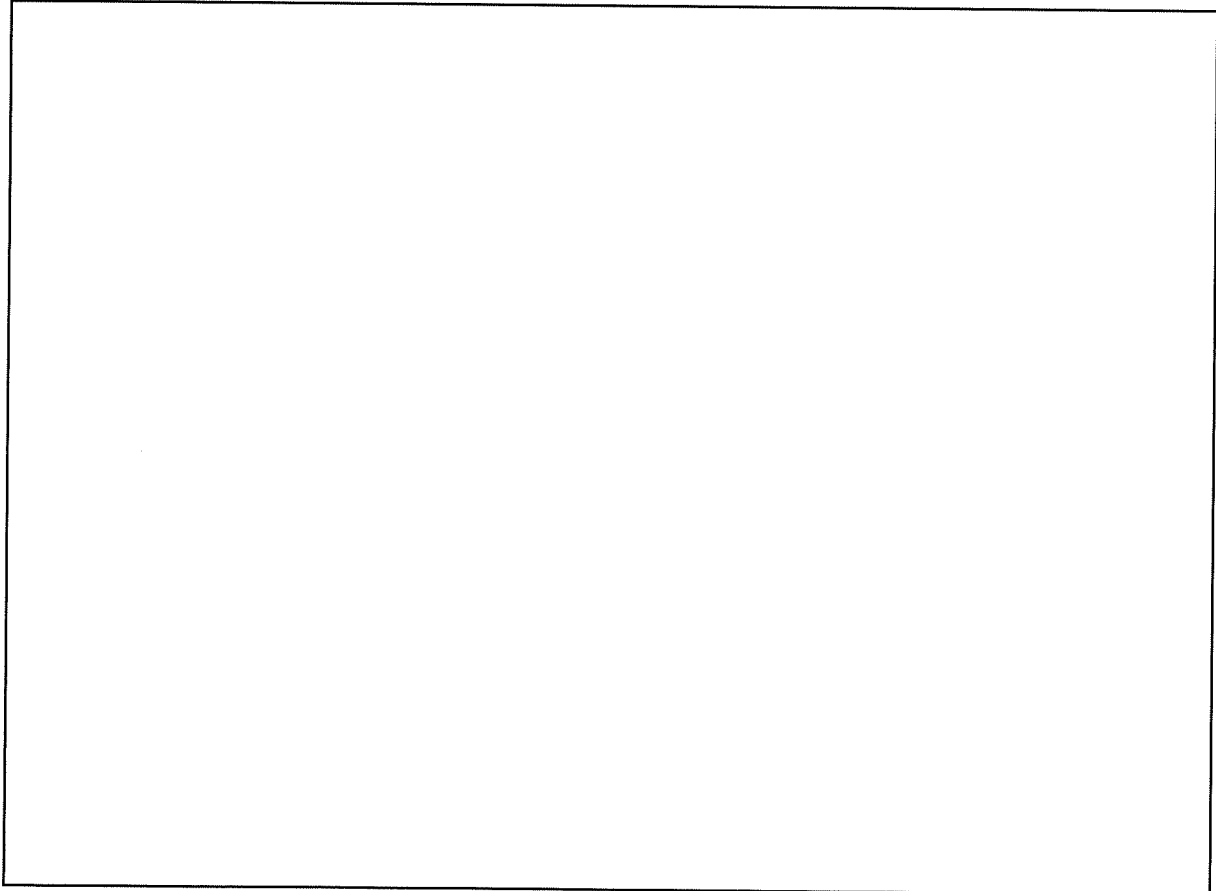


Gemeinde Gallinchen

Flächennutzungsplan Erste Änderung

Erläuterung



Fassung vom September 2002

Impressum

Projekt	Erste Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Gallinchen
Fassung FNP	September 2002
Fassung Erläuterungsbericht	September 2002
Plangeber	Gemeinde Gallinchen Amt Neuhausen/Spree vertreten durch Bauamt Neuhausen-Spree Amtsweg 1 03058 Neuhausen-Spree

Flächennutzungsplan



Planungsbüro
WOLFF

architektur stadt- und dorfplanung
03044 Cottbus Annenstraße 4
Tel (0355) 70 04 57 Fax 70 04 90

Landschaftsplan

**LandschaftsArchitekturbüro
Hagen Engelmann**
Pestalozzistraße 4
03044 Cottbus
Tel 0355/ 79 27 56 Fax 0355/ 79 47 99

Bearbeitungszeitraum

Juli bis September 2002

Inhalt

ERLÄUTERUNG ERSTE ÄNDERUNG.....	4
1 ALLGEMEINES.....	5
1.1 VORBEMERKUNGEN.....	5
1.2 PLANUNGSERFORDERNIS/VERFAHREN.....	5
1.3 AUFGABE UND GRUNDSÄTZE.....	6
2 RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1 GESELLSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
2.2 REGIONALE ENTWICKLUNGSBEDINGUNGEN.....	9
2.3 ORTSENTWICKLUNG/GEMEINDEDATEN.....	10
2.4 PLANUNGSVORGABEN/BINDUNGEN	11
3 BESTANDSERFASSUNG	16
3.1 NATÜRLICHE STANDORTGEGEBENHEITEN.....	16
3.1.1 Relief/Boden/Grundwasser	16
3.1.2 Oberflächengewässer	16
3.1.3 Klima.....	16
3.1.4 Biotoptypen/Flora/Fauna.....	17
3.2 UMWELTVERHÄLTNISSE.....	18
3.3 NUTZUNGSSTRUKTUR	18
3.3.1 Außenbereich	18
3.3.2 Bauflächen	19
3.3.3 Freiflächen- und Grünstruktur	22
3.3.4 Verkehr	22
3.3.5 Technische Infrastruktur	23
3.4 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD.....	24
4 PROGNOSE/LEITBILD.....	25
5 ENTWICKLUNGSKONZEPT.....	33
5.1 AUBENBEREICH.....	33
5.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR.....	38
5.2.1 Bauflächen	38
5.2.2 Grün- und Freiflächen/Wasserflächen.....	47
5.3 VERKEHR.....	50
5.4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	52
5.5 LANGFRISTIGE SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG	53
5.6 LANDSCHAFTSPFLEGE/NATUR- UND UMWELTSCHUTZ.....	53
5.6.1 Eingriff/Vermeidung/Ausgleich.....	58
5.6.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	60
5.6.3 Umwelt.....	65
5.7 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	66
5.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/KENNZEICHNUNGEN/VERMERKE	68
6 DURCHFÜHRUNG.....	69
7 ANLAGEN/ANHANG.....	72
7.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	72
7.2 ÜBERSICHT BESTAND BIOTOPE.....	73
7.3 FLÄCHENBILANZ.....	74
7.4 ÜBERSICHT WOHNBAUFLÄCHEN.....	75
7.5 EINGRIFFSBEWERTUNG	76
7.6 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN FÜR BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH BEBAUUNG	80
7.7 RÄUMLICHE UND ZEITLICHE PRIORITÄTEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG VON MAßNAHMEN	83
7.8 VERFAHRENSÜBERSICHT	86
7.9 ÜBERSICHT KARTEN UND PLÄNE / STATISTISCHE ERHEBUNGEN	87
Karten und Pläne.....	87
Landschaftsplan	87
Statistische Erhebungen	87

Erläuterung erste Änderung

Die erste Änderung des FNP wurde erforderlich, weil die Gemeinde am Kutzeburger Weg auf einer Fläche, die im FNP als Außenbereich dargestellt ist, eine Wohnnutzung zulassen möchte. Um Planungsrecht für ein Eigenheim zu schaffen, wird ein B-Plan aufgestellt. Da der B-Plan nicht aus dem FNP entwickelt werden kann, wird der FNP parallel geändert.

Die Änderungen betreffen nur eine Fläche von 750m², die im FNPO bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war. Nur diese Fläche, die unmittelbar an die Wohnbaufläche der „Karl-Marx-Siedlung“ anschließt, wird in Wohnbauland umgewandelt.

Im FNP wird direkt am Kutzeburger Weg die Wohnbaufläche in Richtung Nordosten um 750m² ausgedehnt. Als Kompensation für die Inanspruchnahme der Landschaft wird zusätzlich der vorhandene Gehölzriegel an der Grenze zur „Karl-Marx-Siedlung“ als Gehölzbestand dargestellt. Für die übrige Fläche auf dem Grundstück wird die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft (Wiese) beibehalten.

Die Darstellungen im geänderten FNP bilden die Grundlage für die Festsetzungen im B-Plan. Dieser kann aus dem geänderten FNP entwickelt werden.

Mit der Änderung des FNP werden die Grundsätze in der Gemeindeentwicklung nicht verändert. Die Abwägungsüberlegungen, die im Erläuterungsbericht enthalten sind, behalten ihre volle Gültigkeit. Der nachfolgende Text des Erläuterungsberichts für den geänderten FNP entspricht demzufolge voll inhaltlich dem ursprünglichen FNP. Es sind nur einige redaktionelle Überarbeitungen (z. B. Aussagen zum Verfahren) notwendig. Auch auf Grund der geringen Größe des geänderten Bereiches ergibt sich keine Notwendigkeit, die Aussagen im Entwicklungskonzept (Punkt 5) zu ändern. Die Flächenangaben, die in Hektar ausgewiesen sind, ändern sich durch die Überarbeitung, die nur 0,075 ha betrifft, nicht. Das trifft sinngemäß auch auf die Angaben zur Einwohnerentwicklung zu.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden auf der FNP-Ebene ebenfalls nicht derart berührt, dass die Ausführungen im Erläuterungsbericht zu diesem Themenkreis zu ändern wären. Die Eingriffe werden auf der Ebene des B-Planes natürlich bearbeitet und durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. Diese entsprechen allerdings im Wesentlichen den bisherigen Darstellungen im FNP.

Für die Änderung im FNP ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes erforderlich. Ein entsprechender Antrag wird im Rahmen der Aufstellung des B-Planes gestellt. Dieser Antrag schließt auch den Antrag auf Befreiung auf der FNP-Ebene ein.

Gallinchen

Flächennutzungsplan 1. Änderung

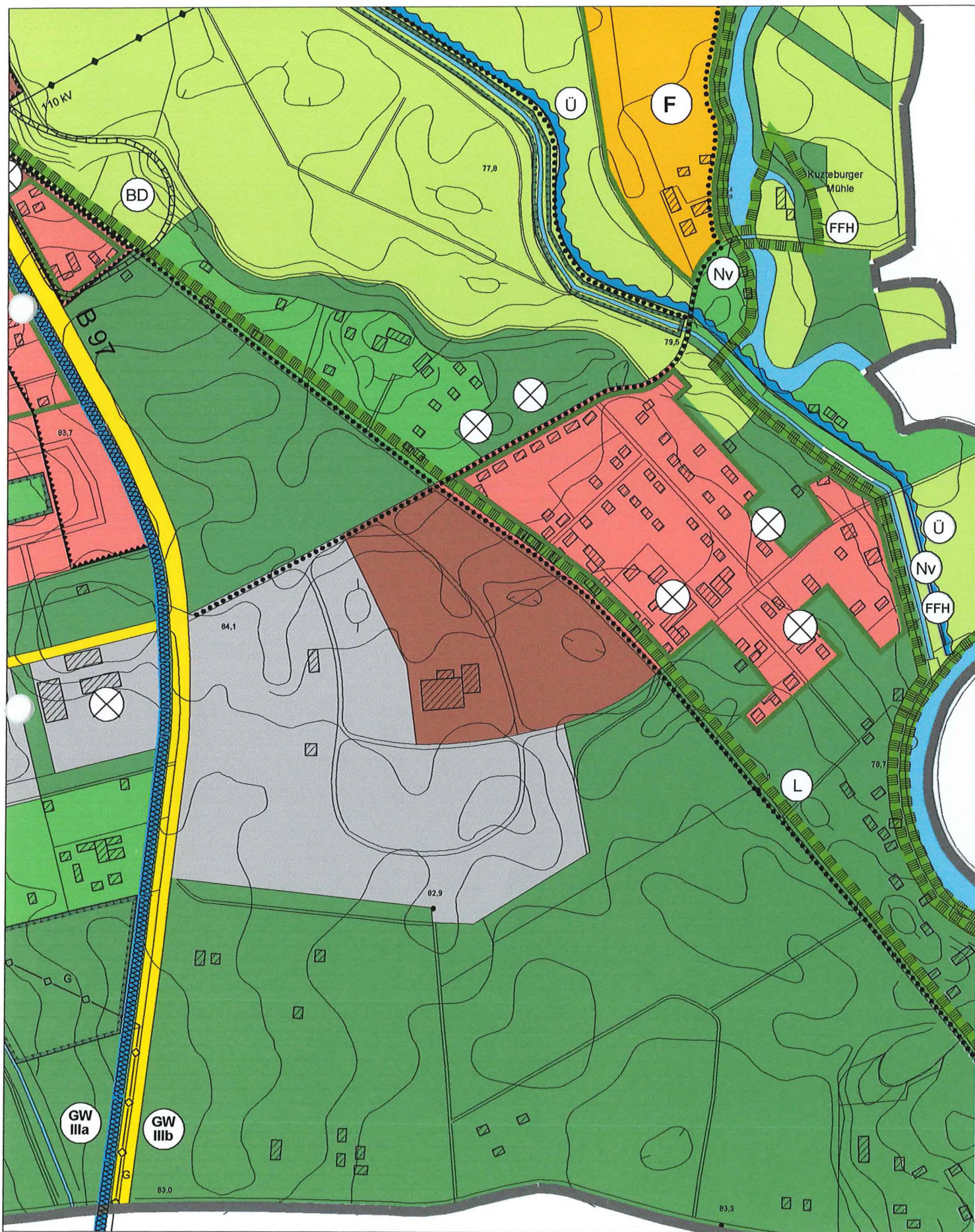
Ausschnitt M 1:5000 Stand September 2002



Planungsbüro

Wolff

03044 Cottbus Annenstraße 4
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
e-mail: planungsbuero-wolff@t-online.de



Bauflächen

	Wohnbauflächen
	Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung (GRZ <= 0,2)
	Gemischte Bauflächen
	Gemischte Bauflächen mit landschaftlicher Prägung (GRZ <= 0,3)
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet
	Sonderbauflächen - Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel
	Sonderbauflächen - Zweckbestimmung Reilsport
	Sonderbauflächen - Zweckbestimmung Garagenkomplex
	Sonderbauflächen mit landschaftlicher Prägung (GRZ <= 0,1)
	Für alle neu zu bebauenden Wohnbauflächen im Gemeindegebiet ist maximal eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

Fläche für Gemeinbedarf

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Einrichtungen und Anlagen
	öffentliche Verwaltung
	kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
	sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (KITA)
	Feuerwehr

Verkehrsflächen

	Autobahn
	Hauptverkehrsstraßen
	überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

Ver- und Entsorgungsanlagen

	Zweckbestimmung
	Gas-Druckmehrschaltung
	Hauptversorgungsleitungen - oberirdisch
	Hauptversorgungsleitungen - unterirdisch

Grün- und Freiflächen

	Grünfläche/GdV-Verbindung
	Zweckbestimmung
	Sportplatz
	Spielplatz
	Friedhof

Wasserflächen Flächen für die Wasserwirtschaft

	Wasserflächen
	Schutzgebiet für Grundwassergewinnung (GMI/GWII Trinkwasserschutzzone 2 bzw. 3)
	Überschwemmungsgebiet

Flächen für Landwirtschaft und Wald

	Flächen für Landwirtschaft-Acker
	Flächen für Landwirtschaft-Wiesen
	Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Naturschutzgebiet
	Naturschutzgebiet im Verfahren
	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
	Hinweis: 1. Im Nordteil des Gemeindegebietes sind die Grenzen des Naturschutzgebietes (N), des Naturschutzgebietes im Verfahren (NV) und des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH) deckungsgleich. 2. Die Abgrenzung des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH) und des Naturschutzgebietes im Verfahren (NV) sind mit Ausnahme des Bereiches "Kölzburger Mühle" identisch.
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturdenkmal

sonstige Darstellungen

	Grenze des Gemeindegebietes
	Fläche auf der Bodendenkmale vorhanden sind
	Allastenvordachtsflächen
	Fläche für Vorkerkungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen bei emittierenden Anlagen
	Fläche für Vorkerkungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen bei schutzbedürftigen Anlagen