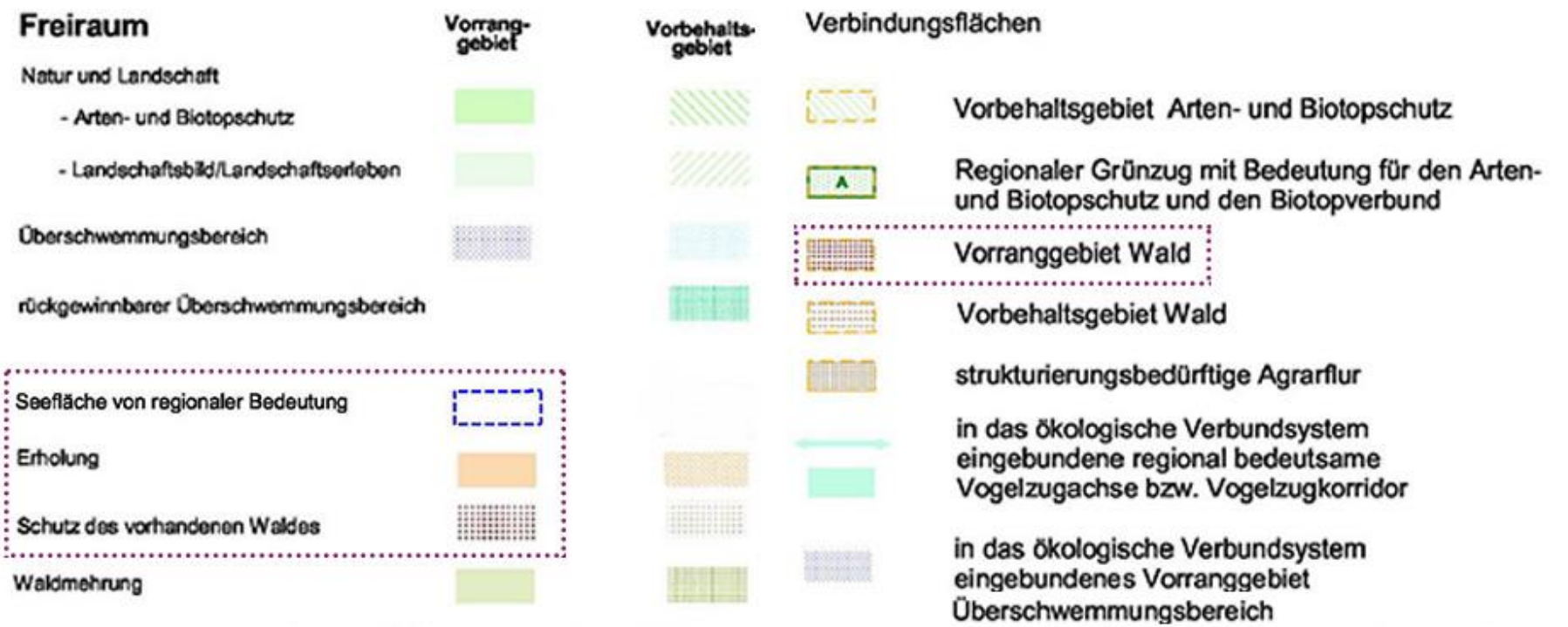
2.1.2 Regionalplanung

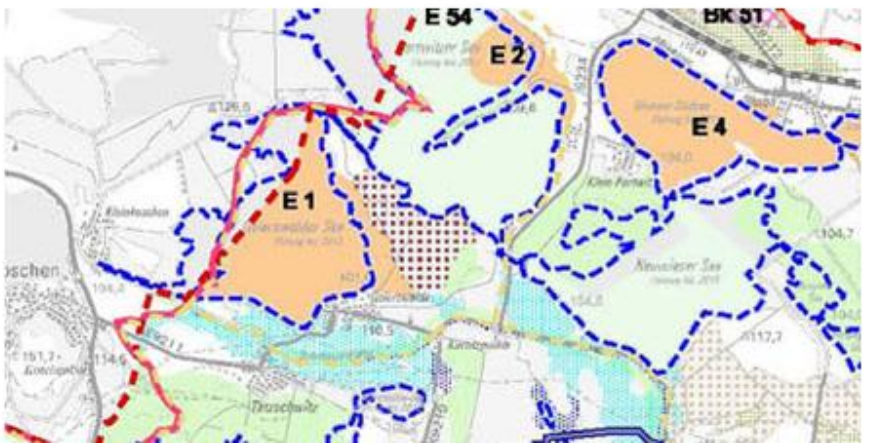
Wie die Landesplanung stellt die Regionalplanung Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf. Diese sind zumeist räumlich konkretisiert. Neben der textlichen Festsetzung im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien manifestieren sich Ziele kartografisch als Vorranggebiete (welche abschließend abgewogen sind) und Grundsätze als Vorbehaltsgebiete (welche nicht abschließend abgewogen sind).

Grundsätzlich haben die (u.a. kartografisch festgesetzten) Ziele und Grundsätze des Regionalplans OL-NS allerdings keine rechtliche Bindungswirkung für den Koschendamm. Hierfür trifft lediglich der Sanierungsrahmenplan Skado-Koschen belastbare Planaussagen. Dies geht aus dem spezifischen Status als Bergbaufolgelandschaft hervor. Nichtsdestotrotz trifft der Regionalplan konzeptionell Nutzungsaussagen für den Raum (siehe Abb. 7), welche ab dem Zeitpunkt rechtlich bindend werden, ab dem das Gebiet aus der Bergbauaufsicht entlassen wird, sprich der Abschlussbetriebsplan inkl. aller darin festgelegten Maßnahmen umgesetzt sind und der Sanierungsrahmenplan dementsprechend aufgehoben wird. Aus dem Regionalplan geht also hervor, was aus dem Koschendamm nach der Bergaufsicht passieren soll. Wann dieser Status allerdings erreicht wird ist an dieser Stelle nicht konkret zu benennen.

Vom Barbara-Kanal bis auf Höhe des NSG „Geierswalder Heide“ legt der Regionalplan keine Nutzung fest. Das NSG selbst ist als Vorranggebiet Wald bzw. als Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes definiert. Am Westufer zum Geierswalder See sind die Aussagen konträr. Zum einen ist hier ebenso ein Vorranggebiet Wald, zum anderen das Vorranggebiet E1 für Erholung festgelegt (siehe Abb. 7). Dies verdeutlicht den Schutzstatus des NSG auf der einen Seite, auf der anderen wird deutlich, dass auf regionalplanerischer Ebene die touristische Nutzung des Koschendamms (zumindest des Westufers) verortet wird. Südöstlich schließt ein Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz an.

Weiterhin gilt es zu beachten, dass sich der Regionalplan aktuell in der Fortschreibung befindet – ‚Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan OL-NS‘. Hier ist z.B. während der Beteiligung der TöB (v.a. Gemeinde Elsterheide und ZV LSS) darauf hinzuwirken, dass die Aussagen des Masterplans Koschendamm umfassend Eingang in die Planung finden.





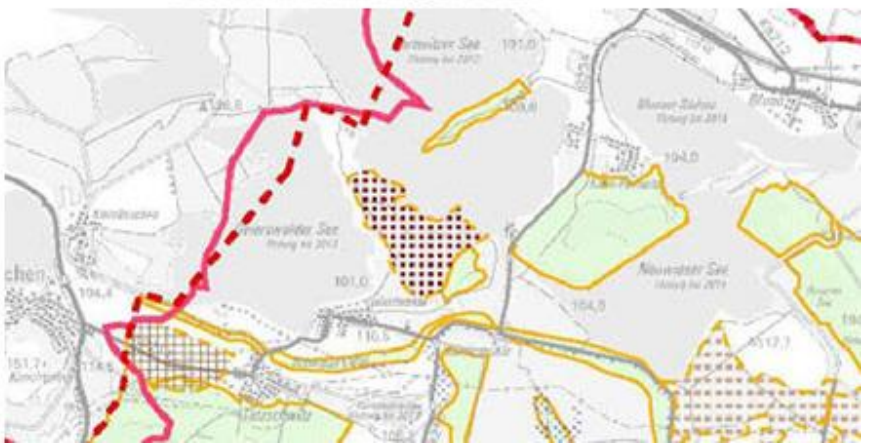


Abb. 7: Gegenüberstellung der Festlegungskarten ‚Raumstruktur' und ‚Ökologisches Verbundsystem und regionale Grünzüge' (RPV OL-NS, 2010a)

Neben den kartografischen finden sich im Regionalplan auch textliche Festsetzungen. Die für die Entwicklung des Koschendamms relevanten, seien an dieser Stelle wiedergegeben:

So soll „[d]ie Nutzung von Natur und Landschaft […] sowohl vom Flächenanspruch als auch von der Intensität her mit dem Charakter der Landschaft, ihrer ästhetischen Wirkung und heimatgeschichtlichen Bedeutung sowie den Erfordernissen der nachhaltigen Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes vereinbar sein (G 4.1)“ (RPV OL-NS, 2010: S. 11).

Daneben ist „[d]er Bodenabtrag durch Wind und Wasser insbesondere in den ‚Gebieten mit potenziell großer Erosionsgefährdung‘ [Anmerkung: hierzu zählt der Koschendamm] durch geeignete Bewirtschaftungs- und/oder Gestaltungsmaßnahmen […] zu reduzieren […] (G 4.1.2.1)“ (ebd.: S.13).

Bezogen auf die touristische Entwicklung zeigen sich folgende Ziele und Grundsätze, welche den hohen regionalplanerischen Stellenwert des Tourismus verdeutlichen:

„Zur Überwindung der bergbaulichen Monostruktur der Industrie und zur Beschleunigung des Strukturwandels im Gebiet Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus ist auf eine vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur hinzuwirken. Die räumlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung touristisch bzw. freizeitorientierter Unternehmen und Dienstleister im Lausitzer Seenland sollen im Rahmen der Bauleitplanung durch ein bedarfsgerechtes Angebot geeigneter Flächen insbesondere in der Stadt Hoyerswerda und den ausgewiesenen Vorranggebieten Erholung geschaffen werden (G 3.1.1)“ (ebd. S. 10).

„Die Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus sollen für die Freizeit-, Erholungs- und Tourismusnutzung an den Schwerpunktstandorten Geierswalder See/Partwitzer See […] entwickelt werden (G 7.1)“ (ebd.: S. 17).

„Für ein breites Spektrum qualitativ anspruchsvoller wassersportlicher und touristischer Gewässernutzungen im Lausitzer Seenland sind durch die Gemeinden, die Fachplanungsträger sowie das Sanierungsunternehmen die räumlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer wassertouristisch relevanten Infrastruktur mit dem Schwerpunkt der Herstellung

schiffbarer Verbindungen vom Partwitzer See bis zum Spreetaler See, [sowie die] Aufwertung der wassertouristischen Angebote durch eine Vernetzung mit weiteren Fremdenverkehrs- und Kulturangeboten zu schaffen (G 7.2)" (RPV OL-NS, 2010: S.17).

Auch „[d]as bestehende touristische Wegenetz in der Region soll so entwickelt werden, dass eine Verknüpfung mit den Schwerpunkten der Freizeit- und Erholungsnutzung in der Region gewährleistet ist sowie die Voraussetzungen für den grenzüberschreitenden Tourismus verbessert werden (G 7.3)" (ebd.: S. 17).

Auch wenn ein Fokus auf der regionalen touristischen Entwicklung des Lausitzer Seenlandes gelegt wird, ist die Gemeinde Elsterheide keine „Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion ‚Fremdenverkehr' (Z.2.2.3)" (ebd.: S.8).

Seitens des RPV OL-NS wurde signalisiert, dass durch die breite Beteiligung der TöB im Zuge der Erarbeitung des Masterplans Koschendamm dieser bei der Fortschreibung des Regionalplans Beachtung finden wird.

2.1.3 Braunkohlesanierungsplanung

Bei Fortschreibung des Regionalplans ist zunächst diskutiert worden, die betroffenen Flächen der Braunkohlesanierungsplanung zu integrieren. Dies gelang aufgrund der Komplexität des Verfahrens nicht, sodass weiterhin die Räume der stillgelegten Tagebaue des Lausitzer Seenlandes regionalplanerisch von den Braunkohlesanierungsplanungen behandelt werden. Für den Koschendamm gilt der 1997 beschlossene ‚Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen' (siehe Abb. 8) und kann als inhaltlich umstritten bezeichnet werden.

Planerische Grundlage war das „Karl-May-Land". Ein finanzintensives Großprojekt, welches die Tagebaufolgelandschaft als einen riesigen Wild-West Ferien- und Freizeitpark konzeptionierte (vgl. o.A., 2014: o.S.). Die Idee wurde nicht realisiert. Die darauf beruhende Planungsgrundlage (der Braunkohleplan) hat allerdings bis heute Bestand und ist für die Entwicklung des Koschendamms ein Hindernis, welches ggf. über ein Zielabweichungsverfahren oder eine Planfortschreibung bzw. -änderung ausgeräumt werden könnte.

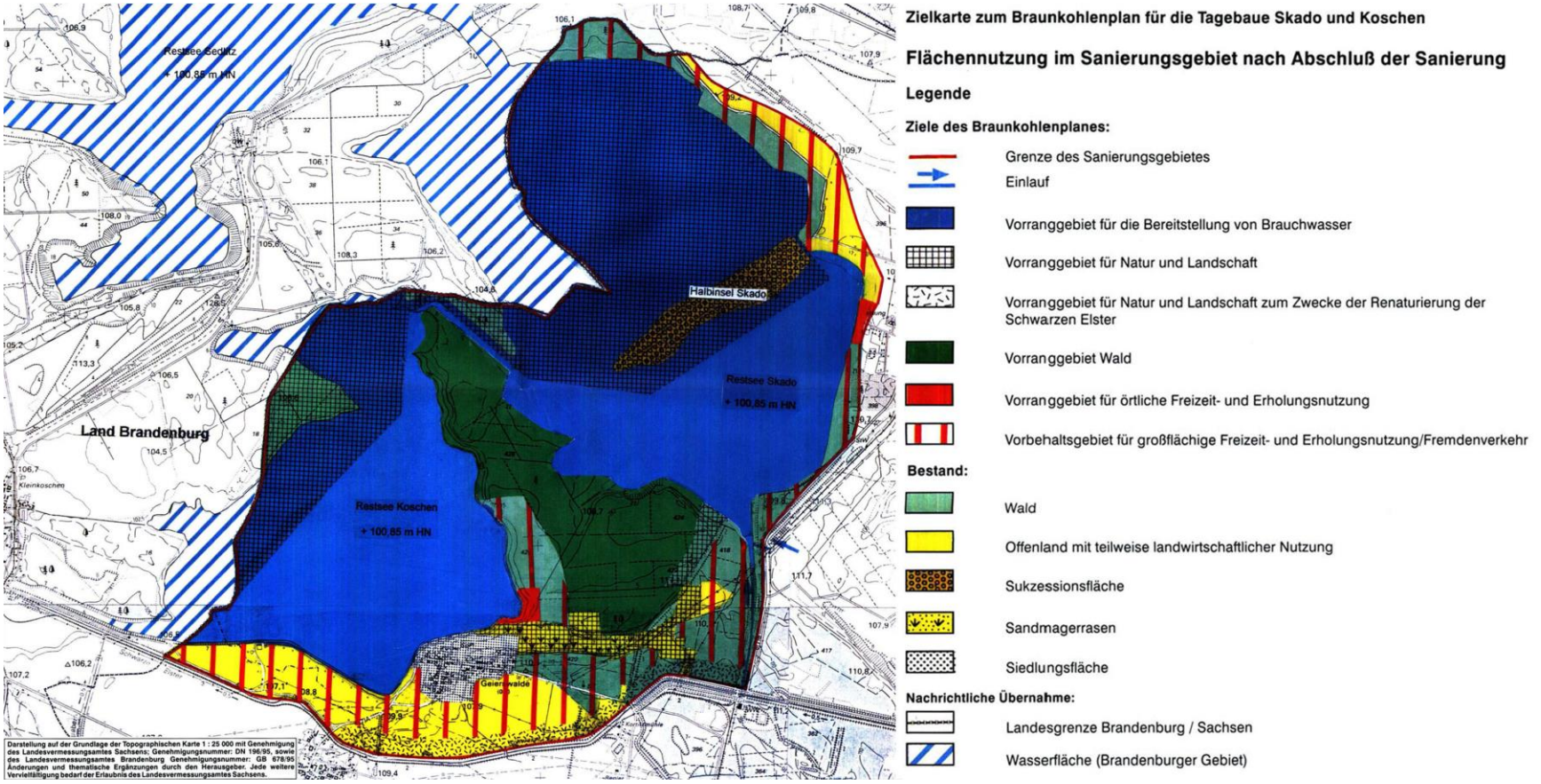


Abb. 8: Zielkarte zum Braunkohleplan für die Tagebaue Skado und Koschen (RPV OL-NS, 1997)

Die Kubatur des Koschendamms weist heute eine andere Form auf, was durch Setzungsfließrutschungen Ende der 1990er Jahre bedingt ist (siehe Abb. 9). Dementsprechend sind die räumlichen, aus der Karte ableitbaren Planaussagen kartografisch nicht korrekt.

Jedoch ergeben sich nach Überlagerung der aktuellen und ehemaligen Geometrien folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das direkte Plangebiet des Masterplans Koschendamm: 226,5 ha Vorranggebiet Wald, 8 ha Vorranggebiet Natur und Landschaft, 5,5 ha Vorranggebiet

für Freizeit und Erholungsnutzung sowie 30 ha Vorbehaltsgebiet für eine großflächige Freizeit und Erholungsnutzung. D.h. eine touristische Nutzung des südlichen Westufers ist aus Sicht der Regionalplanung aktuell möglich, jedoch sind Ausgleichsflächen v.a. für Wald hierfür von Nöten.

Die Folgenutzung wird aufbauend auf den kartografischen Aussagen daneben auch textlich weiter ausdifferenziert:

So ist „[d]as Sanierungsgebiet […] so zu gestalten, daß [sic] unter Beachtung der Belange der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes, der Land- und Forstwirtschaft und der örtlichen Freizeit- und Erholungsnutzung eine großflächige Freizeit- und Erholungsnutzung möglich ist (Ziel 2)“ (RPV NS-OL, 1997: S. 30). Aufgrund dessen sind „Vorbehaltsgebiete für großflächige Freizeit- und Erholungsnutzung / Fremdenverkehr sowie [...] Vorranggebiete für örtliche Freizeit- und Erholungsnutzung ausgewiesen (Ziel 18)“ (ebd.: S. 41).

Bzgl. der angestrebten Waldnutzung ist „auf dem Kippendamm zwischen den Restlöchern Koschen und Skado ein Vorranggebiet Wald ausgewiesen. Die Aufforstung und der langfristige Waldumbau sollen in Anlehnung an die sächsischen Waldbaugrundsätze mit standortgerechter und naturnaher Bestockung unter Beachtung naturschutzfachlicher Belange durchgeführt werden. Bei der Gestaltung der Waldfläche sind die Bedingungen des Brandschutzes zu berücksichtigen (Ziel 15)“ (ebd.: S. 39).

Abb. 9: Setzungsfließrutschung 06.05.1998 (Dr.-Ing. Friedrich, 2016: S.11)

Festgehalten wurde weiterhin, dass „eine Wasserqualität erreicht werden soll, die eine dauerhafte Nutzung als Badeseen ermöglicht (Ziel 10)“ (RPV NS-OL, 1997: S. 37) und ein „Verbindungsgraben […] mit naturnaher Ufergestaltung hergestellt werden soll (Ziel 9)“ (ebd. S.: 37), der heutige Barbara-Kanal. Die Schiffbarmachung des Lausitzer Seenlandes war damals konzeptionell nicht vorgesehen.

Dabei „ist darauf hinzuwirken, daß [sic] die Sanierung des westlichen Teils des Kippendammes zwischen den Restlöchern Koschen und Skado im Jahr 1997 abgeschlossen wird (Ziel 3)“ (ebd.: S. 30). Die ‚Skadoer Seite‘ sollte im IV. Quartal 1997 fertiggestellt sein (vgl. ebd.: S. 31). Eine aus heutiger Sicht zu ambitionierte Zielstellung, der unvorhergesehene hydrologische und geomorphologische Rahmenbedingungen bis heute, v.a. für das Ostufer des Koschendamms (zum Partwitzer See) entgegenstehen.

Neben der Schaffung der hydrologischen und geologischen Sicherheit für etwaige Folgenutzungen trug der Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen den bereits erwähnten, konzeptionellen Hintergrundgedanken: „Das Sanierungsgebiet […] gehört lt. LEP zu den für die Entwicklung des Fremdenverkehrs geeigneten Gebieten und ist Bestandteil des geplanten Natur- und Wildparkes „Karl-May-Land“. [Es] werden Möglichkeiten für Freizeitgestaltung mit dem Schwerpunkt der wassergebundenen Erholung geschaffen, die zu einer wesentlichen Aufwertung der Lebens- und Standortqualität führen“ (ebd.: S. 43).

Im Vorwort heißt es: „[Die] Braunkohlenpläne bzw. Sanierungsrahmenpläne müssen den wandelnden Anforderungen, räumlich bedeutsamen Entwicklungen und neuen Erkenntnissen entsprechen und - wenn unumgänglich - den sich ändernden Gegebenheiten angepaßt [sic] werden“ (ebd.: S. 5).

Die Komplexität des Sachverhaltes und des Verfahrensprozesses ist relativierend zu betrachten. Im Zuge der Weiterentwicklung bzw. der Konkretisierung und Umsetzung des Masterplans Koschendamm ergibt sich daher die Notwendigkeit der inhaltlichen Einwirkung auf die weitere Sanierungsplanung bzw. deren Fortschreibung. Aus dem Masterplan ergeben sich divergente Raumnutzungen. Der Braukohlesanierungsrahmenplan mag nicht den (aktuellen) Entwicklungen entsprechend sein, rechtlich bindend ist er dennoch.

2.1.4 Abschlussbetriebsplan

Für die Einstellung eines Bergbaubetriebes ist ein Abschlussbetriebsplan notwendig. Dieser beinhaltet zum einen die Darstellung der technischen Durchführung und der Dauer der Betriebseinstellung. Zum anderen führt er die Nachweise, dass die erforderliche Vorsorge zur Wiedernutzbarmachung der Oberfläche sowie die erforderliche Vorsorge gegen Gefahren für Leben, Gesundheit und zum Schutz von Sachgütern, Beschäftigter und Dritter bei der Durchführung des Abschlussbetriebsplans und nach der Beendigung der Bergaufsicht erfolgt (vgl. LMBV mbH, 2018: o.S.).

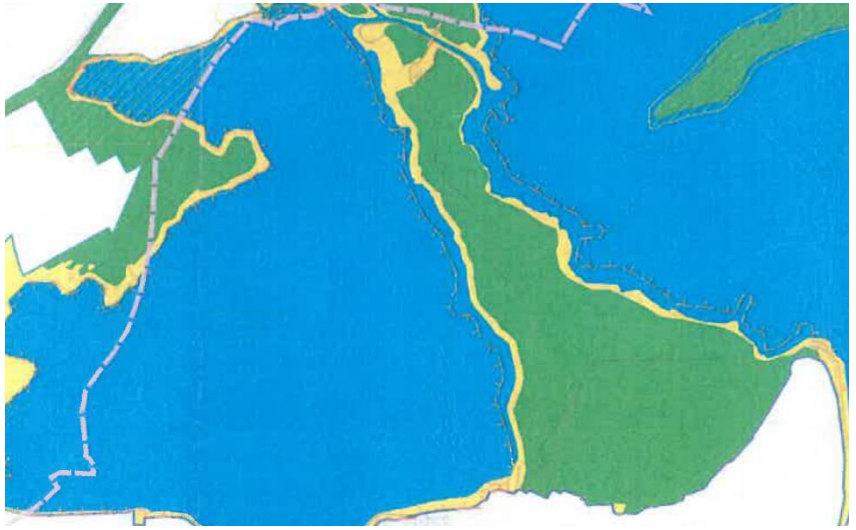


Abb. 10: Auszug aus der Karte des ABP Skado / Koschen (LMBV mbH)

Der Abschlussbetriebsplan Skado/Koschen – sächsischer Teil ist seit Ende der 1990er Jahre in Kraft und wird durch die LMBV mbH sukzessiv nach Möglichkeit abgearbeitet. Er ist Grundlage für die Planung und Umsetzung der Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen auf dem Koschendamm. Der Abschlussbetriebsplan orientiert sich dabei an den Zielen des Braunkohlenplans als Sanierungsrahmenplan (siehe Kap. 2.1.3) und wurde mit ihm abgestimmt.

Wie in der linksstehenden Karte ersichtlich, werden für den Koschendamm forstwirtschaftliche Nutzflächen (grün), sonstige Nutzflächen (gelb) und Wasserflächen (blau) vorgesehen sowie ein geotechnischer Sperrbereich (rote Umrandung) definiert (siehe Abb. 10). Somit wird der Koschendamm nach aktuellem Stand der Abschlussbetriebsplanung durch die LMBV mbH (fast) vollständig bewaldet, wie es auch der Braunkohlesanierungsplan vorsieht. Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für eine großflächige Freizeit- und Erholungsnutzung / Fremdenverkehr finden keine Beachtung. Grundsätzlich besteht die Anpassungsmöglichkeit des Abschlussbetriebsplans gegenüber neu formulierten Nutzungsansprüchen, jedoch mit einem dementsprechend (hohen) Bearbeitungsaufwand.

Daher sind großzügige Zeitschienen bei etwaigen Vorhaben, also der Umsetzung des Masterplans Koschendamm, sinnvoll. Das Verfahren wurde als zeitaufwendig und langwierig, die Abstimmung mit den beteiligten Akteuren als umfangreich, beschrieben. Die Erfüllung des Abschlussbetriebsplans ist Ziel der LMBV mbH, welches bis heute aussteht. Durch die Erfüllung des Plans und der Bestätigung durch ein Abschlussgutachten, in welchem ersichtlich wird, ob alle Vorgaben des Abschlussbetriebsplans erfüllt wurden, würde die Bergaufsicht für den Koschendamm enden.

Die Sanierungsmaßnahmen am Westufer wurden abgeschlossen, am Ostufer steht die Fertigstellung aus (siehe Kap. 2.1.3 bzw. 2.2.5). Dies gilt jedoch nicht für die Aufforstungsmaßnahmen. Nach Luftbildauswertung sind insgesamt aktuell etwa 60% der Flächen (165 ha von 270 ha) bewaldet. Somit ergibt sich die Möglichkeit zur Einflussnahme auf die Planung und Umsetzung der Aufforstungsmaßnahmen durch die LMBV mbH v.a. seitens der Gemeinde Elsterheide und des ZV LSS.

Zudem besteht strategisch die Möglichkeit zur Beschleunigung der Umsetzung des Masterplans Koschendamm im Hinblick auf eine frühzeitigere Entlassung des Westbereiches des Koschendamms aus der Bergaufsicht. Da die Sanierungsmaßnahmen umgesetzt sind und im Anschluss an den 2016 erbrachten Verdichtungs- und Standsicherheitsnachweis der Status als geotechnischer Speerbereich aufgehoben wurde, stünden dem lediglich die ausstehenden Aufforstungsmaßnahmen entgegen. Der Bereich westlich der Erschließungsstraße ist zu 33 % bewaldet (23 ha von 70 ha).

Östlich der Erschließungsstraße stehen Sanierungsmaßnahmen aus. Aufgrund hydrologischer Rahmenbedingungen (Wasserstand des Partwitzer Sees) waren vorherige Maßnahmen nicht ausreichend erfolgreich. Hier stehen der Verdichtungs- und Standsicherheitsnachweis aus und damit zugleich die Entlassung aus dem Status als geotechnischer Sperrbereich. Bezogen auf die Aufforstungsmaßnahmen sind aktuell 71% der Fläche bewaldet (142 ha von 200 ha). Nach Abschluss der Maßnahmen würde auch dieser Bereich aus der Bergaufsicht entlassen werden können.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass sich durch diese Herangehensweise die Notwendigkeit für zwei separate, bearbeitungsintensive Verfahren ergibt.

2.1.5 Planungen des Landkreises

Auch auf Landkreisebene wird die touristische Entwicklung forciert und angeschoben. Jedoch sind die Ziele des Landkreises Bautzen rechtlich nicht bindend, sondern informeller bzw. strategischer Natur. Sie geben eine Entwicklungsrichtung vor, welche auf dieser administrativen und politischen Ebene abgestimmt wurde.

So ist „[d]er Tourismus […] zielgerichtet in einer breiten, qualitativ hochwertigen Angebotspalette zu entwickeln und als wichtiger Wirtschaftsfaktor in die Gesamtentwicklung des Landkreises Bautzen zu integrieren (6. Ziel)“ (Landkreis Bautzen (2011: S. 15).

Auch „[d]ie Möglichkeiten zur altersgruppengerechten aktiven Freizeitgestaltung und Naherholung sind im Rahmen der lokalen Besonderheiten in den Regionen des Landkreises Bautzen zielgerichtet auszubauen (16. Ziel)“ (ebd.: S. 31).

Daneben wird die „[g]ezielte Vervollkommnung des Zustandes der Natur zur weiteren Attraktivitätssteigerung des Naturreichtums (23. Ziel)“ (ebd.: S. 38) angestrebt.

Die für den Koschendamm relevanten Ziele der Entwicklung im Landkreis Bautzen beziehen sich somit zum einen auf eine Erweiterung, Qualifizierung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Angebotspalette mit einem Fokus auf Altersgruppengerechtigkeit und aktiven Nutzungsformen, zum anderen deren Abstimmung mit den naturräumlichen Gegebenheiten und Werten bzw. deren Schutz.

Bezogen auf die Radverkehrsinfrastruktur gilt strategisch das Konzept: Qualität statt Quantität. Radwege sollen vor allem durch Lückenschließung und bessere Wegweisung weiter qualifiziert werden. Im Hinblick auf den Koschendamm bedeutet dies eine verbesserte Wegeleitung für den Radweg auf der aktuellen Erschließungsstraße, wie im Plan zum Radwegekonzept dargestellt ist (siehe Abb. 11).

Auch im Regionalplan OL-NS manifestiert sich diese Konzeption. So wird der Verlauf des brandenburgisch-sächsischen und damit überregionalen Fürst-Pückler-Radweges auf dem Koschendamm vorgeschlagen und verortet (vgl. RPV OL-NS, 2010: Erläuterungskarte, Freizeit, Erholung, Tourismus).

Abb. 11: Radverkehrskonzept für den LK BZ (LRA Bautzen, 2015)

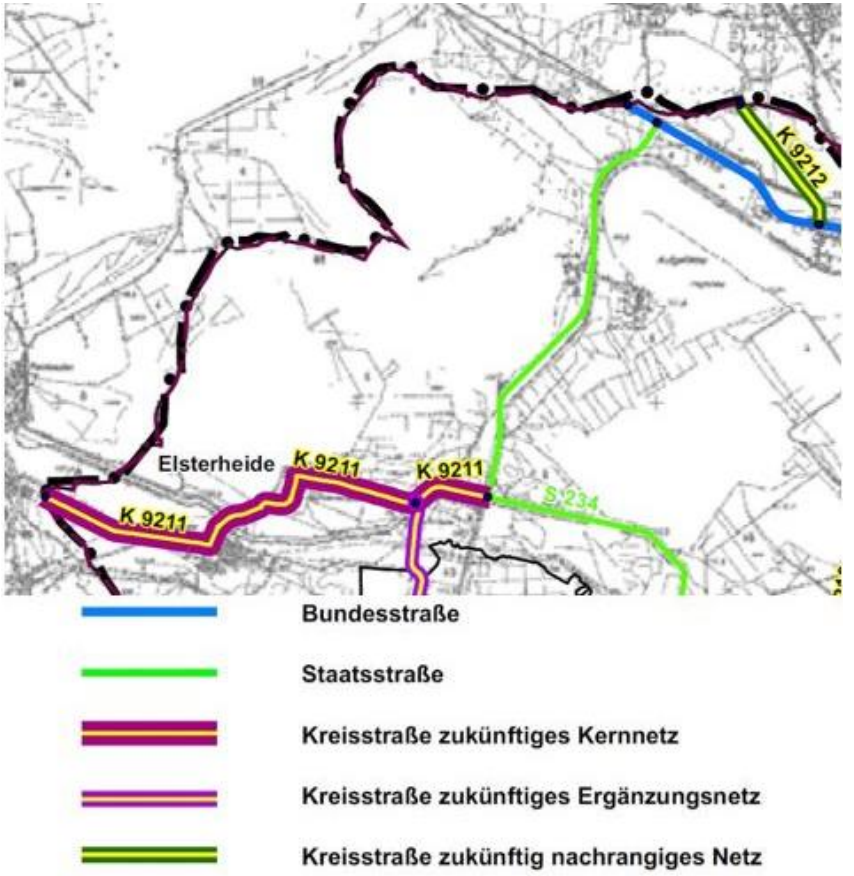


Abb. 12: Kreisstraßennetz im LK BZ (LRA Bautzen, 2013)

Die generelle verkehrliche Erschließung durch Straßen ist seitens des Landkreises Bautzen für den Koschendamm nicht vorgesehen (siehe Abb. 12). Aus der Bewertung und Neuordnung des Kreisstraßennetzes zeigt sich jedoch die Anbindung an das künftige Kernnetz der Kreisstraßen und die Entfernung zur nächstgelegenen Staats- (3 km) bzw. Bundesstraße (6,3 km zur B 96 in Brandenburg (nicht zu sehen im Plan) bzw. 8,7 km zur B 196 im Norden). Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle führt auf die A13 in 25-30 km Entfernung nach Berlin bzw. nach Dresden.

2.1.6 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Die naturschutzrechtlichen Restriktionen, welche auf dem Koschendamm bestehen, gehen aus den ausgewiesenen Schutzgebieten hervor (siehe Abb. 13).

Zum einen sind dies Flächen des Nationen Naturerbes (NNE-Flächen), welche ausnahmslos dem Naturschutz vorbehalten sind, zum anderen das (Entwicklungs-)NSG „Geierswalder Heide“, welches hohe Restriktionen aufweist und in dem Störungen zu vermeiden sind.

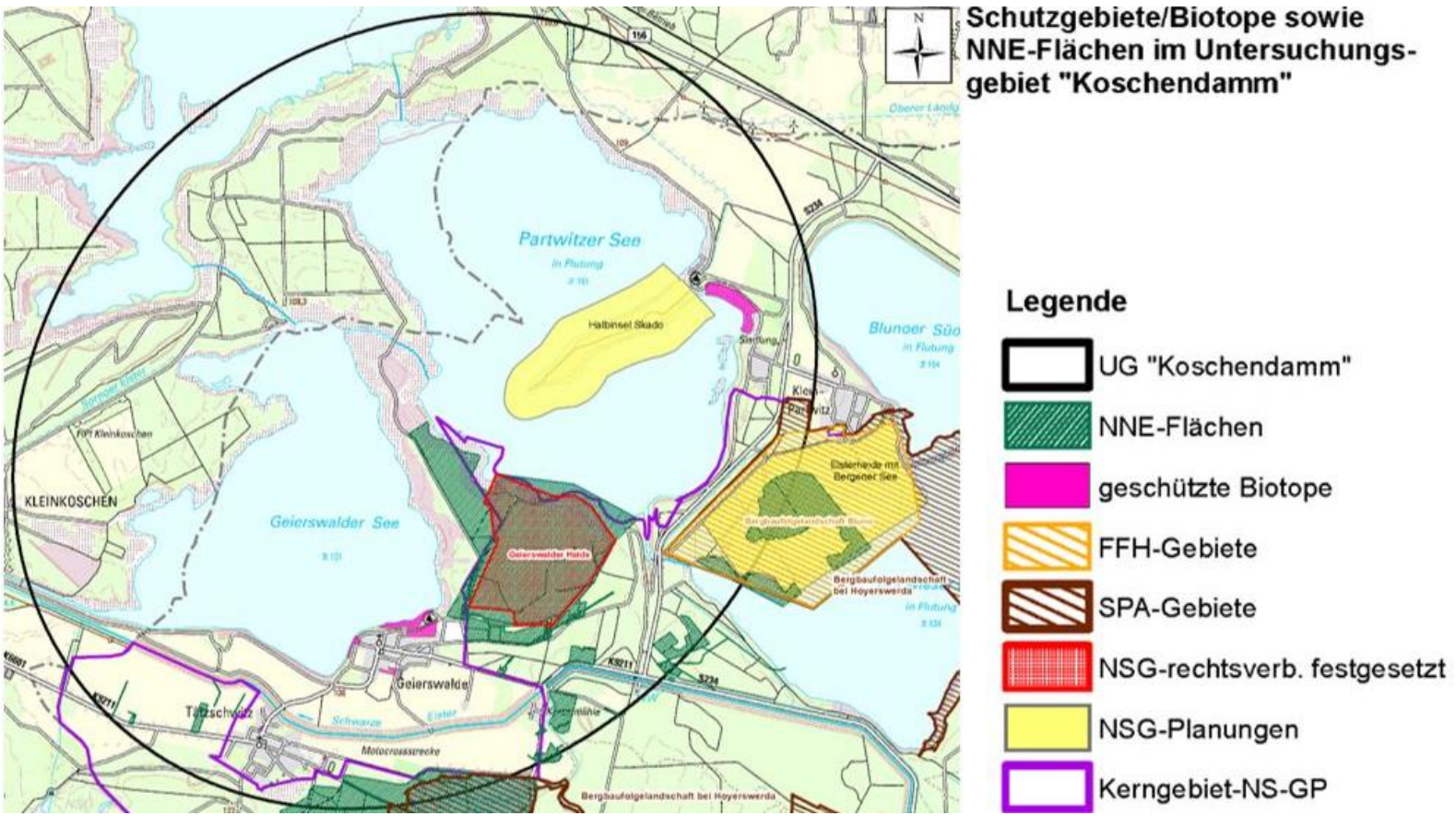


Abb. 13: Schutzgebiete/Biotope sowie NNE-Flächen im Untersuchungsgebiet Koschendamm (Zuarbeit LK BZ)

Bezogen auf den Arten- und Naturschutz am Ostufer zum Partwitzer See sind, neben den Flachwassergebieten, Uferbereichen und trockenen Offenlandbereichen, vor allem die Böschungsbereiche und Schneisen des Waldes wertvoll. Für die vorherrschenden Kiefern- und Roteichenforste gilt dies weniger. Ziel ist es, die Gebiete dauerhaft für das Leben der Zielarten zu sichern. Bis zur Einstellung des Zustandes wird ein Zeitraum von rund 50 Jahren veranschlagt.

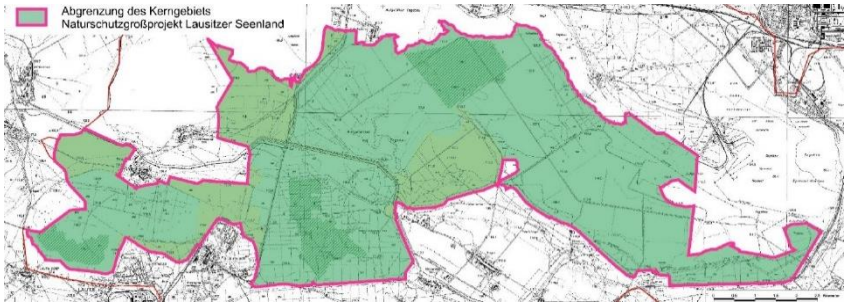


Abb. 14: Gebietskulisse des NSGP (FNP Elsterheide, 2010)

Ein relevanter Akteur in diesem Themengebiet ist neben der Unteren Naturschutzbehörde und dem Staatsbetrieb Sachsenforst die Naturschutzgroßprojekt (NSGP) Lausitzer Seenland gGmbH, als eigenverantwortliche Weiterführung des NSGP Bundesprojekts (siehe Abb. 14). Zur Entwicklung von Angeboten des naturnahen Tourismus, für ökologische Bildungsarbeit und mögliche Ausgleichsmaßnahmen stellt die NSGP LS gGmbH ein einzubindender Partner dar.

Die Nähe des Naturschutzgebiets zum potenziellen Tourismusgebiet wird nicht generell als negativ betrachtet. Es gilt jedoch die Emissionen so gering wie möglich zu halten und Maßnahmen räumlich zu fokussieren.

Die anstehenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen stehen jedoch in der Diskussion (siehe Kap. 2.1.5). Zum einen können sie neue Impulse für den Arten- und Naturschutz geben (z.B. durch Setzungen, Bruchkanten, Entschädigung für Waldschäden), zum anderen sind sie eine Störung der bisher erreichten ökologischen Qualität. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist die Bekalkungsanlage zur Steigerung der Wasserqualität im Partwitzer See problematisch. Deren möglicher Nachnutzung stehen naturschutzrechtliche Restriktionen gegenüber, der Schutzstatus als NNE-Fläche bzw. NSG.

Weiterhin bestehen eine Vielzahl von Schilfbereichen, die als Biotope schützenswert sind (§30 BNatSchG) und durch hydrologische Biotopbereiche ausgeglichen werden müssten, wie z.B.: Verlandungszonen, Kleingewässer oder Gräben. Dies ist vor allem für die Ertüchtigung als Badestrand sowie für die angedachte Kite-Nutzung von Bedeutung.

2.1.7 Integrierte Regionalentwicklung

Das Lausitzer Seenland ist ein überregionales Entwicklungsprojekt, welches sich über die (ehemalige) Tagebaulandschaft der Lausitz erstreckt und damit sowohl auf sächsischem als auch auf brandenburgischem Territorium liegt. Für einen erfolgreichen Prozess impliziert dies die Notwendigkeit einer intensiven Abstimmung der öffentlichen und privaten Akteure über die Ländergrenzen hinaus. Eine Aufgabe, die bis heute eine enorme Herausforderung darstellt.

Von kommunalen Zielvorstellungen über privatwirtschaftliche Investitionen zu Bergbausanierung, Naturschutz und Flutungsständen bis zu übergeordneten Planungen gilt es die Entwicklung auf den Zielzustand einer den Strukturwandel überwundenen Region herzustellen. Dies ist Aufgabe integrierter Regionalentwicklung. Im Folgenden seien die wichtigsten Ausschnitte dieses Arbeitsfeldes dargestellt, die als Rahmenbedingungen und regional abgestimmte Ziele eine Grundlage für den Inhalt des Masterplans ergeben. Aufgrund der Aktualität wird dabei die Fortschreibung des Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzepts „Lausitzer Seenland“ eine besondere Bedeutung zukommen.

Auf formeller Ebene wurde diesbezüglich festgehalten, dass eine Konzentration von Freizeitbauten in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Erholung angestrebt ist (vgl. RPV NS-OL, 2007: S. 222). Dies bestätigt auch der Regionalplan (siehe Kap. 2.1.2) und strebt darüber hinaus die Vernetzung und Kooperation von touristischen Angeboten an. Dabei soll die touristische Nutzung der Wasserflächen in länderübergreifender Abstimmung erfolgen (RPV OL-NS, 2010: S. 66).

Die Gemeinde Elsterheide manifestiert in ihrem Flächennutzungsplan den Ausbau des Lausitzer Seenlandes für den Fremdenverkehr zu einer dauerhaft konkurrenz- und lebensfähigen Urlaubsregion und forciert dabei den Ausbau der touristischen Infrastruktur. Dabei schreibt sich die Gemeinde eine zentrale Position in der Tourismusregion zu (Gemeinde Elsterheide, 2010, FNP, o.S.).

Im Bereich der konzeptionellen und informellen Planungen werden eine „zusammenhängende, durchgängig schiffbare Seen in der Lausitzer Seenkette [angestrebt, welche] zukünftig das touristische Alleinstellungsmerkmal des ganzen Lausitzer Seenlandes sein [könnte]“ (SMVA, MWE, 2002: S. 33).

Mit dieser ambitionierten Zielvorstellung gilt es auch die Sinnhaftigkeit von Restriktionen zu prüfen und, u.a. als Lehre aus dem fehlgeschlagenen „Karl-May-Land" eine zu starke Fokussierung auf finanzintensive Projekte zu vermeiden. Dabei liegt das Hauptaugenmerk darauf, Arbeitsplätze zu schaffen, vorhandene Potenziale zu nutzen, um eine nachhaltige Verbesserung der Standortbedingungen zu erreichen und Synergien zwischen Tourismus, Naturraumpotenzial und Lebensqualität zu schaffen (vgl. ZV Elstertal, 2007: S. 11, 28). Dieser strategische Ansatz, der für den Status als LEADER-Region entwickelt wurde, findet auch seine Fortsetzung in der aktuellen Konzeption, in den Zielen „Verbesserung der Wertschöpfung, der Beschäftigung und der Einkommenssituation" sowie bei der „Entwicklung lebendiger Orte im Lausitzer Seenland" (Stadt Hoyerswerda, 2017: S. 53).

Wie angesprochen, ist ein „Entwicklungshemmnis [die] sächsisch-brandenburgische Landesgrenze" (GL BB, 2008: S. 98). Auf sächsischer Seite wurde daraus geschlossen, dass „[d]er interkommunale Standortwettbewerb innerhalb der Region […] zu keinem Gewinn für die Gesamtregion führt" (ZV LSS, 2015: S. 76). Das Gemeinsame und Gegenseitige muss daher im Masterplan Koschendamm integriert sein.

Das REK definiert bereits grundlegende Rahmenbedingungen und Zielstellungen. Hierbei stand die ganzheitliche Betrachtung im Fokus und es wurden Schlüsselprojekte definiert, deren Realisierung, je nach Priorität, von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des gesamten Lausitzer Seenlandes sind.

Der Koschendamm selbst ist im REK nicht als Schlüsselmaßnahme selbst aufgeführt. In der Gesamtbetrachtung der Maßnahme „Masterplan Koschendamm" tangieren jedoch verschiedene Schlüsselprojekte von Geierswalder und Partwitzer See den Planungsumgriff des Masterplanes.

Zu diesen Schlüsselprojekten zählen: die regional abgestimmte touristische Entwicklung der Seen durch die Umsetzung der im REK fixierten Seenprofile (16), der qualitative Ausbau der Beherbergungskapazitäten insbesondere im Bereich Ferienhäuser (17), die Optimierung der Voraussetzungen für die Schifffahrt durch die Schaffung der land- und wasserseitigen Voraussetzungen für nachfragegerechte und wirtschaftlich effiziente Schifffahrtsangebote (18), Radwegenetz und -infrastruktur, v.a. durch den angesproche-

nen Lückenschluss (20), Wasserwandern (22), Umsetzung eines Landmarkenkonzeptes (23), (siehe Kap. 2.3.1) und Parkplatzneubau (81-83). Zudem sei auf die Maßnahmen verwiesen, die eine kooperative Siedlungsentwicklungsstrategie und gemeinsame Abwägung anstreben (47), das Standort- und Flächenkataster (51) inkl. Management und Gebäudebörse (52), der immer notwendiger werdende Aufbau eines Ausgleichsflächenpools (110), sowie das Ziel den Einklang von Tourismus und Naturschutz (112) zu forcieren (vgl. ZV LSS, 2015: S. 110, 111, 115, 118, 121).

Durch diese Schnittstellen, die z.T. direkten Einfluss auf die Gestaltung des Masterplanes haben, sollte dieser ebenfalls als eigenständige Schlüsselmaßnahme betrachtet werden. Dazu trägt auch die exponierte Lage der Entwicklungsfläche zwischen den beiden Seen, im Zentrum des Lausitzer Seenlandes bei.

Warum die Entwicklung des Koschendamms nicht als Schlüsselmaßnahme definiert ist, rührt aus dem 2015 noch gänzlich geltenden Status als geotechnisches Sperrgebiet. Im Hinblick auf eine prozessabhängige Entwicklung war dies jedoch konzeptionell-planerisch zu kurz gedacht, da es der Gesellschaftszweck, der von der öffentlichen Hand finanzierten LMBV mbH ist, Sanierungsgebiete aus der Bergaufsicht zu entlassen. In diesem Sinne war die, im Hinblick auf die Regionalentwicklung bedeutsame, Entlassung und eine mögliche touristische Entwicklung (planerisch) absehbar.

Die relevanten Ziele des REK, bezogen auf den Koschendamm, umfassen den Aufbau eines klaren (Nutzungs-)Profils und die Schaffung origineller Angebote mit überregionaler Bedeutung. Auch attraktive Badestrände sind von hoher touristischer Bedeutung und in Verbindung mit den Fahrgastschifffahrtsanlegestellen Kernpunkte touristischer Wertschöpfung.

Dabei gilt es, bestehende (Flächen-)Potenziale zu nutzen, v.a. durch die (Teil-)Befreiung aus dem Status als geotechnischer Sperrbereich sowie der bevorstehenden (aber derzeit noch nicht terminierbaren) Entlassung aus der Bergaufsicht. Dem entgegen spricht das Ziel, Flächen mit gewachsenem Boden für Baumaßnahmen zu bevorzugen. Hierfür sei jedoch auf das Kapitel Geotechnik und Standsicherheit (Kap. 2.2.4) verwiesen, welches die Möglichkeit der Nichtbeachtung dieses informellen Ziels zeigt.

2.2 Kommunale Rahmenbedingungen

Im Zentrum einer jeden Planung steht der Mensch. Zwar ist Entwicklung auch abhängig von lokal wenig beeinflussbaren Rahmenbedingungen, jedoch liegt genau auf dieser Ebene die markante Komponente. Daher wurde im Zuge der Erarbeitung des Masterplans u.a. ein Fokus auf die Einbindung der Bevölkerung gelegt (siehe Kap. 1.3 und 3.1). In Geierswalde ist es von hervorgehobener Bedeutung, die touristische Entwicklung wesentlich verzahnter mit der kommunalen bzw. Ortsentwicklung zu betrachten. Dies konnte im Rahmen des Masterplans nicht vollumfänglich geleistet werden, jedoch in entscheidenden Ansatzpunkten.

Abb. 15: Reminiszenz an einen verschwundenen Ort

2.2.1 Historischer Kontext

Geierswalde ist ein Dorf mit einer bewegten Vergangenheit. Der Tagebau Koschen nördlich des Ortes wurde 1952 aufgeschlossen. Ab 1955 wurde die erste Kohle gefördert und 1972 wurde der Tagebau stillgelegt und zum Geierswalder See geflutet. Jedoch erst im Jahr 2006 wurde der See zur Nutzung freigegeben.

Anhand dieses Kurzabrisses ist die enorme Veränderung des Umfeldes ablesbar. Der Landschaftswandel als kulturhistorisches Relikt ist nicht nur das Alleinstellungsmerkmal Geierswaldes, sondern des Lausitzer Seenlandes. In diesem Transformationsprozess wird seit den 1990ern eine touristische Entwicklung forciert, welche am Senftenberger See bereits etabliert ist, im näheren Umfeld jedoch den Erwartungen nicht gerecht wird. Es wird zumeist auf den großen Impuls von außen gehofft, wobei die Resultate der lokalen Entwicklung, die Wirkungskraft der sogenannten endogenen Potenziale, bereits eindrucksvoll zur Schau steht. Die Akteursstrukturen sind auf natürliche Weise gewachsen, was es zu erhalten und fördern gilt. Geierswalde ist ein Dorf in dem sowohl gearbeitet als auch gewohnt wird. Ein Dorf mit Zukunft.

2.2.2 Bauleitplanung

Planung ist eine der hoheitlichen Aufgaben einer Kommune. D.h. die Gemeinde Elsterheide kann einen Flächennutzungsplan, Bauleitpläne und Satzungen erstellen. Dabei ist zu konstatieren, dass Geierswalde nicht der einzige Ort der Gemeinde Elsterheide ist und dass die räumliche Planung für die flächenmäßig zweitgrößte Gemeinde Sachsens bei einer geringen Bevölkerungsdichte von 28 Menschen/km² eine dementsprechend ambitionierte Aufgabe ist. In der Verwaltung sind drei Personen zuständig, die bei dem Ziel einer baulich-touristischen Neuentwicklung im Maßstab des Koschendamms, neben ihren weiteren Aufgaben schnell an der Belastungsgrenze arbeiten.

Inhaltlich definiert der FNP weitestgehend Waldflächen für den Koschendamm, nimmt aber auch Flächen von einer Darstellung aus (siehe Abb. 16). Auffällig am FNP ist die inkorrekte Kubatur der Tagebaufolgelandschaft. Obwohl der Plan aus dem Jahr 2010 stammt, wurde die kartografische Grundlage von 1997 genutzt. Für Flächenbilanzierungen bedarf dies einer Aktualisierung. Die Bauleitplanung fokussiert sich aktuell auf die Süduferkante des Geierswalder Sees sowie des Partwitzer Sees. Im Hinblick auf unterschiedliche touristische Profile erscheint dies wenig problematisch, verdeutlicht aber auch die Notwendigkeit der Profilierung der Seen (siehe Abb. 16). Die Nachbarkommune Senftenberg plant keine relevanten touristischen Infrastrukturen am Geierswalder See. Für eine Schaffung von Baurecht auf dem Koschendamm bzw. der Aufstellung eines Bebauungsplans auf dem Koschendamm könnten u.a. folgende Planungen, Untersuchungen und Gutachten erforderlich werden:

- Aufstellung von Bauleitplänen, ggf. durch Vorhaben- und Erschließungspläne sowie die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans
- Umweltverträglichkeitsprüfung, Artenschutzfachbeiträge (Biotoptypen- und Strukturkartierung, Amphibien und Reptilien-Erfassung, Brutvogelerfassung), FFH Verträglichkeitsabschätzung und -prüfung
- Ausgleichsflächenbilanzierung insbesondere für Waldflächen, Ausgleichsbilanzierung für (Schilf-)Biotope (CEF)
- geotechnische Baugrunduntersuchungen. Standsicherheitsnachweise, dynamische Belastungstests
- Zielabweichungsverfahren, Raumverträglichkeitsprüfung

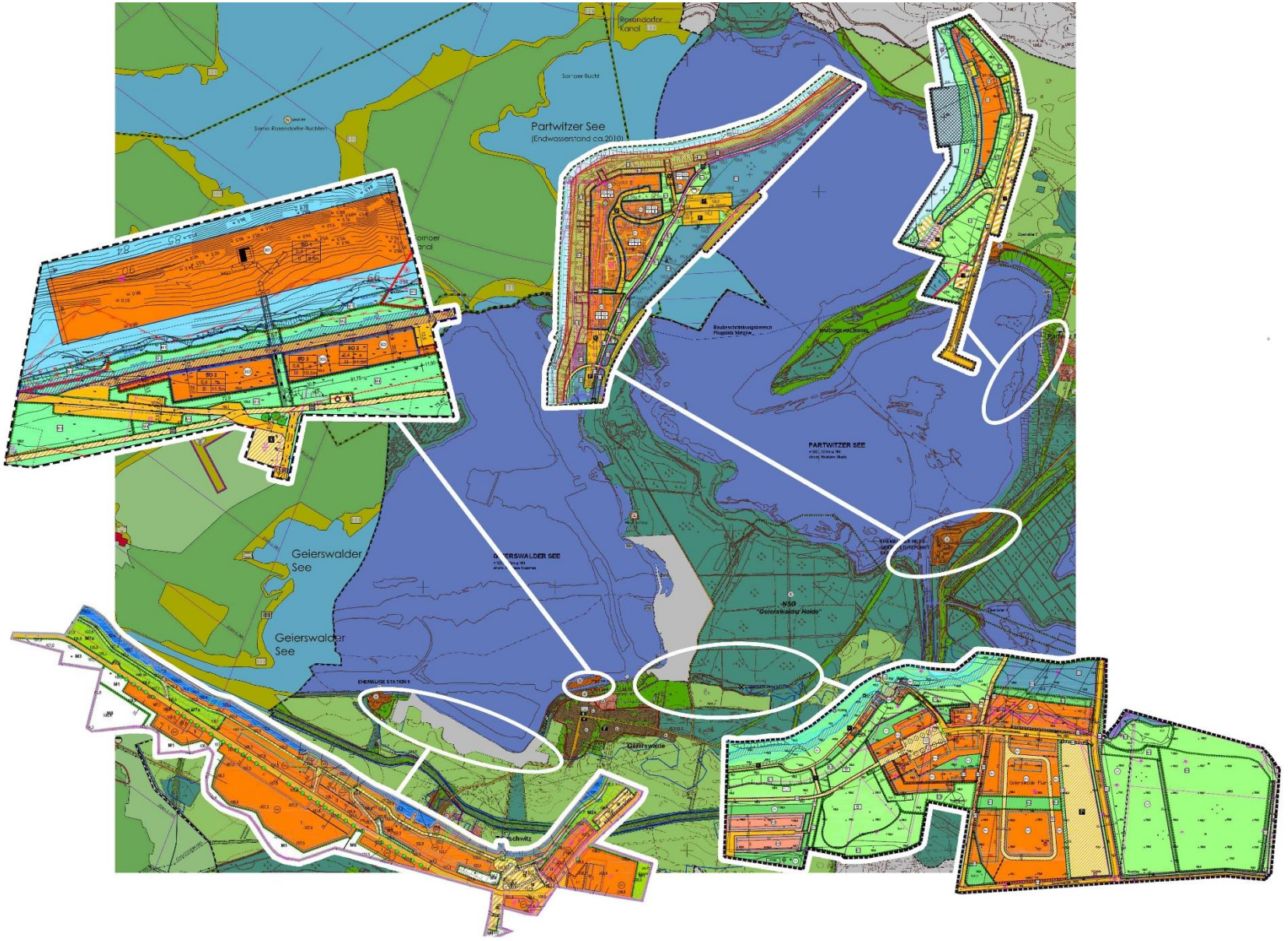


Abb. 16: Überlagerung Flächennutzungspläne der Stadt Senftenberg und der Gemeinde Elsterheide sowie Bauleitpläne der Gemeinde Elsterheide

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Durch die Bergbauvergangenheit befindet sich der Koschendamm aktuell im Eigentum der LMBV mbH. Ein Flurneuordnungsverfahren ist in der Bearbeitung. Bewirtschaftet wird der Bereich durch den Staatsbetrieb Sachsenforst.

Aufgrund des touristischen Potenzials hat der damalige ZV Elstertal im Jahr 2009 einen Teil der Flächen per Notarvertrag erworben (rote Umrandung Abb. 17). Der Besitzübergang konnte jedoch bis dato aufgrund der laufenden Sanierungserfordernisse nicht erfolgen, weswegen die LMBV mbH Eigentümer gemäß Grundbuch ist. Der ZV LSS hat eine Auflassung für seine Flächen.

Damit ergibt sich für den ZV LSS die abzuwägende Möglichkeit, analog zum ZV LSB, selbst als Investor bzw. Entwickler des Koschendamms in Erscheinung zu treten. Auch wenn dies die aktuelle Satzung nicht zulässt, so bestünde die Möglichkeit, durch Satzungsänderung oder mithilfe einer (interkommunalen,) zu gründenden Gesellschaft. Die Wertschöpfung würde dadurch definitiv in der Region bleiben, aber auch das Risiko.

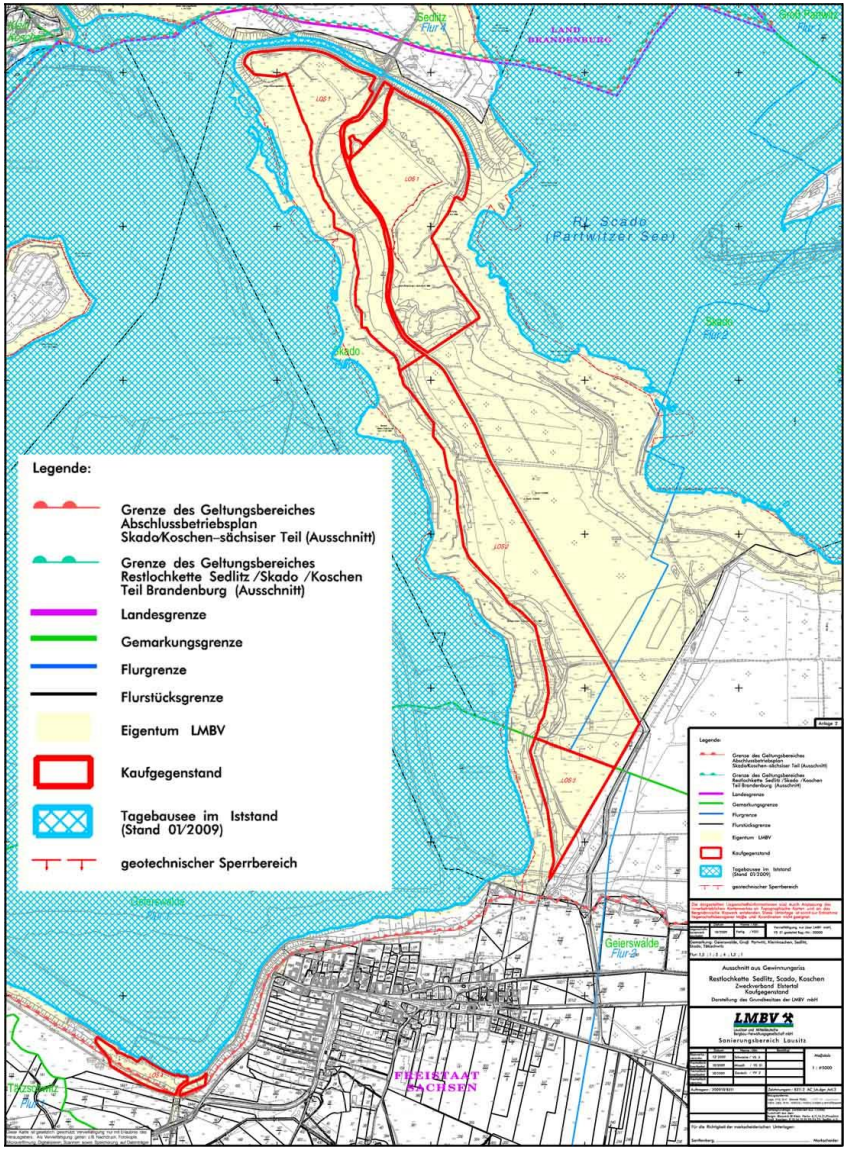


Abb. 17: Künftiges Eigentum ZV LSS (rote Umrandung, Kaufgegenstand)

2.2.4 Geotechnik und Standsicherheit

Wie bereits bekannt, ist Geierswalde nicht der einzige Ort der Lausitz, bei dem die Folgen des Braunkohletagebaus allgegenwärtig sind (siehe Abb. 18). Durch die Umwälzung der Landschaft wurden zum einen die heute existenten Seen geschaffen, zum anderen (rekultivierte) Kippengebiete mit geschüttetem Boden, die geotechnische Spezifika aufweisen (siehe Anhang 17).

Das Wissen im Umgang mit dieser Problematik ist in der Lausitz in enormen Umfang vorhanden. Als etwaige Referenzen können der Lausitzring und der Seecampus in Schwarzheide zu Rate gezogen werden.

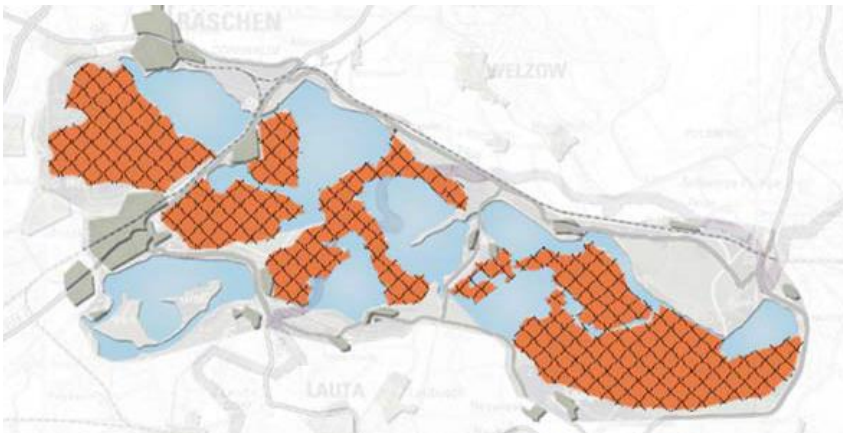


Abb. 18: Kippenflächen im Lausitzer Seenland (SMVA, MWE, 2002: S. 8)

Der Koschendamm liegt im Lausitzer Urstromtal. Der Aufbau setzt sich wie folgt zusammen: Liegendes 56-70 m, AFB-Kippe, 1. Pflugkippe 93-98 m, 2. Pflugkippe 101-106 m, 3. Pflugkippe 109-111 m NHN (Dr.-Ing. Friedrich, 2016: S.7.)

Die Verdichtung reicht bis zum Kippenliegenden. Der geotechnische Schutzkörper des Koschendamms (die gesicherten Randböschungen durch zwei versteckte Dämme, ist wirksam. Der Bereich zwischen den versteckten Dämmen besteht aus unverdichtetem Material und ist somit ‚sehr locker'. Die 8 m mächtige erdfeuchte Überdeckung ist ausreichend, um Bodenverflüssigung durch äußere (anthropogene) Initiale von der Geländeoberkante auszuschließen. Es ist von einem stationären Zustand auszugehen. Setzungen und Sackungen (unter Eigengewicht) sind aus- bzw. als abgeschlossen zu betrachten. Grundsätzlich sind auch Hohlräume ausgeschlossen. Sollten allerdings Lasten, z.B. durch Gebäude eingetragen werden, sind aufgrund des lockeren Bodens Setzungen möglich.

Das Grundwasser hat seit rund 10 Jahren seinen finalen Stand. Der Flutungsstand des Partwitzer Sees war seinerzeit nicht auf Niveau des Geierwalder Sees (-5 m), daher waren

Sanierungsmaßnahmen zur Sicherung der Böschung in den oberen 6-8 m minder erfolgreich. Das Erdreich war nicht wassergesättigt. Zur Aufklärung sollten dynamische Belastungstests durchgeführt werden.

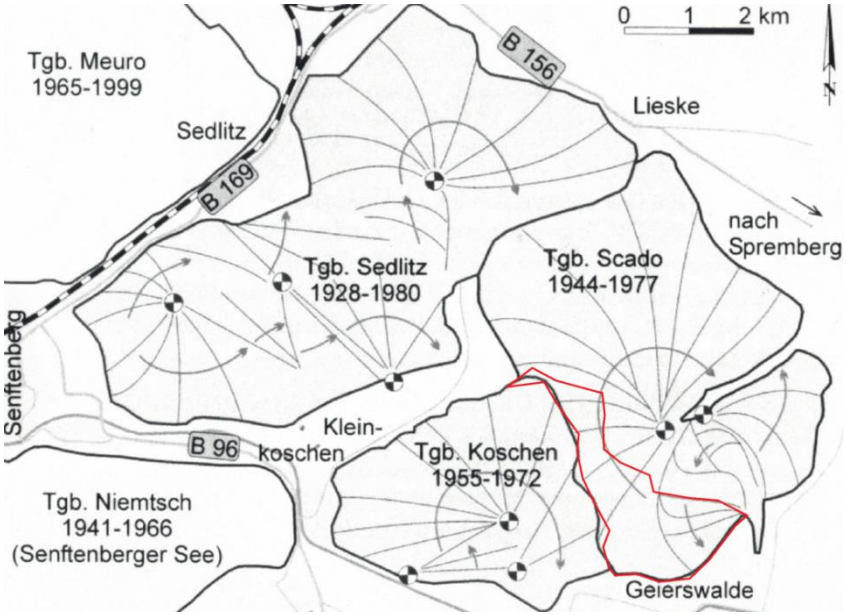


Abb. 19: Tagebaue in der Lausitz (Dr.-Ing. Friedrich, 2016: S.5)

Eine bauliche Entwicklung des Koschendamms ist grundsätzlich in jedem Fall und Maß möglich. Die Standsicherheit ist jedoch am Einzelobjekt durch lokale Baugrunduntersuchungen zu prüfen. Positiv ist die Homogenität des Baugrundes, d.h. die materialbezogenen Verformungspotenziale sind definierbar und gelten für den gesamten Koschendamm. Es ist lediglich eine anwendbare, bautechnische Lösung notwendig bzw. zu entwickeln. Etwaige Kosten für Baugrundverdichtungen sind daher leichter planbar und wären im Gesamtkontext nicht zwangsläufig ausschlaggebend. Auf der Grenze zwischen verdichtetem und unverdichtetem Bereich besteht das Potenzial für Setzungsunterschiede. Hierauf wäre mit entsprechenden Gründungs- Verdichtungsmaßnahmen zu reagieren.

Bei geringen Flächenlasten ist eine oberflächige Verdichtung mit normalen Baugruben ausreichend (solange nicht maßgeblich in den Rütteldamm eingegriffen wird). Hierbei sind zusätzliche Gründungskosten von etwa 10 % zu erwarten (z.B. Bungalow: Sole verdichten und Schotterschicht). Bei einer höheren Flächenbelastung / Punktbelastung, wie z.B. beim Leuchtturm Geierswalde oder einem 4 mehrgeschossigen Hotel sind Schotterpfähle eine gängige Methode, um den Baugrund zu ertüchtigen. Die Tiefenwirkung der Gebäude / Verdichtungen reichen nicht bis zum Liegenden. Es würde mit einem Sicherheitsaufschlag gerechnet werden. Die Verdichtungen erfolgen in einem Raster. Bei Baugrundverdichtungen für Fahrbahnen und Medientrassen sind grundsätzlich Walzen und Vibrationsstampfer

ausreichend. Medien sind möglichst flexibel umzusetzen (PE-Rohre, Kabel). Das Rütteln der Dalben für den Barbara-Kanal kann als unproblematisch angesehen werden. Mögliche Verdichtungsmaßnahmen sind Rüttelstopfverdichtung (Schottersäulen), Rütteldruckverdichtung, dynamische Intensivverdichtungen, Walzen und Baugrundinjektionen.

Am Westufer am Geierswalder See wurden Sperrbereiche aufgehoben, d.h. der Verdichtungs- und Standsicherheitsnachweis wurde erbracht. Am Ostufer am Partwitzer See stehen teilweise Sanierungsmaßnahmen (Böschungssicherungen) aus und es besteht ein geotechnischer Sperrbereich (siehe Kap. 2.1.5). Noch liegt kein Abschlussgutachten als Voraussetzung zur Beantragung der Entlassung aus der Bergaufsicht (Erfüllung des Abschlussbetriebsplans) vor. Daher steht der Koschendamm weiterhin unter Bergaufsicht. Der Koschendamm kann erst nach erfolgter Sanierung an der Ostböschung aus der Bergaufsicht entlassen werden.

Es wird angestrebt, auf Basis des noch zu erstellenden Abschlussgutachtens, die Bergaufsicht für den Koschendamm mit Ausnahme der östlichen Uferbereiche zu beenden. Dies würde der im Masterplan angedachten Entwicklung zu Gute kommen (schnellerer Besitzübergang von LMBV mbH zum ZV LSS). In diesem Fall käme Baurecht zur Geltung. Die Risiken durch das Verformungspotenzial des Baugrundes trägt der Bauherr, wobei der Bergschadensverzicht im Kaufvertrag festgesetzt werden würde.

Somit ist eine Übertragbarkeit der Baugrunduntersuchung und geotechnischen Stellungnahme zum geplanten Servicegelände am Geierswalder See auf Kippenflächen des ehemaligen Tagebaus Koschen gegeben: „Grundsätzlich ist die Bebauung auf der Vorhabensfläche möglich. […] Bei der Bebauung der Kippenbereiche muss die geringe Tragfähigkeit des Kippenbodens durch bodenverbessernde Maßnahmen erhöht werden, um die daraus resultierende Grundbruchgefahr und das erhöhte Setzungsrisiko zu reduzieren. […] grundsätzlich ist die geplante Bebauung der Flächen mit Ferienhäusern / Bungalows und flachen eingeschossigen Gebäuden in allen Bereichen möglich. Vorgeschlagen werden Flachgründungen auf Streifenfundamenten. […] Der tatsächliche Aufwand der bodenverbessernden Maßnahmen kann erst anhand der konkreten Projekte festgelegt werden“ (Gemeinde Elsterheide, 2011: S. 14, 15).

2.3 Touristische Rahmenbedingungen

Geierswalde ist ein Ort, der vom Tourismus geprägt ist und dessen Ziele diese Entwicklung auch in Zukunft forcieren werden. Im Folgenden werden die markantesten Statistiken, als Basis für die weitere Betrachtung wiedergegeben:

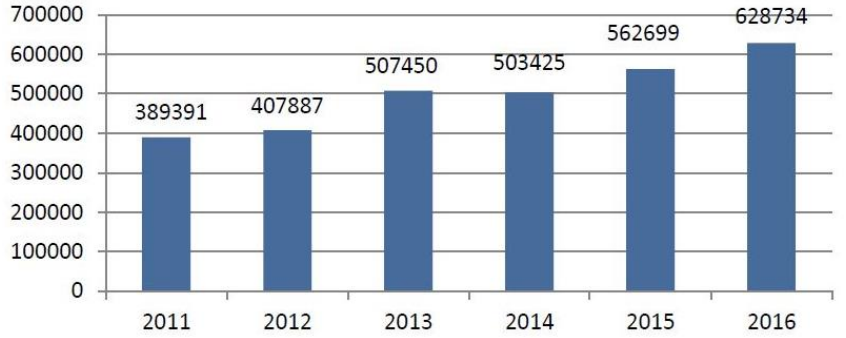


Abb. 20: Entwicklung der Übernachtungszahlen LS (TV LS, 2017 S.10)

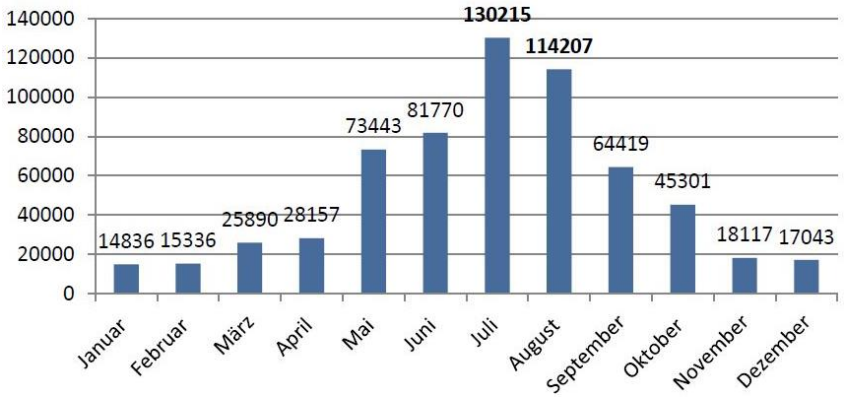


Abb. 21: Jahresbezogene Übernachtungszahlen LS (ebd. S. 11)

Ins Auge sticht der stetige Anstieg der Übernachtungszahlen (in gewerblichen Betrieben mit zehn und mehr Betten) im Lausitzer Seenland (siehe Abb. 20), wobei relativierend festzuhalten ist, dass der Hauptteil der Übernachtungen auf brandenburgischem Gebiet getätigt wird (v.a. durch den die Ferienanlagen am Senftenberger See) und dass im Zuge der statistischen Erhebung der Untersuchungsraum vergrößert wurde. „Der Anteil der Gemeinde Elsterheide am gesamten Übernachtungsaufkommen beträgt mittlerweile fast zehn Prozent“ (TV LS e.V. 2017: S. 11). Daneben tritt zu Tage (siehe Abb. 21), dass der Tourismus im Lausitzer Seenland ein Geschäft der Sommersaison ist. Dies hat Auswirkungen auf den Auslastungsgrad der Anlagen (hohe Schwankungen) aber auch auf Arbeitsverhältnisse (Saisonarbeit) und könnte durch die Schaffung von saisonverlängernden Angeboten abgemildert werden.

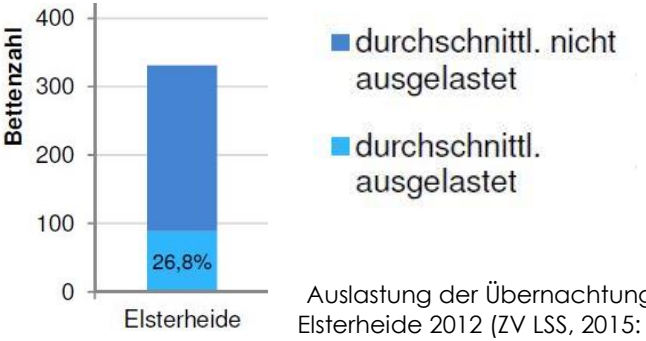


Abb. 22: Auslastung der Übernachtungskapazitäten in Elsterheide 2012 (ZV LSS, 2015: Anhang 3 S. 22)

Aktuell ist mit 26,8 % ein unterdurchschnittlicher Auslastungsgrad der Beherbergungsbetriebe in Elsterheide zu verzeichnen. Dies verdeutlicht sich im Vergleich zum Landesdurchschnitt von Brandenburg mit 33 % und Sachsen 38,6%. Der ‚break-even point' für Hotels liegt bei rund 30 %, als betriebswirtschaftliche Referenzgröße.

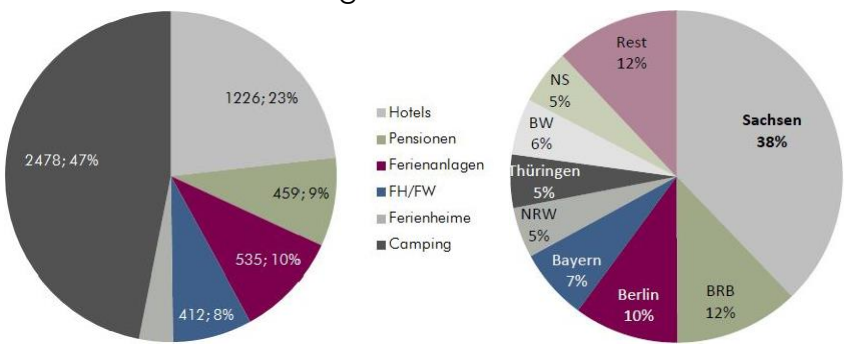


Abb. 23: Beherbergungsarten, Gästeanfragen (TV LS e.V., 2017: S. 12, 14)

Hauptsächlich besteht derzeit Camping als niedrigpreisiges Übernachtungsangebot (47%), gefolgt von Hotels (23 %) und zu etwa gleichen Anteilen Ferienanlagen (10%), Pensionen (9%) und Ferienhäuser (8%). Die meisten Gästeanfragen kommen aus Sachsen (38%) und Brandenburg (12%) bzw. Berlin (10%), d.h. aus dem heimischen Markt, v.a. für Tagestgäste. „Gäste aus dem Inland bilden mit 95% den Hauptanteil [des Quellmarktes]" (ebd: S. 12). Es wird im gesamten Lausitzer Seenland von 5,7 Mio. Tagesgästen im Jahr ausgegangen (vgl. ebd. S.:13).

2.3.1 Touristische Entwicklungskonzepte

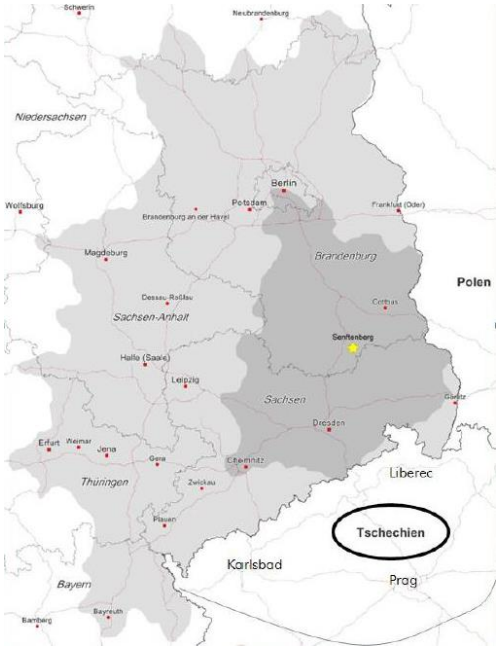


Abb. 24: Kernmärkte Tagetouristen und Urlauber (TV LS e.V., 2017: S.63)

Kartografisch (siehe Abb. 24) zeigt sich der Zielmarkt für Tagestouristen in dunkelgrau, für Urlauber in hellgrau dargestellt. Bei Überlagerung dieser Gebietskulisse der Kernmärkte mit anderen ‚wasseraffinen' Reisedestinationen ergeben sich deutliche Konkurrenzen zum Leipziger Seenland, der Havelregion, aber auch zur Mecklenburgischen Seenplatte. Tschechien wird als potenzieller Markt betrachtet, da dort „kaum eigene Gewässerpotenziale vorhanden sind" (TV LS e.V., 2017: S.47).

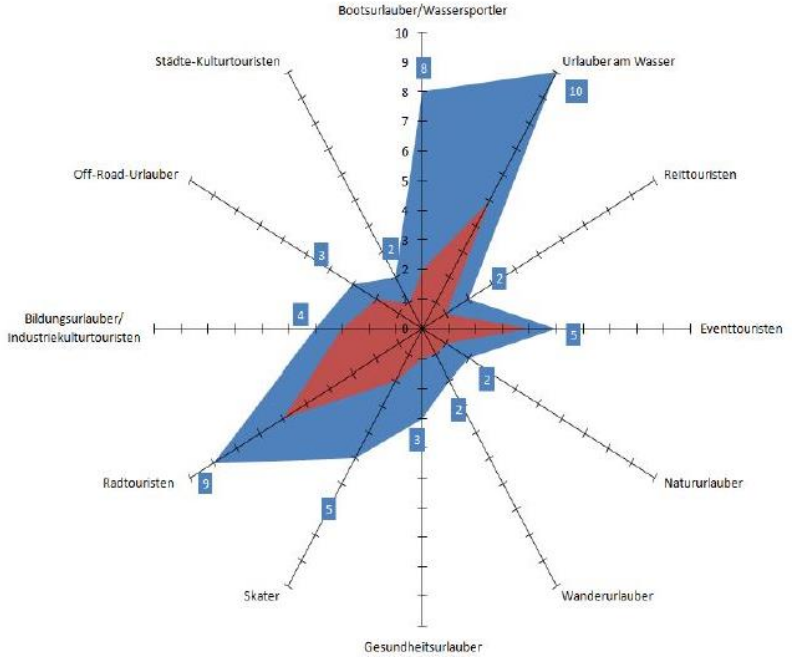


Abb. 25: Zielgruppenpotenziale Lausitzer Seenland (TV LS e.V., 2017: S.39)

Abb. 26: Marktpositionierung Lausitzer Seenland (ebd.: S.55)

Die Zielgruppenpotenziale werden vorrangig bei Bootsurlaubern/Wassersportlern, Urlauber am Wasser und Radtouristen gesehen (siehe Abb. 25, 27). Dementsprechend formulieren sich die Marktpositionierung und die angestrebte Marktposition des Lausitzer Seenlandes (siehe Abb. 26, 27). Als Hauptpositionierungsmerkmal und regionales Alleinstellungsmerkmal dient die Landschaft im Wandel (siehe Kap. 2.1.7 und 2.2.1). Das Thema Gewässer ist das Profilthema und Kommunikationsanker, wobei der Hauptbesuchsanlass zur Nachfragegenerierung mithilfe sportlicher Aktivitäten dargestellt wird. Die Basis bildet eine nutzergerechte Freizeit- und Angebotsstruktur sowie ein wettbewerbsfähiges Gastgewerbe. Eine touristische Entwicklung des Koschendamms würde für diese regional abgestimmte Strategie einen überaus relevanten Beitrag leisten.

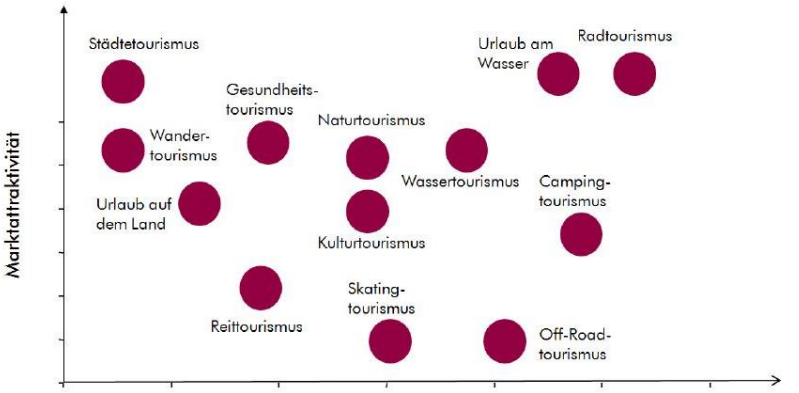


Abb. 27: Marktposition Lausitzer Seenland bis 2025 (ebd.: S.34)

Das Thema des Landschaftswandels steht bei der touristischen Entwicklung der Region im Fokus und soll dem Gast auf verschiedenste Weise wahrnehmbar und näher gebracht werden.

Zum einen durch die Schiffbarmachung des Lausitzer Seenlandes mithilfe von Kanälen, deren Planung und größtenteils auch Bau abgeschlossen ist. Die Flutungsstände der einzelnen Seen werden in absehbarer Zeit die Nutzung ermöglichen. Bis dahin gilt es für die Fahrgastschifffahrt, als zentrales Element der touristischen Wertschöpfung, Anlegestellen zu errichten (siehe Abb. 28). Der Anleger in Geierswalde ist bereits in Nutzung. Daneben wurde auch die Wahrnehmung der Landschaft im Wandel für Radtouristen und Wanderer planerisch erarbeitet und regional abgestimmt (siehe Abb. 29). Ein Sichtschneisen und Landmarken Konzept formuliert eine Gesamtstrategie für die Wahrnehmbarkeit der Landschaft bei gleichzeitiger Qualifizierung dieser unter Nutzung der gegebenen Potenziale.

In beiden Konzepten ist der Koschendamm bzgl. möglicher Maßnahmen nicht vertreten, jedoch dessen direktes Umfeld.

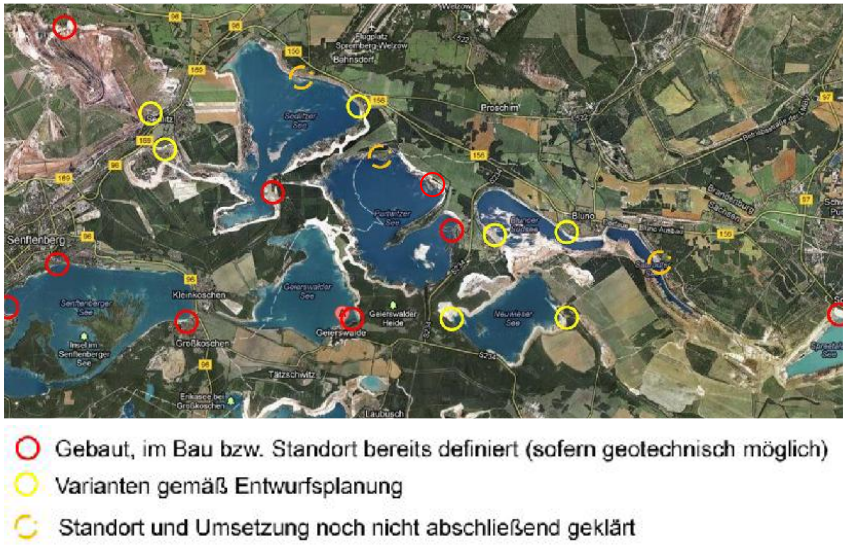


Abb. 28: Geplanten Schiffsanleger (LMBV mbH, ZV LSS, 2016: S. 9)

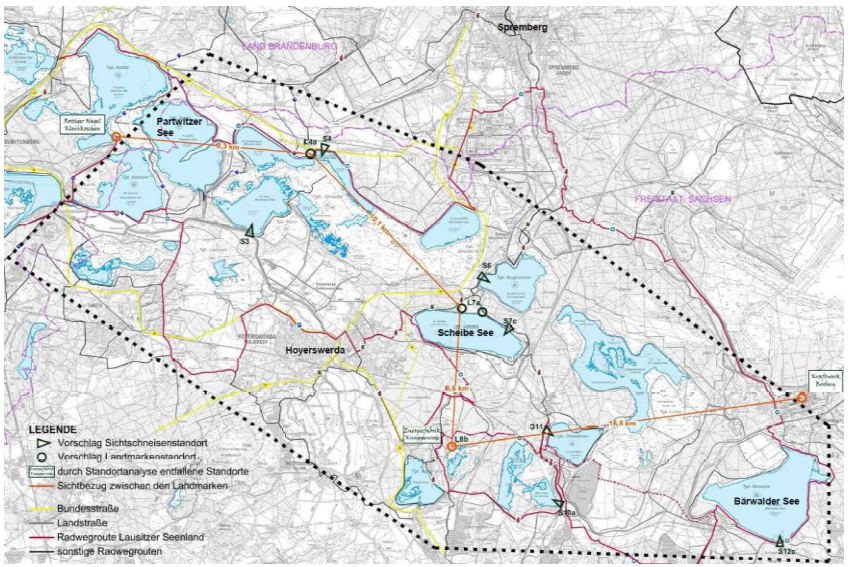
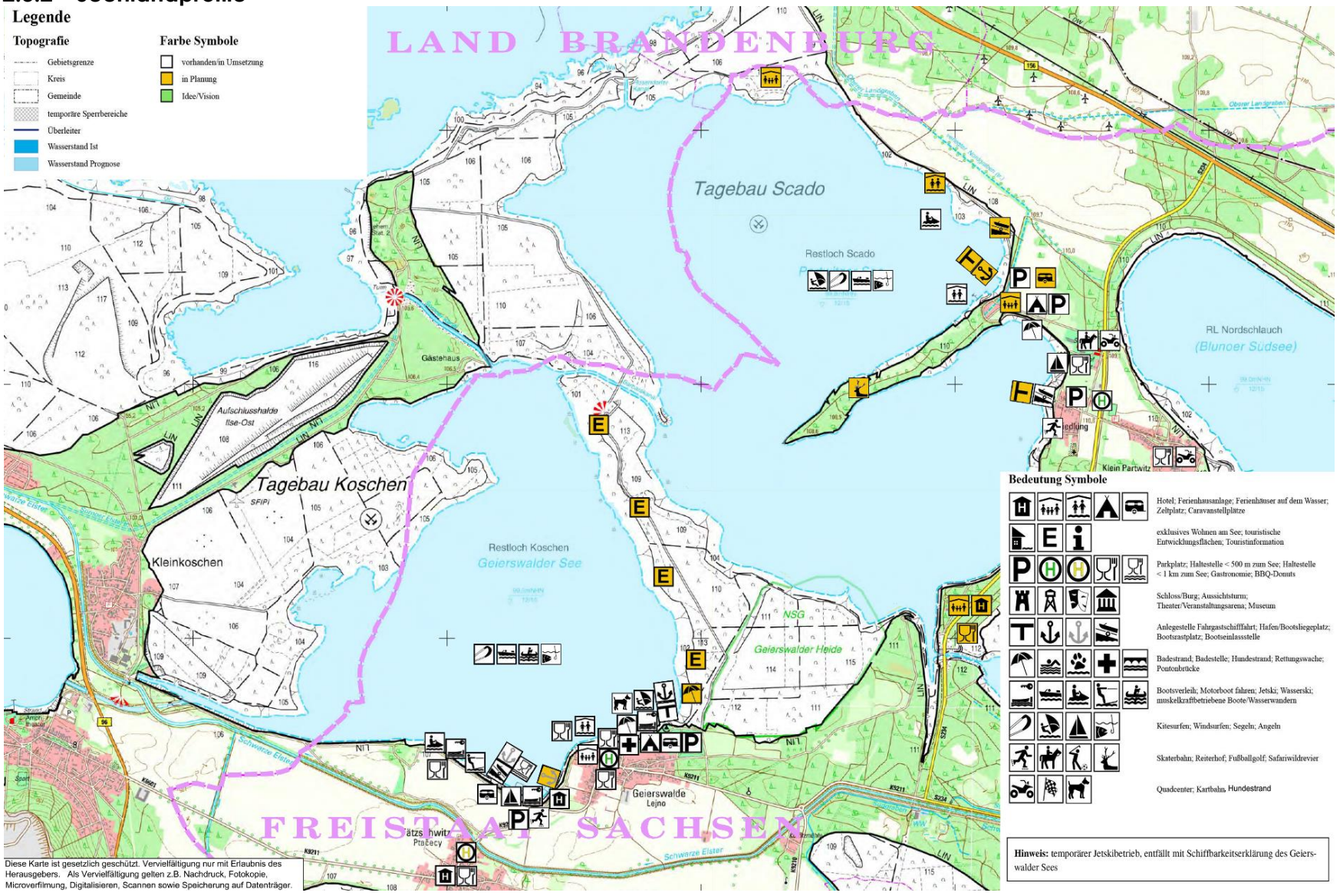


Abb. 29: Landmarken Sichtschneisen (LMBV mbH, 2017: S. 89)

2.3.2 Seenlandprofile



Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Microverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Abb. 30: Seenlandprofile Geierswalder See, Partwitzer See (bearbeitet nach ZV LSS 2015: Anhang 3 S. 53, 74; Grundlage Markscheiderei LMBV mbH)

Die Seenprofile des REK (siehe Kap 2.1.7) geben Aufschluss über die regional abgestimmte, informell manifestierte Zielrichtung der Entwicklung. Auf der zugehörigen Karte (siehe Abb. 30 und 31) zeigt sich die Vielschichtigkeit des aktuellen touristischen Angebots. Diesbezüglich sind allerdings keine qualitativen Aussagen festgehalten, wobei in der allgemeinen Qualitätssteigerung der Angebote eine generelle Zielstellung auch auf regionaler Ebene bereits formuliert wurde.

„Die Ortschaft Geierswalde und ihr gleichnamiger See präsentieren sich als faszinierende Wasserwelt für Segelregatten und verschiedene wassertouristische Angebote. Das maritime Flair des Sees zeigt sich auch in innovativen Wohnformen wie in den ‚Schwimmenden Häusern'. Der See gehört zum ‚Lausitzer Seenverbund' (geplante Schiffbarkeit)" (ZV LSS, 2015: Anhang 3 S.50).

„Am Partwitzer See finden Urlauber ein differenziertes Beherbergungsangebot – vom Campingplatz bis zum Hotel. Neben vielfältigen Wassersportangeboten finden auch Profis und Anfänger ein ansprechendes Reitsportangebot. Der See gehört zum ‚Lausitzer Seenverbund' (geplante Schiffbarkeit)" (ebd.: S.72).

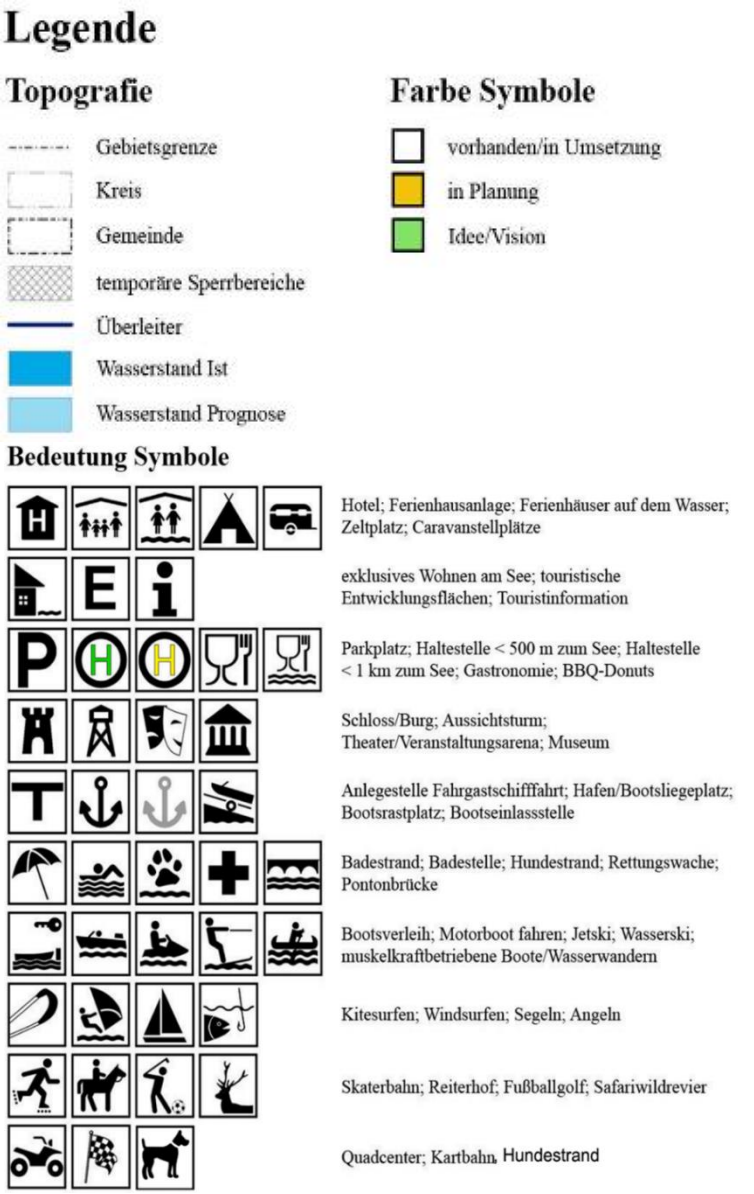


Abb. 31: Legende Seeprofile (ZV LSS, 2015: Anhang 3 S.53)

2.3.3 Touristische Bedarfe und Trends

Der Tourismus wird digitaler und die Anforderungen an die Qualität der Angebote steigen. Die Grundvoraussetzung zur Partizipation vom Trend der Digitalisierung ist der Ausbau und das Angebot an ausreichender Breitbandinfrastruktur.

Die Bedarfe an höherer Qualität können über das Anstreben bestehender Zertifizierungen für neue Beherbergungen im gehobenen Segment (z.B. über den DTV), funktionales und modernes Design und über ansprechende Serviceangebote erfüllt werden. Weitere Trends sind in untenstehender Grafik dargestellt.

Abb. 32: Tourismusbarometer (Ostdeutscher Sparkassenverband, 2017)

Deutschland ist Reiseland Nummer eins für Urlaubsreisen der Deutschen. Dies gilt für 30% der Urlaubsreisen. 75,2% aller Kurzurlaubsreisen erfolgen innerhalb Deutschlands (Deutscher Tourismusverband e.V., 2017: o.S.). Das spricht für ein erhebliches Potenzial der ansprechbaren Zielgruppe.

49% der Urlauber haben ein Interesse an einem ökologisch verträglichen Urlaub – Nachhaltigkeit ist ein Entscheidungsgrund für die Auswahl des Reiseziels. Dabei ist das Naturerlebnis, nach der Kultur der zweitwichtigste Urlaubsgrund für Urlaubsreisende (siehe Abb. 33).

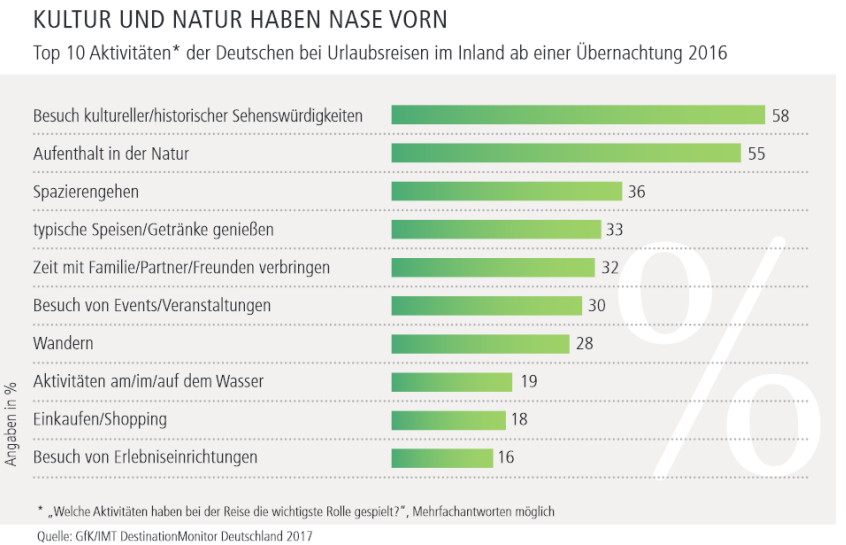


Abb. 33: Aktivitäten bei Urlaubsreisen (GfK/IMT Destinationsmonitor 2017)

Bei der Gruppe der Radurlauber liegt dieser Anteil noch deutlich höher. Was die Bedeutung von naturnahem Aktivurlaub unterstreicht. Das Vorhandensein attraktiver Bademöglichkeiten ist ein ‚Muss', um erfolgreich im harten Wettbewerb bestehen zu können. Die Kombinationen „Fahrrad- und Badeurlaub", „Paddel und Pedal" erfreuen sich großer Beliebtheit (Deutscher Tourismusverband e.V., 2009: o.S.).

Die Anreise erfolgt in 74% aller Fälle mit dem privaten PKW, gefolgt von der Bahnanreise mit 13%. Aufgrund der fehlenden Bahnanbindung von bzw. nach Geierswalde steigt somit die Bedeutung der individuellen Anreise. Dementsprechend wird die Entwicklung der E-Mobilität durch einen entsprechenden Ausbau der dafür erforderlichen Infrastruktur z.B. an Lademöglichkeiten notwendig.

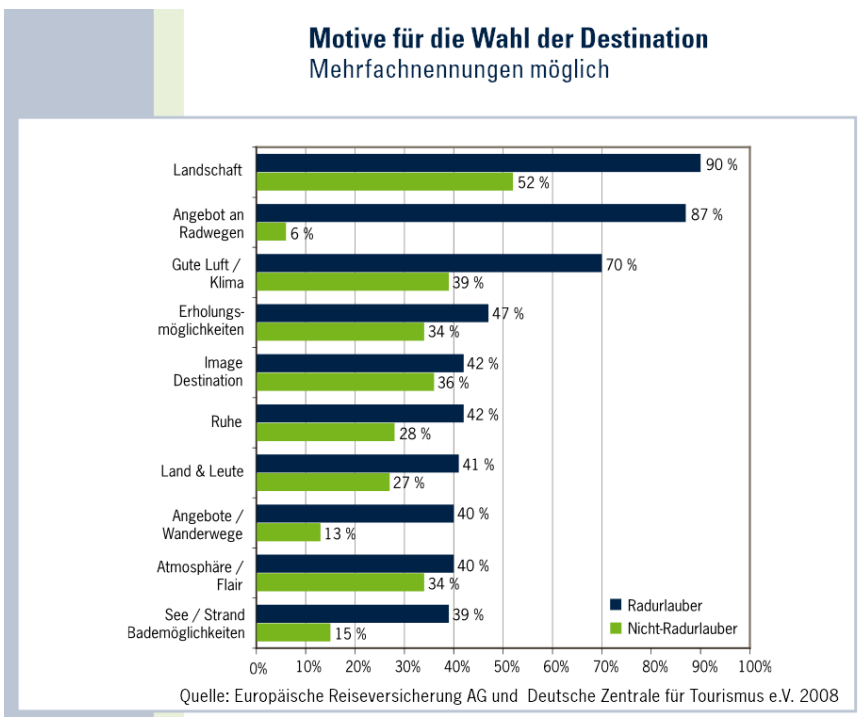


Abb. 34: Motive für die Wahl der Destination

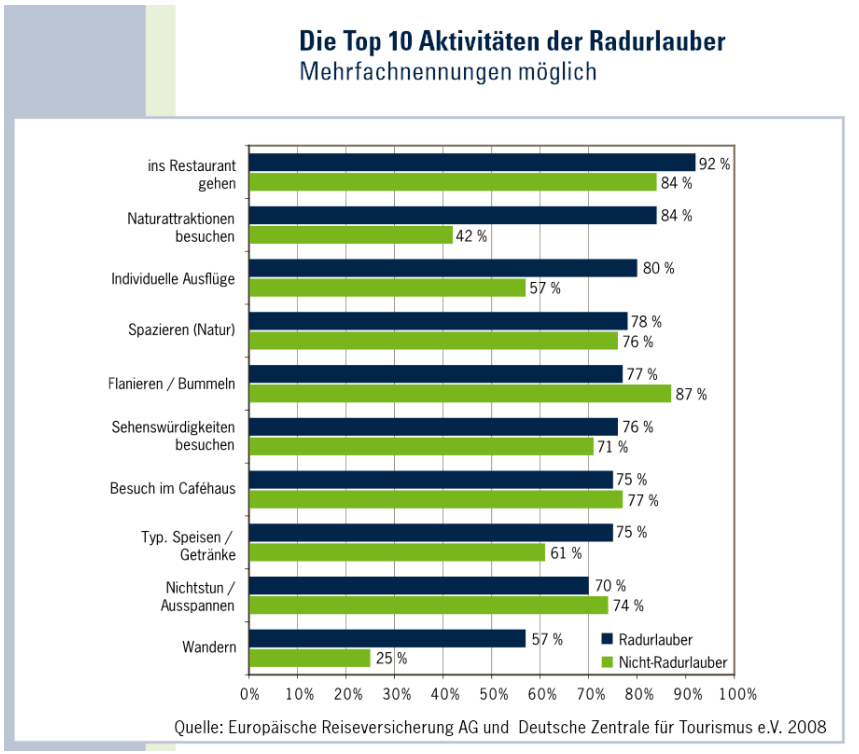


Abb. 35: Die Top 10 Aktivitäten für Radurlauber

2.4 Zwischenfazit SWOT

Als Abschluss der Grundlagen und Standortbetrachtung wurde eine SWOT-Analyse erarbeitet (engl.: Strengths - Stärken, Weaknesses - Schwächen, Opportunities - Chancen, Threats - Risiken). Dies dient der strategischen Planung und ist v.a. für deren Entwicklung von hoher Bedeutung.

Grundsätzlich gilt es, die bestehenden Stärken zu nutzen und dabei vorhandene Schwächen zu minimieren bzw. auszugleichen. Dies gilt als die interne Betrachtungsebene der SWOT-Analyse. Die externe Betrachtungsebene wird durch die (Wettbewerbs-)Chancen und Risiken abgebildet. Somit wird dabei auch ein Vergleich zu anderen Projektentwicklungen möglich.

Die SWOT-Analyse teilt sich in die interne Analyse (Stärken und Schwächen), auf die die lokalen Akteure direkt Einfluss haben, z.B. bezogen auf Qualität und Quantität, Zielerreichung, Finanzierung, Umsetzbarkeit und Zielgruppen. Die Definition von Kernkompetenzen steht dabei im Fokus. Daneben steht die externe Analyse der Chancen und Risiken, welche sich nur bedingt beeinflussen lassen. Es handelt sich um generelle Rahmenbedingungen, da hier Methoden, Trends, Konkurrenzen und übergeordnete politische Regelungen betrachtet werden.

Gemeinsam ergeben diese Analysen die Möglichkeit, innovative Strategien und Handlungsempfehlungen zu entwickeln. Objektivität, Themenvielfalt und Eigenkritik sind dabei von entscheidender Bedeutung. Je nach Projektfortschritt, ist eine Erfolgskontrolle anzustreben.

Aus der Ableitung von Potenzialen und Defiziten (siehe Kap. 3.1) ergeben sich sowohl die inhaltliche Ausgestaltung des Masterplans Koschendamm als auch die direkten Handlungsanweisungen für dessen Umsetzung.

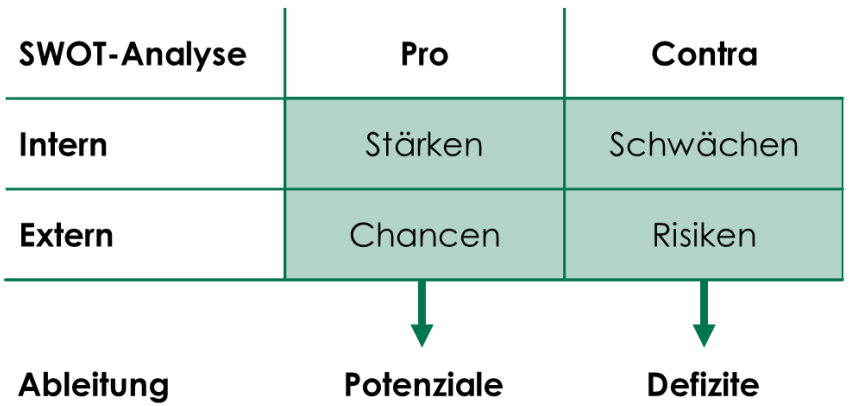


Abb. 36: Methodik der SWOT-Analyse

Stärken:

- Es besteht eine gewachsene touristische Infrastruktur mit beständigen Akteuren, wodurch sich bedarfsgerechte (Campingplatz) aber auch herausragende Nutzungen (Schwimmende Häuser) entwickelt haben.
- Der Ortsteil Geierswalde weist eine positive (Bevölkerungs-)Entwicklung auf.
- Sowohl die Gemeinde als auch der ZV LSS, als maßgebliche lokale Akteure, forcieren eine touristische Entwicklung des Koschendamms. Daneben engagiert sich eine Vielzahl zivilgesellschaftlicher Akteure.
- Es sind nur wenige Flächeneigentümer (LMBV, künftig der ZV LSS), bei einer vergleichsweise großen Flächenverfügbarkeit vorhanden. Zudem ist die Lage im Lausitzer Seenland exponiert für eine touristische Entwicklung.
- Es gibt eine kontinuierliche Arbeit im Bereich des touristischen Marketings, zum einen zentral durch den TV LS zum anderen durch die Akteure selbst.
- Die naturräumlichen Rahmenbedingungen und die geomorphologischen Besonderheit stellen Alleinstellungsmerkmale dar. Daneben gelten das Wasser und die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten als Attraktion.

Abb. 37: Gewachsener Tourismus

Abb. 38: Flächenverfügbarkeit

Schwächen

- Bisher fehlte eine klare strategische Ausrichtung, ein Gesamtkonzept. Zudem gibt es keine spezifische Zielgruppenausrichtung und es herrscht ein Trend zur touristischen Durchschnittlichkeit (geringer Zertifizierungsgrad).
- Unterdurchschnittliche Auslastungsgrade der Beherbergungsbetriebe (Elsterheide 26,8%, Sachsen 38,6%, Brandenburg 33%) sowie saisonale Schwankungen.
- Die infrastrukturelle Anbindung im regionalen Kontext einhergehend mit schlechter Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen sowie weiterer Mobilitätsangebote, sind eine generelle Schwäche des ländlichen Raumes.
- Regional: Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsdichte; damit einhergehend: ausgeprägte Diskrepanz zwischen Ausbildungsplatzangebot und geringerer Nachfrage, Fachkräftemangel.
- Der Sanierungsrahmenplan ist dem aktuellen Entwicklungsstand nicht entsprechend und setzt ein Vorranggebiet Wald fest (Ausgleichsflächen wären nötig).
- Die Bergbausanierung war nicht auf eine bauliche Nutzungen ausgerichtet. Somit sind die geotechnischen Voraussetzungen erschwert.

Abb. 39: Temporärer Parkplatz

Abbildung 40: Geotechnischer Sperrbereich am Ostufer

Chancen

- Ein ganzheitlicher regionaler Entwicklungsansatz: vom Bergbau zum Tourismus. Daher sind ausbaufähige Strukturen für (über-)regionale Zusammenarbeit vorhanden.
- Entstehung umfassender regionaler Wirtschaftskreisläufen, die die Nutzung vorhandener Potenziale / Synergien zw. Tourismus, Naturraum und Lebensqualität forcieren.
- Durch eine zielgruppenspezifische und bedarfsgerechte Entwicklung können Aktiv-, Erholungs-, u. Natururlaub als Zielsegmente nebeneinander (Partwitzer und Geierswalder See mit unterschiedlichen funktionalen Profilen) bedient werden.
- Es besteht die Möglichkeit, den Masterplan in die Fortschreibung des Sanierungsrahmenplans zu integrieren.
- Positive Entwicklung Brandenburgs (ggf. Ausstrahlung).
- Die zukünftige Schiffbarkeit des gesamten Lausitzer Sennlandes macht den Koschendamm zum Knotenpunkt.
- Aufforstungsmaßnahmen sind noch nicht vollständig umgesetzt, hierauf gilt es einzuwirken.
- Die Einwanderung naturschutzrelevanter, seltener Arten zur Aufwertung des Naturtourismus.

Abb. 41: Vom Bergbau zum Tourismus (Quelle: ZV LSB, Peter Radke)

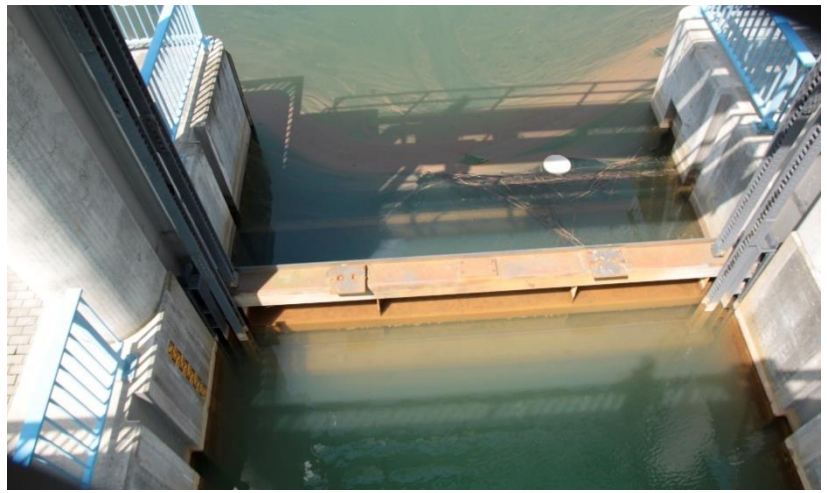


Abb. 42: geschlossene Schleuse am Barbara-Kanal,

Risiken

- Die negativen Folgen des intensiven Tourismus (Verkehrsemissionen, Naturzerstörung, Beeinträchtigung der lokalen Bevölkerung).
- Der Tourismus wird den Strukturwandel nicht allumfassend (volkswirtschaftlich) abfedern können.
- Eine möglicherweise nicht ausreichende Bewerkstelligung der touristischen Entwicklung neben kommunalen Pflichtaufgaben.
- Keine zusammenhängende Orts- und Tourismusentwicklung und ein damit einhergehender Akzeptanzverlust.
- Fokussierung auf finanzintensive Projekte.
- Langwierige Prozesse verbauen Möglichkeiten.
- Es besteht eine Konkurrenz zu anderen Reisegebieten (u.a. Leipziger Seenland, Mecklenburgische Seenplatte).
- Der zusätzliche länderübergreifende Abstimmungs- und Kommunikationsaufwand ist ein generelles Risiko und Entwicklungshindernis.
- Es herrschen Nutzungs- und Interessenkonflikte zwischen relevanten Akteuren (Tourismus, Naturschutz, Forst).
- Unvorhersehbare Bergbaufolgeschäden.

Abb. 43: Räumliche Leerstelle zwischen Ort und Tourismus

Abb. 44: Campingplatz im Süden des Koschendamms

3. Entwicklungsflächen und -möglichkeiten

Durch die Definition von Entwicklungsflächen und -möglichkeiten werden konzeptionelle und gestalterische Schlüsse aus den Grundlagen und Standortbetrachtung gezogen. Ausgehend von Potenzialen und Defiziten wird die Zonierung des Koschendamm erläutert sowie verschiedene Entwicklungsszenarien untersucht und diskutiert.

Abb. 45: Diskussion mit den touristischen Leistungsträgern

3.1. Potenziale und Defizite

Potenziale

- Größe der zusammenhängenden Fläche im Außenbereich
- einheitlicher Baugrund (nur eine Bautechnologie nötig, Kosten sind planbar)
- Einwirkung des Masterplans auf die Regionalplanung (ggf. ist kein Zielabweichungsverfahren nötig)
- Breiter Nutzungsmix (Aktiv-, Erholungs-, und Natururlaub)
- Wertschöpfender Tourismus – nicht nur ökonomisch
- Wettbewerb kann qualitätssteigernd wirken
- Strategische Gesamtentwicklung über das Wirtschaftsfeld Tourismus hinaus

Defizite

- Höherer Erschließungsaufwand im Außenbereich (Infrastruktur und Medienversorgung)
- geotechnische Einschränkungen durch die Bergbauvergangenheit (Ewigkeitsschäden)
- Planungsrechtliche Hürden (Sanierungsrahmenplan ist nicht aktuell, Landesplanung)
- Restriktionen durch den Naturschutz (NSG, NNE, Biotope)
- Negativfolgen des Tourismus
- Konkurrenzen innerörtlich und (über-)regional
- Fokussierung auf finanzintensive Projekte, Abhängigkeit von externen Investoren

3.2. Zonierung

Als Vorbereitung des Gestaltungsentwurfs und zur räumlichen Gliederung des Koschendamms wurden zunächst eine Grob- und anschließend eine Feinzonierung vorgenommen (siehe Abb.46).

Die Grundidee der Zonierung ist es, räumlich und funktional zusammenhängende Gebilde zu einer Zone, einem Sektor oder einem Bereich zusammenzufassen. Dies ist inhärenter Bestandteil der räumlichen Planung. Einem Gebiet kann dadurch eine spezielle Funktion oder Nutzung gegeben werden. Durch diese Abstraktion ist es möglich, Grenzen zu ziehen und den Raum als soziologischen, wirtschaftlichen, ökologischen oder geomorphologischen Gegenstand erklärbar zu machen.

In diesem Zusammenhang fußt die Zonierung des Koschendamms auf der räumlichen Essenz der Analyse und insbesondere auf den Parametern: geotechnische Voraussetzungen, naturschutzrechtliche Restriktionen, bestehende und angrenzende Funktionen sowie Eigentumsverhältnisse in Bezug auf den Grunderwerb von Flächen der LMBV mbH durch den Zweckverband Lausitzer Seenland Sachsen.

Daraus ergeben sich drei Kernbereiche des Koschendamms: die westliche Uferkante (Eigentumswechsel), die Flächen des Naturschutzgebiets Geierswalder Heide sowie der NNE-Flächen (naturschutzrechtliche Restriktionen sowie die Nordspitze (besondere geotechnische Verhältnisse). Die Zonierung des Westufers ist für die funktionelle Verteilung darauffolgend kleinteiliger gegliedert worden, auch unter Berücksichtigung der geotechnischen Besonderheit einer geringeren Erddeckschicht im nördlichen Bereich – angrenzend zum Barbara-Kanal (vgl. Kap. 2.2.5)

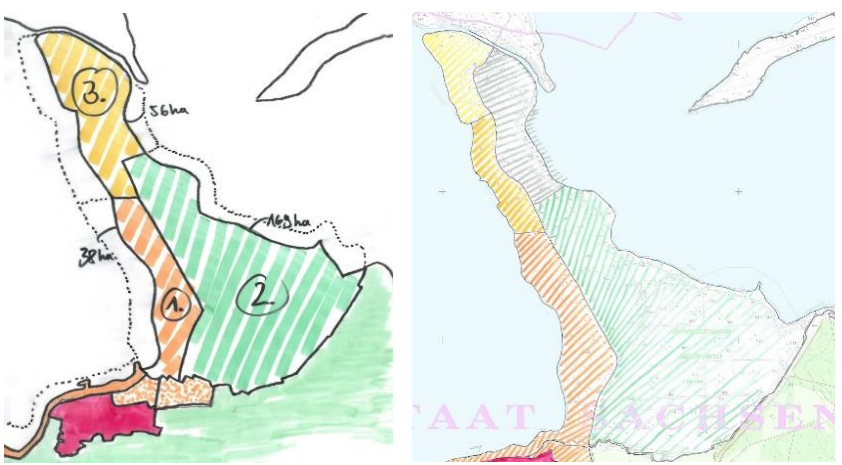


Abb. 46: Grob- und Feinzonierung des Koschendamms

3.3. Szenarienuntersuchung

Die Entwicklung verschiedenartiger Szenarien baut auf der Zonierung des Koschendamms auf und füllt diese mit Nutzungseinheiten.

Die Szenarien wurden bewusst polarisierend und als ‚Extremvarianten' formuliert, um verschiedene Entwicklungsrichtungen auszuloten, hervorgerufen durch die Komplexität der Sachlage. In den Werkstätten mit den touristischen Leistungsträgern sowie den zivilgesellschaftlichen und lokalpolitischen Akteuren wurden die Szenarien als Diskussionsgrundlage genutzt. Zu diesem Zeitpunkt der Erarbeitung des Masterplans waren keine Zielgruppenpräferenz und keine verbindliche Festlegung von Nutzungen erkennbar. Ein unkoordiniertes Wachsen und reaktionäres Anpassen schien der Gebietskulisse unangemessen.

Die verschiedenen Varianten wurden in den Werkstattgesprächen diskutiert, um die Bedürfnisse und Ansprüche der lokalen Akteure mit den Ergebnissen der Analyse abzugleichen und tragfähige, inhaltliche Zielsetzungen formulieren zu können.

3.3.1. Ruhezone Koschendamm

Diese Entwicklungsrichtung sieht den Koschendamm perspektivisch gänzlich als ein Prozessschutzgebiet. Damit verbunden ist die Restriktion, keine aktive Nutzung abseits der Ortslage auszuüben und die vorhandenen Strukturen nur durch minimalinvasive Eingriffe touristisch zugänglich zu machen. Im Ergebnis dient der Koschendamm als Rückzugsort für naturinteressierte Ruhesuchende (siehe Abb. 47).

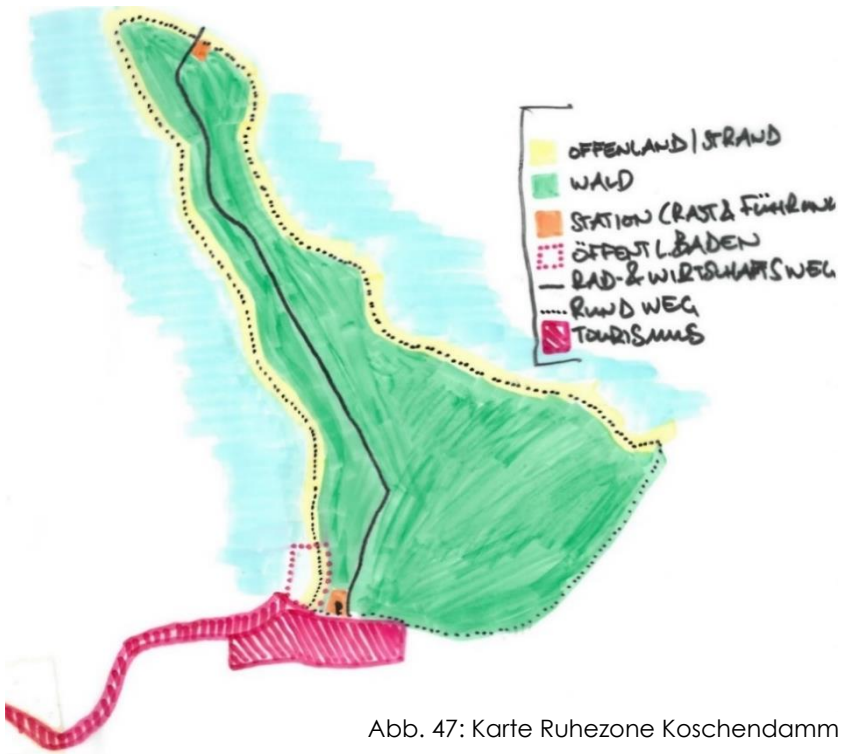


Abb. 47: Karte Ruhezone Koschendamm

Zielgruppe & Alleinstellungsmerkmal	Ruhesuchende (Tagestouristen) 235ha Prozessschutz
Preissegment	☐ niedrig ■ mittel ☐ hoch
Anbieterstruktur	1 Großinvestor
Finanzierung	Öffentliche Mittel
Wertschöpfung	Sanfter Tourismus, Naturschutz, Forstwirtschaft
Umsetzungszeitraum	■ kurz- ☐ mittel- ☐ lang- ☐ sehr langfristig
Nutzung Zone 1	Offenland, Wald, Info & Snack, Baden im südlichen Bereich
Nutzung Zone 2	Führungen, Offenland, Wald
Nutzung Zone 3	Rast & Ruh, Radfahrer, Info & Speisen
Beherbergung	☐ ja ■ nein
Dichte	■ niedrig ☐ mittel ☐ hoch
Erschließung im Gebiet	Zu Fuß, per Rad, zu Pferd
Öffentliche Zugänglichkeit	■ ja ☐ nein

Abb. 48: Betriebskonzept Ruhezone Koschendamm

Getragen würde dies durch einen (öffentlichen) Investor, dessen maßgebliches Ziel die Qualifizierung des Naturraums ist. Die Begehung/Befahrung des Koschendamms wäre nur durch nicht-motorisierte Verkehrsmittel zulässig und Beherbergungsmöglichkeiten würden nur in der Ortslage Geierswalde verortet. Der Umsetzungszeitraum wäre kurzfristig (siehe Abb. 48). Lediglich eine minimale Funktionserweiterung findet ihre Verortung an den Eingängen zum Gebiet: Touristeninformationen bzw. Ausgangspunkte für Führungen und Rastbereiche.

3.3.2. Geierswalder Sonne

Die Zielgruppe dieser Extremvariante befindet sich vorwiegend im hochpreisigen Segment – dementsprechend befinden sich hier nur hochklassige Angebote.

Bei dieser Form des Exklusivtourismus übernimmt ein Großinvestor den gesamten Koschendamm und entwickelt ihn zu einem Mekka für Ruhesuchende und Gut-Verdienende auf der Suche nach Exklusivität. Das schließt auch mit ein, dass der Koschendamm als Privatgelände nur von diesem exklusiven Kreis genutzt werden kann.

Durch Versorgungskorridore und -zentren wird das gesamte Areal erschlossen und die Besucher bedient. Die Privat-PKW werden am Eingang abgestellt und die Besucher individuell zu ihren Unterkünften befördert (siehe Abb. 49 und 50).

Abb. 49: Karte Geierswalder Sonne

Der Besucher findet individuell und hochklassig gestaltete Beherbergungen, die in unterschiedlichen Standards den verschiedenen Bedürfnissen entsprechen. Im Werbetext könnte sinngemäß zu finden sein:

‚Eingebettet in ein Komplettangebot der Erholung bleibt kein Wunsch offen. Sie verlassen Ihre gewohnte Welt und tauchen ein – in ein Paradies der Ruhe und Regeneration.‘

Zielgruppe & Alleinstellungsmerkmal	Gut-Verdienende, Ruhesuchende Ruhe, Komfort
Preissegment	☐ niedrig ☐ mittel ■ hoch
Anbieterstruktur	1 Großinvestor
Finanzierung	Fremdfinanzierung
Wertschöpfung	Sanft- / Exklusiv-Tourismus
Umsetzungszeitraum	☐ kurz- ☐ mittel- ■ lang- ☐ sehr langfristig
Nutzung Zone 1	Ferienhäuser, Versorgung, Ankunft
Nutzung Zone 2	hochklassiges Camping, Versorgung
Nutzung Zone 3	Hochklassige, exklusive Ferienhäuser
Beherbergung	■ ja ☐ nein
Dichte	■ niedrig ☐ mittel ☐ hoch
Erschließung im Gebiet	Zu Fuß, bezahlter Service
Öffentliche Zugänglichkeit	☐ ja ■ nein

Abb. 50: Betriebskonzept Geierswalder Sonne

3.3.3. Familienland Koschendamm

Diese Entwicklungsmöglichkeit zielt auf eine familien- und kinderfreundliche Gestaltung, die neben Möglichkeiten der Erholung auch aktive Nutzungen einbezieht.

Abb. 51: Karte Familienland Koschendamm

Die Aufteilung sieht vier Bereiche vor, die jeweils auch von separaten Investoren entwickelt werden können (siehe Abb. 51 und 52). Eine Ferienhaussiedlung und ein Campingplatz bieten die Grundpfeiler für Mehrtagestouristen. Dazwischen eingestreut sind zwei Attraktionen, die auch für Tagestouristen attraktiv sind. Denkbar hierbei sind Nutzungen wie ein Tierpark für Kinder und ein Wasserspielplatz. Erschlossen wird der Koschendamm durch das innenliegende Rückgrat, an dem drei Parkplätze die Besucher aufnehmen und in das Gebiet weiterleiten. Das Naturschutzgebiet wird nur gering bzw. gar nicht touristisch erschlossen.

Zielgruppe & Alleinstellungsmerkmal	Familien familienfreundlich, aktiv
Preissegment	☐ niedrig ■ mittel ☐ hoch
Anbieterstruktur	4 Großinvestoren
Finanzierung	Öffentliche Mittel, reg. Bürgerfonds
Wertschöpfung	Massentourismus
Umsetzungszeitraum	☐ kurz- ☐ mittel- ■ lang- ☐ sehr langfristig
Nutzung Zone 1	Ferienhäuser, Versorgung
Nutzung Zone 2	Camping, Zoo, Spielplatz
Nutzung Zone 3	NSG / NNE
Beherbergung	■ ja ☐ nein
Dichte	☐ niedrig ■ mittel ☐ hoch
Erschließung im Gebiet	zu Fuß, per Rad, PKW, Bus
Öffentliche Zugänglichkeit	■ ja ■ nein

Abb. 52: Betriebskonzept Familienland Koschendamm

3.3.4. Funpark Koschendamm

Abb. 53: Karte Funpark Koschendamm

Zielgruppe & Alleinstellungsmerkmal	Spaß, Action, 24/7 Angebote offen für Alle
Preissegment	■ niedrig ■ mittel □ hoch
Anbieterstruktur	Ein Großinvestor + viele kleinere
Finanzierung	fremdfinanziert
Wertschöpfung	Massentourismus
Umsetzungszeitraum	□ kurz- □ mittel- ■ lang- □ sehr langfristig
Nutzung Zone 1	Ferienhäuser, Versorgung
Nutzung Zone 2	-
Nutzung Zone 3	NSG / NNE
Beherbergung	■ ja □ nein
Dichte	□ niedrig □ mittel ■ hoch
Erschließung im Gebiet	zu Fuß, per Rad, PKW, Bus
Öffentliche Zugänglichkeit	■ ja □ nein

Abb. 54: Betriebskonzept Funpark Koschendamm

Der Funpark Koschendamm setzt auf die Bündelung von attraktiven Nutzungsclustern entlang des Westufers und auf die Konzentration von Nutzungen angrenzend an die Ortslage Geierswalde. Das Naturschutzgebiet samt NNE-Flächen werden als Prozessschutzgebiet deklariert, die übrigen Flächen qualitativ aufgeforstet. Dadurch ergibt sich für die touristische Nutzung ein Kernbereich als Ballungszentrum.

Vielfältige Nutzungen für Tages- und Mehrtagestouristen finden darin ihre Verortung (siehe Abb. 53).

Die Ausrichtung auf Massentourismus fußt dabei auf der Implementierung von Aktivnutzungen, vom Hochseilgarten, über Zirkusflächen, Bars und Cafés, Minigolf und Miniland,

um nur einige mögliche Nutzungsideen zu nennen. Auch der Wasserbereich wird aktiv genutzt durch Kitesurfen, Surfen, Wasserski, Badeflächen und Wasserspielplätze. Rückwärtig und entlang der Haupterschließung werden Ferienhäuser verortet, die den Mehrtagestouristen ausreichend Möglichkeit zum Verweilen und Entspannen bieten. Die Grundorganisation aus einem Großinvestor und mehreren Kleininvestoren knüpft dabei an die bisherige Entwicklung an (siehe Abb. 54).

3.4. Rückschlüsse für den Masterplan

Das Resultat der Diskussion innerhalb der Werkstätten sowie der Beteiligungs- und Abstimmungsrunden war, dass die Extremvarianten jeweils ihre eigenen Qualitäten aufweisen und dadurch sehr klare Profile vertreten.

Eine klare Fokussierung auf eine (Extrem-)Variante wurde allerdings abgelehnt. Diesbezüglich wurde darauf verwiesen, dass die touristische Entwicklung in Geierswalde auf einem stetigen Wachstumsprozess mit beständiger Akteursstruktur beruht. Die Implementation eines solchen Konzepts würde dem zuwiderlaufen und auf wenig Akzeptanz stoßen. Jedoch wurde auch die Möglichkeit gesehen, aus den einzelnen Varianten Einzelelemente zu nutzen und zu einem neuen Entwurf zusammenzustellen. In diesem Sinne war die angewandte Methodik erfolgreich.

Die Eigenschaft, eine modulare Entwicklung zur schrittweisen Umsetzung zu ermöglichen, die abhängig von Bedarf und Nachfrage reagieren kann, wurde dabei besonders in den Fokus gestellt. Durch die Vermischung einzelner Aspekte sollte ein vielfältiger Nutzungsmix, der grundsätzlich keine potenziellen Zielgruppen und -märkte ausschließt, die Grundlage für den Entwurf bilden. Die Verbindung aus Attraktionen und Beherbergungen wurde dabei als Grundpfeiler des Entwurfs verstanden, da Mehrtagestouristen und Tagesgäste angesprochen werden sollten.

Den Beteiligten war ebenfalls die Schaffung von saisonverlängernden und Schlecht-Wetter-Angeboten sehr wichtig, um die Attraktivität der Region zu erhöhen und Wertschöpfung touristischer Angebote zu erhöhen. Ebenfalls hervorgehoben wurde der Anspruch das Gelände nicht zu privatisieren, sondern die öffentliche Zugänglichkeit zu wahren.

4. Handlungsempfehlungen und Einzelmaßnahmen

Die Handlungsempfehlungen umfassen zum einen die Gesamtstrategie des Masterplans sowie den gestalterischen Entwurf mit der Verortung der Funktionen, zum anderen ein Umsetzungskonzept in dem alle Maßnahmen verortet und dargestellt sind. Hierdurch entsteht eine Übersicht für das zukünftige Handeln der lokalen Akteure.

4.1 Gesamtstrategie

Zwei Grundprinzipien liegen dem Masterplan zu Grunde. Zum einen die Nutzung bzw. Weiterentwicklung der bestehenden Infrastruktur und zum anderen die modulweise Umsetzbarkeit, die eine direkte Abhängigkeit einzelner Ausbaustufen voneinander gering hält.

Die Abhängigkeit der Umsetzung des Masterplanes von externen Investoren und die geringe Planbarkeit von deren Interessen und Zeitplanungen, erfordert ein hohes Maß an Flexibilität bei der Realisierbarkeit der einzelnen Module. Nach Ausbau der Kerninfrastruktur entlang der Erschließungsstraße können alle Planteile unabhängig voneinander umgesetzt und betrieben werden. Die bestehende Straße auf dem Koschendamm wird als Rückgrat der Erschließung ertüchtigt und nutzungsgerecht ausgebaut. Dadurch wird eine Erreichbarkeit aller Bereiche auf dem Koschendamm unabhängig voneinander gesichert. In diesem Zuge erfolgt auch die Verlegung der zentralen Medieninfrastruktur, an die die einzelnen Nutzungen angebunden werden.

Die bauliche Entwicklung soll unmittelbar an der bestehenden Ortslage von Geierswalde und den Entwicklungsflächen des Bebauungsplangebietes ‚Servicegelände' anschließen. Das ermöglicht eine kompakte Erschließung, kurze Wege und Synergien bei der Nutzung öffentlicher Einrichtungen bzw. bestehender touristischer Einrichtungen. Einer Zergliederung wird durch die sukzessive Entwicklung von Süd nach Nord vorgebeugt.

Die bestehenden Schutzgebietsflächen werden von einer intensiven touristischen Nutzung ausgenommen. Eine naturverträgliche Einbindung in das Gesamtkonzept ist aber trotzdem geplant, um Angebote im Segment Naturerlebnis und

Wandern anbieten zu können. Das Vorranggebiet Wald auf dem Koschendamm wird, soweit es den geplanten Nutzungen nicht komplett entgegen spricht, umgesetzt und die Nutzungen werden in die Waldflächen integriert. Die Entwicklung eines naturnahen Erlebnis- und Aktivurlaubs am und auf dem Wasser in sehr guter Servicequalität ist das Ziel des vorliegenden Masterplanes.

4.1.1 Leitbild und Entwicklung

Um den Masterplan Koschendamm nach außen und innen kommunizieren zu können wurde ein Leitbild formuliert, welches den relevanten Akteuren und potenziellen Partnern die angestrebte Entwicklung verdeutlicht, dabei jedoch einen Korridor für das unvorhergesehene Element des Prozesses offenhält. Das Leitbild definiert sowohl die Zielrichtung als auch den angestrebten Zielzustand.

Der Koschendamm ist ein zentraler Schwerpunkt der touristischen Entwicklung im Lausitzer Seenland, im Landkreis Bautzen sowie in der Gemeinde Elsterheide. Alle Akteure bekennen sich in ihren Gremien aktiv zur Entwicklung und forcieren diese.

Es werden Beherbergungen und Angebote für den Aktiv-, Erholungs-, und Natururlaub im und am Wasser geschaffen, die eine umfassende Wertschöpfung in der Region und für die Region generieren. Bei einer breiten Zielgruppenansprache haben die Angebote klare Profile und weisen hohe Erlebnis- sowie Servicequalitäten auf.

Durch die Umsetzung des Masterplans Koschendamm werden die vielfältigen vorhandenen Potenziale genutzt, die Standortbedingungen nachhaltig verbessert sowie Synergien zwischen Tourismus, Naturraumpotenzial und Lebensqualität geschaffen und erschlossen.

Abb. 55: Status Quo der touristischen Entwicklung

Abb. 56: Masterplan Koschendamm

4.1.2 Zielgruppen, USP, Reiseanlässe

Zielgruppen:

- Urlauber im mittleren und im hohen Preissegment im Bereich der Mehrtagestouristen.
- Tagesgäste und Wochenendausflügler mit einem kulturellen Anspruch an ihre Destination.
- Naturliebhaber und Ruhesuchende (v.a. Partwitzer See).
- Aktiv- und Wassersportler (v.a. Geierswalder See).
- Familien mit Kindern.
- Angebote für Einheimische.
- Gewachsene Zielgruppenvielfalt; eine Fokussierung auf eine spezifische Klientel wird derzeit nicht praktiziert.

USP (Alleinstellungsmerkmale):

- Ein vielfältiges Angebotsspektrum in Ergänzung zum gewachsenem Bestand, welches sukzessiv erweitert wird.
- Komplettangebote und All-inklusive-Pakete für den klassischen Pauschalurlauber.
- Hoher Erlebniswert für den Kurz- und Langzeiturlaub (POI).
- Aktiv- und Erholungsangebote am, auf und im Wasser.
- Niedrigschwellige Naturbildung und Darstellung der Bergbauvergangenheit.

Reiseanlässe:

- Ruhe und Entspannung an und auf dem See.
- Möglichkeiten zum aktiven Urlaub (auf dem Wasser, per Rad oder zu Fuß).
- Kulinarische, architektonische sowie kulturelle Highlights und Events.
- Alle Angebote in unmittelbarer Nähe in einer breiten Vielfalt für unterschiedliche Preisklassen.
- Die Landschaft nach dem Tagebau wahrnehmen.

Abb. 57: Diskussion mit den zivilgesellschaftlichen Akteuren

4.1.3 Synergien- und Kooperationsmöglichkeiten

Der Masterplan Koschendamm bietet verschiedene Ansatzpunkte für Kooperationen und daraus entstehende Synergien. So ergänzen sich Tagesgäste und Urlauber in der touristischen Wertschöpfungskette, da verschiedene Angebote geschaffen werden und somit eine größere potenzielle Abnehmerzahl angesprochen wird. Damit einher geht die Erhöhung der Auslastung bestehender und etablierter Angebote.

Die Entwicklung soll dabei grundlegend auf diesen Angeboten aufbauen und sie schrittweise räumlich neu ordnen und ergänzen. Damit wird betont, dass lokale touristische und zivilgesellschaftliche Akteure die Basis der Entwicklung bilden, auch unter dem Aspekt als potenzielle Investoren zu fungieren.

Hierdurch wird zum einen die notwendige Akzeptanz für die Entwicklungsprozesse geschaffen. Zum anderen sollten die endogenen Potenziale der Region auch für die Region genutzt werden. Dies ist auch eine Lehre, die aus dem ‚Karl-May Land' gezogen werden sollte.

Die ‚Wertschöpfung' soll und darf jedoch nicht im Marktsegment Tourismus enden. Weitere Themenfelder sollten erschlossen werden, so z.B. im Bereich der Bildung und Kommunikation.

Für eine erfolgreiche Entwicklung bedarf es politischer Bekenntnisse aller betroffenen Ebenen. Der politische Rückhalt der Entwicklung der Region erfordert Überzeugungsarbeit bei übergeordneten (Verwaltungs-)Ebenen, damit Impulse durch finanzielle und ideelle Förderung und die Überwindung planungsrechtlicher Hürden unterstützt werden. Der ZV LSS ist dabei das zentrale Steuerungsorgan des Prozesses in enger Abstimmung mit der Gemeinde Elsterheide. Besonders bzgl. der Investorensuche und der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen, bedarf es hierbei einer abgestimmten Entwicklung, die auf mehreren Ebenen getragen wird. So ist es bspw. hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur zu gewährleisten und diese über Umlagen quer zu finanzieren. Als finanziellen Ausgleich kann die Gemeinde eine Kurtaxe und/oder eine Fremdenverkehrsabgabe erheben, um die Eigenanteile refinanzieren und zusätzliche Infrastrukturen vorhalten zu können.

Die Notwendigkeit des Ineinandergreifens verschiedener am Prozess Beteiligter, zeigt sich im Bereich des Naturschutzes und in der Betreibung des NSG. Dabei verfügen die Akteure des NSGP über die notwendigen Kompetenzen vor Ort, eine entsprechend qualitative Entwicklung im Bereich des naturverträglichen Tourismus zu ermöglichen.

Unter diesen Aspekt fällt auch der Anspruch an eine intensive Abstimmung mit der LMBV bzgl. der Aufforstungs- (Westufer) und Sanierungsmaßnahmen (Ostufer) sowie einer Weiternutzung des vorhandenen Anlegers. Die Aufgabenfelder der LMBV bilden unweigerlich die Basis für eine zielgerichtete Entwicklung des Koschendamms (siehe Abb. 58).

Abb. 58: Areal des künftigen Naturparks, links: Schild zum Hinweis auf den geotechnischen Sperrbereich, rechts: Bekalkungsanlage

4.2 Gestaltungsentwurf und Betreiberkonzepte

Der Gestaltungsentwurf leitet sich aus der Grundgliederung des Koschendamms (vgl. Kap. 3.2) durch die bestehende Erschließungsstraße, die angrenzende Ortslage von Geierswalde und den in der Sanierungsrahmenplanung vorgesehenen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten ab.

Die vorgeschlagenen Nutzungen entsprechen den Seenprofilen, die dem Geierswalder See Aktivnutzungen zusprechen und für den Partwitzer See naturnahen Tourismus vorsehen. Im Folgenden werden die einzelnen Teilbereiche näher erläutert.

4.2.1 Mobilität und Infrastruktur

Die bestehende Erschließungsstraße auf dem Koschendamm wird für den Fahrverkehr bis zum zentral gelegenen Hauptparkplatz ausgebaut und ertüchtigt, dass eine Befahrbarkeit mit Reisebussen, Lieferverkehr für die neuen Einrichtungen und PKW auch im Begegnungsfall möglich ist.

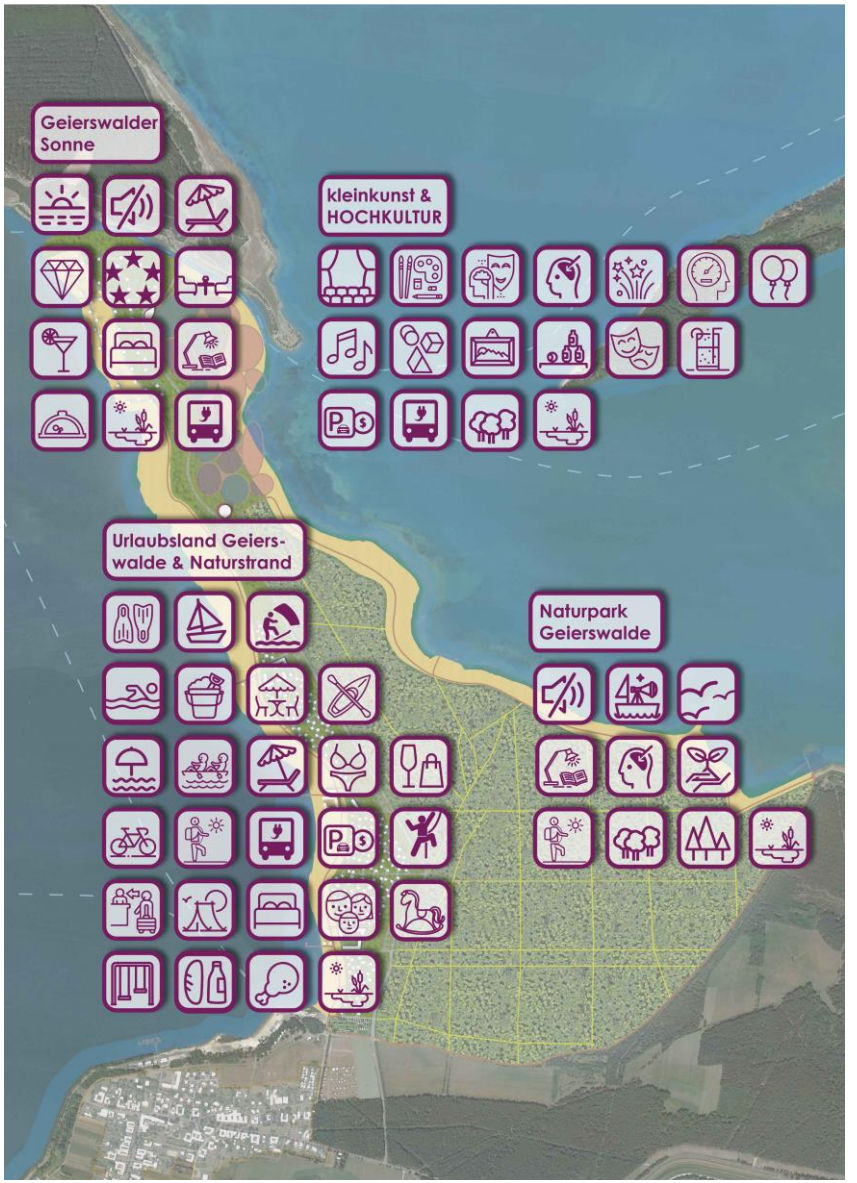


Abb. 59: Funktionale Verteilung auf dem Koschendamm

Vom zentralen Parkplatz in nördliche Richtung ist eine Befahrbarkeit nur für Anliegerverkehr vorgesehen. Der aktuelle Zustand der Erschließung für diesen Bedarf ist zu prüfen.

Entlang der Erschließungsstraße sind die erforderlichen Medien für die Hauptversorgung des Koschendamms zu verlegen. An diese Hauptstränge können die einzelnen Nutzer je nach Fortschritt der Gesamtentwicklung angebunden werden.

Für periphere Lagen (Bereich Naturpark Geierswalde und Resort Geierswalder Sonne) sind autarke Entsorgungslösungen (biologische Kleinkläranlagen) und unterstützende Versorgungsmöglichkeiten (z.B. Solarenergie) einzuplanen.

Durch die saisonalen Schwankungen in der Auslastung der Versorgungseinrichtungen ist bei der Planung der Medienversorgung ein mehrstufig nutzbares System zu entwickeln.

Für die modularen Ausbaumöglichkeiten ist ein möglichst flexibles Medienkonzept zu entwickeln, dass über Leerrohre im südlichen Bereich eine schnelle, preiswerte Nachrüstung von zusätzlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ermöglicht.

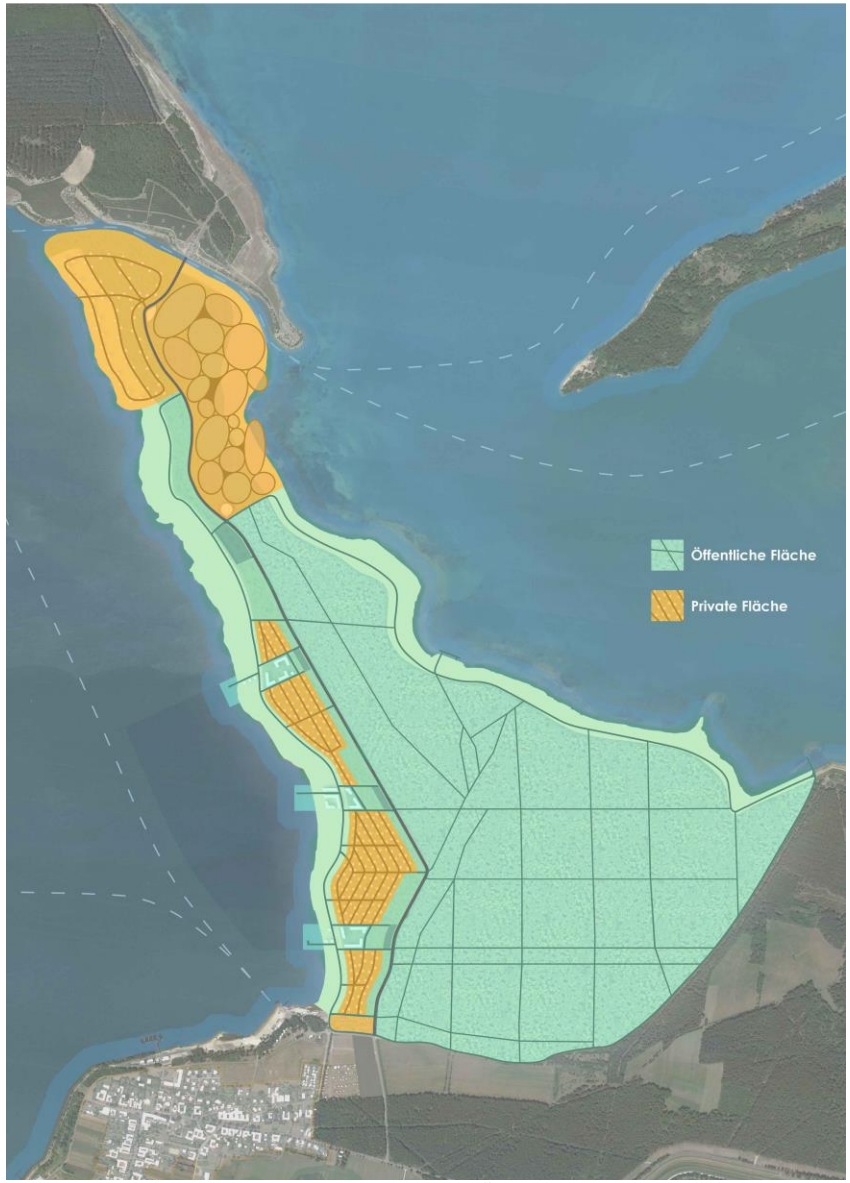


Abb. 60: Öffentliche und private Flächen

Die Versorgung mit Strom und Breitbandinfrastruktur ist für das gesamte Areal bereits zu Beginn der Gesamtentwicklung vorzusehen, um die geplanten Stationen für E-Mobilität und die Anwendung digitaler Medien und Angebote zu ermöglichen.

Ein Leit- und Informationssystem ist für eine gute Besucherlenkung einzurichten und nach Möglichkeit mehrsprachig zu entwickeln.

Ruhender Verkehr

Die geplanten Angebote auf dem Koschendamm machen ein Konzept für den ruhenden Verkehr erforderlich. Saisonale Schwankungen im Bedarf und die Konzentration der Nachfrage auf Wochenenden, Ferienzeiten und Badewetter erfordern ein flexibel erweiterbares System.

Entlang der Haupterschließung werden zwei Haupt- und mehrere kleine Nebenparkplätze für Tagesgäste angeordnet. Von diesen können alle Einrichtungen und Angebote fußläufig erreicht werden. Der erste große Parkplatz (725 PKW) schließt sich an den Bereich Servicegelände an und

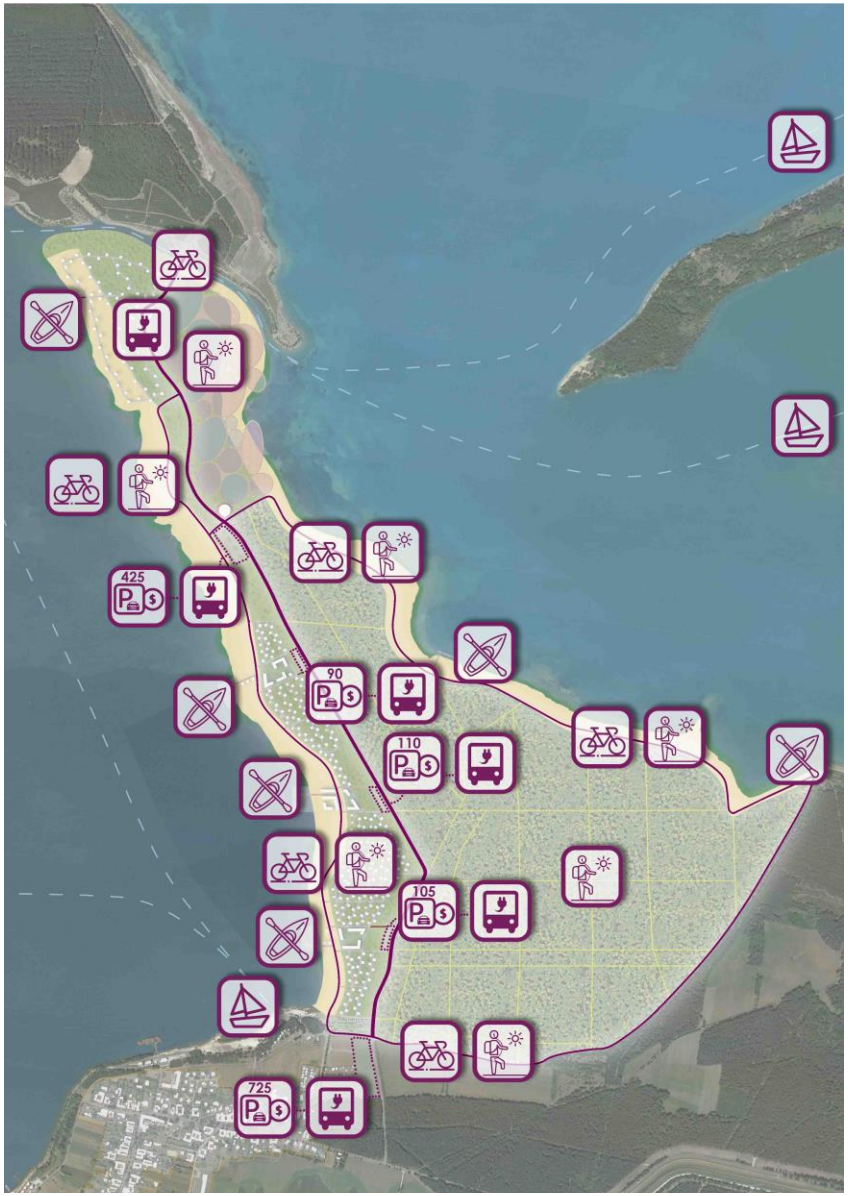


Abb. 61: Mobilitäts- und Erschließungskonzept

stärkt die touristische Mitte von Geierswalde im Bereich des Bootsanlegers und des Übergangs zwischen Bestand und der neuen Entwicklung auf dem Koschendamm.

Der zentrale Hauptparkplatz bietet für die Besucher des Naturstrandes, des Naturparkes und des Bereiches „kleinkunst & HOCHkultur“ bis zu 425 Stellplätze für PKW und einige Reisebusse. Je nach Ausbaugrad des Urlaubslandes Geierswalde werden an der Haupterschließungsstraße drei kleinere Parkplätze mit jeweils ca. 100 Stellplätzen angeordnet.

Alle Parkplätze werden mit Schrankensystemen ausgestattet. Die Parkgebühren sind ein wichtiger Faktor für die Finanzierung der Unterhaltungskosten der touristischen Einrichtungen und Angebote. Über digitale Anbindungen wird ein Parkleitsystem eingebaut, welches ein Befahren des Koschendammes nur bei freien Parkkapazitäten ermöglicht. Für Gäste der Ferienhäuser im Resort und im Urlaubsland sind Stellplätze innerhalb dieser Areale vorgesehen.

Aufgrund der Konzentration der Nachfrage während der Bade- und Hauptsaison ist es möglich, die Parkplätze in ungebundener Bauweise auszuführen und den Versiegelungsgrad gering zu halten. Das Oberflächenwasser ist dezentral zu sammeln und zu versickern.

Schiffs- und Bootsverkehr / Kiten

Durch die Öffnung des Barbara-Kanals und später des Sornoer-Kanals wird das gesamte Lausitzer Seenland durch die Fahrgastschifffahrt erschlossen. Der Schiffsanleger in Geierswalde liegt nach Erweiterung der touristischen Nutzung auf den Koschendamm sehr zentral. Von hier können die Einrichtungen in Geierswalde per Fuß oder über einen E-Bus-Shuttle besucht werden.

Entlang der Ufer am Partwitzer und Geierswalder See werden einzelne Bootsstege angelegt, die Anlegemöglichkeiten für kleinere Boote bieten.

Der Barbara-Kanal wird nach seiner Öffnung die beiden Seen östlich und westlich des Koschendamms verbinden und zu einer Zunahme des Schiffs- und Bootsverkehrs auf beiden Seen führen.

Für Kiter wurde am Koschendamm ein Bereich auf dem Geierswalder See festgelegt (siehe Abb. 63) und kann so angeboten werden. Erschlossen wird dieser Bereich hauptsächlich über den Hauptparkplatz auf dem Koschendamm.

Rad- und Fußwege

Wege für Fußgänger und Radfahrer werden in die seenahen, attraktiven Bereiche, getrennt vom PKW-Verkehr, angeordnet. Im Bereich Urlaubsland Geierswalde werden diese als Strandpromenade ausgebildet. Die Hauptwege am Westufer des Koschendammes werden für einen hohen Nutzerkomfort und auch die Nutzung durch Skater in gebundener Asphalt- oder Betonbauweise ausgeführt. Wege im Naturpark Geierswalde werden in ungebundener und möglichst wenig invasiver Bauweise ausgeführt. Ein ca. 7,5 km langer „Rundweg Koschendamm“ wird barrierefrei ausgebildet und über Startpunkte am Servicegelände oder am zentralen Hauptparkplatz angebunden.

Entlang der Wege sind an geeigneten Stellen Aussichts- und Rastplätze anzuordnen. Zudem ist hier die Infrastruktur für E-Mobilität verortet.

Abb. 62: Sichtachsen auf dem Koschendamm

Öffentlicher Personenverkehr

Als Service für Gäste von Geierswalde und Tagesbesucher ist die Einrichtung eines E-Bus-Shuttles für die Hauptsaison anzudenken. Dieses Angebot entschärft den Druck auf die Parkplätze auf dem Koschendamm. Gäste können aus der Ortslage und von den Saisonparkplätzen südlich des Koschendamms zu den Einrichtungen und Badestellen auf dem Koschendamm und zurück gebracht werden. Eine entsprechende Haltestelleninfrastruktur ist zu Beginn am Servicegelände und am Hauptparkplatz vorzusehen und wird je nach Ausbau der einzelnen Module (Geierswalder Sonne, Aktivzonen im Urlaubsland) erweitert.

4.2.2 Urlaubsland Geierswalde

Am Westufer des Koschendamms kann, anschließend an die Ortslage Geierswalde und den bestehenden touristischen Einrichtungen, ein Urlaubsland entwickelt werden. Dieses kann in Bauabschnitten von Süden nach Norden sukzessive abhängig von Bedarf und Nachfrage entwickelt werden.

Abb. 63: Urlaubsland Geierswalde

Das Urlaubsland gliedert sich von West nach Ost in Nutzungszonen. Direkt an die Wasserkante schließen sich Strandbereiche an, die durch Schilfbestände und ausgebaute Wasserzugänge in den Aktivzonen unterbrochen werden. Daran schließt sich die Strandpromenade an, die in diesem Bereich wie bereits erwähnt auch als Radweg und Teil des Rundwanderweges genutzt wird und die fußläufige Anbindung des Koschendamms an die bestehenden Einrichtungen in Geierswalde z.B. den Schiffsanleger bildet.

An die Promenade schließen sich die Ferienhausbereiche an, die verkehrstechnisch aus östlicher Richtung von der Haupterschließung und fußläufig über Stichwege an die Strandpromenade angebunden werden.

Die Ferienhaussiedlungen ‚wachsen' in den Waldbereich hinein, der zwischen Haupterschließung und Strandpromenade in unterschiedlicher Tiefe als Erholungswald entwickelt wird. Im Erholungswald werden naturverträgliche Freizeiteinrichtungen wie z.B. Seilgarten, Erlebnis-Minigolf, Wald-Spielplatz angeordnet. Dies steigert den Erlebniswert des Urlaubslandes und schafft eine qualitätsvolle Angebotsvielfalt, die der Zielgruppenfokussierung entspricht.

Im Urlaubsland sind sogenannte Aktivzonen angedacht, die für das direkte Umfeld und Nutzer der Strandbereiche bzw. Strandpromenade Versorgungsfunktion übernehmen. Hier werden zentral Gastronomie, Einkauf und kleine Kultur- und Freizeitangebote für den Nahbereich angeordnet. Die Aktivzonen werden sukzessive mit der Entwicklung des Urlaubslandes ausgebaut.

Um sich von vergleichbaren Angeboten im Lausitzer Seenland zu unterscheiden und Besucher für diesen Standort zu begeistern, sollte die Entwicklung der Ferienhausbereiche mit einem hohen Anspruch an Design und Funktionalität erfolgen (z.B. Baumhäuser, Tinyhouses, moderne Ausstattung, o.a.). Das Wohnerlebnis sollte ein Verkaufsargument darstellen. Modular abwandelbare Grundhäuser (Bau als Einzel- oder Doppelhäuser, Anbauten für zusätzliches Schlafzimmer) verbreitern das Angebot für verschiedene Zielgruppen ohne den homogenen Gesamteindruck der Anlage zu stören. Nachhaltiger und vor allem umweltverträglicher Tourismus (Nutzung regenerativer Energien in einer ‚Energiewenderegion', moderne Lösungen bei Wasser- und Abwasserver- und Entsorgung) gelten ebenfalls als Alleinstellungsmerkmal für den Koschendamm.

Zielgruppe & Alleinstellungsmerkmal	Tagesbesucher (Strand und Aktivzonen) Mehrtagestouristen (Ferienhäuser)
Preissegment	■ niedrig ■ mittel □ hoch
Anbieterstruktur	Variable Investorenstruktur
Finanzierung	private Mittel, öffentliche Mittel für öffentliche Strandbereich
Wertschöpfung	Tagestourismus, Massentourismus, Sportangebote
Umsetzungszeitraum	Modulares Wachstum je Aktivzone und Strandabschnitt
Nutzungscluster Aktivzonen	Café, Bar, Spiel & Sport, Terrassen, Laut - Leise, Party - Familie
Nutzungscluster Strand	Badestrand, Stege, Naturbereiche (Schilf), Angeln, …
Nutzungscluster Erholungswald	Ferienhäuser, Parkanlagen, Lärmschutzwald, Erschließung
Beherbergung	■ ja (250 - 350 FH) □ nein
Dichte	□ niedrig □ mittel ■ hoch
Erschließung im Gebiet	Zu Fuß, per Rad, PKW, ÖPNV
öffentlich zugänglich	■ ja □ nein

Abb. 64: Betriebskonzept Urlaubsland Geierswalde

Nördlich der eher intensiven touristischen Nutzung schließt sich ein nicht ausgebauter Naturstrand mit weitläufigen Schilfbereichen an, der frei genutzt werden kann. In diesem Bereich ist, im Wald eingepasst, der Hauptparkplatz mit rund 425 Stellplätzen verortet.

4.2.3 Naturpark Koschendamm

Durch die bestehenden Restriktionen (NSG Geierswalder Heide im Prozessschutz sowie NNE-Flächen) für diesen Bereich kann eine Erschließung nur mit hoher Sensibilität und in abgestimmten Bereichen erfolgen. Mithilfe einer gestalterisch anspruchsvollen Besucherlenkung bleiben die Kernzonen dem Natur- und Artenschutz vorbehalten. Ein großer Teil des neuen Rundweges auf dem Koschendamm führt vom Hauptparkplatz am Uferbereich des Partwitzer Sees entlang und quert dann das Naturschutzgebiet Geierswalder Heide von Ost nach West zum Schiffsanleger Geierswalde. Dieser Wanderweg soll barrierefrei ausgebildet werden und über Erlebnis- und Kunststationen den Besuchern sowohl Umweltbildung als auch ein Naturerlebnis bieten. Das macht den Weg abwechslungsreich und zu einem interessanten Angebot für Familien mit Kindern an Tagen, die sich nicht unbedingt zum Baden eignen und für die Nebensaison.

Vom Ufer des Partwitzer Sees hat man schöne Ausblicke zur Halbinsel Skado, die sich als Naturschutzgebiet insbesondere für Vogelarten entwickeln wird. Vogelbeobachtung und geführte Exkursionen sind für diesen Bereich denkbar.

Der Anleger des Bekalkungsschiffes kann für ein temporäres bzw. saisonales Angebot weitergenutzt werden. Hier könnte ein Caféschiff anlegen, das die gastronomische Versorgung in diesem Bereich in der Hauptsaison absichern könnte. Insgesamt sind alle Eingriffe minimalintensiv, was dem Schutzstatus des Gebiets entspricht.

Zielgruppe & Alleinstellungsmerkmal	Tagestouristen, Umweltbildung, Natur- und Artenschutz
Preissegment	■ niedrig ☐ mittel ☐ hoch
Anbieterstruktur	NSGP, Sachsenforst, private Dritte
Finanzierung	öffentliche Mittel für Infrastruktur und Naturschutzmaßnahmen, Ticketverkauf
Wertschöpfung	Sanfter Tourismus max. 15.000 - 25.000 Besucher / a, Arten- und Naturschutz, Forstwirtschaft
Umsetzungszeitraum	Qualität des Naturraums: Mittel- bis langfristig; Infrastruktur: kurz- bis mittelfristig
Nutzungscluster	Familienrundweg als Verbindung mit anderen Vertiefungsbereichen Lehrpfade und Führungen im NSG Ticketverkauf, geführte Touren, Bootsanleger, Spielschiff (Gastronomie)
Beherbergung	☐ ja ■ nein
Dichte	■ niedrig ☐ mittel ☐ hoch
Erschließung im Gebiet	Zu Fuß
öffentlich zugänglich	■ ja ☐ nein

Abb. 65: Betriebskonzept Naturpark Geierswalde

Abb. 66: Naturpark Geierswalde

4.2.4 Geierswalder Sonne

An der Nordwestspitze des Koschendammes bietet sich die Möglichkeit, einen in sich abgeschlossenen Bereich als Resort der gehobenen Klasse zu etablieren. Dieses Segment ist im Lausitzer Seenland bisher unterrepräsentiert.

Ferienhäuser mit größerem Abstand zueinander bieten sowohl hohen Wohnkomfort, ansprechendes Design als auch eine hohes Maß an Privatsphäre. Das Gelände ist abgezäunt und verfügt über einen privaten Strandbereich. Durch den sich nördlich anschließenden Barbara-Kanal wird durch die Abtrennung des Strandbereiches kein großer Gesamtbereich unterbrochen sondern nur die Gesamtlänge des Weststrandes des Koschendamms (rund 2.850 m) um 650 m verkürzt. Versorgungs- und Conciergefunktionen können von der sich anschließenden Panoramalounge übernommen werden

Die Panoramalounge bietet als öffentliche Gastronomie einen Ausblick auf beide Seen und schließt die Versorgungslücke im Norden des Koschendamms auch für Gäste der Rad- und Wanderrouten in und aus Richtung Brandenburg.

Abb. 67: Geierswalder Sonne

Gleichzeitig übernimmt diese die Versorgung für die beiden flankierenden Nutzungen (kleinkunst & HOCHKULTUR und Resort Geierswalder Sonne), um die Verweildauer und damit die Wertschöpfung zu erhöhen.

Als Standort des Exklusivtourismus ist die Geierswalder Sonne ein Alleinstellungsmerkmal. Die geotechnischen Herausforderungen werden mit einer Folgenutzung bedacht, die die erhöhten Investitionskosten tragfähig gestaltet.

Zielgruppe & Alleinstellungsmerkmal	Tagesbesucher, Kulturbegeisterte, Eventtouristen
Preissegment	☐ niedrig ■ mittel ☐ hoch
Anbieterstruktur	Ein Großinvestor
Finanzierung	private Eigenmittel
Wertschöpfung	Tagestourismus, Kunst-, Kultur-, Eventtourismus, Bildungskooperationen, 60.000 - 80.000 Tagesgäste / a
Umsetzungszeitraum	Mittel- bis langfristig
Nutzungscluster	Kleinparzellen mit Exponaten von Künstlern / Designern LandLab, RaumLabor 360° Panorama-Lounge Info-Center / Ticketverkauf
Beherbergung	☐ ja ■ nein
Dichte	■ niedrig ☐ mittel ☐ hoch
Erschließung im Gebiet	Zu Fuß
öffentlich zugänglich	☐ ja ■ nein

Abb. 68: Betriebskonzept Geierswalder Sonne

4.2.5 kleinkunst und HOCHKULTUR

Den Landschaftswandel im Lausitzer Seenland kreativ und künstlerisch zu erfahren und einen Platz für besondere kulturelle Erlebnisse und Events zu schaffen, ist die Idee des Bereiches kleinkunst & HOCHKULTUR. Diese Nutzung fügt sich in die eher naturnahe und ruhigere Entwicklungsoption für den Partwitzer See ein.

Erschlossen wird der Bereich über ein Eingangsgebäude am Hauptparkplatz. Daran schließt sich ein eingezäuntes Areal an, dass auf 23 ha als Landschaftspark entwickelt wird, in dem Kunst, Skulpturen und Blickachsen inszeniert werden können und so ein Erlebnis für die Sinne bietet. Das Einbinden des Partwitzer Sees als Kulisse und Teil von Kunstinstallationen erhöht den Erlebniswert.

Kulturevents, Gartenfestivals, Kleinkunsttage und Ausstellungen bieten zusätzliche Anlässe für wiederholten Besuch und für Gäste aus dem weiteren Einzugsgebiet. Mit diesem Nutzungskonzept findet der Koschendamm eine sinnstiftende Ergänzung bezogen auf die vorgeschlagene Funktionsverteilung.

Durch die Ansprache von Ausflüglern, und Mehrtagestouristen gestaltet sich die potenzielle Auslastung der Einzelbetriebe als tragfähiger. Die daraus zu erwartenden Synergieeffekte (siehe Kap. 4.1.3) werden durch den breiten, aber qualitativ hochwertigen Nutzungsmix bestärkt. Das Projekt kleinkunst & HOCHKULTUR sticht dabei als überregionaler touristischer POI (point of interest) heraus, zum einen als Zugpferd für das Marktsegment Tagestourist, zum anderen als ergänzendes Angebot für das Segment Urlauber.

Zielgruppe & Alleinstellungsmerkmal	Mehrtagestouristen (Luxus bzw. exklusive Ferienhäuser)
Preissegment	☐ niedrig ☐ mittel ■ hoch
Anbieterstruktur	Ein Großinvestor
Finanzierung	Private Eigenmittel
Wertschöpfung	Exklusiv-Tourismus
Umsetzungszeitraum	Mittel- bis langfristig
Nutzungscluster	360° Panorama-Lounge als Empfangsgebäude, Luxus-Ferienhäuser, Sonderfahrtrecht für Besucher, Lärm- / Sichtschutzstreifen zum Barbarakanal
Beherbergung	■ ja (60 - 100 FH) ☐ nein
Dichte	☐ niedrig ■ mittel ☐ hoch
Erschließung im Gebiet	Zu Fuß, PKW, ÖPNV-Shuttleservice
öffentlich zugänglich	☐ ja ■ nein

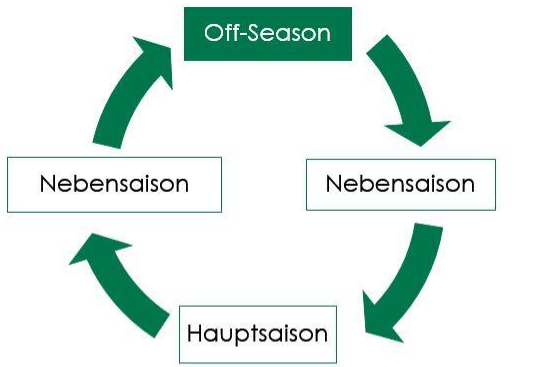
Abb. 69: Betriebskonzept kleinkunst und HOCHKULTUR

Abb. 70: kleinkunst und HOCHKULTUR

4.2.6 Weitere Wertschöpfung

Eine touristische Entwicklung des Koschendamms ist die grundlegende Zielrichtung. Jedoch sollten darüber hinaus Anstrengungen der verantwortlichen Akteure unternommen werden, das sich daraus bietende Potenzial nicht nur besucherseitig zu nutzen, sondern auch in weitem Umfang die sich im Tourismusmarkt engagierenden Personen regional zu binden. Durch den saisonalen Charakter der Wertschöpfung würde sich der Ort lediglich halbjährig in Auslastung befinden. Bereits angesprochen wurden saisonverlängernde Angebote zur Abfederung des Effekts, welche sich inhaltlich auch im Masterplan wiederfinden. Darüber hinaus jedoch sind weitere Ansätze notwendig, die zum einen die geschaffenen Strukturen nutzen und zum anderen die anvisierten Ziele inhaltlich unterfüttern.

Hieraus leiten sich drei konzeptionelle Ansätze ab, die das Missverhältnis Off-Season zu Hauptsaison neben einer touristischen Inwertsetzung, wertschöpfend nutzen. So könnte eine regionale Jobbörse freiwerdende Arbeitskräfte produktiv für die lokalen Arbeitgeber nutzen. Größer gedacht könnte ein Dienstleistungszentrum diese Potenziale auch konkret verortet nutzen. Hier könnten jährlich wiederkehrende Arbeitsaufgaben als Geschäftsfelder erschlossen werden. Auch ein (touristisches) Weiterbildungszentrum wäre eine Ergänzung des Nutzungsclusters und könnte zugleich für einen hohen Qualitätsstandard des Personals dienlich sein und dem Nachwuchsmangel entgegenwirken. Die Ausbildung wäre entsprechend der bestehenden und neugeschaffenen Angebote vollumfänglich dargestellt.



1 • Job-Börse für regionale Arbeitgeber

2 • Dienstleistungszentrum für Nebensaison
  • Büroarbeit (Buchhaltung, Steuer)
  • Wochenmärkte, Gastronomie

3 • Weiterbildungszentrum
  • Erfahrungsaustausch
  • Interdisziplinäre (Weiter-)Bildung
  • Zielgruppe: junge Fachkräfte, Touristiker versch. Fachbereiche

Abbildung 71: konzeptioneller Ansatz zu weiteren Wertschöpfung

4.3 Umsetzungskonzept

Die Umsetzung des Masterplans erfolgt nach dem Prinzip des perspektivischen Inkrementalismus. Ein übergeordnetes Bild – eine Vision – wird als Prozess verstanden, wobei eine schrittweise Umsetzung erfolgt. Daher kann sich der Koschendamm modular entwickeln, je nach Nachfrage bzw. Bedarf. Einzelne Bereiche funktionieren eigenständig.

Grundvoraussetzung ist dafür die funktionierende Erschließungsachse. Generell ist die Infrastruktur (v.a. der Hauptweg und die Promenade) das Rückgrat, welches über Umlagen finanziert wird. Somit entwickeln die öffentliche Hand und private Investoren den Koschendamm gemeinsam.

Die einzelnen Nutzungen richten sich an den kleinräumlichen Rahmenbedingungen aus (Zonierung), auch zur Vermeidung von Interessens- bzw. Nutzungskonflikten. Der Nutzungsmix beinhaltet verschiedene Nutzungsarten und -intensitäten. Der Urlaub am und auf dem Wasser ist das zentrale Thema vor dem Hintergrund des Landschaftswandels. Der Fokus liegt auf Natur- und Aktiv- und Erholungsurlaub. Beherbergungen und Attraktionen (POIs) finden nebeneinander Platz.

Abb. 72: Blick über den Koschendamm (Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg, Peter Radke, o.J.)

4.3.1 Maßnahmenpriorisierung und Zeitplan

Verortung	Maßnahme	Beschreibung	Schätz-kosten	Priorität			Verantwortlichkeit	Kooperationspartner	Zeitraum									
				niedrig	mittel	hoch			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ff.
Vorbereitung	Beschluss MP Koschendamm durch Gemeindevertretung	Bekräftigung des Vorhabens und politischer Startschuss. Die liegenschaftliche Ordnung der Flächen erfolgt durch die Gemeinde Elsterheide in Abstimmung mit dem ZV LSS.	entfällt			x	Gemeinde Elsterheide	ZV LSS										
	Schaffung von Planungsrecht, Erschließungsplanung	Vorbereitende Bauleitplanung zur baurechtlichen Sicherung der Vorhaben. Erstellung von Bebauungsplänen durch Vorhaben- und Erschließungspläne, Anpassung des FNP.	siehe unten		x		Gemeinde Elsterheide	ZV LSS										
	Fortschreibung Regionalplan	Dieser befindet sich derzeit in der Auslegung und ist Basis für die Fortschreibung des Sanierungsrahmenplans	n.b.		x		RPV Oberlausitz-Niederschlesien	TöB's										
	Fortschreibung Sanierungsrahmenplan	Kann auf Grundlage des neune RP fortgeschrieben werden. Die umfassende Beteiligung der TöB's im Zuge der Erstellung des Masterplans, beschleunigt das Verfahren. Darin wird die planungsrechtliche Grundlage für den Masterplan geschaffen.	n.b.			x	RPV Oberlausitz-Niederschlesien	TöB's										
	Abschluss bzw. Aussetzen der Aufforstungsmaßnahmen	Bestandteil für die Erfüllung des ABP und der Entlassung aus der Bergaufsicht. Die Abstimmung der Maßnahmen der LMBV mit der Zielstellung des Masterplans ist die Basis für zukünftig durchzuführende Maßnahmen. Bis zur abgeschlossenen Fortschreibung des Sanierungsrahmenplans sollten die weiteren Aufforstungsmaßnahmen ausgesetzt werden.	n.b.			x	LMBV	ZVLSS, Gemeinde Elsterheide										
	Schiffbarmachung Barbarakanal	Verbindung zum Partwitzer See und vollständige Implementierung des Koschendamms durch beide Seen. Die Schiffbarkeitserklärung des Barbarakanales existenziell ist für die Entwicklung des Geierswalder Sees, des Partwitzer Sees und damit auch des Koschendamms,	n.b.			x	LMBV	LDS										
	Bergbausanierung Ostufer Koschendamm	Das Ostufer ist aktuell noch geotechnischer Sperrbereich. Die Maßnahmen der geotechnischen Sanierung werden noch andauern.	n.b.		x		LMBV	Sächs OBA										
	weitere Verknüpfung der Schifffahrt zum Sedlitzer See	Der Anleger am Geierswalder See ist ein Drehkreuz im Lausitzer Seenland. Die Verbindung zum Sedlitzer See ist dabei ein wichtiger Aspekt	n.b.		x		LMBV	LDS, GL										
	Ausbau Servicegelände	Voraussetzung der Entwicklung auf dem Koschendamm. Parkplatz, Servicegebäude inkl. Campingplatz bilden den Impuls für die weitere Entwicklung.	n.b.			x	Gemeinde Elsterheide	ZV LSS										
	Änderung und Erfüllung ABP	Änderungen sollten hinsichtlich der Aufforstungsmaßnahmen vorgenommen werden in Abstimmung mit dem Masterplan. Die Erfüllung der Maßgaben des Abschlussbetriebsplans sind Grundvoraussetzung für die Entlassung des Gebiets aus der Bergaufsicht des Sächs OBA.	n.b.		x		LMBV	Gemeinde Elsterheide, Sächs OBA, ZV LSS										
	Entlassung Westufer Koschendamm aus der Bergaufsicht	Zur Beschleunigung der Umsetzung des Masterplans besteht die strategische Überlegung das Westufer vorzeitig aus der Bergaufsicht zu entlassen, da dieses bereits aus dem Status als geotechnischer Sperrbereich entlassen wurde.	n.b.			x	LMBV	Sächs OBA										
	Entlassung Ostufer Koschendamm aus der Bergaufsicht	Das Ostufer wird nachträglich aus der Bergaufsicht entlassen, wenn die Sanierungsmaßnahmen laut ABP abgeschlossen sind.	n.b.		x		LMBV	Sächs OBA										
	Investorensuche und Marketing	Ausgangspunkt der finanziellen Sicherung des Vorhabens. Der ZVLSS ist großflächiger Eingentümer und tritt entweder selbst als Investor auf dem Koschendamm in Erscheinung oder als Vorbereiter. Ein entsprechendes Marketing ist für den Erfolg des Vorhabens ausschlaggebend.	n.b.			x	ZV LSS	Gemeinde Elsterheide, Tourismusverband Lausitzer Seenland										

Verortung	Maßnahme	Beschreibung	Schätz-kosten	Priorität			Verantwortlichkeit	Kooperationspartner	Zeitraum									
				niedrig	mittel	hoch			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ff.
Mobilität & Infrastruktur	Ausbau Haupterschließungsstraße	Die bisherige Erschließungsstraße über den Koschendamm muss den zukünftigen Anforderungen angemessen angepasst werden. Eine enge Abstimmung mit der LMBV und der Sanierungsmaßnahmen ist von hoher Wichtigkeit. Straßenausbau auf 3.000m Länge und 8m Breite, inkl. Radweg; 100€/m².	2.400.000 €			x	Gemeinde Elsterheide	LMBV, ZV LSS, Investoren										
	Verlegung Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, Wärme (Gas), Telekommunikation)	Die Hauptstränge der notwendigen Infrastruktur sollten im Zuge der Anpassungsmaßnahmen der Straße durchgeführt werden und für alle geplanten Nutzungen bedarfsgerecht dimensioniert werden. Bei zeitgleichem Straßenbau und Medienverlegung von Wasser und Abwasser, Gas, Strom, Kommunikation, inkl. Trafo- und Pumpstation(en) 400 €/lfm x 3000m.	1.200.000 €			x	Gemeinde Elsterheide	LMBV, ZV LSS, Investoren, Medienträger										
	Errichtung Parkplatz am Servicegelände	Der Ankunftsparkplatz für Tages- und Mehrtagestouristen muss entsprechend der zukünftigen Bedarf kalkuliert werden. Er ist infrastruktureller Ausgangspunkt der Entwicklung auf dem Koschendamm. Ausführung als Schotterrasen mit Nebenanlagen 40€/m² * 14.500m² (725 PP je 20m²).	580.000 €			x	Gemeinde Elsterheide	Fördermittelgeber										
	Freihalten und Qualifizieren von Sichtachsen	Die Sichtbeziehungen des Koschendamms zu benachbarten Orten und auch innerhalb des Gebiets sollten geschützt, qualifiziert und freigehalten werden Diese wird als übergeordnete Maßnahme verstanden. Die Sichtschneisen werden in der Bebauungsplanung berücksichtigt und umfassen eine Länge von 5.5000m * 10€/lfm.	55.000 €		x		Flächen-eigentümer	Gemeinde Elsterheide, LMBV, jeweilige Betreiber (ZV LSS)										
	Ausbau Rundweg (Promenade)	Der knapp 7,4km lange und 5m breite Rundweg, umschließt die öffentlich zugänglichen Nutzungen auf dem Koschendamm und bietet ein abwechslungsreiches Naturerlebnis. Er umfasst die Strandpromenade (Sie ist Aufenthaltsort, Rad- und Wanderweg sowie Verbindungselement der Aktivzonen), den nördlich angrenzenden Weg auf dem Naturstrand sowie den Rundweg durch den Naturpark sowie die durch die Topographie notwendigen Treppen bzw Rampenanlagen. (7.600m * 5m * 40 €/m² + 440m² * 500€/m²)	1.740.000 €		x		Flächen-eigentümer	ZV LSS, NSGP, LMBV, Investoren										
	Wegeleitsystem	Das überregionale Wegeleitsystem wird derzeit durch den ZVLSS erarbeitet und implementiert. Das kleinräumige Lenkungssystem wird darin eingebunden und führt den Besucher bedarfsgerecht zu den einzelnen Angeboten.	50.000 €	x			Gemeinde Elsterheide	ZV LSS, Investoren										
	Errichtung Hauptparkplatz	Der zweite Hauptparkplatz liegt nördlich des dritten Aktivzentrums und dient als Drehkreuz zwischen drei Vertiefungsbereichen sowie als Knotenpunkt des ÖPNV-Shuttleverkehrs. Ausführung als Schotterrasen mit Nebenanlagen 40€/m² * 8.500m² (425 PP je 20m²).	340.000 €	x			Gemeinde Elsterheide und/oder ZV LSS	Investoren										
	Einrichtung ÖPNV-Struktur	Der touristische Shuttle-Service als ÖPNV-Ergänzung auf dem Koschendamm verbindet die touristischen Attraktionen, sowohl für Tages- als auch Mehrtagesbesucher. Hauptanliegen dessen ist es den motorisierten Individualverkehr auf dem Koschendamm zu minimieren und durch umweltfreundliche Mobilitätsangebote zu ersetzen. Die Maßnahme umfasst 3 überdachte Haltestellen sowie Ladestationen für E-Mobilität.	250.000 €	x			Gemeinde Elsterheide	ZV LSS										
	Bepflanzung für Lärmschutz	Als Lärmschutz sowie Arten- und Biotopschutzmaßnahme des NSGs wird eine Lärmschutzbepflanzung östlich und westlich der Haupterschließung umgesetzt Westlich der Straße ist zudem ein Pufferbereich eingeplant, auf dem zusätzlich ein Erholungswald qualifiziert wird, um die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. 50.000m² * 2€/m²	100.000 €	x			ZV LSS, künftiger Eigentümer / Investor(en)	NSGP, Sachsenforst, Gemeinde Elsterheide										

Verortung	Maßnahme	Beschreibung	Schätz-kosten	Priorität			Verantwortlichkeit	Kooperationspartner	Zeitraum									
				niedrig	mittel	hoch			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ff.
Urlaubsland Geierswalde	Städtebaulicher Rahmenplan	Für den Bereich des Urlaubsland Geierswalde sollte durch den Investor in enger Abstimmung mit der Gemeinde und dem ZV LSS ein städtebaulicher Rahmenplan auf Basis der funktionalen Aussagen des Masterplans erstellt werden. Dieser konkretisiert die Aussagen des Masterplans städtebaulich.	30.000 €			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Aufstellung Bebauungspläne	Schaffung von Baurecht über Vorhabens- und Erschließungspläne. Angesetzt ist der mittlere Satz der HOAI. 66.000 m² (Bereich 1), 127.500 m² (Bereich 2), 61.000 m² (Bereich 3)	450.000 €			x	Gemeinde Elsterheide, Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Einrichtung Kitebereich	Die Einrichtung einer Kitezone auf dem Geierswalder See bietet einen wichtigen Startschuss zur wassersportlichen Nutzung und als Impuls für die Entwicklung des Koschendamms. Kosten fallen hauptsächlich für die Notwenige Betonnung wasserseitig sowie Beschilderung auf dem Land an. Der Kitebereich umfasst 38ha auf dem Wasser.	35.000 €			x	Gemeinde Elsterheide	LDS										
	Geotechnische Gutachten	Grundlage und Erfordernis für jede Baumaßnahme (bis zur Erfüllung des ABP) sind je nach Ausbau der Bereiche geotechnische Gutachten für die Bauabschnitte zu erstellen.	50.000 €			x	Investor	LMBV, Gemeinde Elsterheide										
	Ausbau Naturstrand	Der Naturstrand ist der nördlichste öffentlich zugängliche Strandbereich des Westufers. 88.000 m² * 10 €/m².	880.000 €	x			Eigentürmer, Vorhabenträger	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
Urlaubsland Geierswalde BEREICH 1	Strandbereich	Angrenzend an die bestehenden Strukturen wird der südwestliche Strandbereich auf dem Koschendamm vorrangig entwickelt und qualifiziert. 28.000m² * 10€/m².	280.000 €			x	Gemeinde Elsterheide, Investor	ZV LSS										
	Erschließungsstraßen	Analog zum Ausbau der Haupteerschließung, werden die Nebenstraßen und sonstigen Erschließungswege der Aktivzone und der Ferienhausgebiete gebaut.1.650m Länge * 5m Breite * 80€/m²	660.000 €			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Ausbau Infrastruktur / Medien	Analog zum Ausbau der notwendigen Infrastruktur an der Haupterschließung, muss die verteilende Infrastruktur für die Ferienhausgebiete und die Aktivzone 1 gelegt werden (Strom, Wasser, Abwasser, Wärme, Gas, Telekommunikation, inkl. Trafo und Pumpstation). Bei zeitgleichem Straßenbau und Medienverlegung 150 €/lfm * 1.650m.	247.500 €			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS, Medienträger										
	Ausbau Parkplatz	Der Ausbau des Parkplatzes an der ersten Aktivzone ist für Tagestouristen, Anlieferung, Bedienstete der eine dezentrale Anlaufstelle. Ausführung als Schotterrasen mit Nebenanlagen 40€/m² * 2.100m² (105 PP je 20m²).	84.000 €			x	Gemeinde Elsterheide und/oder ZV LSS	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Errichtung Aktivzentrum	Der Gebäudekomplex ist Ausgangspunkt der Ansiedlung vielfältiger Nutzungen im ersten Kernbereich, inkl. Steg- und Wasseranlagen westlich der Promenade.	3.000.000 €			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Errichtung Ferienhäuser	Baufeldvorbereitung und Bau der Ferienhäuser erfolgt in kleinen Abschnitten bis hin zum ersten Aktivzentrum. 55 Häuser * Grundfläche 100m² * 1.700€/m² (inkl. Baufeldvorbereitung)	9.350.000 €			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Landschafts-/ Umfeldgestaltung (Bereich 1)	Die Umfeldgestaltung der Ferienhäuser und des Aktivzentrums ist elementarer Bestandteil der Qualität des gesamten Areals und sollten daher einen hohen gestalterischen Wert aufweisen. 30.000€ pro Grundstück (55 Grundstücke)	1.650.000 €			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Ausgleichsflächen Schilf	Die uferseitig gewachsenen Biotopbereiche in den Schilfflächen müssen umgesiedelt oder durch gleichwertige Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Da der Schilfbewuchs sehr schnell entsteht und einen adäquaten Lebensraum darstellt, sollten die jeweiligen Strandbereiche frühzeitig umgesiedelt und dauerhaft freigehalten werden, um nachträgliche und erneute Ersatzmaßnahmen vorzubeugen. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnhamen werden im Bebauungsplan geregelt.	n.b.			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, NSGP, Sachsenforst										
	Ausgleichflächen Wald	Die gerodeten Waldflächen müssen ausgeglichen werden. Entsprechend zur Verfügung stehende Flächen müssen frühzeitig eruiert, gesichert und bepflanzt werden. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnhamen werden im Bebauungsplan geregelt.	n.b.			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, NSGP, Sachsenforst										

Verortung	Maßnahme	Beschreibung	Schätz-kosten	Priorität			Verantwortlichkeit	Kooperationspartner	Zeitraum									
				niedrig	mittel	hoch			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ff.
Urlaubsland Geierswalde BEREICH 2	Strandbereich	Angrenzend an die bestehenden Strukturen wird der westliche Strandbereich auf dem Koschendamm weiterentwickelt. 63.500m² * 10€/m²	635.000 €		x		Gemeinde Elsterheide, Investor	ZV LSS										
	Erschließungsstraßen	Analog zum Ausbau der Haupteerschließung, werden die Nebenstraßen und sonstigen Erschließungswege der Aktivzone und der Ferienhausgebiete gebaut. 3.050m Länge * 5m Breite * 80€/m²	1.220.000 €		x		Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Ausbau Infrastruktur / Medien	Analog zum Ausbau der notwendigen Infrastruktur an der Haupterschließung, muss die verteilende Infrastruktur für die Ferienhausgebiete und die Aktivzone 2 gelegt werden (Strom, Wasser, Abwasser, Wärme, Gas, Telekommunikation, inkl. Trafo und Pumpstation). Bei zeitgleichem Straßenbau und Medienverlegung 150 €/lfm * 3.050m.	457.500 €		x		Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS, Medienträger										
	Ausbau Parkplatz	Der Ausbau des Parkplatzes an der zweiten Aktivzone ist für Tagestouristen, Anlieferung, Bedienstete der eine dezentrale Anlaufstelle. Ausführung als Schotterrasen mit Nebenanlagen 40€/m² * 2.200m² (110 PP je 20m²).	88.000 €		x		Gemeinde Elsterheide und/oder ZV LSS	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Errichtung Aktivzentrum	Der Gebäudekomplex ist Ausgangspunkt der Ansiedlung vielfältiger Nutzungen im zweiten Kernbereich, inkl. Steg- und Wasseranlagen westlich der Promenade.	3.000.000 €		x		Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Errichtung Ferienhäuser	Baufeldvorbereitung und Bau der Ferienhäuser erfolgt in kleinen Abschnitten bis hin zum zweiten Aktivzentrum. 135 Häuser * Grundfläche 100m² * 1.700€/m² (inkl. Baufeldvorbereitung)	22.950.000 €		x		Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Landschafts-/ Umfeldgestaltung	Die Umfeldgestaltung der Ferienhäuser und des Aktivzentrums ist elementarer Bestandteil der Qualität des gesamten Areals und sollten daher einen hohen gestalterischen Wert aufweisen. 30.000€ pro Grundstück (135 Grundstücke)	4.200.000 €		x		Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Ausgleichsflächen Schilf	Die uferseitig gewachsenen Biotopbereiche in den Schilfflächen müssen umgesiedelt oder durch gleichwertige Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Da der Schilfbewuchs sehr schnell entsteht und einen adäquaten Lebensraum darstellt, sollten die jeweiligen Strandbereiche frühzeitig umgesiedelt und dauerhaft freigehalten werden, um nachträgliche und erneute Ersatzmaßnahmen vorzubeugen. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnhamen werden im Bebauungsplan geregelt.	n.b.		x		Investor	Gemeinde Elsterheide, NSGP, Sachsenforst										
	Ausgleichflächen Wald	Die gerodeten Waldflächen müssen ausgeglichen werden. Entsprechend zur Verfügung stehende Flächen müssen frühzeitig eruiert, gesichert und bepflanzt werden. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnhamen werden im Bebauungsplan geregelt.	n.b.		x		Investor	Gemeinde Elsterheide, NSGP, Sachsenforst										

Verortung	Maßnahme	Beschreibung	Schätz-kosten	Priorität			Verantwortlichkeit	Kooperationspartner	Zeitraum									
				niedrig	mittel	hoch			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ff.
Urlaubsland Geierswalde BEREICH 3	Strandbereich	Angrenzend an die bestehenden Strukturen wird der nordwestliche Strandbereich auf dem Koschendamm weiterentwickelt. 40.000m² * 10€/m²	400.000 €	x			Gemeinde Elsterheide, Investor	ZV LSS										
	Erschließungsstraßen	Analog zum Ausbau der Haupteerschließung, werden die Nebenstraßen und sonstigen Erschließungswege der Aktivzone und der Ferienhausgebiete gebaut. 1.500m Länge * 5m Breite * 80€/m²	600.000 €	x			Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Ausbau Infrastruktur / Medien	Analog zum Ausbau der notwendigen Infrastruktur an der Haupterschließung, muss die verteilende Infrastruktur für die Ferienhausgebiete und die Aktivzone 3 gelegt werden (Strom, Wasser, Abwasser, Wärme, Gas, Telekommunikation, inkl. Trafo und Pumpstation). Bei zeitgleichem Straßenbau und Medienverlegung 150 €/lfm * 1.500m.	225.000 €	x			Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS, Medienträger										
	Ausbau Parkplatz	Der Ausbau des Parkplatzes an der dritten Aktivzone ist für Tagestouristen, Anlieferung, Bedienstete der eine dezentrale Anlaufstelle. Ausführung als Schotterrasen mit Nebenanlagen 40€/m² * 1.800m² (90 PP je 20m²).	72.000 €	x			Gemeinde Elsterheide und/oder ZV LSS	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Errichtung Aktivzentrum	Der Gebäudekomplex ist Ausgangspunk Ausgangspunkt der Ansiedlung vielfältiger Nutzungen im dritten Kernbereich, inkl. Steg- und Wasseranlagen westlich der Promenade.	3.000.000 €	x			Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Errichtung Ferienhäuser	Baufeldvorbereitung und Bau der Ferienhäuser erfolgt in kleinen Abschnitten bis hin zum dritten Aktivzentrum. 60 Häuser * Grundfläche 100m² * 1.700€/m² (inkl. Baufeldvorbereitung)	10.200.000 €	x			Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Landschafts-/ Umfeldgestaltung	Die Umfeldgestaltung der Ferienhäuser und des Aktivzentrums ist elementarer Bestandteil der Qualität des gesamten Areals und sollten daher einen hohen gestalterischen Wert aufweisen. 30.000€ pro Grundstück (60 Grundstücke).	1.800.000 €	x			Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Ausgleichsflächen Schilf	Die uferseitig gewachsenen Biotopbereiche in den Schilfflächen müssen umgesiedelt oder durch gleichwertige Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Da der Schilfbewuchs sehr schnell entsteht und einen adäquaten Lebensraum darstellt, sollten die jeweiligen Strandbereiche frühzeitig umgesiedelt und dauerhaft freigehalten werden, um nachträgliche und erneute Ersatzmaßnahmen vorzubeugen. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnhamen werden im Bebauungsplan geregelt.	n.b.	x			Investor	Gemeinde Elsterheide, NSGP, Sachsenforst										
	Ausgleichflächen Wald	Die gerodeten Waldflächen müssen ausgeglichen werden. Entsprechend zur Verfügung stehende Flächen müssen frühzeitig eruiert, gesichert und bepflanzt werden. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnhamen werden im Bebauungsplan geregelt.	n.b.	x			Investor	Gemeinde Elsterheide, NSGP, Sachsenforst										

Verortung	Maßnahme	Beschreibung	Schätz-kosten	Priorität			Verantwortlichkeit	Kooperationspartner	Zeitraum									
				niedrig	mittel	hoch			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ff.
Geierswalder Sonne	städtebaulicher Rahmenplan	Für den Bereich der Geierswalder Sonne ist ein städtebaulicher Rahmenplan zu erstellen, der die Aussagen des Masterplan weiter für den Teilraum konkretisiert und die Grundlage für die Bebauungsplanung stellt.	20.000 €			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Aufstellung Bebauungsplan	Schaffung von Baurecht über Vorhabens- und Erschließungspläne. Angesetzt ist der mittlere Satz der HOAI. 130.000 m²	200.000 €			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Geotechnische Gutachten	Also Grundlage und Erfordernis für jede Baumaßnahme ist, und insbesondere in diesem Bereich wegen der geotechnischen Besonderheit, ein geotechnisches Gutachten für die Bauabschnitte zu erstellen.	40.000 €			x	Investor	LMBV, Gemeinde Elsterheide										
	Errichtung Lärm- und Sichtschutzstreifen	Nördlich und nordwestlich der Ferienhäuser wird ein 55m bzw.15m breiter Lärm- und Sichtschutzstreifen zum Barbarakanal und Straße hin errichtet. 35.000 m² * 1 €/ m²	35.000 €			x	Investor	LMBV, Gemeinde Elsterheide										
	Errichtung 360°-Lounge	Die 360°-Lounge verbindet die 'Geierswalder Sonne' mit 'Kleinkunst und Hochkultur' und bildet das Scharnier des nördlichen Bereichs.	1.500.000 €			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Strandbereich	Der nördliche Strandbereich ist ein exklusiver Ruhe- und Badebereich der Gäste der exklusiven Ferienhäuser und nicht öffentlich zugänglich. 62.000m² * 10€/m²	620.000 €			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Erschließungsstraßen	Analog zum Ausbau der Haupteerschließung, werden die Nebenstraßen und sonstigen Erschließungswege der Wohnanlagen der Geierswalder Sonne gebaut. 2.400m Länge * 5m Breite * 80€/m²	960.000 €			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Ausbau Infrastruktur / Medien	Auch in diesem Bereich muss die verteilende Infrastruktur für die einzelnen Wohnanlagen separat gelegt werden (Strom, Wasser, Abwasser, Wärme, Gas, Telekommunikation, inkl. Trafo und Pumpstation). Bei zeitgleichem Straßenbau und Medienverlegung 150 €/lfm * 2.400m.	360.000 €			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS, Medienträger										
	Errichtung Luxus-Ferienhäuser	Baufeldvorbereitung und Bau der Ferienhäuser erfolgt in einzelnen Bauabschnitten. 70 Häuser * Grundfläche 100m² * 3.000€/m² (inkl. Baufeldvorbereitung)	21.000.000 €			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Landschafts-/ Umfeldgestaltung	Die Umfeldgestaltung der Ferienhäuser ist elementarer Bestandteil der Qualität des gesamten Areals und sollten daher einen hohen gestalterischen Wert aufweisen. 50.000€ pro Grundstück (70 Grundstücke)	3.500.000 €		x		Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Ausgleichsflächen Schilf	Die uferseitig gewachsenen Biotopbereiche in den Schilfflächen müssen umgesiedelt oder durch gleichwertige Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Da der Schilfbewuchs sehr schnell entsteht und einen adäquaten Lebensraum darstellt, sollten die jeweiligen Strandbereiche frühzeitig umgesiedelt und dauerhaft freigehalten werden, um nachträgliche und erneute Ersatzmaßnahmen vorzubeugen. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnhamen werden im Bebauungsplan geregelt.	n.b.			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, NSGP, Sachsenforst										
	Ausgleichflächen Wald	Die gerodeten Waldflächen müssen ausgeglichen werden. Entsprechend zur Verfügung stehende Flächen müssen frühzeitig eruiert, gesichert und bepflanzt werden. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnhamen werden im Bebauungsplan geregelt.	n.b.			x	Investor	Gemeinde Elsterheide, NSGP, Sachsenforst										

Verortung	Maßnahme	Beschreibung	Schätz-kosten	Priorität			Verantwortlichkeit	Kooperationspartner	Zeitraum									
				niedrig	mittel	hoch			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ff.
kleinkunst & HOCHKULTUR	Gestaltungsplan / Ausstellungkonzept	Analog zum Rahmenplan wird für das Ausstellungsgebiet ein Konzept erstellt, was die einzelenen Inseln definiert und in einen Zusammenhang stellt.	40.000 €	x			Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Geotechnische Gutachten	Also Grundlage und Erfordernis für jede Baumaßnahme ist, und insbesondere in diesem Bereich wegen der geotechnischen Besonderheit, ein geotechnisches Gutachten für die Bauabschnitte zu erstellen.	40.000 €	x			Investor	LMBV, Gemeinde Elsterheide										
	Aufstellung Bebauungsplan	Schaffung von Baurecht über Vorhabens- und Erschließungspläne.Angesetzt ist der mittlere Satz HOAI. 230.000m²	400.000 €	x			Gemeinde Elsterheide	Investor, ZV LSS										
	Ausbau südlicher Versorgungspunkt	Der südliche Versorgungspunkt liegt direkt am Hauptparkplatz und bildet den Haupteingang zum Ausstellungsgebiet.	2.500.000 €	x			Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Ausbau Wegesystem	Die Morphologie des Geländes und der Ausbau des Wegesystems sind das gestalterische Kernelement des Areals.	400.000 €	x			Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
	Ausbau Gestaltungsinseln	Die jeweiligen Ausstellungsinseln haben ihren eigenen Charakter und werden individuell gestaltet.	20.000.000 €	x			Investor	Gemeinde Elsterheide, ZV LSS										
Naturpark Geierswalde	Wegeleitsystem	Die Biotopwertsteigerung des NSG bedarf im Umkehrschluss eines besonderen Schutzes, der den Wert und die Entwicklung langfristig sichert. Ein entsprechendes Wegeleitsystem wird den Besucher durch das Gebiet lenken, Lehrpfade nutzen und durch u.a. Hinweisschilder das Betreten weitgehend verhindern.	35.000 €		x		NSGP, Sachsenforst	Gemeinde Elsterheide, ZVLSS										
	Ausbau / Ertüchtigung Waldwege	Die bestehenden Schneisen im Waldgebiet, die als Wege qualifiziert werden, bedürfen einer besonderen Ausgestaltung, sodass sie weiterhin als Brutstätten und Jagdreviere nutzbar bleiben. 15 € * 13300 m Inkl. Erlebnisstationen entlang des Rundweges, barrierefreier Ausbau.	465.000 €		x		NSGP, Sachsenforst	Gemeinde Elsterheide, ZVLSS										
	Qualifizierung Waldflächen	Die bestehenden Waldflächen werden bzgl. ihres Biotopwerts qualifiziert und der Errichtung entpsr. Schutzmaßnahmen geschützt.	n.b.		x		NSGP, Sachsenforst	Gemeinde Elsterheide, ZVLSS										
	Errichtung Steganlage	Die Wasserseitigen Steganlagen als Anlandeplätze für kleine Boote bieten inzwischen der Schilfbereiche kleine Ruhezonen.	100.000 €		x		NSGP, Sachsenforst	Gemeinde Elsterheide, ZVLSS										
	Umbau bzw. Nachnutzung Bekalkungsanlage	Die ehemalige Bekalkungsstation wird als Steganlage erhalten und zukünftig für ein mobiles Spieschiff bzw. eine schwimmende Gastronomie genutzt.	165.000 €		x		ZV LSS	Gemeinde Elsterheide, NSGP, Sachsenforst										
	Einbindung des Spielschiffs / schwimmende Gastronomie	Für die Einbindung der Schiffs muss am Anleger entsprechende Infrastruktur vorliegen und das Schiff entsprechend baulich angepasst werden. Da es mobil sein soll, kommen damit auch alternative Standorte für den Einsatz in Frage.	600.000 €		x		Investor	Gemeinde Elsterheide, NSGP, Sachsenforst, ZV LSS										
	Entwicklung Bildungskonzept	Zur bildungstechnischen Implementierung des NSG wird ein Bildungskonzept erarbeitet, dass Lehrpfade und Führungen nutzergerecht zusammenführt.	20.000 €		x		NSGP, ZV LSS	Gemeinde Elsterheide, Sachsenforst										
sonstige	Job-Börse für regionale Arbeitgeber	Die in der Nebensaison nur gering ausgelasteten Arbeitskräfte können in einer regionalen Job-Börse an andere Arbeitgeber vermittelt werden und dadurch ihre Arbeitszeitkapazitäten anderweitig sinnvoll einbringen.	n.b.		x		ZV LSS	touristische Leistungsträger, Gemeinde Elsterheide										
	Dienstleistungszentrum für Nebensaisons	Das Dienstleistungzentrum vermittelt insbesodnere Fachkräfte im Dienstleistungsbereich an andere Arbeitgeber in der Nebensaison, also bspw.Büroarbeit (bspw. Buchhaltung und Steuer) sowie Wochenmärkte, gastronomische Einrichtungen und andere.	n.b.		x		ZV LSS	touristische Leistungsträger, Gemeinde Elsterheide										
	Weiterbildungszentrum	Das Weiterbildungszentrum dient auch dem Erfahrungsaustausch zu anderen Fachsparten des Tourismus. Denkbar wäre so z.B. interdisziplinäre Weiter- und Bildungsangebote für Arbeitnehmer im touristischen Bereich. Die vorrangige Zielgruppe sind junge Fachkräfte und Touristiker unterschiedlicher Fachbereiche.	n.b.		x		ZV LSS	touristische Leistungsträger, Gemeinde Elsterheide										

4.3.2 Kostenplanung und Finanzierung

Für die Deckung der mit den Maßnahmen verbundenen Kosten bestehen verschiedene Möglichkeiten. Dabei ist zwischen Investitionskosten und Folgekosten des Betriebs zu unterscheiden. In diesem Zusammenhang bestehen auch unterschiedliche Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten, da sich bspw. öffentliche Institutionen und Gebietskörperschaften zum Teil anderer Fördermöglichkeiten bedienen können als private Investoren.

Neben der Möglichkeit durch Vorhabens- und Erschließungspläne Kosten auf private Dritte umzulegen, werden im Folgenden einige potenzielle Finanzierungsquellen, insbesondere für die Vorhaltung öffentlicher Infrastruktur beispielhaft erläutert.

Grundsätzlich wird die Entwicklung des Koschendamms als touristische Destination durch private Investitionen finanziert (siehe Kap. 4.3.1). Der öffentlichen Hand kommt dabei jedoch die Aufgabe zu, die notwendigen Rahmenbedingungen für solcherlei Investitionen zu schaffen, v.a. im Hinblick auf die erforderliche Infrastruktur.

Maßnahmen nach §4 VA VI Braunkohlesanierung (2018-22)

Seit 1992 bewältigen Bund und Länder gemeinsam die Aufgabe der Braunkohlesanierung mithilfe fortgesetzter Verwaltungsabkommen. Die weitere Bereitstellung finanzieller Mittel wurde aktuell auch für die kommenden fünf Jahre beschlossen. Für Maßnahmen zur Erhöhung des Folgenutzungsstandards (sogenannte §4-Maßnahmen) stehen für den Förderzeitraum weitere 75 Mio. Euro in Sachsen bereit (LMBV 2017).

Förderfähig sind Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile, zur nachträglichen Wiedernutzbarmachung und zur Unterstützung der regionalen Entwicklung.

Der Freistaat Sachsen fördert dabei Schlüsselprojekte zur Schiffbarmachung von hydraulisch erforderlichen Gewässerverbindungen und Schiffsanleger mit 100% der förderfähigen Kosten.

Weitere Projekte wie Mischfinanzierungen des kommunalen Straßenbaus erfolgt als Aufstockung zur Förderung der Straßenbauverwaltung mit bis zu 90% der förderfähigen Kosten.

Bedingung dabei ist, dass es sich um ausschließlich kommunale Nutzung handeln muss. Ergänzend hierzu können aber auch weitere Projekte gefördert werden, wie bspw. öffentliche Sanitätseinrichtungen, Anschlüsse für Wasser, Elektrizität, Abwasser, etc.

Die Förderhöhe der Maßnahmen nach §4 ist dabei projektabhängig. Jedoch ersetzt die Förderung nicht die Inanspruchnahme anderer Förderprogramme und der entsprechend dafür geltenden Regelungen.

Zuwendungsempfänger können natürliche und juristische Personen sein. Anträge sind an das Sächsische Oberbergamt zu richten (Sächsisches Oberbergamt 2016).

GRW-Infra (SMWA)

Weiterhin werden durch das Sächsische Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr wirtschaftsnahe Infrastrukturen im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW-Infra) gefördert.

Die Errichtung und Erweiterung öffentlicher Einrichtungen des Tourismus sowie die Geländeerschließung für den Tourismus sind dabei Teil der Zielstellung der Förderung touristischer Infrastrukturmaßnahmen. Diese können gefördert werden, wenn sie als Basis für das Wachstum des regionalen Tourismus in der Zukunft dienen und überwiegend touristisch genutzt werden.

Zu unterscheiden ist dabei zwischen nicht einnahmeschaffenden und einnahmeschaffenden Maßnahmen. Hinsichtlich erster Kategorie sind dabei bspw. Wanderwege, Naturpfade oder unentgeltliche Rast- und Parkplätze, Informationszentren, Promenaden und Kurparks aber auch Schwimmsteganlagen oder Badestellen förderfähig. Als einnahmeschaffende Maßnahmen förderfähig sind bspw. Schlechtwetterfreizeitangebote, Wasserwanderrastplätze oder sonstige Basisinfrastrukturen inklusive kultureller Einrichtungen mit touristischem Bezug (RevoSax, 2017).

Zuwendungsempfänger sind Gemeinden und Gemeindeverbände, sowie rechtlich selbständige Unternehmen, deren Gesellschafter überwiegend Körperschaften des öffentlichen Rechts sind.

Im Landkreis Bautzen wird ein Zuschuss in Höhe von 85% der Gesamtaufwendungen bei Fördervorhaben gewährt. Für Beratungs- und Planungsleistungen beträgt die Förderhöhe 75% der Projektkosten. Anträge sind an die Landesdirektion Sachsen (Standort Dresden) zu stellen.

KurTaxe und Fremdenverkehrsabgabe

Auf kommunaler Ebene besteht neben der Förderung durch die öffentliche Hand weiterhin die Möglichkeit die Refinanzierung touristischer Infrastruktur durch eine Kurtaxe und/oder eine Fremdenverkehrsabgabe zu gestalten.

In Sachsen können Fremdenverkehrsgemeinden, Kurorte und Erholungsorte von den Gästen eine Kurtaxe erheben. Diese darf allerdings nur für die Finanzierung bestimmter Einrichtungen, Anlagen und Veranstaltungen eingesetzt werden. Sie wird also als Gegenleistung dafür erhoben, dass den Besuchern die Möglichkeit gegeben wird, die Einrichtungen und Anlagen in Anspruch zu nehmen. Die Erträge aus der Kurtaxe müssen „für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung und Unterhaltung der zu Heil-, Kur- oder sonstigen Fremdenverkehrszwecken bereitgestellten Einrichtungen und Anlagen sowie für die zu diesem Zweck durchgeführten Veranstaltungen“ verwendet werden. Sie können also bspw. zur Querfinanzierung laufender Kosten der Strandreinigung, der Nutzung öffentlicher Sanitäreinrichtungen oder für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden. Erhoben wird die Kurtaxe entweder nach Tagessätzen oder auch als Jahreskurtaxe in Bezug auf die Aufenthaltsdauer des Gastes oder als Entgeltkurtaxe durch den Verkauf von Eintrittskarten (Landestourismusverband Sachsen 2013). Die Gemeinde Elsterheide ist aktuell nicht als Fremdenverkehrsgemeinde, Kurort oder Erholungsort kategorisiert.

Die Fremdenverkehrsabgabe (FVA) kann analog zur Kurtaxe erhoben werden, sofern und soweit der Gemeinde ein gemeindlicher Aufwand für die Fremdenverkehrsförderung entsteht. Anders als die Kurtaxe, die auf Besucher zielt, kann die FVA für jeden Betrieb (Hotels, Imbissbetreiber, Fremdenverkehrs- oder Erholungsbetriebe) erhoben werden, der im Gemeindegebiet unmittelbar oder mittelbar besondere wirtschaftliche Vorteile durch den Fremdenverkehr hat. Die Höhe der Abgabe bemisst sich nach dem Vorteil, der aus dem Fremdenverkehr in der Gemeinde erwächst. Für die

Berechnung werden verschiedene Berechnungsstufen zugrunde gelegt, sodass je nach Stufe die FVA zwischen 30 und 800€ / Jahr betragen kann (Landestourismusverband Sachsen 2013).

LEADER – LES Lausitzer Seenland

Es besteht ebenso die Möglichkeit, Projekte im Rahmen der LEADER-Region Lausitzer Seenland einzureichen. Maßgeblich hierfür ist die Entwicklungsstrategie mit Stand September 2017. Auf Basis der darin formulierten strategischen Ziele können Projekte im Aktionsplan gemäß der Förderrichtlinie zur Umsetzung von LEADER-Entwicklungsstrategien des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft gefördert werden.

So bietet bspw. das strategische Ziel 1, Maßnahme 1.2 Entwicklung von Angeboten im Freizeit- und Tourismusbereich einen inhaltlichen Anknüpfungspunkt. Projekte hierunter werden mit bis zu 50% und einer Deckelung bei 200 T€ gefördert. Projektanträge im Ziel 2, Maßnahme 2.2: Neu- und Ausbau Infrastruktur (z.B. mobile Technik im Bereich ÖPNV) können mit bis 85% und maximal 300 T€ gefördert werden.

4.3.3 Zielabweichungsverfahren

Um von der Festlegung eines Zieles im Raumordnungsplan (bzw. Regionalplan oder Braunkohlesanierungsplan) befreit werden zu können gibt es drei Möglichkeiten (siehe Abb. 73): die Ausnahme, welche bereits im Plan festgehalten ist (Möglichkeit entfällt nach aktueller Planung), die Zielabweichung (wird im Folgenden dezidierter erläutert) und die Planänderung (bzw. die Neuaufstellung oder Fortschreibung eines Plans).

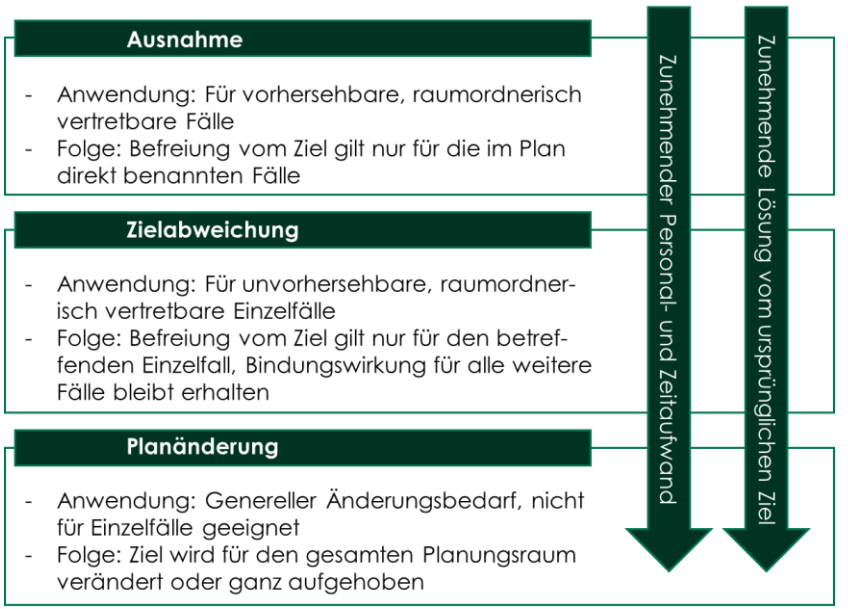


Abb. 73: Ausnahme - Zielabweichung - Planänderung: Übersicht zu Anwendung und Folgen (Quelle: ZV Großraum Braunschweig (2012) S. 25)

Strategisch besteht die Möglichkeit sich ein bei aktuellem Planstand notwendiges Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG zu ersparen, indem auf die Fortschreibung des Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen, als für den Koschendamm einzig rechtlich bindendes, raumordnerisches Dokument, gewartet wird, bevor die Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung eingeleitet werden.

Den Aufwand für das Zielabweichungsverfahren gilt es bezogen auf die vorhandenen Ressourcen kritisch zu evaluieren. Da im Anschluss an die aktuell laufende zweite Fortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien die Fortschreibung des Braunkohlenplans erfolgen soll. Durch die (politischen) Akteure könnte der Fortschreibung des gültigen Sanierungsrahmenplans für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen eine erhöhte Priorität verschafft werden.

Zum Zeitpunkt einer möglichen rechtlichen Wirksamkeit des (aktuellen) Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien wäre keine Zielabweichung nötig, da die Flächen des Naturparks, welche kongruent zu den NNE-Flächen sowie dem NSG Geierswalde Heide sind, auch eine Kongruenz zum Vorranggebiet Wald der Festlegungskarte ‚Raumstruktur' aufweisen. Die widersprüchlichen Aussagen, die aus der Festlegungskarte ‚Ökologisches Verbundsystem und regionale Grünzüge' hervorgehen bedürfen jedoch einer Klärung (siehe Kap. 2.1.2).

Im Hinblick auf die Zeitschienen der verschiedenen Planungsakteure v.a. bezogen auf die notwendige Durchführung von Sanierungs- und Aufforstungsmaßnahmen durch die LMBV mbH könnte sich eine synergetische Überlagerung ergeben. Evtl. kann durch priorisierte Maßnahmenumsetzung auf dem Koschendamm auch die Entlassung des kompletten Koschendamms aus der Bergaufsicht erfolgen, sodass die zweite Fortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien durch Aufhebung des Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen Gültigkeit gewinnen würde. Hieraus ergibt sich zudem die Notwendigkeit die Inhalte des Masterplans bereits in der zweiten Fortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien zu manifestieren (siehe Kap. 2.1.2 und 2.1.3).

Sollte sich gegen diesen strategischen Ansatz entschieden werden, ist ein Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG notwendig. Die Stattgabe eines solchen ist jedoch grundsätzlich eine Ermessensentscheidung der verantwortlichen Institution, der Landesdirektion Sachsen. Die zuvor dargestellte strategische Linie könnte dabei bereits generell als Begründung dienen. Ob zum positiven (der Stattgabe) oder zum negativen (dem Versagen der Stattgabe) ist, wie erwähnt, nicht vorhersehbar.

Durch das möglicherweise angestrebte Zielabweichungsverfahren zur Umsetzung des Masterplans Koschendamm soll von den Zielen Vorranggebiet Wald und Vorranggebiet zur Bereitstellung von Brauchwasser sowie dem Vorranggebiet Natur und Landschaft abgewichen werden, welche aus dem Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen hervorgehen.

Für ein erfolgreiches Zielabweichungsverfahren müssen nach Raumordnungsgesetzt zwei Tatbestandsmerkmale erfüllt sein. Zusätzlich gehen aus dem Landesplanungsgesetz Sachsen Regelungen hervor. Es darf keine ‚Salamitaktik' verfolgt werden, d.h. Präzedenzfällen wird nicht stattgegeben.

Tatbestandsmerkmal 1 nach ROG:

„Von Zielen der Raumordnung darf abgewichen werden, wenn die Abweichung raumordnerisch vertretbar ist" (ROG Abs. 2). Raumordnerisch vertretbar ist die Zielabweichung, wenn das Ergebnis mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung auch in einem Regionalplan hätte festgelegt werden können.

Tatbestandsmerkmal 2 nach ROG:

„Von Zielen der Raumordnung darf abgewichen werden, wenn […] die Grundzüge der Planung nicht berührt werden" (ROG Abs. 2). Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, wenn sich die Planänderung nur auf Einzelheiten der Planung bezieht und das ‚Grundgerüst der Abwägung' nicht berührt wird.

§ 16 SächsLPlG:

„Die Abweichung von Zielen der Raumordnung im Einzelfall nach § 6 Abs. 2 ROG bedarf der Zulassung durch die Raum-

ordnungsbehörde in einem besonderen Verfahren (Zielabweichungsverfahren). Vor der Zulassung ist den in ihrem Aufgabenbereich berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Das Zielabweichungsverfahren kann mit einem Raumordnungsverfahren verbunden werden. Sofern raumbedeutsame Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes der Planfeststellung und eines Zielabweichungsverfahrens bedürfen, sollen beide Verfahren zeitlich parallel und in enger Abstimmung durchgeführt werden; in diesen Fällen ist über das Zielabweichungsverfahren innerhalb von drei Monaten zu entscheiden. Bei der Entscheidung über das Zielabweichungsverfahren sind die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes zu berücksichtigen“ (§16 SächsLPlG).

Die Zielabweichung dient im Einzelfall der Schließung unbeabsichtigter Regelungslücken, die bei Planaufstellung nicht gesehen werden konnten und „führt die Vereinbarkeit von Planungen und Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung herbei, ohne einen entgegenstehenden Raumordnungsplan zu ändern. Es unterscheidet sich insofern von dem Raumordnungsverfahren, als es nicht darum geht, die Raumverträglichkeit zu überprüfen, sondern eine dem Grunde nach nicht gegebene Raumverträglichkeit herzustellen“ (SMI, 2018: o.S.).

Diese Raumverträglichkeit würde bei einem Zielabweichungsverfahren bewiesen werden müssen und könnte im Hinblick auf eine solche touristische Großansiedlung als fraglich erscheinen. Ein ‚halböffentliches‘ Verfahren wie das Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 16 SächsLPlG könnte vor diesem Hintergrund ggf. nicht das geeignete Instrumentarium darstellen, um das öffentliche Interesse angemessen zu berücksichtigen.

Argumente für das Stattgeben eines Zielabweichungsverfahrens leiten sich u.a. aus informellen Planungen und Konzepten ab. Bereits das Integrierte ländliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2007 formuliert den Leitsatz: „Von der Bergbau- zur Tourismus- und Energieregion“ (ZV Elstertal, ZV Landschaftspark Bärwalder See, VG Schleife, VG Rietschen, 2007: S. 29). 10 Jahre später definiert auch das Marketingkonzept Lausitzer Seenland den Wassertourismus spätestens ab 2025 als tragende Produktlinie des Lausitzer Seenlandes und prognostiziert den touristischen Bedarf sowie ein

Wachstumspotenzial durch substanzielle Nachfragesteigerungen (siehe Kap. 2.3 und 2.3.1). Es ist eine klare Entwicklungslinie zu sehen. Auch im regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzept Lausitzer Seenland aus dem Jahr 2015 wird die hohe touristische Bedeutung des Geierswalder Sees betont und die Umsetzung der Planungen „Wasserwelt Geierswalder See“ als Schlüsselprojekt festgeschrieben, die durch den vorliegenden Masterplan erfolgt. Zudem soll neben dem qualitativen Ausbau der Beherbergungskapazitäten im Bereich Ferienhäuser durch die Schaffung der Infrastruktur und der Entwicklung von Angeboten eine regional abgestimmte touristische Entwicklung des Geierswalder Sees erfolgen, vor dem Hintergrund des Seenprofils des Geierswalder Sees (siehe Kap. 2.1.7 und 2.3.2).

Aber auch aus der formellen Planung leiten sich Argumente für ein Stattgeben eines möglichen Zielabweichungsverfahrens ab. So würde dies u.a. der im Landesentwicklungsplan 2013 festgeschrieben Ziele und Grundsätze Z 2.1.3.2, Z 2.1.2.3, G 2.3.3.3, G 2.3.3.3, G 2.3.3.5, G 2.3.3.6 und G 2.3.3.7 entsprechen (vgl. SMI, 2013).

Wie bereits dargestellt, würde eine Stattgebung auch dem Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien von 2010 entsprechen u.a. bzgl. der Ziele und Grundsätze Z 4.3.1, G 3.1.1, G 4.1, G 4.1.2.1, G 7.1, G 7.2.. Zudem bildet dieser am Westufer ein Vorranggebiet Erholung ab. Daneben signalisierte der RPV Oberlausitz-Niederschlesien bereits durch die umfangreiche Beteiligung der TöB im Erarbeitungsprozess des Masterplans Koschendamm eine mögliche inhaltliche Beachtung des Planwerks.

Auch könnte im Zuge des Zielabweichungsverfahrens der Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen in Frage gestellt werden. Z.B. geht aus der Begründung des Ziels 15 hervor, dass die Aufforstung auf dem Kippendamm den Anforderungen an eine Holzproduktion als auch der Naherholung gerecht werden soll. Mit der Ausweisung des Vorranggebiets Wald wird dem Ziel III 10.2.1 LEP aus dem Jahr 1994 entsprochen, woraus vorrangig Bergbaufolgelandschaften für die Schaffung von Wald zu nutzen sind. Diese Vorrangigkeit zur Aufforstung von Bergbaufolgelandschaften entfällt im LEP 2013, siehe Z 4.2.2.2.1.

Das Gebiet des Koschendamms gehört laut Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen zum Natur- und Wildpark „Karl-May-Land“ (RPV OL-NS, 1997: S. 43). Diese konzeptionelle Grundlage, auf welcher der Plan aufbaut ist, ist jedoch inzwischen obsolet.

Die Darstellung des Braunkohlenplans als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen wird seitens der Raumordnungsbehörde als gegeben angesehen, jedoch stehen in der Realität weitläufig Aufforstungsmaßnahmen aus. So stellt sich der aktuelle Aufforstungsfortschritt bezogen auf die vorgeschlagenen Nutzungen wie folgt dar: Naturpark 82%, Geierswalder Sonne 15,5%, Kleinkunst & HOCHKULTUR 23%, Naturstrand 25%, Urlaubsland 39%.

Vorrangig relevant für das Zielabweichungsverfahren sind dabei jedoch lediglich die Flächen exklusive des Naturparks. Somit ergibt sich eine Bewaldung von 28,5 ha von 95 ha, bzw. rund 30% für die Flächen der Geierswalder Sonne, von kleinkunst & HOCHKULTUR, Naturstrand und Urlaubsland.

Bilanziell ergeben sich folgende Werte, zum einen bezogen auf die zuvor dargestellten Aufforstungswerte, zum anderen bezogen auf den Grad der Zielabweichung.

Naturpark Geierswalde:

- 175 ha gesamt, davon
- 8 ha Vorranggebiet Natur und Landschaft – 4,5 %
- 8 ha sind bewaldet – 100%
- 167 ha Vorranggebiet Wald – 95,5%
- 137 ha sind bewaldet – 82%

Hier ist keine Beeinträchtigung der Vorranggebiete durch die Umsetzung des Masterplans zu erwarten

Kleinkunst & HOCHKULTUR:

- 24 ha gesamt davon
- 24 ha Vorranggebiet Wald – 100%
- 5,5 ha sind bewaldet – 23%

Geierswalder Sonne:

- 16 ha gesamt davon
- 16 ha Vorranggebiet Wald – 100%
- 2,5 ha sind bewaldet 15,5%

Naturstand:

- 14 ha gesamt davon
- 14 ha Vorranggebiet Wald – 100%
- 3,5 ha sind bewaldet – 25%

Bei 3 ha Vorranggebiet Wald ist eine Zielabweichung nicht notwendig.

Urlaubsland Geierswalde:

- 41 ha insgesamt davon
- 5,5 ha Vorranggebiet Wald – 13%
- 2,5 ha sind bewaldet – 45% (von 5,5 ha)
- 5,5 ha Vorranggebiet Freizeit / Erholungsnutzung
- 2 ha sind bewaldet – 40% (von 5,5 ha)
- 30 ha Vorbehaltsgebiet Freizeit / Erholungsnutzung
- 13 ha sind bewaldet – 43 % (von 30 ha)

In der Summe soll eine Umwandlung von 59,5 ha Vorranggebiet Wald in ein Vorranggebiet für Freizeit und Erholungsnutzung erfolgen. Zudem könnte eine Umwandlung von 30 ha Vorbehaltsgebiet für Freizeit und Erholungsnutzung in ein Vorranggebiet für Freizeit und Erholungsnutzung angestrebt werden. Bei der Waldfläche ergibt sich somit bei 26,5 % der Fläche ein Zielabweichungsbedarf, in Bezugnahme auf das 226,5 ha große Plangebiet. Da die regionalplanerisch sensible Nutzungsanordnung (12 ha Wald bleiben erhalten – 21% des Vorranggebiets Wald müssten umgewandelt werden) und die ‚neue' Kubatur des Koschendamms den Umfang der Zielabweichung minimiert bzw. verringert hat, kann von diesem Standpunkt aus, von einer Nichtbeeinträchtigung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Laut § 2 SächsWaldG ist „Wald im Sinne dieses Gesetzes […] jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche, die durch ihre Größe geeignet ist, eine Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion (§ 1 Nr. 1) auszuüben." Im Hinblick auf das Urlaubsland, kleinkunst und HOCHKULTUR sowie die Geierswalder Sonne besteht also auch die Annahme, dass sich der ermittelte notwendige Wert zur Waldumwandlung schon aus den räumlich-konzeptionellen Nutzungsideen zusätzlich verringert, da dieser in großen Anteilen der Erholungsfunktion dient.

Anzumerken sei, wie bereits geschehen, dass die Zulassung der Zielabweichung im Ermessen des Regierungspräsidiums liegt. Darüber hinaus können die TöB der Zielabweichung zustimmen oder diese ablehnen. Die Prüfung von natur-, arten- und habitatschutzrechtlichen Belangen bleibt davon

aber unberührt und kommt erst im Genehmigungsverfahren der Bauleitplanung zum Tragen, Durch die Nichtbeteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens und einer unter Umständen gegebenen Raumbedeutsamkeit, könnte das Zielabweichungsverfahren ggf. nicht das geeignete Instrumentarium darstellen. Bei einer Stattgebung würden Maßgaben festgesetzt werden, die einen flächengleichen Ersatz der Waldflächen notwendig machen. Hierfür ist Vorsorge zu tragen.

Sollte dem Antrag auf Zielabweichung nicht stattgegeben werden, kann auf die Verletzung des Selbstverwaltungsrechts der aus Art. 28 Abs. 2 GG resultierenden gemeindlichen Planungshoheit hingewiesen werden (vgl. Ausschuss für Recht und Verfahren der Ministerkonferenz für Raumordnung, 2010: S. 10).

Folgende Unterlagen sind einzureichen: Antragsschreiben, Gemeindebeschluss zum Zielabweichungsantrag, Antragsbegründung entsprechend § 6 Abs.2 ROG i.V.m. §16 Sächs-LPlG, FNP- bzw. B-Plan Entwurf (Plankarte, Begründung), ggf. Umweltbericht, Fachgutachten und Abwägungstabelle.

5. Quellenverzeichnis

Ausschuss für Recht und Verfahren der Ministerkonferenz für Raumordnung (2010): **Positionspapier des Ausschusses für Recht und Verfahren der Ministerkonferenz für Raumordnung** [online: https://www.ml.niedersachsen.de/download/52833. Zugriff am 31.07.2017]

Braunkohleausschuss des Landes Brandenburg (1993): **Sanierungsplan Restlochkette Sedlitz, Skado, Koschen**

Deutscher Tourismusverband e.V. [Hrsg.] (2009): **Fahrradtourismus in Deutschland. Kurzfassung**

Deutscher Tourismusverband e.V. [Hrsg.] (2017): **Zahlen – Daten –Fakten**

Dr.-Ing. Steffen Friedrich (2016): **Verdichtungs- und Standsicherheitsnachweis für die gesicherten Böschungen des Koschendammes (gekippter Trenndamm zwischen RL Koschen und RL Skado)** LMBV mbH (Hrsg.) (Autoren: DMT-Leipzig, SfG: Dr.-Ing. Steffen Friedrich)

Förderverein Wasserwelt Geierswalde e.V. (2002a): **Konzept zur Herstellung des Aussichtspunktes „Geierswalde Höhenblick" auf dem Koschendamm am Geierswalder See (Tagebau-Restloch Koschen/ Scado** *(Autoren: eta AG)*

Förderverein Wasserwelt Geierswalde e.V. (2002b): **Modellvorhaben Freizeit- und Wasserwelten Geierswalde. Das touristische Entwicklungskonzept. 2. Stufe** *(Autoren: Institut für Freiraumplanung und Siedlungsentwicklung, Prof. Dr.-Ing. Fischer)*

Förderverein Wasserwelt Geierswalde e.V. (2002c): **out door camp** *(Autoren: T. Engemann)*

Förderverein Wasserwelt Geierswalde e.V. (2012): **Der Geierswalder See. Einblicke in die touristische Entwicklung**

Gemeinde Elsterheide [Hrsg.] (o.J.): **Bebauungsplan. Geierswalder See - Südböschung** *(Autoren: o.A.)*

Gemeinde Elsterheide [Hrsg.] (2007): **Organisation des Tourismus in der Gemeinde Elsterheide** *(Autoren: Project M GmbH)*

Gemeinde Elsterheide [Hrsg.] (2010): **Flächennutzungsplan Gemeinde Elsterheide** *(Autoren: Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach –und Rechtsfragen der Raum und Umweltplanung mbH)*

Gemeinde Elsterheide [Hrsg.] (2010): **Bebauungsplan. Wohnhafen Scado. 2. Entwurf** *(Autoren: Dr. Braun & Barth, Garten- und Landschaftsarchitektur Andreas Blume)*

Gemeinde Elsterheide [Hrsg.] (2011): **Baugrunduntersuchung und geotechnische Stellungnahme zum geplanten Servicegelände am Geierswalder See auf Kippenflächen des ehemaligen Tagebaus Koschen** *(Autoren: Ingenieurbüro für Geotechnik Dr.-Ing. Steffen Friedrich)*

Gemeinde Elsterheide [Hrsg.] (2013): **Bebauungsplan. Gut Scado. Satzung** *(Autoren: Dr. Braun & Barth)*

Gemeinde Elsterheide [Hrsg.] (2014): **Bebauungsplan. Segelsportzentrum am Partwitzer See. Satzung** *(Autoren: Dr. Braun & Barth)*

Gemeinde Elsterheide [Hrsg.] (2015): **Bebauungsplan. Segelsportzentrum am Partwitzer See. Satzung zur 1. Änderung** *(Autoren: Dr. Braun & Barth)*

Gemeinde Elsterheide [Hrsg.] (2016): **Bebauungsplan. Servicegelände am Geierswalder See** *(Autoren: Dr. Braun & Barth)*

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg [Hrsg.] (2008): **Studie zur Integrierten Touristischen Entwicklung des Lausitzer Seenlandes** *(Autoren: mediamare consulting Dörnfeld & Holweg GbR)* [online: https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/itls.pdf Zugriff am 31.07.2017]

Rohnstock Biografien (2015): **Geierswalde an einen Tisch. Heft 1**. Leben vor dem See – Geschichten aus Geierswalde.

Rohnstock Biografien (2015): **Geierswalde an einen Tisch. Heft 2**. Geierswalde: Ein Dorf vor neuen Ufern

Rohnstock Biografien (2016): **Geierswalde an einen Tisch. Heft 3**. Geierswalde – in geordneten Bahnen Richtung Zukunft

Rohnstock Biografien (2016): **Lausitz. Lebensgeschichten einer Heimat. Geschichten aus dem Erzählsalon**

*Landestourismusverband Sachsen (2013): **Handreichung zur Einführung der Fremdenverkehrsabgabe**.*

Landkreis Bautzen (2011): **Ziele der Entwicklung im Landkreis Bautzen** [online: http://www.landkreis-bautzen.de/download/wirtschaft_und_bildung/Ziele_der_Entwicklung_LK_BZ.pdf Zugriff am 31.07.2017]

Landkreis Bautzen [Hrsg.] (2013): **Bewertung und Neuordnung des Kreisstraßennetzes im Landkreis Bautzen** *(Autoren: Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH)*

Landratsamt Bautzen Kreisentwicklungsamt (2010): **Konzeption zur Entwicklung des touristischen Wegenetzes im Landkreis Bautzen**

Landratsamt Bautzen Kreisentwicklungsamt (2015): **Radverkehrskonzept für den Landkreis Bautzen** (*Autoren: Ingenieurbüro für Systemberatung und Planung GmbH)* [online: http://www.landkreis-bautzen.de/download/buergerservice/Radverkehrskonzept_vollstaendig.pdf Zugriff am 31.07.2017]

Lausitzer Seenland gemeinnützige GmbH (2011): **Schutzgebietskonzept Naturschutzgroßprojekt Lausitzer Seenland**

Lausitzer Seenland GmbH (2004): **Naturschutzgroßprojekt Lausitzer Seenland. Pflege und Entwicklungsplan** *(Autoren: Siedlung und Landschaft, H. Illig, H.-C. Kläge, J. Ludloff GbR)*

LMBV mbH (1996): **Sichere Gestaltung setzungsfließgefährdeter Kippenrandbereiche**

LMBV mbH (2007a): **Landschaftswandel. Braunes Gold. Wellen nach der Kohle. Land sehen**

LMBV mbH (2007b): **Wandlungen und Perspektiven 03. Sedlitz/Skado/Koschen** 1. Auflage

LMBV mbH (2010): **Zwei Jahrzehnte Braunkohlesanierung. Eine Zwischenbilanz** [online https://www.lmbv.de/files/LMBV/Publikationen/Publikationen%20Zentrale/Publikationen%20Diverse/LMBV_Buch_Zwischenbilanz.pdf Zugriff am 31.07.2017]

LMBV mbH (2012): **„Perspektive See". Zum Stand der Entwicklung der Wasserbeschaffenheit in den Lausitzer Bergbaufolgeseen** *(Autoren: BTU Cottbus, LS Hydrologie und Wasserwirtschaft, IWB - Institut für Wasser und Boden Dr. Uhlmann)* [online: https://www.lmbv.de/index.php/forschung-zu-seen.html Zugriff am 31.07.2017]

LMBV mbH (2013): **Wandlungen und Perspektiven 24. Nimtsch**

LMBV mbH (2015a): **Landschaften im Wandel. Die neuen Seen der Lausitz**
LMBV mbH (2015b): **Wandlungen und Perspektiven 03. Sedlitz/Skado/Koschen** 2. Auflage

LMBV mbH (2016): **Rahmenkonzept zur Schiffbarmachung und touristischen Folgenutzung des Lausitzer Seenlandes (Sachsen)** *(Autoren: BTE Tourismus- und Regionalberatung)*
Gemeinde Elsterheide (2009): Touristischer Rahmenplan für die Gemeinde Elsterheide *(Autoren: BTE Tourismusmanagement, Regionalentwicklung)*

LMBV mbH (2017): **Gemeinsam für die Zukunft der Braunkohleregion** [online: https://www.lmbv.de/index.php/Nachrichtenleser/gemeinsam-fuer-die-zukunft-der-braunkohleregionen.html Zugriff am 02.12.2017]

LMBV mbH [Hrsg.] (2017): **Beplanung der Errichtung von Landmarken und Herstellung von Sichtschneisen im Lausitzer Seenland Sachsen. Standortevaluierung** *(Autoren: Subatzus & Bringmann GbR)*

LMBV mbH (2018): **Abschlussbetriebsplan** [online: https://www.lmbv.de/index.php/Glossar/abschlussbetriebsplan.html Zugriff am 14.09,2017]

o.A. (2014): **Karl-May-Land** [online: http://karl-may-wiki.de/index.php/Karl-May-Land Zugriff am 26.11.2017]

Ostdeutscher Sparkassenverband [Hrsg.] (2017): **Sparkassen-Tourismusbarometer**. Jahresbericht 2017

Regionaler Planungsverband Oberlausitz - Niederschlesien (1997): **Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für die stillgelegten Tagebaue Skado und Koschen** [online: https://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de/braunkohle/sanierungsrahmenplanung/tagebaue-skado-und-koschen/braunkohlenplan-als-sanierungsrahmenplan-fuer-die-stillgelegten-tagebaue-skado-und-koschen/textteil-und-karten.html Zugriff am 31.07.2017]

Regionaler Planungsverband Oberlausitz - Niederschlesien (2007): **Fachbeitrag Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien** [online: https://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de/nc/regionalplanung/landschaftsrahmenplan-2007/textteil-und-karten.html Zugriff am 31.07.2017]
Regionaler Planungsverband Oberlausitz - Niederschlesien (2010): **Regionalplan. Region Oberlausitz-Niederschlesien. Erste Gesamtfortschreibung** [online: https://www.rpv-ober-

lausitz-niederschlesien.de/nc/regionalplanung/erste-gesamtforschreibung-des-regionalplans-2010/textteil-und-karten.html Zugriff am 31.07.2017]

Regionaler Planungsverband Oberlausitz - Niederschlesien (2015): **Regionalplan. Region Oberlausitz-Niederschlesien. Zweite Gesamtfortschreibung. Vorentwurf** [online: http://bip.gorzow.rdos.gov.pl/files/obwieszczenia/41420/R D OS _Gorzow_tekst.pdf Zugriff am 31.07.2017]

RevoSax (2017): **Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW-Infra)**

Staatsbetrieb Sachsenforst (2017): **Aktuelle Waldfläche und Waldverteilung** [online: https://www.forsten.sachsen.de/wald/1167.htm Zugriff am 28.11.20177]

Sächsisches Oberbergamt (2016): **Leitfaden Maßnahmen nach §4 VA V Braunkohlesanierung**

Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2011): **Landesentwicklungsbericht 2010** [online: http://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/LEB2010.pdf Zugriff am 31.07.2017]

Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): **Landesentwicklungsplan 2013** [online: http://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/LEP_2013.pdf Zugriff am 31.07.2017]

Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2016): **Landesentwicklungsbericht 2015** [http://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/LEB2015.pdf Zugriff am 31.07.2017]

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2008): **Naturschutzgebiete in Sachsen** [online: https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/12186 Zugriff am 31.07.2017]

Sächsisches Staatsministerium Ministerium für Wirtschaft und Arbeit, Land Brandenburg Ministerium für Wirtschaft (2001): **Erarbeitung der Stufe 1 des touristischen Wirtschafts- und Nutzungskonzeptes zur abgestimmten Entwicklung der entstehenden Wasserflächen der Lausitzer Seenkette** *(Autoren: Eckart-Montanconsult und Planung, IBA Fürst-Pückler-Land GmbH)*

Sächsisches Staatsministerium Ministerium für Wirtschaft und Arbeit, Land Brandenburg Ministerium für Wirtschaft (2002): **Erarbeitung der Stufe 2 des touristischen Wirtschafts- und Nutzungskonzeptes zur abgestimmten Entwicklung der entstehenden Wasserflächen der Lausitzer Seenkette** *(Autoren: Eckart-Montanconsult und Planung, IBA Fürst-Pückler-Land GmbH, Institut für Freiraumplanung und Siedlungsentwicklung)*

Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (2012a): **Handlungsempfehlungen für die Sächsische Camping- und Caravaningbranche 2020** *(Autoren: BTE Tourismus- und Regionalberatung)* [online: http://www.ltv-sachsen.de/csdata/download/1/de/bte_2012 _publikation_campingtourismus_sachsen_1172.pdf Zugriff am 31.07.2017]

Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft Arbeit und Verkehr (2012b): **Landesverkehrsplan Sachsen 2025** [online: http://www.smwa.sachsen.de/download/LVP_2025_Web.pdf Zugriff am 31.07.2017]

Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (2012c) **Tourismusstrategie Sachsen 2020. Strategische Handlungsfelder** [online: https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/12760 Zugriff am 31.07.2017]

Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (2014): **Radverkehrskonzeption für den Freistaat Sachsen 2014** [online: http://www.radverkehr.sachsen.de/5700.html Zugriff am 31.07.2017]

Stadt Hoyerswerda, Gemeinde Lohsa, Gemeinde Spreetal [Hrsg.] (2015): **Masterplan zur Entwicklung von Nachnutzungsschwerpunkten am Scheibe-See bis zum Jahr 2025** *(Autoren: Geokompetenzzentrum Freiberg e.V.)*

Stadt Hoyerswerda (2017): **LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) Region Lausitzer Seenland in der 6. Änderungsversion vom 04.09.2017** [online: http://www.ile-lausitzerseenland.de/images/stories/LES/170927_6.%20nderungsversion%20les_end.pdf Zugriff am 29.07.2017]

Stadt Senftenberg [Hrsg.] (2006): Flächennutzungsplan Stadt Senftenberg *(Autoren: Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W.Schwerdt)*

Tourismusverband Lausitzer Seenland e.V. [Hrsg.] (2009): **Marketingkonzept Lausitzer Seenland. Kurzfassung** *(Autoren: Project M GmbH)* [online: https://www.yumpu.com/de/document/view/5052378/marketingkonzept-lausitzer-seenland-kurzfassung- Zugriff am 31.07.2017]

Tourismusverband Lausitzer Seenland e.V. [Hrsg.] (2017): **Marketingkonzept für das Lausitzer Seenland** *(Autoren: Project M GmbH, Zebra Consult GmbH)*

ZV Elstertal [Hrsg.] (2007): **Konzept für ein touristisches Informations- und Leitsystem für das Gebiet des Lausitzer Seenlandes** (*Autoren: BTE Tourismusmanagement, Regionalentwicklung*)

ZV Elstertal, ZV Landschaftspark Bärwalder See, VG Schleife, VG Rietschen [Hrsg.] (2007): **Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept. „Lausitzer Seenland"** *(Autoren: die STEG, ABRAXAS)*

ZV Großraum Braunschweig (2012): **Ausnahmen von Zielen der Raumordnung. § 6 Abs. 1 ROG – rechtssicher und praxisorientiert anwenden!** [online: https://www.regionalverband-braunschweig.de/regionalplanung/zielabweichungsverfahren/6-absatz-1-rog/ Zugriff am 31.07.2017]

ZV Lausitzer Seenland Brandenburg (2015): **Masterplan Altdöberner See** *(Autoren: bgmr Landschaftsarchitekten)* [online: http://www.zweckverband-lsb.de/de/konzepte/artikel-masterplan-altdoeberner-see.html Zugriff am 31.07.2017]

ZV Lausitzer Seenland Brandenburg (2016): **Strategische Ausrichtung der Tourismusentwicklung am Bergheider See** *(Autoren: Project M GmbH)*

ZV Lausitzer Seenland Sachsen (2015): **Fortschreibung Regionales Entwicklungs- und Handlungskonzept „Lausitzer Seenland“ Endbericht** *(Autoren: die STEG, ABRAXAS)* [online: http://zweckverband-lss.de/regionales-entwicklungs-und-handlungskonzept-2015/ Zugriff am 31.07.2017]

6. Anhänge

Anhang 1: Masterplan Koschendamm	
Anhang 2: Protokoll der Auftaktberatung	22.06.2017
Anhang 3: Protokoll 1. Zwischenpräsentation	14.08.2017
Anhang 4: Protokoll 2. Zwischenpräsentation	12.10.2017
Anhang 5: Protokoll 3. Zwischenpräsentation	15.12.2017
Anhang 6: Protokoll Werkstattgespräch 1	19.09.2017
Anhang 7: Protokoll Werkstattgespräch 2	19.09.2017
Anhang 8: Gesprächsnotiz LDS	25.07.2017
Anhang 9: Gesprächsnotiz SächsOBA	25.07.2017
Anhang 10: Gesprächsnotiz Herr Radochla	02.08.2017
Anhang 11: Gesprächsnotiz LMBV MbH	08.08.2017
Anhang 12: Gesprächsnotiz RPV OL-NS	15.08.2017
Anhang 13: Gesprächsnotiz ZV LSB	31.08.2017
Anhang 14: Gesprächsnotiz UNB	31.08.2017
Anhang 15: Gesprächsnotiz NSGP	31.08.2017
Anhang 16: Stellungnahme LMBV mbH	13.09.2017
Anhang 17: Stellungnahme Kitesurf Lausitz e.V.	16.01.2018
Anhang 18: Abstimmung Geotechnik	08.01.2018