



Dorferneuerungskonzept Casel/Kózle





Einleitung

- 2022: neue Ortsbeirat entschied sich, ein Dorferneuerungskonzept (Ortsteileentwicklungskonzept – abgek. OEK) zu erarbeiten bzw. erstellen zu lassen
- 2023: Antragstellung bei der Stadt Drebkau für die Bereitstellung der finanziellen Mittel – wurde durch die Stadtverordnetenversammlung positiv beschlossen
- 2023: Bildung einer Arbeitsgruppe Dorfentwicklung und Beginn der Tätigkeiten
Im Februar 2023 fand dazu die 1. Runde statt. 10 öffentliche Sitzungen und 1 interne Sitzung folgten.
Runde 1 – 6: Bestandsaufnahme, Erörterung der Entwicklungspotenziale, Prioritäten festlegen, Fragebogen entwickeln usw.
- 2023: Zuschlag für das OEK bekam die INIK mit unser Ansprechpartnerin Frau Pinkepank, seitdem gemeinsame Treffen und ständiger Austausch
- 2023: Beantragung beim Forum ländlicher Raum für Unterstützung durch Architekten bei der Entwicklung der Infrastruktur – Dorfdialog – Förderung wurde genehmigt
zusätzlicher Unterstützer und Partner seit Ende 2023 das Kollektiv Stadtsucht GmbH





Verfahrensweise/Vorgehensweise/Methodik

- AG erarbeitet eigenständig die Themenschwerpunkte
- AG betrachtete alle Bereiche der Entwicklung der Infrastruktur
- AG benannte Erneuerungsvorhaben
- AG entwickelte die Fragebögen
- AG erstellte ein Fazit
- Planungsbüros standen uns zur Seite und konnten daraus konkrete Maßnahmen entwickeln, das Leitbild entwickeln und das eigentliche Konzept „zu Papier“ bringen
- INIK und Kollektiv Stadtsucht haben uns viele positive Impulse gegeben, neue Sichtweisen ermöglicht, Kontakte mit Investoren verschafft
- Als Gast konnten wir auch einige Male den Bürgermeister begrüßen. Alle vorgebrachten Hinweise wurden dankend angenommen und bedacht.





Mitglieder AG

Angela Krohn
Thomas Noack
Kerstin Schwer
Frank Schwer
Margit Neugebauer
Jana Kranhold
Martin Theimer
Stefan Bischof

**Vielen Dank!
Wir können stolz
auf uns sein.**



Öffentliche Beteiligung

- Bekanntmachung im Heimatblatt und auf der Homepage www.casel-dorf.de
- Teilnahme an den Sitzungen der AG waren öffentlich
- Fragebogenaktion



Casel/Kózle

Kultur- und Erholungsort



10.07.2024

Ortsteilentwicklungskonzept Casel/Kózle



Leitbild und Maßnahmen

Institut für Neue Industriekultur INIK GmbH, Cottbus.
Heidi Pinkepank



1. Bestandsanalyse

- Analyse Raum und Verwaltung
- Naturraumanalyse
- Analyse Wirtschaft, Tourismus und Soziales
- Analyse Kultur und Gemeinschaftsleben
- Analyse Bausubstanz
- Analyse vorhandener, geplanter und paralleler Planungen
- Analyse Erneuerbare Energien

2. Konfliktdarstellung / Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken

- (1) direkte Lage am Gräbendorfer See mit öffentlichem Uferzugang (lt. B-Plan)
- (2) große Naturnähe mit Vogelschutzinsel und Naturschutzgebiet sowie dem Umweltbildungszentrum
- (3) attraktive Umgebung (Wald, Wander- und Radwegeverbindungen, mit besonderer Baukultur (Kirchen) und Nähe zur Großstadt Cottbus
- (4) Gemeinschaft der Dorfbewohner und Pflege der (sorb.) Traditionen
- (5) erste touristische Entwicklungen sowie besondere touristische Highlights
- (6) Platz/Freiraum für Entwicklung
- (7) B-Plan-Gebiete am See (abgestimmte Entwicklungsrichtung)
- (8) Festivalgelände Wilde Möhre in Göritz/Chórice mit überregionaler Aufmerksamkeit und Strukturwandelförderung des Landes



2. Konfliktdarstellung / Stärken-Schwächen-Analyse

Schwächen

- (1) Überalterung
- (2) fehlende Ortsmitte/Ortskern
- (3) fehlende / mangelhafte (touristische) Infrastrukturen, wie Gastronomie, Ladesäulen E-Mobilität, Nahversorgung, ÖPNV-Anbindung
- (4) Zustand und Nutzungsperspektive Sportplatz/Sportlerheim
- (5) z. T. mangelhafte Zustände und/oder Gestaltung von Fußwegen, Straßen und Plätzen (Ortsbild)



2. Konfliktdarstellung / Stärken-Schwächen-Analyse

Chancen/Potenziale

- (1) Kultur/Traditionspflege
- (2) Unbebaute Flächen
- (3) Natur
- (4) Starke Gemeinschaft
- (5) Technische und verkehrliche Infrastrukturen
- (7) Die Bausubstanz
- (8) Erneuerbare Energien



2. Konfliktdarstellung / Stärken-Schwächen-Analyse

Risiken/Konflikte

- (1) Nutzungskonflikte am Gräbendorfer See.
- (2) Überalterung und Ausbleiben von Zuzug.
- (3) Entwicklung der Dorfmitte
- (4) Zerfall des Gemeinschaftslebens und der Pflege der Traditionen.
- (5) ganzjährige Nutzung Wilde Möhre Festivalgelände.
- (6) Mangel an touristischen Infrastrukturen.
- (7) Mangel- oder Fehlkommunikation zwischen verschiedenen Stakeholdern.



Entwicklung zum Kultur- und Erholungsort.

Casel/Kózle wird getragen von sorbischen Traditionen. Wir streben danach, ein inspirierender Kultur- und Erholungsort zu werden, der die Schätze unserer Kultur bewahrt und vermittelt.

Gemeinschaft stärken.

Gemeinschaft und Zusammenhalt sind in der sorbischen Kultur stark verwurzelt. So möchten auch wir unsere Dorfgemeinschaft stärken, indem wir Menschen zusammenbringen und gemeinsam Geschichte, Traditionen, Kultur und Natur pflegen.

Sanfter Tourismus.

Mit dem Gräbendorfer See und der damit neu entstandenen Attraktivität unserer Umgebung setzen wir auf sanften Tourismus, um unsere Umwelt zu schützen und eine nachhaltige Entwicklung für Casel/Kózle zu fördern. Dabei achten wir insbesondere zum Schutz der Artenvielfalt auf die Bedeutung der Naturschutzgebiete, wie z. B. auf die Vogelschutzinsel und den Schilfgürtel. Unser Augenmerk richtet sich aber auch auf unseren Lebensbereich mit allen Grünanlagen, Wiesen und Wäldern.

Die Ortsmitte als Kernstück.

Die Ortsmitte als Herzstück unseres Dorfes soll sich zu einem lebendigen Treffpunkt entwickeln, an dem die Traditionspflege gelebt werden kann, der die Vielfalt unserer Gemeinschaft widerspiegelt, Begegnungen fördert und den Austausch von Ideen anregt. So wollen wir das gemeinsame Wohlbefinden bestärken und die Lebensqualität für alle Dorfbewohner verbessern.

Ortsbild und Ortseinfahrt als Identifikationsanker.

Das Erscheinungsbild unserer Straßen, Häuserzeilen, der Freiflächen und insbesondere der Ortseinfahrten prägen nachhaltig Eindruck und Wahrnehmung unseres Ortes und seiner -teile. Wir legen Wert auf unser Ortsbild, weil es ein wichtiger Identifikationsaspekt unserer Bewohner mit ihrer Umgebung darstellt und gleichfalls für Besucher unseres Ortes von grundlegender Bedeutung ist. Wir schützen und pflegen unser Lebensumfeld.

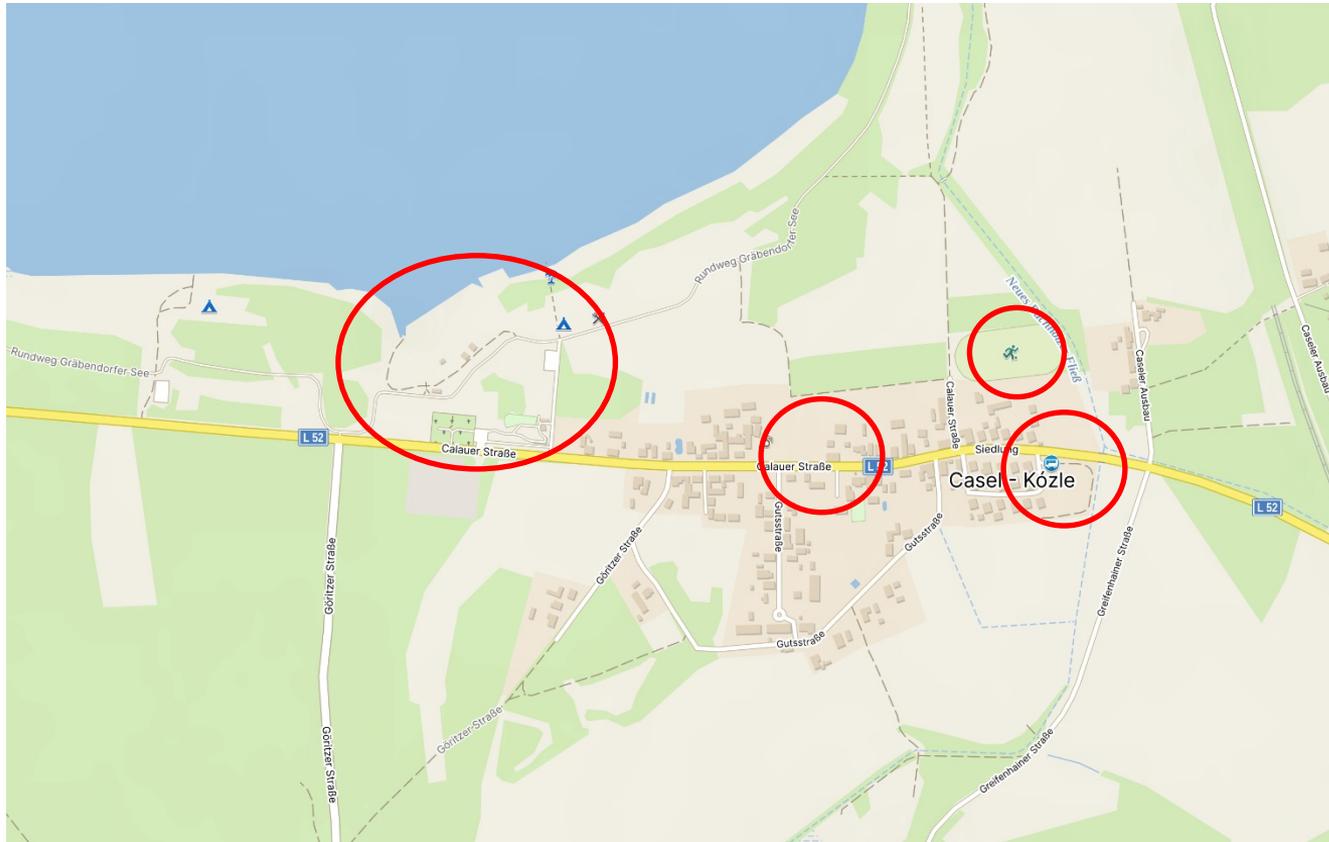
Die Beziehung zwischen Dorf und See erhalten, stärken und gestalten.

Der angrenzende Gräbendorfer See, der im Zuge der Tagebaufolge entstand, ist ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal unseres Ortes. Das Verhältnis zwischen Dorf und See ist insbesondere für unsere Bewohnerinnen und Bewohner, die die Entwicklung des Sees mitverfolgten von hoher Bedeutung. Sie ist aber ebenso wichtig für die Attraktivität Casels/Kózle als Wohn- und Zuzugort. Deshalb müssen der Seezugang und der Uferbereich für die Öffentlichkeit erhalten und gestaltet werden.



Handlungsfelder

- Handlungsfeld technische Infrastrukturen
- Handlungsfeld touristische Entwicklung
- Handlungsfeld Gemeinschaft und Soziales
- Handlungsfeld Ortsbild
- Handlungsfeld Daseinsvorsorge
- Handlungsfeld Natur und Umwelt



Räumliche Maßnahmen­schwerpunkte

- Gestaltung und Entwicklung
Ort­mitte (Einbezug DorfDialog)
- Seeuferentwicklung
- Gestaltung Ortseinfahrt /
Bushaltestelle
- ggf. Sportplatz

Entwicklungsmaßnahmen



- Gestaltung Dorfmitte um das Feuerwehrgerätehaus
 - Sanierung und Weiterentwicklung der Illmersdorfer Kirche
 - Ergänzung Straßenbeleuchtung
 - Lückenschluss Radwegenetz, insb. Casel/Kózle – Illmersdorf/Njamorojce
 - Bes. Augenmerk auf Erhalt der natürlichen und landw. Flächen
-
- Geschwindigkeitseinschränkung auf 50 km/h sowie eine Lasteneinschränkung auf bis 7,5 t zwischen L52 und Göritz/Chórice (Göritzer Straße)
 - Weiterentwicklung des Wildemöhre-Festivalgeländes für Ganzjahresnutzung
 - Straßensanierung sowie Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen für Göritzer Straße



Quelle: mapy.cz

Räumlicher Maßnahmenschwerpunkt

- Gestaltung und Entwicklung
Ortsmitte (Einbezug DorfDialog)

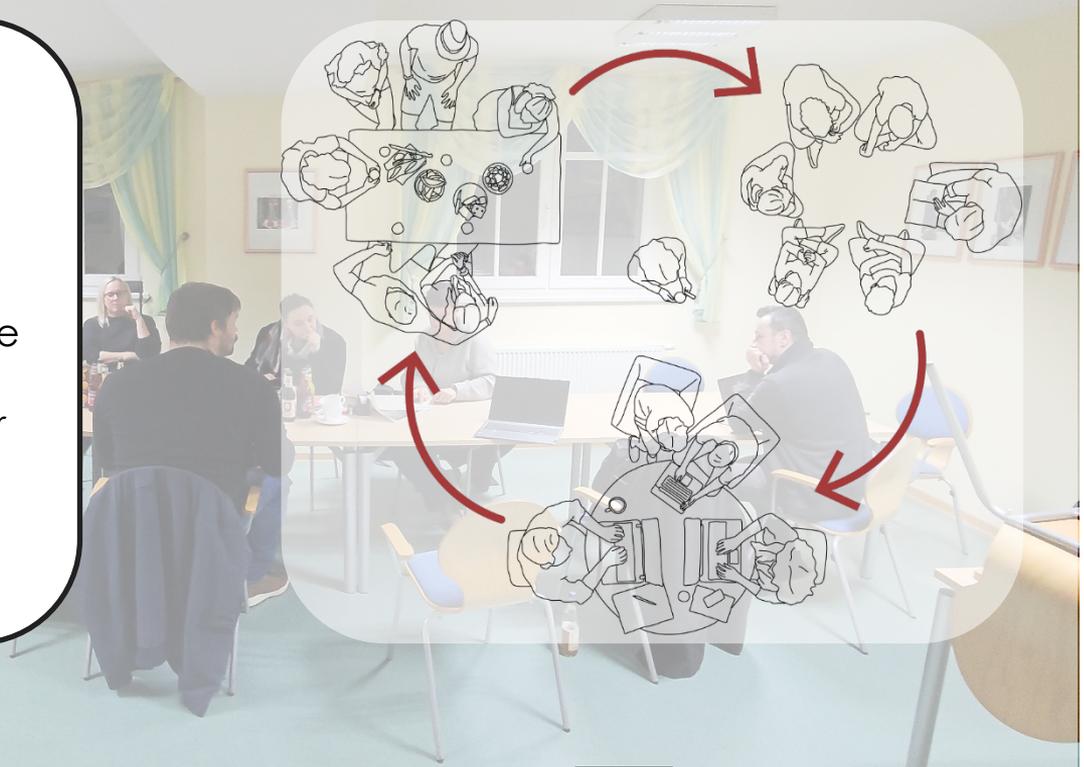
DORFDIALOG IM ORTSTEIL CASEL



Ortsgestaltung mit Stadtplanern

Was ist der Dorfdialog?

- Ein Angebot der Architektenkammer
- Entsendet Stadtplaner oder Architekten in ländliche Räume
- Ziel ist das Erarbeiten und Unterstützen bei Konzepten zur Verbesserung des Ortsbildes



18.12.2023 – Herausforderungen in Casel

Was sind Herausforderungen in Casel:

- Ortseingang mit Bushaltestelle
- Platz der alten Gaststätte
- Dorfmitte
- Zugänglichkeit zum Gräbendorfer See

Was könnte unsere Aufgabe sein:

- bei Lösungen unterstützen
- beim Ortsentwicklungskonzept unterstützen
- ein Projekt vertieft erarbeiten

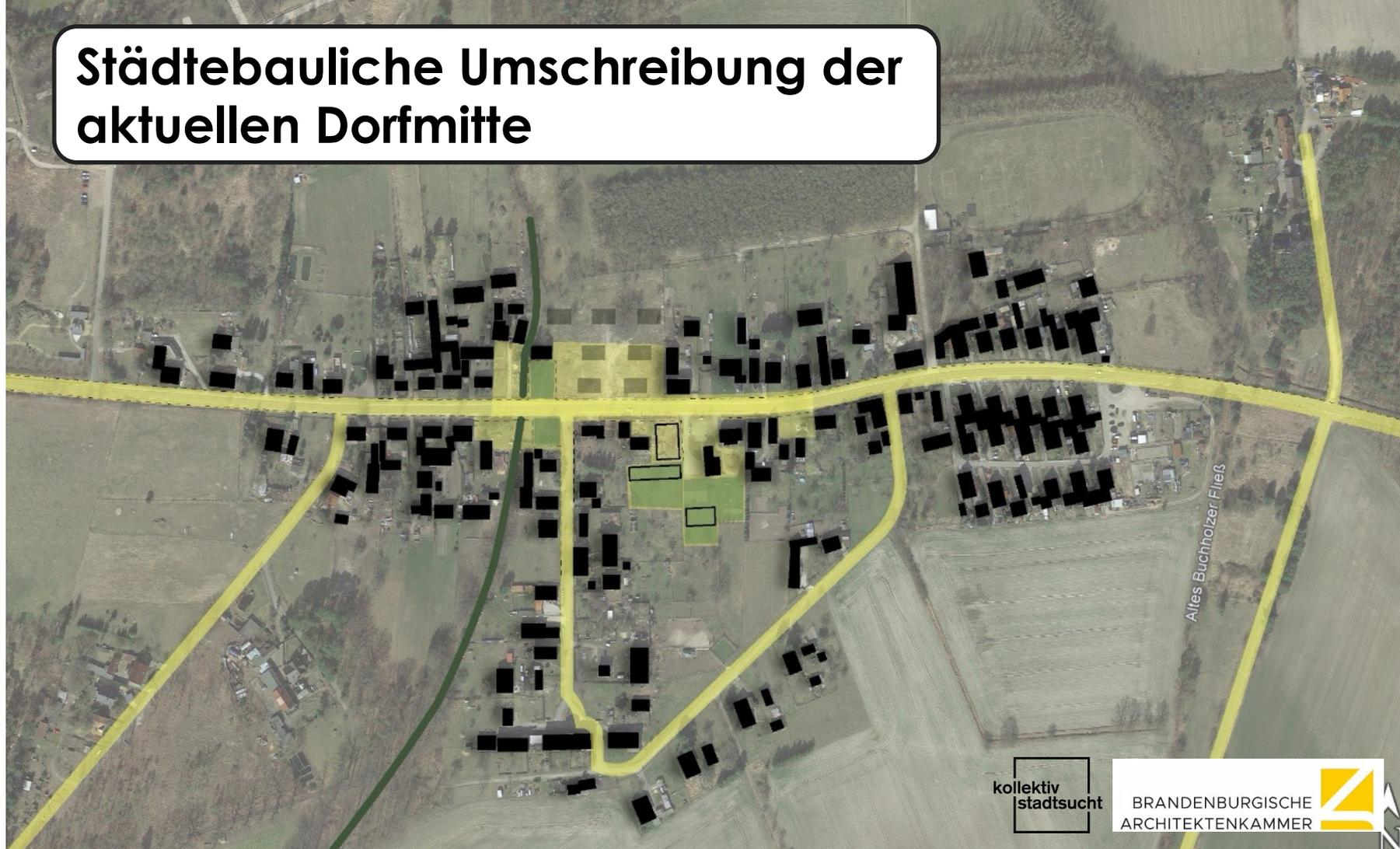


12.02.2024 – Wo liegen die Herausforderungen in der Dorfmitte?

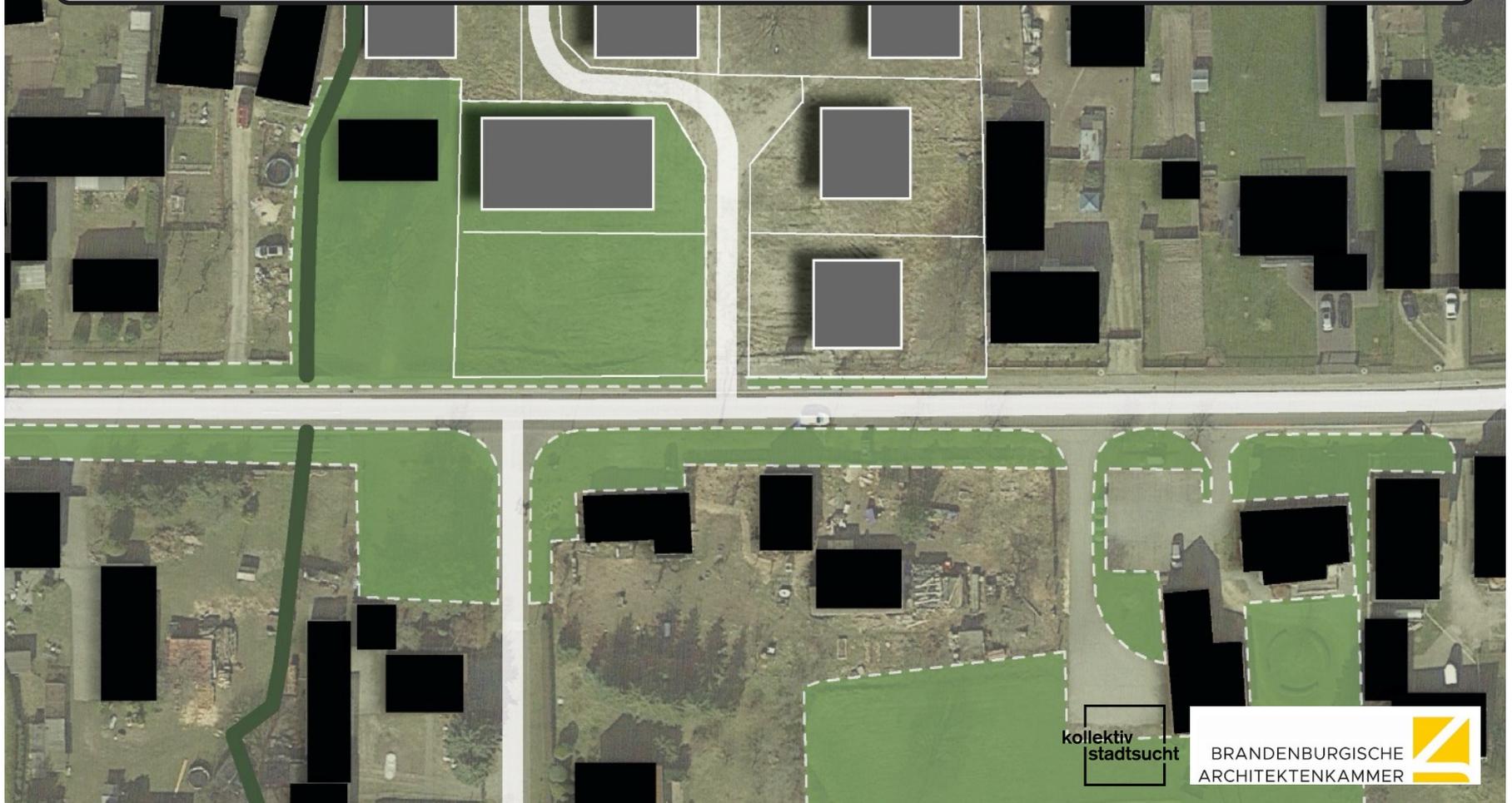
Folgende Nutzungen finden hier statt oder sollen hier stattfinden:

- Ausübung der Traditions- und Brauchtumpflege
- Treffpunkt für Jung und Alt
- Möglichkeiten schaffen für Feiern mit 100 - 150 Personen
- Gestaltung der Freiflächen – als Ort zum Spielen, Toben, Sitzen, Wohlfühlen
- Sanierung Dorfgemeinschaftshaus (Fassade, Akustik, Licht - energiesparend)

Städtebauliche Umschreibung der aktuellen Dorfmitte



20.03.2024 – Was ist unser Vorschlag für die Dorfmitte?



09.04.2024 – Ortsentwicklung ist Bodenpolitik

Diskussion über die Bedarfe des Ortes mit dem Flächeneigentümer:

- Es besteht der Bedarf an einem Ort für Veranstaltungen
- Es soll ein zusammenhängendes Ortsbild entstehen
- Eigentümer zeigt sich offen für Bedarfe des Ortes
- Eigentümer ist noch nicht im Besitz von allen Flächen.
- Aktuelle Planung des Eigentümers sieht wieder einen Wohnmobilstellplatz vor

24.04.2024 – Was sind die weiteren Schritte?

- Bedarfe des Ortes weiterhin diskutieren und konkretisieren

- Klären der No-Go's für die Fläche

Folgende Bedarfe als Zwischenfazit:

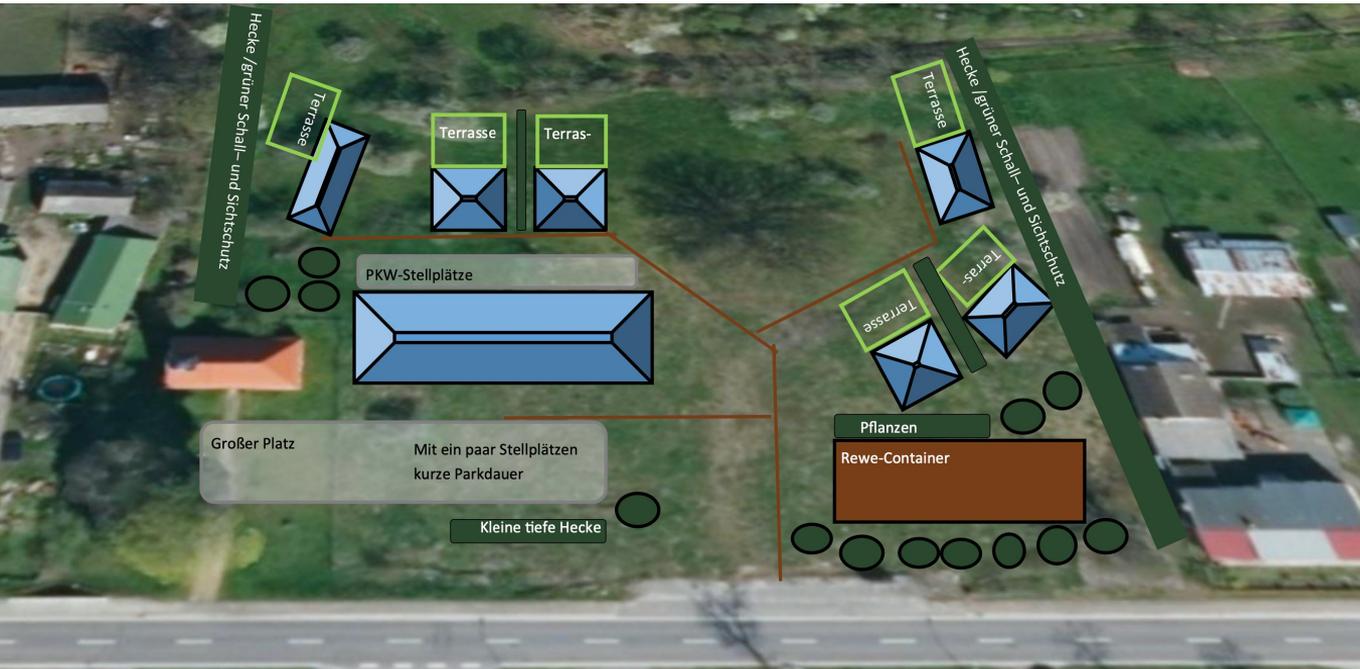
- Schaffung Veranstaltungsräumlichkeit für ca. 100-150 Personen
- Lückenschluss in der Dorfmitte
- Schaffung einer öffentlichen Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität
- Stetige Kommunikation mit Eigentümer
- Stadt Drebkau in den Prozess involvieren

24.04.2024 – Was sind die weiteren Schritte?

Rechtliche Rahmenbedingungen:

- Klärung ob ein Bebauungsplan benötigt wird, oder eine Baugenehmigung ausreicht
- Da es keine Klarstellungssatzung gibt gilt §34 Abs. 1 BauGB
- Fläche befindet sich zu Teilen im Innenbereich und zu Teilen im Außenbereich
- Für Flächen im Außenbereich wird ein Bebauungsplan benötigt

Entwicklungsmaßnahmen



Entwicklung Eckpunktepapier des Ortsbeirates und der AG zur Gestaltung der Ortsmitte



Gestaltung/Entwicklung der Dorfmitte

- 24/7-Einkaufsmöglichkeiten und/oder Akquise Nahversorgungsbetreiber/ Bäcker (Dorfladen)
- ÖPNV-Anbindung
- Schaffung einer ‚Kulturscheune‘
- Schaffung eines Treffpunktes (Gestaltung)
- Akquise Arztpraxis

Entwicklungsmaßnahmen



Seeuferentwicklung



Seeuferentwicklung (zw. UBZ und Seeufer)

lt. B-Plan für touristische Entwicklung vorgesehen

- Umwidmung zur Spielstraße
- Errichtung eines naturbelassenen Parkplatzes (keine Versiegelung) mit Parkordnung und E-Ladesäulen
- Mehrfachnutzung, u. a. für Nutzung als Osterfeuerplatz
- Zusätzl. Straßen- und Wegebeleuchtung, LEDs
- Aufwertung im Uferbereich, bspw. durch die Anlage eines Holzsteges, Informationstafeln zur Umgebung, Aussichtspkt. zur Vogelschutzinsel

(entspricht den erweiterten Inhalten des ursprünglichen Projektvorhabens UBZ Gräbendorfer See aus der Studie zur Integrierten Entwicklung des Lausitzer Seenlandes der Gemeinsamen Landesplanung (2008) sowie der Kreisentwicklungskonzeption)

Gestaltung Ortseinfahrt



- 30-km/h-Zone für Ortslage Casel/Kózle
- Aufwertung der vorhandenen Gehwege analog der „Gestaltung Brandenburgischer Ortsdurchfahrten“
- neuer Gehwegbereich zwischen Casel/Kózle-Ausbau und Bushaltestelle
- Bus-/Buchhaltestelle
- Schutzstreifens für Radfahrer auf der Fahrbahn
- Lückenschluss des Radweges bis zum Ortseingang
- Verlängerung der Buslinien über die Ortsmitte (Haltpunkt) bis zum UBZ (Endpunkt)

Offene Fragen



- [...]



- Ggf. Ergänzungen
- Priorisierung/Finanzierbarkeit (Zeitschienen kurzfristig umsetzbar; Innerhalb von 5 Jahren (2025 – 2030); Langfristig (in den nächsten 20 Jahren bis 2045))
- Erste Schritte
- Einbezug in EK Gräbendorfer See



Weiteres Vorgehen/Nächsten Schritte

- Das Planungsbüro schreibt das OEK zu Ende – Vervollständigung des OEK (AG arbeitet auch in dieser Zeit eng zusammen mit Frau Pinkepank)
- Der Ortsbeirat wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Drebkau eine Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung erarbeiten.
- Beschluss über die Gültigkeit des OEK Casel durch die Stadtverordneten
- OEK ist dann eine Arbeitsgrundlage für unseren Ort.

- Es gibt aber auch die Möglichkeit für das Sammeln weiterer Ideen und Vorschläge, es wird immer Platz für Ergänzungen oder Änderungen geben. Aber eine Richtung für die Zukunft kann uns das OEK bereits jetzt zeigen.

