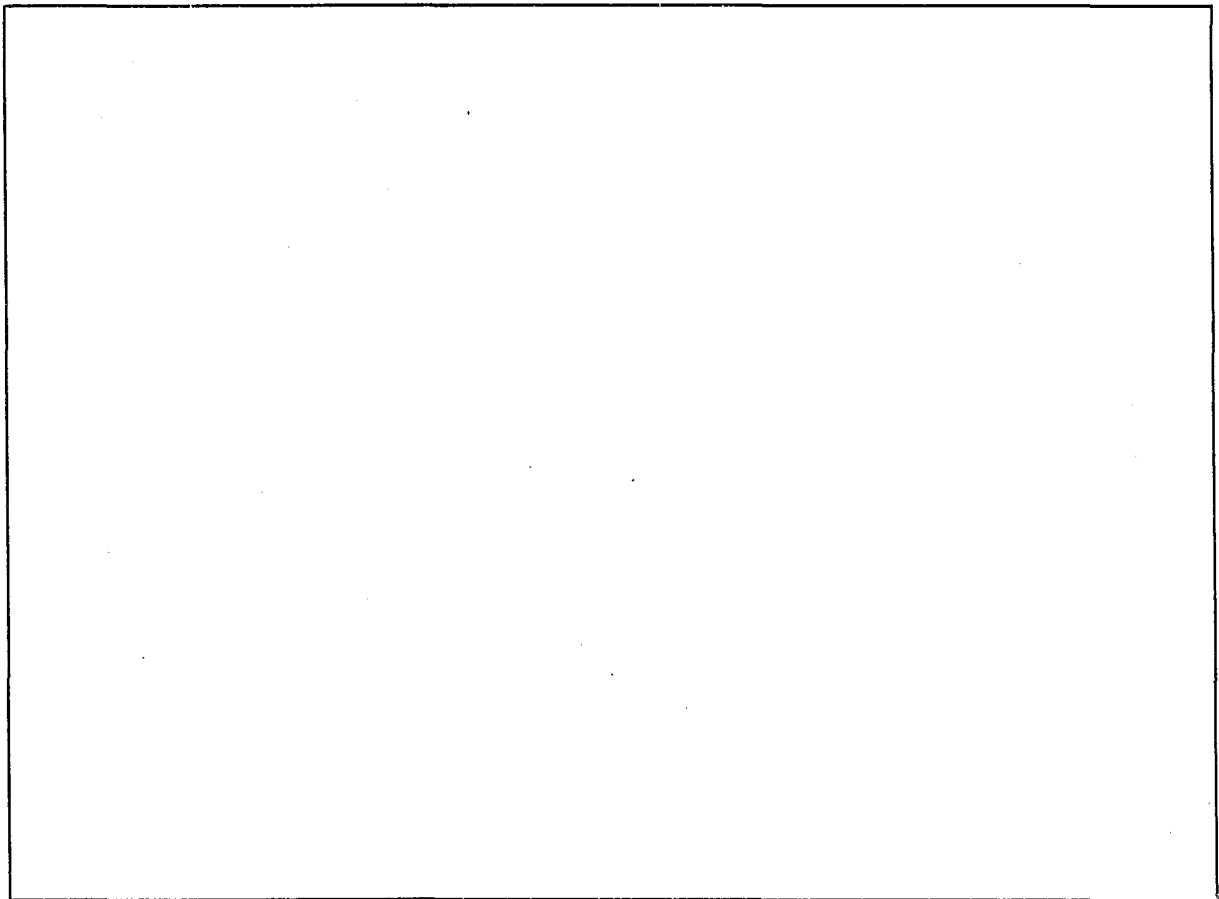


# **Gemeinde Gallinchen**

## **Flächennutzungsplan**

### **Erläuterungsbericht**



**Fassung vom Mai 2001 zur FNP-Planfassung vom Februar 2001**

## Impressum

---

Projekt	Flächennutzungsplan Gemeinde Gallinchen
Fassung FNP	Februar 2001
Fassung Erläuterungsbe- richt	Mai 2001
Plangeber	Gemeinde Gallinchen  Amt Neuhausen/Spree vertreten durch Bauamt Neuhausen-Spree Amtsweg 1 03058 Neuhausen-Spree
Flächennutzungsplan	 Planungsbüro <b>WOLFF</b> architektur stadt- und dorfplanung 03044 Cottbus Annenstraße 4 Tel (0355) 70 04 57 Fax 70 04 90
Landschaftsplan	<b>LandschaftsArchitekturbüro Hagen Engelmann</b> Pestalozzistraße 4 03044 Cottbus Tel 0355/ 79 27 56 Fax 0355/ 79 47 99
Bearbeitungszeitraum	<b>Januar 1999 bis Mai 2001</b>

# Inhalt

<b>1 ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
1.1 VORBEMERKUNGEN .....	4
1.2 PLANUNGSERFORDERNIS/VERFAHREN.....	4
1.3 AUFGABE UND GRUNDSÄTZE .....	5
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>7</b>
2.1 GESELLSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	7
2.2 REGIONALE ENTWICKLUNGSBEDINGUNGEN.....	8
2.3 ORTSENTWICKLUNG/GEMEINDEDATEN .....	9
2.4 PLANUNGSVORGABEN/BINDUNGEN .....	10
<b>3 BESTANDSERFASSUNG.....</b>	<b>15</b>
3.1 NATÜRLICHE STANDORTGEGEBENHEITEN .....	15
3.1.1 RELIEF/BODEN/GRUNDWASSER .....	15
3.1.2 OBERFLÄCHENGEWÄSSER .....	15
3.1.3 KLIMA.....	15
3.1.4 BIOTOPTYPEN/FLORA/FAUNA .....	16
3.2 UMWELTVERHÄLTNISSE .....	17
3.3 NUTZUNGSSTRUKTUR.....	17
3.3.1 AUßENBEREICH .....	17
ACKERZAHL.....	17
3.3.2 BAUFLÄCHEN .....	18
3.3.3 FREIFLÄCHEN- UND GRÜNSTRUKTUR.....	21
3.3.4 VERKEHR .....	21
3.3.5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	22
3.4 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD .....	22
<b>4 PROGNOSE/LEITBILD .....</b>	<b>24</b>
<b>5 ENTWICKLUNGSKONZEPT .....</b>	<b>32</b>
5.1 AUßENBEREICH.....	32
5.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR .....	37
5.2.1 BAUFLÄCHEN .....	37
5.2.2 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN/WASSERFLÄCHEN .....	46
5.3 VERKEHR .....	49
5.4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	50
5.5 LANGFRISTIGE SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG.....	51
5.6 LANDSCHAFTSPFLEGE/NATUR- UND UMWELTSCHUTZ .....	52
5.6.1 EINGRIFF/VERMEIDUNG/AUSGLEICH .....	56
5.6.2 VERMEIDUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN .....	58
5.6.3 UMWELT .....	63
5.7 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	64
5.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/KENNZEICHNUNGEN/VERMERKE.....	66
<b>6 DURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>67</b>
<b>7 ANLAGEN/ANHANG .....</b>	<b>69</b>
7.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG .....	69
7.2 ÜBERSICHT BESTAND BIOTOPE .....	70
7.3 FLÄCHENBILANZ .....	71
7.4 ÜBERSICHT WOHNBAUFLÄCHEN .....	72
7.5 EINGRIFFSBEWERTUNG.....	73
7.6 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN FÜR BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH BEBAUUNG .....	77
7.7 RÄUMLICHE UND ZEITLICHE PRIORITÄTEN FÜR DIE DURCHFÜHRUNG VON MAßNAHMEN.....	80
7.8 VERFAHRENSÜBERSICHT .....	83
7.9 ÜBERSICHT KARTEN UND PLÄNE / STATISTISCHE ERHEBUNGEN.....	84

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Vorbemerkungen**

Mit der deutschen Wiedervereinigung, der Öffnung Osteuropas und der Schaffung eines einheitlichen Binnenmarktes in Europa sind für die Städte und Gemeinden völlig neue politische, demographische, wirtschaftliche und städtebauliche Randbedingungen für die Entwicklung entstanden.

Daneben haben sich besonders in Ostdeutschland die rechtlichen und finanziellen Randbedingungen dramatisch gewandelt. Die Prozesse sind noch nicht abgeschlossen. Aus dieser Sachlage erwachsen sowohl Wachstums- als auch Destabilisierungsimpulse für die Kommunen.

Gallinchen war in der Vergangenheit, und ist auch gegenwärtig, einem sehr hohen Ansiedlungsdruck ausgesetzt. Die damit verbundene rasante Entwicklung war für die Gemeinde vorwiegend mit positiven aber auch mit einigen negativen Folgen verbunden. Ziel und Zweck

Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, einen Rahmen zu schaffen, um entstandene städtebauliche Missstände schrittweise zu beseitigen und um, unter Berücksichtigung der Einbindung in die Region, die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde mittelfristig zu steuern.

Die bisherige Entwicklung der Gemeinde erfolgte auf der Grundlage eines FNP-Vorentwurfes vom März 1991 und einer überarbeiteten Fassung vom November 1994. Die Fassungen wurden mit den zuständigen TÖB und sonstigen Stellen abgestimmt. Zu einzelnen Aspekten der Planung wurden von diesen Stellen im Rahmen der TÖB-Beteiligung Bedenken vorgebracht. Arbeitsgrundlagen

Parallel wurden mit den für die Landesplanung und Raumordnung sowie die Regionalplanung zuständigen Stellen, unter Beteiligung von Cottbus, Vereinbarungen über die Obergrenzen der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung in Gallinchen getroffen, die die Gemeinde als Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung für die Weiterführung der FNP-Planung beachtet. Im Anhang ist unter Punkt 7.4. eine tabellarische Übersicht über die Ergebnisse der Abstimmungen beigelegt.

Mittlerweile liegen für einen Großteil der Entwicklungsflächen der Gemeinde Bebauungspläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne vor. Der gegenwärtige Stand der Bauleitplanung in der Gemeinde wird bei der Weiterführung des FNP-Verfahrens beachtet.

Die zeichnerischen Darstellungen des FNP erfolgten auf der Grundlage folgender Topographischen Karten TK 10:

- 4352-NW-Groß-Oßnig
- 4351-NO-Schorbus
- 4252-SW-Cottbus SO
- 4251-SO-Cottbus SW

(1. Auflage 1994) des Landesvermessungsamtes Brandenburg angefertigt. Die Genehmigung zur ausschnittweisen Vervielfältigung wurde unter der Nummer GB 70/2000 am 09.05.2000 erteilt. Die Plangrundlage wurde aufgrund eigener Ermittlungen so weit wie notwendig im Bestand ergänzt und für den Geltungsbereich digitalisiert. Der Bebauungsbestand ist nicht vollständig dargestellt.

## **1.2 Planungserfordernis/Verfahren**

Das Erfordernis, Bauleitpläne aufzustellen ergibt sich aus den geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Planungserfordernis

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde läßt sich ohne Flächennutzungsplanung nicht verwirklichen. Die Entwicklung ist teilweise mit der Neuausweisung von Bauflächen und der Umstrukturierung bestehender Baugebiete verbunden. Das ist ohne einen Ausgleich der unterschiedlichen Interessen nicht möglich. In vielen Fällen ist dazu die Aufstellung von B-Plänen notwendig, die aus dem FNP abzuleiten sind. Die Vorbereitung und Leitung der beabsichtigten baulichen Entwicklung ist mit den Mitteln des § 34 und 35 BauGB nicht zu erfüllen. Für Gallinchen ist die Aufstellung eines FNP dringend geboten.

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Eine Herausnahme von Teilgebieten ist nicht notwendig. Geltungsbereich

Das Verfahren für die Aufstellung von Bauleitplanungen ist gesetzlich vorgeschrieben. Damit wird die Mitarbeit der Bevölkerung genau so gesichert, wie die Einbeziehung der zuständigen Behörden und der betroffenen Nachbargemeinden.

Gallinchen hat schon frühzeitig die Notwendigkeit der vorbereitenden Bauleitplanung erkannt und seit 1991 am FNP der Gemeinde gearbeitet. Der erste Vorentwurf (1. Fassung) wurde, wie die Überarbeitung vom März 1991 (2. Fassung) mit den Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern abgestimmt. Der FNP wurde am 20.02.1992 von der Gemeindevertretung beschlossen. Eine Genehmigung wurde nicht beantragt.

Der Plan war Grundlage vieler verbindlicher Bauleitpläne, die in den folgenden Jahren aufgestellt wurden. In den zweiten Vorentwurf (Fassung vom November 1994) wurden nach Abwägung durch die Gemeinde die Ergebnisse der Beteiligungen eingearbeitet. Diese Fassung konnte anschließend nicht mehr weiter bearbeitet werden., denn zu beiden FNP wurde kein Landschaftsplan erarbeitet. Auf Grund fehlender Mittel konnte erst 1998 mit dessen Aufstellung begonnen werden.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Arbeiten und der vorliegenden Landschaftsplanung erfolgt nunmehr die Weiterarbeit am FNP von Gallinchen und der Abschluß des Verfahrens. Berücksichtigt werden auch die Ergebnisse der bisherigen Absprachen mit der Regional- und Landesplanung.

Eine Verfahrensübersicht ist im Anhang beigelegt.

### 1.3 Aufgabe und Grundsätze

Rechtsgrundlagen für den vorliegenden Flächennutzungsplan sind:

Rechtsgrundlage

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) berichtigt 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. März 1998 (GVBL. Bbg I, S. 82).
- Das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994
- Das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBL. Bbg I, S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBL. Bbg I, S. 140)
- Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBL. Bbg I, S. 302), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.06.00 (GVBL. I Nr.6, S.96).

Aufgabe des Flächennutzungsplanes, als räumliche Entwicklungsplanung für die gesamte Gemeinde, ist es, die beabsichtigte kurz- und mittelfristige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde unter Beachtung der voraussehbaren Bedürfnisse in den Grundzügen darzustellen. Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde wird so nach Maßgabe des BauGB rechtlich vorbereitet und geleitet. Der Flächennutzungsplan ist, als vorbereitender Bauleitplan der Gemeinde, der erste Schritt in der zweistufigen Hierarchie der städtebaulichen Gemeindeplanung.

Der FNP kann die Entwicklung der Gemeinde nur durch Darstellungen, die einen Bezug zum Boden haben oder dort ihren Niederschlag finden, leiten. Er ist also kein umfassendes Planungsinstrument für alle Teilaspekte der Gemeindeentwicklung. Aus diesem Grunde können auch nicht alle Forderungen des Landschaftsplanes (LP) im FNP umgesetzt werden.

Der FNP soll einerseits für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hinreichend konkrete Darstellungen enthalten und andererseits ausreichend Spielraum für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne offen halten.

Der FNP erzeugt für die Gemeinde eine Selbstbindung und für die beteiligten öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) eine Anpassungspflicht. Er enthält aber keine rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Bürger. Es können durch sie aus den Darstellungen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Der FNP hat nur bei Baugenehmigungen im Außenbereich direkte rechtliche Bedeutung (z. B. für Bauanträge). Er gilt hier als öffentlicher Belang und ist Voraussetzung für die Aufstellung von Außenbereichssatzungen.

Rechtswirkungen

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

Die Geltungsdauer richtet sich nach den Bedürfnissen und der tatsächlichen Entwicklung der Gemeinde. Im vorliegenden Fall kann von einem Perspektivzeitraum von 10-15 Jahren ausgegangen werden.

## **2 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Gesellschaftliche Rahmenbedingungen**

Unsere Zeit ist geprägt durch Tendenzen der Konzentration, die sich auf der einen Seite in einem ungebremsen Siedlungswachstum in den begünstigten Regionen und einerseits in Abwanderung, Verfall und Stagnation fern von den Wirtschaftszentren ausdrückt. allgemeine Tendenzen

Die großräumige Wanderungsbewegung erfasst immer weitere Kreise der Bevölkerung. Die Erwerbsbeschäftigung nimmt ab, der Freizeitsektor gewinnt mehr und mehr an Bedeutung. Die wirtschaftliche Umstrukturierung zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft nimmt Gestalt an.

Der Druck auf Stadtrandlagen mit Verkehrslagegunst wächst. Der Wohnbedarf steigt trotz sinkender Bevölkerungszahlen, denn Qualität und Größe der Wohnungen stimmen nicht mehr mit den Bedürfnissen überein. Die Standortansprüche hinsichtlich der Umweltqualität, des sozialen und des Wohnumfeldes steigen. Die Bevölkerungsstruktur wird sich weiter zugunsten der älteren Menschen verschieben.

Die Verkehrsinfrastruktur in den Gemeinden entspricht oft nicht den Ansprüchen. Es besteht ein Nachholbedarf auf dem Gebiet der Stadttechnik. Der individuelle Fahrverkehr und damit verbunden, der ruhende Verkehr nehmen, trotz nachgewiesener erheblicher Nachteile für die Gesellschaft, weiter zu. Die Landwirtschaft hat unter Flächenstillegungen zu leiden. Immer weniger Großbetriebe bewirtschaften die Flächen. Andererseits verliert die intensive Landwirtschaft auf großen Schlägen an Bedeutung. In der Bevölkerung und der Politik hat sich in den letzten Jahren ein höheres Umweltbewußtsein entwickelt

In den Städten und Gemeinden ist eine zunehmende räumliche Segregation der Nutzungen zu beobachten. Der Druck auf das Umland, der sich im uneingeschränkten Wunsch nach dem freistehenden Eigenheim, in der immer noch anhaltenden Flächeninanspruchnahme durch Industrie und Gewerbe, in wachsender Mobilität und in der damit einhergehenden Ausdehnung der Siedlungsflächen ausdrückt, führt allgemein zu einer Verschlechterung der Umweltsituation, zum Rückgang bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten und empfindlicher Lebensräume sowie zu einer zunehmenden Versiegelung der Landschaft. Die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes verschlechtert sich für viele Menschen tendenziell.

Die ökologischen Auswirkungen dieser Tendenzen sind überall mehr oder weniger sichtbar. Sie drücken sich im Zerschneiden siedlungsnaher Lebensräume und in Flächenverlusten in der freien Landschaft sowie von innerörtlichen Grün-, Frei- und Erholungsflächen, in der Beeinträchtigung der herkömmlichen Landschaftsbilder, im Verlust von Kulturböden und in der zunehmenden Versiegelung der Böden aus. Das geht einher mit erhöhten klimatischen und Umweltbelastungen der Menschen und mündet im Verlust lokaler Besonderheiten.

Diese objektiv gegebenen allgemeinen Trends und Tendenzen bilden die Randbedingungen und definieren den Spielraum für die Entscheidungen der Kommune hinsichtlich ihrer Entwicklung. Auswirkungen auf die Gemeinde  
Sie können regional aber sehr unterschiedlich ausgeprägt sein. Auch Gallinchen kann sich diesen Bedingungen nicht entziehen.

Das Interesse der Bauherren in der Region richtet sich vor allem auf die Schaffung von individuellem Wohneigentum. Bei der Bevölkerung steht nach wie vor das freistehende Eigenheim im Grünen auf der Wunschliste ganz vorn. Die Nachfrage kann vielfach nur durch die Ausweisung neuer Bauflächen befriedigt werden, da eine Umstrukturierung bestehender Bauflächen rechtlich, organisatorisch und finanziell sehr aufwendig ist. Bei diesen Neuordnungen entstehen allgemein geringere Bebauungsdichten, was einen Bedarf an Neubauflächen hervorruft.

Der Wunsch auf dem Lande zu wohnen, ist bei einem Teil der Bevölkerung verbreitet. Gleichzeitig streben viele Menschen, die fern ab von den Zentren leben, in die Nähe der Metropolen, einerseits, weil sie dort Arbeit finden und andererseits weil sie die Angebote nutzen wollen.

In den stadtnahen ländlichen Gemeinden werden Wohn- und Lebensbedingungen gefunden, wie sie die Stadt objektiv nicht bieten kann. Der Wunsch, landschaftsnah und naturverbunden zu leben ist in der Bevölkerung weit verbreitet. Nicht jeder bauwillige Bürger will die unzweifelhaft vorhandenen Vorteile des Stadtlebens genießen oder kann sich die oftmals höheren Grundstückspreise leisten. Gleichzeitig soll die Stadt mit ihren vielfältigen Angeboten für viele Bürger gut erreichbar sein, was insbesondere für die Umlandgemeinden zutrifft. Auch die Bodenpreise spielen eine wichtige Rolle.

Das Nichtbeachten dieser Realitäten fördert zwangsläufig, wegen des damit verbundenen nicht bedarfsgerechten Angebotes an Bauland, die Abwanderung aus der Region.

Im Landschaftsplan werden die Auswirkungen der Entwicklungen des Dorfes der letzten Jahre auf Natur und Landschaft, wie auch auf den Menschen herausgearbeitet. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Wirkungen unplanmäßiger Entwicklung werden oftmals erst dann offensichtlich, wenn Defizite der Lebensqualität der Menschen im Siedlungsgebiet festgestellt werden.

- Durch die Anlage der großflächigen Gewerbegebiete ergibt sich eine Entmischung der Nutzung, was einen Anstieg des Verkehrsaufkommens zur Folge hat. Hinzu kommt ein übermäßig hoher Anteil an versiegelter Fläche (einschließlich der negativen Versiegelungseffekte)
- Damit verbunden steigen die Ansprüche an eine ausreichende Infrastruktur und die Aufgaben der Ver- und Entsorgung
- Innerhalb der jungen Wohngebiete herrscht ein Mangel an gesamtökologisch wirksamen und positiv ortsbildprägenden Grünstrukturen. Noch deutlicher ausgeprägt ist dieses Fehlen an regulierenden Strukturen innerhalb der Gewerbegebiete
- Die starke Frequentierung der B 97 beeinträchtigt stark die Lebensqualität der Bewohner an der Straße. Entlang der B 97 fehlen zudem lineare Grünstrukturen, die den stark frequentierten Straßenraum gliedern und positiv auf die Schutzgüter Ortsbild, Klima- und Lufthygiene einwirken
- Bereits im Landschaftsrahmenplan ist die Gefahr der Siedlungsausdehnung in Richtung der landschaftlich reizvollen Spreeaue südliche Richtung erkannt worden. Weitere Trends stellen die bauliche Nutzung der die B 97 tangierenden Flächen sowie das bauliche Verschmelzen mit der Gemeinde Groß Gaglow dar
- Krasse Übergänge der gewerblichen Nutzung (besonders im Süden und Südosten der Gemeinde) zum Landschaftsraum begründen das Erfordernis der intensiven Eingrünung
- Eine Bebauung ist heute nicht mehr an den Hof gebunden, Kleingärten übernehmen zunehmend die Funktion der früher hausnahen Streuobstwiesen. Grundstücke werden immer kleiner, wobei die nicht bebauten Flächen als Repräsentations- bzw. Erholungsbereiche genutzt werden

In den Umlandgemeinden der Stadt Cottbus ist, trotz Gegensteuerung durch die Landesplanung, mit einem weiteren Wachstum zu rechnen, das aber in Abhängigkeit von der Attraktivität des Ortes und der Bereitstellung von Bauland unterschiedlich sein wird. Es muss auf das notwendige Maß beschränkt werden, um negative Auswirkungen zu vermeiden oder wenigstens zu begrenzen. Ein genereller Verzicht auf die Entwicklung der Randgemeinden gegen die objektiv gegebenen Bedürfnisse ist ohne negative Auswirkungen auf die Region nicht möglich. Perspektiven

## 2.2 Regionale Entwicklungsbedingungen

Gallinchen liegt nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg. Dieser Raum ist so zu entwickeln, daß sowohl seine Siedlungsstruktur als auch seine naturräumlichen Potentiale erhalten und verbessert werden. Die Siedlungsstruktur ist nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Plan 1

Gallinchen ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im Umlandbereich der Stadt Cottbus. Verflechtungsseitige und versorgungsräumliche Beziehungen im Nahbereich sind für die Gemeinde vordergründig zum Oberzentrum Cottbus gegeben. Gleichzeitig bringt sich Gallinchen durch seine Angebote für die gesamte Region in die bestehende Arbeitsteilung ein.

Für die Naherholung der Städter, vor allem für die Großsiedlung Sachsendorf/Madlow spielt die Spreeaue eine wichtige Rolle.

## 2.3 Ortsentwicklung/Gemeindedaten

Gallinchen wurde 1503 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Das kleine Runddorf, einst als eine kleine Siedlung im Bereich von Tschuga- und Jehsergraben gelegen, gehörte zum Kreis Cottbus. Mit der Neueinteilung der Kreise 1816 hörte die Herrschaft Cottbus auf zu bestehen. In den Jahren 1859, 1870 und 1892 und 1898 tobten furchtbare Großbrände, denen große Bereiche des Dorfkernes zum Opfer fielen.

In Gallinchen konnte man kaum von den Erträgen des armen Sandbodens westlich der durchquerenden alten Handels- und Poststraße leben. Der Schwerpunkt lag mehr bei der Vieh- und Weidewirtschaft in der Spreeniederung und bei den Erträgen der Spreefischerei.

In Gallinchen war ein rühriges kulturelles Leben zu verzeichnen. Gasthäuser zogen die Ausflügler an. Gallinchen nannte sich sogar Luftkurort.

In den 30er Jahren wuchs Gallinchen weiter. Trotz Rückgang der örtlichen Industrie wuchsen die Einwohnerzahlen aufgrund der Arbeitsmöglichkeiten in der Stadt, der günstigen Verkehrsbedingungen und des starken Wohnungsbaus an.

Leider wurde Gallinchen noch in den letzten Tagen des 2. Weltkrieges durch Bombenangriffe und starken Beschuß schwer in Mitleidenschaft gezogen. Der Ort wurde nach Kriegsende mit den vorhandenen Möglichkeiten wieder aufgebaut. Neue Besiedlungsmöglichkeiten wurden genutzt. Gallinchen entwickelte sich dabei mehr und mehr zu einem Vorort der Stadt Cottbus.

Nach 1990 hat die Gemeinde Gallinchen eine beachtenswerte Entwicklung genommen. Seit der Wende haben sich die Voraussetzungen und Möglichkeiten geändert. Großflächige Gewerbegebiete und neue Wohngebiete sind entstanden und haben das Gesicht des Ortes dauerhaft verändert.

Im ursprünglichen Aufbau der Gemeinde ist die historische Entwicklung gut ablesbar. Die älteren Bereiche finden sich um das ehemalige Gutsgebäude und entlang der Bundesstraße. Aufgrund der direkten Nähe zur Stadt Cottbus weist die bauliche Struktur von Gallinchen starke Anzeichen der Verstädterung auf. Nach 1990 entstanden zahlreiche Wohngebiete und gewerbliche Bauten sowohl entlang der Ortsdurchfahrt als auch im Hinterland der Hauptstraße durch den Neuaufschluss von Flächen.

Gallinchen liegt im Landkreis Spree-Neiße und gehört als selbständige Gemeinde dem Amt Neuhausen/Spree an. Verwaltungsleistungen werden durch dieses Amt wahrgenommen.

Die Gemarkungsfläche der Gemeinde Gallinchen beträgt nach statistischen Angaben 548ha. Im Anhang ist eine Flächenbilanz beigelegt, die für die einzelnen Nutzungen die Flächenanteile zeigt. Die Angaben beruhen auf eigenen Ermittlungen. Die Flächenangaben aus anderen Quellen können von der Flächenbilanz auf Grund unterschiedlicher Meß- oder Bewertungsmethoden abweichen. Die Flächen wurden nach planungsrechtlichen Kategorien bewertet.

Gallinchen hat als Umlandgemeinde auf Grund der Lagegunst und der damit verbundenen Suburbanisierungsprozesse in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Seit 1990 hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. 1996 konnte aber erst annähernd wieder die Einwohnerzahl der 40er Jahre erreicht werden. 1999 lebten 2425 EW in der Gemeinde.

Etwa 11,57 Einwohner teilen sich statistisch einen Hektar Siedlungsfläche, was im Vergleich einen hohen Grünanteil bedeutet. Die Wohnfläche in m<sup>2</sup> je EW hat sich seit 1990 von 26,6 auf 36,4 im Jahre 1996 kontinuierlich erhöht. 1998 hat sie sich bei 32,2 eingependelt. Dieser Wert liegt gering unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg. Im Bundesdurchschnitt werden über 39,3 m<sup>2</sup> je EW erreicht. Die Ursache für den Rückgang ist im hohen Miet-Wohnungsanteil im Wohngebiet Eichengrund zu suchen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Gallinchen liegt heute bei 94,3m<sup>2</sup> je WE, was im Vergleich zu den neuen Bundesländern als ein hoher Wert anzusehen ist. Der entsprechende Wert im Land Brandenburg liegt bei ca. 74,4m<sup>2</sup>. Die Zahl liegt aber nur gering über dem Bundesdurchschnitt. Im Durchschnitt leben in Gallinchen 2,9 EW je Wohnung. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 2,2 EW je WE. Im Land Brandenburg liegt der Durchschnitt für Gemeinden, die weniger als 2000 EW haben, bei 2,49 EW je WE. Hier besteht also ein Nachholbedarf in der Qualität der Wohnungsverversorgung.

Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit über 90% bis 1997 konstant geblieben und hat sich durch den Mietwohnungsbau im Wohngebiet Eichengrund auf 79,6% verringert. Der hohe Anteil an Wohneigentum ist für ländliche Gemeinden typisch und erhaltenswürdig.

dig.

Der PKW-Bestand in der Gemeinde befindet sich mit 713 Kraftfahrzeugen je 1000 EW auf einem hohen Niveau.

Gallinchen ist, wie alle Kommunen in den neuen Bundesländern, von den Strukturveränderungen Arbeit in der Wirtschaft stark betroffen. Das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde konnte aber, trotz Verluste in der Landwirtschaft, u. a. durch das Errichten von Gewerbegebieten und die damit verbundenen zahlreichen Ansiedlungen und Neugründungen von Unternehmen auf einem hohen Niveau gehalten werden. Im Jahre 1999 gab es schätzungsweise 2000 Arbeitsplätze in der Gemeinde. Die Arbeitslosenrate liegt mit ca. 8% deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Die Landwirtschaft spielt als Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde nur eine geringe Rolle. Die bestehenden Flächen werden von verschiedenen Betrieben bewirtschaftet. Davon hat die GbR „An der Kutzeburger Mühle“ seinen Sitz in Gallinchen. Der Standort Kutzeburger Mühle (Reiterhof) ist daneben von Bedeutung für den Tourismus und die Naherholung.

Die Gemeinde weist eine positive Pendlerbilanz auf. Es wurden insgesamt über 1100 Einpendler ermittelt. Dem stehen 754 Auspendler entgegen. Es ergibt sich ein Überschuss an Einpendlern von täglich ca. 350 Personen. Von den Einpendlern entfallen 1036 auf das Land Brandenburg und davon wieder 334 auf den Landkreis Spree-Neiße. (Im Vergleich, für die Nachbargemeinde Groß-Glagow differieren die Zahlen noch deutlicher.) Aus diesen Werten lässt sich für die Gemeinde ein Handlungsbedarf bei der arbeitsplatznahen Wohnversorgung ableiten. Ziel ist es, im Interesse der Region die Pendlerströme zu reduzieren.

499 Einpendlern aus der Stadt Cottbus stehen 483 Auspendler in die Stadt entgegen. Die Bilanz mit der Stadt ist nahezu ausgeglichen.

In den ausgewiesenen und erschlossenen Gewerbegebieten sind insgesamt noch etwa 8,4 ha unbelegt. Davon entfallen auf das Gewerbegebiet 2 ca. 3,5ha auf das Gewerbegebiet 5 ca. 4,2ha und das Gewerbegebiet 4 noch 0,7ha. Hinzu kommen Mindernutzungen auf vorhandenen Flächen (z. B. an der Autobahn). Die Nachfrage für Neuansiedlungen kann in der Gemeinde also befriedigt werden.

## 2.4 Planungsvorgaben/Bindungen

Gallinchen hat sich in den letzten Jahren zu einem überörtlichen Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Entsprechend ist die Gemeinde im Entwurf des Regionalplanes der Region Lausitz-Spreewald als eine Gemeinde mit überörtlich bedeutsamer Wohn- und Gewerbefunktion (Sicherung) eingestuft worden.

Landesplanung  
Raumordnung  
Regionalplanung  
Plan 2

Im außergerichtlichen Vergleich mit Cottbus ist der Gemeinde ein Zuwachs von 330 WE zugestanden worden. Die Absprachen mit der Landesplanung, die zeitlich davor lagen, gingen von höheren Werten aus. Im Anhang ist im Punkt 7.4. ein Überblick über die Vereinbarungen beigelegt.

Im Punkt Siedlungsentwicklung des Entwurfs zum Regionalplan wird der Gemeinde Gallinchen, bezogen auf den Stand von 1990, ein Einwohnerzuwachs von insgesamt 10% zugebilligt. Dieser Ansatz war bereits bei der Erarbeitung des Entwurfes des Regionalplanes durch die Realität überholt. Die Gemeinde muß davon ausgehen, daß die Regionalplanung im Rahmen der Abwägung die Ansätze für Gallinchen auf wissenschaftlich fundierte Grundlagen stellt und die eingetretenen Tatsachen sowie die getroffenen Vereinbarungen beachtet. Im Entwurf des Landesentwicklungsplanes (Stand vom 27.02.2001) wird den Gemeinden im Stadt-Umland-Verflechtungsraum ohne ober- oder mittelzentrale Funktion, zu denen auch Gallinchen gehört, ein eigenbedarfbedingtes Anwachsen der Wohneinheiten von 10% auf der Grundlage des Bestandes vom 31.12. 1999 zugebilligt (Ziel Z 1.1.6). Diese Zahl darf um 20% erhöht werden, wenn es zwischen Kernstadt und seiner Umlandgemeinde zum Abschluß eines raumordnerischen Vertrages oder zum Zusammenschluß als Planungsverband gekommen ist (Ziel Z 1.2.3). Die aufgeführten Ziele sind, da der Regionalplan noch im Verfahren ist, durch die Gemeinden im Rahmen der Abwägung zu beachten.

Unter Berücksichtigung der aktuellen verbindlichen Bauleitplanung sind nach Aussagen der Regionalplanungsbehörde kurzfristig weitere Wanderungsgewinne für die Gemeinde Gallinchen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist im Perspektivzeitraum von einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen auszugehen.

Zur Sicherung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz sind die in der Gemarkung festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebiete zu beachten. Die vorhandenen Vorbehaltsflächen für

die Wasserwirtschaft, Wasserschutzzonen, Versickerungsflächen, Flutungspolder und Hochwasserüberschwemmungsgebiete sind von Nutzungen, die die Belange der Wasserwirtschaft beeinträchtigen können frei zu halten.

Baudenkmale, Bodendenkmale und Denkmalbereiche sowie erhaltenswerte Ortsteile von geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung sind in die Ortsgestaltung mit dem Ziel, daß ihre Erhaltung und Nutzung sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung möglich ist, einzubeziehen.

Die Siedlungsentwicklung ist auf die zentralen Orte, vorrangig auf die Zentren der dezentralen Konzentration, auszurichten. Die Siedlungsflächen der Gemeinden sollen ihrer Größe und Funktion angemessen sein. Planungen und Maßnahmen der Gemeinden sind grundsätzlich auf die Innenentwicklung zu orientieren. Es ist auf eine geringe Flächeninanspruchnahme hinzu wirken. Vorrang vor Neuausweisungen haben die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Nutzung innerörtlicher Siedlungsflächen. Die Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern. Bandartige Strukturen außerhalb der Siedlungsfläche entlang von Verkehrswegen sind zu vermeiden. Der Entstehung und Verfestigung von Streu- und Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken. Gehöfte im Außenbereich genießen Bestandsschutz.

Bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden sind das Landschaftsbild, die historisch gewachsenen Ortsbilder, die schützenswerte Bausubstanz, das kulturelle Erbe und Brauchtum zu bewahren und zu fördern.

Der Tourismus ist unter Beachtung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz zu fördern. Für Erholung und Tourismus in der freien Landschaft ist eine große Vielfalt an Angeboten zu entwickeln.

Die Gemarkung Gallinchen liegt im Geltungsbereich des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Cottbus-Land. Er enthält folgende Vorgaben

- Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege: Naturschutzgebiet Biotopverbund Spreeaue
- Vorranggebiet Siedlungszäsur: Landschaftsraum östlich der B 97, jenseits der Bebauung bis zum Schutzgebiet Spree, im Norden begrenzt durch die Autobahn, im Süden durch das Gewerbegebiet am Telering
- Vorranggebiet für den Schutz und die Entwicklung von Arten und Lebensgemeinschaften: im Bereich des Tschugagrabens
- Vorsorgegebiete für den Schutz und die Entwicklung von Naturhaushaltsfunktionen Flächen mit besonderen Nutzungsanforderungen für den Grundwasserschutz

Die Trasse der geplanten Ortsumgehung im Zuge der B97 liegt, wie das Brandenburgische Straßenbauamt mitteilt, in ihrer Linienführung noch nicht fest. Im Perspektivzeitraum des FNP ist die Realisierung nicht geplant. Sie wird im FNP nicht dargestellt. Zwischen der Kohlebahnbrücke und dem Ortseingang ist ein vierstreifiger Ausbau der B97 (östlicher Anbau) vorgesehen.

Zu einer geplanten Verbindung zwischen der B97 und der B169 besteht noch kein verbindlicher Trassenvorschlag. Es ist davon auszugehen, daß der Südteil des Gemeindegebietes betroffen wird.

Für das Amt Neuhausen liegt eine Agrarstrukturelle Vorplanung vor. Darin wird von einem weitgehenden Erhalt der Landwirtschaftsflächen ausgegangen. Gegenwärtig (ende 2000) sind beim zuständigen Amt keine Verfahren zur Neuordnung landwirtschaftlichen Eigentums oder zur Flurneuordnung nach dem Landwirtschaftsanpassungs- bzw. Flurbereinigungsgesetz beantragt.

Zur 110-kV-Leitung sind, nach den Richtlinien der Versorgungsbetriebe, jeweils 25m beiderseits der Trasse Streifen von Bebauung freizuhalten. Die Abstandsrichtlinie Brandenburg Anlage 4 fordert einen Abstand von 30m zu Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

Die Gemeinde wird von der Bundesautobahn A15 tangiert und von der Bundesstraße B97 durchquert. Entlang der Bundesstraße muss außerhalb der Ortsdurchfahrt ein anbaufreier Streifen von 20m und entlang der Autobahn generell von 40m gesichert werden. An der Autobahn ist vor Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen innerhalb eines Abstandes von 100 m die Stellungnahme des Landesautobahnamtes Brandenburg einzuholen. Weitere Nutzungsbeschränkungen und Bindungen

Der gesamte Bereich der Spreeaue in der Gemarkung Gallinchen ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. In den Überschwemmungsgebieten sind Veränderungen der Erdoberfläche (Erhöhungen oder Vertiefungen) sowie die Errichtung von Anlagen nur mit Genehmigung der Wasserbe-

hörde zulässig.

Das Territorium der Gemeinde liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Fassung-Harnischdorf. Gemäß DVGW-Regelwerk (Arbeitsblatt W 101) soll die Zone III den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Der südwestliche Teil der Gemeinde liegt in der Zone II der Fassung Harnischdorf

Im Gemeindegebiet sind insgesamt 12 Altlastenverdachtsflächen registriert. Zusätzlich sind zwei Flächen im Kataster vermerkt, die als saniert gelten. Bezüglich Rüstungsaltslasten sind in Gallinchen zwei Standorte angegeben.

Eine Kampfmittelbelastung kann nach Aussagen des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes im Gemeindegebiet nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

In Gallinchen liegen (z. T. teilweise) folgende Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (NSG) und FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat)

- NSG „Biotopverbund Spreeaue“ i. V. Nr. 87711 vom 26.06.1995
- NSG „Biotopverbund Spreeaue“ festgesetzt mit Verfügung des Regierungsbevollmächtigten vom 24.09.1990
- LSG „Spreeaue südlich von Cottbus“ Beschluss des Rates des Bezirkes Cottbus vom 01.05.1968
- FFH-Gebiet 228 „Biotopverbund Spreeaue“ an Europäische Kommission weiter gemeldet

Im Gemeindegebiet finden sich einige gesetzlich geschützte Biotope. Der Großteil liegt in der Spreeaue. Das FFH-Gebiet deckt sich flächenmäßig weitgehend mit dem NSG „Biotopverbund Spreeaue“. Lediglich die „Kutzeburger Mühle“ wurde herausgenommen. Der Landschaftsplan gibt einen vollständigen Überblick.

**Das Naturschutzgebiet "Biotopverbund Spreeaue"** liegt in einem 30 km langen Abschnitt entlang der Spree und wird nur durch den Stadtkernbereich der Stadt Cottbus unterbrochen. Damit ist dieses Gebiet mit einer Größe von ca. 200 ha Bindeglied zwischen dem Biosphärenreservat "Spreewald" und dem Naturschutzgebiet "Talsperre Spremberg". Geschützt wird es in seiner seitlichen Abgrenzung durch Deiche, die den Hochwasserschutz gewährleisten. Das Gebiet ist Heimat seltener bestandsgefährdeter Pflanzengesellschaften, insbesondere der naßfeuchten Wiesen und in den Flußabschnitten mit Hartholz- und Weichholzaue. Vorhanden sind Röhrichte, extensiv genutzte Feuchtwiesengesellschaften. Damit bietet das NSG Lebensraum für verschiedene seltene, gefährdete Tierarten, z.B. Fischotter, Sing- und Großvögel, Amphibien, Reptilien und Insekten. Die Erweiterung des Naturschutzgebietes ist in Vorbereitung.

Das NSG "Biotopverbund Spreeaue" gehört zur zweiten vorläufigen Liste (2. Tranche) für Gebiete, die der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie entsprechen.

Zu den FFH-Gebieten zählen einerseits Gebiete, in denen natürliche Lebensräume vorkommen, die vom Verschwinden bedroht sind, ein geringes natürliches Verbreitungsgebiet haben oder typische Merkmale alpiner, atlantischer, kontinentaler, makaronesischer oder mediterraner biographischer Regionen aufweisen und dementsprechend in Anhang 1 FFH-Richtlinie aufgeführt sind oder im Falle etwaiger Anhangsänderungen dort aufgeführt werden können (Art. 1 lit. C FFH-Richtlinie). Andererseits werden Gebiete erfaßt, die den in Anhang 2 FFH-Richtlinie bezeichneten aktuell oder potentiell bedrohten, seltenen oder endemischen Arten Lebensraum bieten (Art. 1 lit. G. FFH-Richtlinie).

Das **FFH-Gebiet 228 "Biotopverbund Spreeaue"** ist mittlerweile der Europäischen Kommission gemeldet worden.

Die Umsetzung des Artikels 6 Abs. 2 FFH-Richtlinie erfolgt in der Vorschrift des § 19 b Abs. 5 BNatSchG, wonach "alle Vorhaben, Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können" unzulässig sind. Bei Plan- oder projektbedingten Einwirkungen auf ein Schutzgebiet beurteilt sich die Zulässigkeit jedoch anhand der §§ 19 c ff. BNatSchG. Nach § 19 c Abs. 1 S. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen.

Das insgesamt etwa 630ha große **Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue südlich Cottbus"** umgibt den südlichen Teilbereich des NSG Spreeaue. Es umfaßt das etwa 1 km breite Spreetal südlich von Cottbus zwischen Neuhausen und dem Branitzer Park (Cottbus). Es zeichnet sich durch Feuchtwiesen und bewaldete Randhöhen aus. Die Feuchtwiesenbereiche sind zwingend zu erhalten als kulturhistorisch wichtige Landnutzungsformen und zum Schutz von Arten, die an diesen Lebensraum gebunden sind. Die gemäß § 32 BbgNatSchG geschützten Grünlandbiotope sind unter der Maßgabe des Arten- und Biotopschutzes naturnah zu bewirtschaften und zu pflegen. Ziel ist, durchgängig die standorttypische Ausbildung der hoch schutzwürdigen Biotope durch angemessene Pflege zu erreichen.

Die **Spree** als größeres Fließgewässer der Region, welches mehrere Naturräume durchfließt, gehört zu den "Verbindungsgewässern innerhalb des brandenburgischen Fließgewässerschutzsystems". Der Regionalplan (Entwurf) sagt aus: "die Erhaltung bzw. Entwicklung der Funktionsfähigkeit von Verbindungsgewässern erfordert vor allem eine möglichst hohe Wasserqualität, die Beseitigung bzw. den Umbau von Querverbindungen sowie Maßnahmen zur Wiederherstellung naturnaher Auen wie z.B. extensive Landnutzung, Erweiterung der Überflutungsgebiete, Wiederansiedlung autotypischer Gehölze, Belassung von Altwässern."

In Gallinchen sind Bodendenkmale vorhanden. Auf das BbgDSchG wird verwiesen. Das verlangt deren Erhalt, das Erscheinungsbild und deren Wirkung in einem entsprechenden Wirkungsbereich (Umgebungsschutz) zu sichern. Erdbewegende Maßnahmen sind im Bereich der Schutzfläche und der Umgebungsschutzzone deshalb nur eingeschränkt zur Funktionssicherung bestehender Gebäude und Anlagen zulässig. Alle Maßnahmen, die diese denkmalpflegerischen Belange berühren, bedürfen einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde des Landes. Bei Planungen in den betreffenden Bereichen sollten möglichst frühzeitig die zuständigen Stellen einbezogen werden. Die Erfassung der Denkmale ist noch nicht abgeschlossen. Es kann zu Ergänzungen der Denkmalliste kommen.

Baudenkmale sind in Gallinchen nicht ausgewiesen.

Für Teilgebiete der Gemeinde existieren rechtskräftige Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne oder andere städtebauliche Satzungen. Der Großteil der Planungen ist bereits realisiert. Die Fläche der Außenbereichssatzung „Neuhausener Weg“ ist im Anhang nicht dargestellt, da sich daraus keine Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung ergeben. Die Außenbereichseigenschaft entspricht der Darstellung im FNP.

Eigene Planungen Plan 3

Durch bestehende Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete ist gegenwärtig ein Wohnungszuwachs von ca. 500 WE (1050 Einwohner) rechtlich abgesichert. Den größten Posten nimmt dabei das Gebiet Bürgerzentrum mit 420 WE ein. Verhandlungen mit den zuständigen Behörden hat die Gemeinde sich verpflichtet, diese Zahl auf ca. 239 WE zu reduzieren. Damit wäre, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen, immer noch ein Einwohnerzuwachs von 741 EW möglich.

Im Anhang sind Übersichten über den Stand der Planungen beigelegt.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege haben die Anforderungen für einen gegenwärtig und in Zukunft leistungsfähigen Naturhaushalt, die Pflanzen und Tierwelt, das Landschaftsbild und die Nutzbarkeit der Landschaft für die Erholung zum Inhalt.

Der Landschaftsplan formuliert folgende Leitbilder und Ziele für das Siedlungsgebiet und für die Landschaft aus der Sicht der Fachplanung

- Mittelfristig Stabilisierung der Einwohnerzahlen
- Gliederung des Siedlungsgebietes durch Grünzüge
- Abgrenzung der Siedlungsfläche mit einem klar formulierten Siedlungsrand
- Schutz der durch die Spreeaue geprägten Landschaftsräume
- Wald- und landwirtschaftlich geprägte Landschaftsräume mit Schwerpunktfunktionen Erholungsnutzung entwickeln

- Erreichen eines ökologischen Ausgleichs im Weichbild der Stadt Cottbus durch Strukturieren der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Umwandlung monostrukturierter Kiefernforsten in Mischwaldbestände und Schaffung eines sanften Überganges des Siedlungsgebietes in die Landschaft.
- Aufbau einer vernünftigen Nutzungsstruktur der Gemeinde unter Beachtung der Anforderungen an den Biotop-, Arten- und Baumschutz, der Leistungsfähigkeit der Umweltmedien (d.h. Nutzungsverteilung und Flächenlenkung gemäß der Kriterien Nutzungseignung, Empfindlichkeit, Schutzwürdigkeit und Ausnutzung des vorhandenen Potentials der lokalspezifischen ökologischen Situation der Medien Boden, Wasser, Klima )
- dauerhafter Erhalt und Schutz der vorhandenen Naturpotentiale entsprechend ihrer Wertigkeit und Bedeutung aus ökologischer Sicht (biotopgerechte Pflege bzw. Festsetzung entsprechender Nutzungsweisen; Ausweisung besonders schutzwürdiger Biotope)

Beseitigung oder wenigstens Begrenzung und Minderung der durch menschliche Tätigkeiten entstandenen Schäden und Beeinträchtigungen durch eine Ausweisung von landschaftspflegerischen Sanierungsgebieten bzw. durch bewußte Entwicklung von Gebieten und Landschaftsbestandteilen

### **3 Bestandserfassung**

#### **3.1 Natürliche Standortgegebenheiten**

##### **3.1.1 Relief/Boden/Grundwasser**

Die nachfolgenden Darstellungen zu den natürlichen Verhältnissen sind dem Landschaftsplan entnommen und in diesem ausführlicher dargestellt.

Das Gebiet der Gemeinde wird naturräumlich der Cottbuser Sandplatte zugerechnet. Geprägt wird dieses Gebiet durch ein relativ bewegtes Relief, welches durch Becken und Fließtäler gegliedert ist. Es weist im Gemeindegebiet Höhen zwischen 76,7 m über NN im Spreebereich und 86,6 über NN im Westen auf.

Gallinchen befindet sich im Bereich saaleglazialer denudierter Hochflächen im Hinterland des Niederlausitzer Grenzwalls. Die Bodenverhältnisse bestimmen hauptsächlich diluviale Sande mit unterschiedlichen Wasserverhältnissen. Eine Ausnahme davon bildet die Spreeaue, in der grundwasserbestimmte Schwemmsandböden vorherrschen.

Aus der Sicht der Landwirtschaft finden wir ein geringes Ertragspotential der Böden vor. Die durchschnittliche Ackerzahl der Gemeinde Gallinchen liegt bei 26 (65 % auf Sand, 26 % auf anlehmigem Sand und 9 % auf lehmigem Sand). Mit einer landwirtschaftlichen Vergleichszahl von 23 (relative Ertragsfähigkeit der Böden) gehört Gallinchen zu den landwirtschaftlich benachteiligten Regionen.

Charakteristisch für den Raum südlich von Cottbus ist der kleinräumige Wechsel der Bodenverhältnisse, der eine abwechslungsreiche Landschaft hervorbringt.

Im gesamten Planungsgebiet ist das ungespannte Grundwasser durch den geringen Anteil bindiger Bildungen und den relativ geringen Flurabstand gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Vornehmlich sind Grundwasserstände zwischen 2 und 5 m unter Gelände anzutreffen. An der westlichen Gemeindegrenze sind Grundwasserflurabstände von 5 – 10 möglich. In Richtung Spree verringert sich der Grundwasserflurabstand.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Absenkungstrichter des Tagebaus Welzow-Süd. Die für den Braunkohleabbau erforderlichen Grundwasserhebungen führten zu einem erheblichen Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt der gesamten Lausitzer Region. Mit dem Rückgang der Kohleförderung reduziert sich allmählich auch die Grubenwasserförderung.

##### **3.1.2 Oberflächengewässer**

Die Spree und der Mühlgraben Gallinchen sind als Gewässer erster Ordnung eingestuft. Sie unterstehen der Unterhaltungspflicht des Landesumweltamtes. Die übrigen Gewässer sind Gewässer zweiter Ordnung und werden vom zuständigen Wasser- und Bodenverband bewirtschaftet.

Der Tschugagraben ist für das Siedlungsgebiet als Vorflut von besonderer Bedeutung. Er dient z. Z. noch der Ableitung von Grubenwasser. Im Landschaftsrahmenplan werden der Tschuga- und der Fabrikgraben als ökologisch besondere Fließgewässer eingestuft.

In Gallinchen wurde vor allem im Bereich der Spreeaue (Überflutungsgebiet) ein Grabensystem zur Entwässerung landwirtschaftlich genutzter Flächen angelegt. Diese Gräben unterliegen ebenfalls der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes.

##### **3.1.3 Klima**

Die klimatischen Bedingungen weisen keine Besonderheiten auf. Die Gemeinde befindet sich innerhalb des kontinental beeinflussten ostdeutschen Binnenklimas, mit relativ trockenen heißen Sommern und kalten Wintern. Der Ort hat eine durchschnittlich jährliche Niederschlags erwartung von 573 mm. Westliche und südwestliche Winde sind vorherrschend.

Das Lokalklima wird durch folgende Faktoren charakterisiert. Kaltluftentstehungsgebiete sind die offenen Grünland- und Ackerflächen innerhalb der Spreeaue und östlich der Siedlung. Der nächtliche Kaltluftfluss ist entscheidend von der Bodengestalt abhängig. Durch das vorgegebene Relief fließt die Kaltluft in Bodennähe hangabwärts.

Der Talraum der Spree spielt eine wichtige Rolle für die Durchlüftung der Stadt Cottbus. Als lokal bedeutend sind in dieser Hinsicht die Senken des Jehser- und des Tschugagrabens anzusehen.

Bedeutung für die Frischluftzufuhr und -erneuerung kommt den Wald- und Forstgebieten im Stü-

den und Südosten der Gemarkung Gallinchen sowie den Gehölzbeständen innerhalb der Spreeaue zu.

Potentiell winderosionsgefährdet sind die Bereiche sandiger Substrate vernässungsfreier Standorte innerhalb der Gemarkung. Bei geringem Baumbestand, z.B. bei landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Rodungen erhöht sich die Deflationsgefährdung.

Klimatische Belastungsräume stellen vor allem die hochversiegelten Gewerbegebiete dar. Auf Grund von emissionsreichen Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Verkehr, sowie durch einen hohen Grad an versiegelten Flächen sind die Siedlungsbereiche als mäßig starke Belastungsräume anzusprechen.

Strukturreiche Grünflächen innerhalb der Siedlung (Gärten, Flächen mit hohem Laubbaumbestand wie der Friedhof und der Gutsark) wirken vor allem in der Zeit stärkster Sonneneinstrahlung im bebauten Bereich temperaturregulierend.

### 3.1.4 Biototypen/Flora/Fauna

Im Landschaftsplan (LP) ist eine detaillierte Erfassung und Bewertung der vorhandenen Lebensräume enthalten. Im Anhang dieses Erläuterungsberichtes ist eine Übersicht über die bestehenden Vegetation Biotope (Quelle LP) enthalten. Im folgenden wird nur eine kurze Zusammenfassung gegeben. Potentielle natürliche Vegetation Plan 4

Die natürliche potentielle Vegetation im flach gewellten Naturraum um das Dorf wäre ein subkontinentaler Kiefern-Stieleichen-Birkenwald. Im Bereich der Spreeaue würde sich ein Erlen-Eschenwald und auenartiger Niederungswald entwickeln.

Ein beträchtlicher Flächenanteil der Gemeinde wird durch künstlich geschaffene Biototypen Außenbereich (Äcker, Forste, Gärten) gebildet. Naturnahe Lebensräume finden sich vor allem im Spreetal.

Südwestlich der Siedlungsfläche findet sich ein Streifen intensiv genutzter Ackerfläche mit einem geringen Biotopwert. Die gesamte Spreeaue westlich des Dorfes besitzt als Landwirtschaftsfläche aus der Sicht des Naturschutzes dagegen einen hohen Wert. Sie setzt sich aus intensiv genutzten Weideflächen, Feucht- und Frischwiesen, in die teilweise auch wertvolle Baumbestände eingestreut sind, zusammen. Ackerbrachen finden sich vor allem im Dorfbereich, wo die Bewirtschaftung von Splitterflächen nicht mehr lohnt. Sie können als mäßig wertvolle Biotope gekennzeichnet werden.

Wald, meist forstwirtschaftlich genutzt, hat sich auf den vergleichsweise ertragsarmen Böden oder auf Vernässungsflächen an der Spree entwickelt. Der Anteil am Gemeindegebiet ist relativ hoch. Vorherrschend sind auf trockenen Standorten Kiefernforsten mit einem mäßigen Biotopwert. Der Anteil an Rodungen und Aufforstungen ist beachtlich (ehemalige Militärf Flächen). Reine Laubbaumbestände finden sich nur in Spreenähe. Sie sind allgemein von geringer Größe.

Das Dorf als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bietet vielen Lebensgemeinschaften eine Existenzgrundlage. Auf kleinem Raum wechseln sich hier die unterschiedlichsten Biototypen ab und werden durch spezifische Elemente (Gebäude, Dachböden, Mauerwerk, Nebengebäude, Brachflächen, Wegeränder, Spontanvegetation...) ergänzt. Siedlungsbereich

Den durchgrünt strukturreichen Siedlungsflächen des ursprünglichen Dorfes, die teilweise noch ländliche Merkmale aufweisen, und den älteren locker strukturierten Siedlungen mit einem mäßigen bis hohen Biotopwert, stehen die moderneren verdichteten und stark versiegelten Wohn- und Gewerbegebiete entgegen.

In zunehmendem Maße kann man eine Tendenz zur Verdichtung der durchgrünt älteren Siedlungsbereiche beobachten, die zu einem Verlust von Lebensraum führt.

Die für die Dörfer der Region typischen rückwärtigen Garten- und Grabelandflächen mit Obstbeständen sind in Gallinchen kaum zu finden. Kleingartenflächen sind nur in geringem Umfang angelegt worden.

Öffentliche Grünflächen sind in Gallinchen kaum vorhanden. Der ehemalige Gutsark hat sich auf Grund mangelnder Pflege zu einem wertvollen Lebensraum entwickelt. Der Friedhof ist wegen seiner intensiven Pflege dagegen nur von geringer ökologischer Bedeutung. Innerhalb der Siedlungsfläche sind, als spezifisches Merkmal der Gemeinde, mehrere kleine Waldstücke eingestreut.

Die Eiche am Friedensplatz ist als Naturdenkmal geschützt.

Insbesondere mit den Fließgewässern, struktur- und artenreichen Feucht- und Frischwiesen/weiden, erhaltenswerten Feldhecken und Baumreihen sowie den naturnahen Wäldern (Erlenbruch)

sind wertvolle Naturelemente vorhanden.

In der Gemarkung Gallinchen existieren eine Reihe unterschiedlicher wertvoller Biotope, die anteilig stark durch anthropogene Nutzungen beeinträchtigt und gefährdet sind. Alle diese Lebensräume liegen außerhalb des Siedlungsbereiches. Sie konzentrieren sich in der Spreeaue und sind durch die Lage im Schutzgebiet mehrheitlich rechtlich gesichert.

### 3.2 Umweltverhältnisse

Hauptemissionsquelle in Gallinchen ist die Autobahn. Sie würde, ohne Schutzmaßnahmen, voraussichtlich nach dem Endausbau einen Lärmteppich von mehr als 700m Breite (nachts) bzw. 500m Breite (tags) erzeugen, in dem (ohne Hindernisse) prognostisch die Grenzwerte für Wohngebiete um mehr als 5dB(A) überschritten werden. Eine Reduzierung der Immissionen ist nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen möglich. Entsprechende Maßnahmen, die die Einhaltung der Richtwerte sichern, sind im Bereich Gallinchen mit dem Ausbau der Autobahn vorgesehen.

Nach Auskunft des Brandenburgischen Autobahnamtes ergibt sich für den Bereich westlich der Autobahnanschlussstelle Cottbus – Süd eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 15.500 Kfz bei einem Lkw-Anteil von 17,1%. Ähnlich hohe Werte werden durch die B97 erreicht. Neben der Verlärmung durch die Autobahn entstehen für die angrenzenden Siedlungsflächen auch durch die Bundesstraße erhebliche Lärmbelastungen.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG sind in Gallinchen gegenwärtig nicht vorhanden.

Die Belastung mit Luftschadstoffen hat sich mit Ausnahme von Stickoxiden in den letzten Jahren ständig verringert. Einschränkungen für die Art der Bodennutzung ergeben sich nach den Aussagen des Amtes für Immissionsschutz aus den Zahlen der jahresdurchschnittlichen Luftschadstoffbelastung für Gallinchen nicht. Schwerpunkt der Belastung sind die Flächen an der Bundesstraße und an der Autobahn.

Nach Aussagen der zuständigen unteren Abfallwirtschaftsbehörde gehen von den bekannten Altlasten ALVF keine akuten Gefährdungen aus. Die Standorte sind im Plan dargestellt.

### 3.3 Nutzungsstruktur

#### 3.3.1 Außenbereich

Der Außenbereich wird vor allem durch die Wald- und Forstflächen im Süden der Gemeinde geprägt. Der Begriff Wald beinhaltet die auf Erträge orientierte Forstwirtschaft genauso wie die Waldgebiete, in denen der forstliche Ertrag nicht die entscheidende Rolle spielt, oder Rodungen. In Gallinchen übernehmen alle Waldflächen auch eine wichtige Erholungsfunktion. Die Bereiche in der Spreeaue sind von hohem ökologischen Wert. Auf den Forstflächen der Gemeinde dominiert die Kiefer mit etwa 82 % auf nährstoffarmen, trockenen und sauren Sandböden in einheitlichen Altersklassenbeständen mit meist fehlendem Unterbau und Waldmantel. Weiter am Bestand beteiligt sind Birke (7%), Stieleiche (5%) und Robinie (3%). Roteiche, Pappel, Bergahorn und Erle umfassen zusammen lediglich 3 %.

Bei der Bestandskartierung wurden kleinere nicht mit Bäumen bestandene Flächen, die innerhalb von Wald liegen, dem Wald zugeordnet. Auch relativ kleine Flächen im Siedlungsgebiet und in der Spreeaue wurden wegen ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturschutz als Waldfläche kartiert.

Zur Landwirtschaft gehören insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, die Imkerei und die Binnenfischerei. In Gallinchen dominieren erstere.

Die Landwirtschaftsflächen schieben sich im Süden als Gürtel zwischen die besiedelten Bereiche der Gemeinde und die Waldflächen. Die Erträge sind auf den relativ schlechten Böden gering. Kleinere Schläge im Westen nahe der Harnischdorfer Straße sind seit vielen Jahren nicht mehr genutzt.

#### Ackerzahl

Die durchschnittliche Ackerzahl liegt bei 26. Gemäß der Agrarstrukturellen Vorplanung für das Gebiet des Amtes Neuhausen / Spree (Stand Nov. 1997) handelt es sich hierbei um „Roggenböden“ (Landbaugebiet IV).

### Grünlandzahl

Die durchschnittliche Grünlandzahl wird für die Gemeinde Gallinchen in der Agrarstrukturellen Vorplanung mit 34 angegeben.

### Landwirtschaftliche Vergleichszahl

Die relative Ertragsfähigkeit der Böden wird als landwirtschaftliche Vergleichszahl (LVZ) angegeben. Mit einer LVZ von 23 ist Gallinchen als benachteiligte Region einzustufen.

### Landwirtschaftliche Betriebe

1997 wurden laut Auskunft des Amtes für Landwirtschaft in der Gemarkung 91 ha Landwirtschaftsflächen von drei landwirtschaftlichen Unternehmen bewirtschaftet. Dabei handelt es sich um zwei Gesellschaften bürgerlichen Rechts und einen Nebenerwerbslandwirt.

Der Reiterhof „Kutzeburger Mühle“ wird im Amt für Landwirtschaft als Landwirtschaftsbetrieb geführt. In der Gemarkung Gallinchen bewirtschaften Ende 2000 die folgenden landwirtschaftlichen Betriebe Flächen

- GbR Landhof Klein-Döbbern
- Buckow, Sven als HEW
- Michalk, Lutz als HEW
- Kotzur, Adolf als NEW

Die vorwiegend durch Wiesen und Weiden geprägten Landwirtschaftsflächen in der Spreeaue wurden in der Bestandskarte entsprechend dargestellt.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist stark durch eingelagerte Wald- und Brachflächen zerrissen. Baulücken, für die nach § 34 BauGB Baurecht besteht, wurden in der Analysekarte als Siedlungsgebiet dargestellt. Im Anhang ist eine Flächenbilanz beigelegt.

Die lockere Bebauung am Neuhausener Weg, geprägt durch Wohn- und Erholungsnutzung, besitzt nicht die Qualität eines Innenbereiches. Der Bereich wird auf Grund der vorherrschenden Nutzung als Wald dargestellt.

Einzelgehöfte oder einzelne Gärten im Außenbereich werden im FNP nicht als Baufläche dargestellt.

Bezüglich der Erholungsnutzung besitzt die Gemeinde Bedeutung für die Naherholung.

Das Herrenhaus von Gallinchen, gegenwärtig als Kindergarten genutzt, ist in die Route VI der Schlössertouren Niederlausitz eingebunden. Die Spreeaue mit ihrer reizvollen Landschaft wurde durch Radwege erschlossen. Besonders der Standort Kutzeburger Mühle (Reiterhof) ist von Bedeutung für den Tourismus und die Naherholung. Er ist ein über die Gemeindegrenzen hinaus bedeutendes Erholungs- und Freizeitzentrum mit dem Schwerpunkt Pferdesport.

Im Gewerbegebiet 2 besteht eine gewerblich betriebene Sporthalle.

Der Landkreis Spree-Neiße gab 1996 für den Raum Branitz / Hochkippe Spremberg eine Machbarkeitsstudie für die Entwicklung eines touristischen Angebotes in Auftrag. Diese sieht für die Stärkung der Erholungsfunktionen sowie den Freizeit- und Sportbereich folgende Schwerpunkte vor (gekürzt):

- Ausbau des Bioland-Reiterhofes an der Kutzeburger Mühle
- Sanierung und Nachnutzung des Mühlengebäudes Kutzeburger Mühle
- Ausweisung eines Wegesystems auf der Wacholderinsel und Errichtung eines Lehrpfades sowie die Wiedereinrichtung der Brücke nach Frauendorf
- Erweiterung des Sport- und Freizeitangebotes im Gewerbegebiet West

### 3.3.2 Bauflächen

Ausgangspunkt für die räumliche Entwicklung von Gallinchen war der Gutsbereich. Hier sind noch Teile der ursprünglichen Struktur erhalten. Die Siedlungsfläche hat sich schrittweise in westliche und südliche Richtung erweitert. Es wurden vor allem die Landwirtschaftsflächen in Bauland umgewandelt, so daß Waldflächen den Siedlungskörper unterbrechen.

Gallinchen hat sich in den letzten Jahren zu einer modernen Wohn- und Gewerbe-gemeinde entwickelt. In der Gemeinde hat sich eine deutliche Trennung der Funktionen Wohnen und Arbeiten

herausgebildet.

Ein bemerkenswert hoher Anteil an der Siedlungsfläche muss als Brache angesprochen werden. Das betrifft vor allem ehemalige militärische Liegenschaften und die großen Garagenkomplexe an der Grenzstraße, die heute kaum noch genutzt werden. Weiterhin sind größere noch unbelegte Flächen in Bebauungsplangebieten als Brachflächen kartiert worden. Innerhalb des Siedlungsgebietes liegen langfristig ungenutzte Landwirtschaftsflächen. Diese innerörtlichen Brachen bilden das Flächenpotential für die Gemeindeentwicklung. Gegenwärtig ungenutzte Landwirtschafts- oder Waldflächen außerhalb der Siedlung sind dagegen nicht als Brachen eingestuft worden.

Im Anhang ist eine Flächenbilanz beigefügt.

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Die der Versorgung dienenden Einrichtungen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie soziale, kirchliche, kulturelle gesundheitliche und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind in Wohngebieten zulässig.

Wohnbauflächen  
Plan 9

Die als Wohnbauflächen anzusprechenden Teile des Dorfes nehmen heute einen großen Teil der Siedlungsfläche ein. Sie konzentrieren sich vor allem in den Randbereichen zur Landschaft und sind als Allgemeine Wohngebiete oder Kleinsiedlungen einzustufen. Es dominieren, neben wenigen ehemaligen Landwirtschaftsstellen, ältere Siedlungen mit einem hohen Freiflächenanteil und moderne Eigenheimsiedlungen mit einer relativ hohen Bebauungsdichte den Charakter der Wohnbebauung.

Die Kartierung als Wohnbebauung erfolgte auf der Basis der Realnutzung, unabhängig von bestehenden Bebauungsplanungen. Geplante Mischgebiete haben sich teilweise zu Wohngebieten entwickelt. In den als Mischgebiet geplanten neuen Baugebieten (Ackerstraße und Tschugagraben) hat sich kein Gewerbe angesiedelt. Sie wurden als Wohnbauflächen kartiert.

Als einziges mit einem B-Plan geplantes Wohngebiet ist das so genannte Bürgerzentrum/Waldparksiedlung noch nicht realisiert, da hier Eigentumsprobleme entstanden sind, die auch mittelfristig nicht gelöst werden können. Hier ist die Bebauung mit bis zu viergeschossigen Wohngebäuden rechtlich möglich, was aus heutiger Sicht bedenklich erscheint. Der damit unweigerlich verbundene hohe Anteil an Mietwohnungen ist für ländliche Gemeinden nicht typisch. Das Eigentum an Grund und Boden schafft dagegen eine besonders starke Bindung an die dörfliche Gemeinde. Durch weiteren Mietwohnungen werden der Stadt Cottbus potenziell Einwohner entzogen.

An der Grenzstraße wurde vor 1990 mit der Errichtung eines Wohngebietes begonnen. Das Vorhaben wurde nicht zu Ende geführt. Teile des Bereiches sind als Brachfläche einzustufen.

Immissionskonflikte durch einzelne unverträgliche Gewerbebetriebe in Wohngebieten sind in Gallinchen nicht vorhanden.

Gemischte Bauflächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Beide Nutzungen sind gleichberechtigt und müssen erkennbar vorhanden sein.

Gemischte Bauflächen

Traditionell sind die Dörfer durch eine kleinteilige Mischung der Nutzungen und das enge Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sowie eine relative wirtschaftliche Eigenständigkeit gekennzeichnet. Die Verkehrsgunst an der Bundesstraße hat im Kern von Gallinchen zur Ansiedlung von Handwerk, Gewerbe und Handel geführt. Die Wohnnutzung wurde zurückgedrängt. Die älteren Bereiche an der Bundesstraße können auf Grund der vorgefundenen Nutzungsvielfalt als gemischte Baufläche eingestuft werden.

An der Harnischdorfer Straße besteht ein weiterer Bereich, der, auch unter Berücksichtigung der Nutzung in der angrenzenden Gemeinde Groß-Gaglow, als gemischte Baufläche einzuordnen ist. Dort haben sich innerhalb eines durch Wohnen dominierten Bereiches u. a. Betriebe der Abfallwirtschaft angesiedelt. Durch diese Unternehmen besteht aus der Sicht des Immissionsschutzes ein erhebliches Konfliktpotential, selbst unter Beachtung der Richtwerte für Mischgebiete. Die übrigen Unternehmen sind dagegen wohnverträglich.

Der Bereich besitzt durch seine Randlage zur Landschaft ausgezeichnete Voraussetzungen für die Entwicklung zu einem Wohngebiet. Voraussetzung ist die Eliminierung der wenigen störenden Nutzungen. Die bestehenden Gewerbeflächen und die Baulücke können für den Wohnungsbau ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen mobilisiert werden. Für einen Teil der Fläche ist ein Bebauungsplan (Südrand) im Aufstellungsverfahren.

Gewerbliche Bauflächen dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art. Außerdem sind noch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig.

Gewerbeflächen  
Sonderbauflächen  
Plan 10

Reine Gewerbegebiete haben sich in Gallinchen vor allem ab 1990 entwickelt. Neben dem relativ kleinen Standort der ehemaligen Polstermöbelfabrik, die heute dem Handel dient, und Altstandorten an der Autobahn sind es großflächige Gebiete im Süden und Südwesten der Gemeinde.

Konflikte zw. Wohnen  
und Gewerbe

Neben dem traditionellen Handwerk und Gewerbe ist der Handel in großem Umfang vertreten. Fast ausnahmslos haben sich nicht oder nicht wesentlich störende Betriebe angesiedelt, so daß bisher durch die häufig auftretende unmittelbare Benachbarung der Gewerbegrundstücke mit Wohnbebauung keine Immissionskonflikte zu verzeichnen sind. Die Situation kann sich jederzeit ändern, wenn sich störende Gewerbe ansiedeln, was in B-Plangebieten rechtlich möglich ist. Deshalb müssen diese potenziellen Konflikte planerisch gelöst werden.

Mit Ausnahme des Gewerbegebietes 5 sind die Standorte gut ausgelastet. Im Bestandsplan sind die noch nicht genutzten Bereiche als Brache dargestellt.

Sonderbauflächen sind im FNP darzustellen, wenn sich ein solches Gebiet wesentlich von den in §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebieten unterscheidet. Sonderbauflächen fassen die in den §§ 10 und 11 BauNVO aufgeführten Sondergebiete zusammen.

Der Garagenkomplex nahe der Autobahn ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Garagenkomplex einzuordnen.

In Gallinchen wurde ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel geplant und realisiert. Hier haben sich ein Bau- und ein Möbelmarkt sowie eine Kaufhalle für den täglichen Bedarf angesiedelt. Die Fläche wurde als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel kartiert.

Der Teil des SO-Gebietes, der im B-Plan für einen Hobby- und Spielwarenmarkt vorgesehen war, ist heute mit einem Wohnhaus überbaut. Der Teil wurde als Wohnbaufläche kartiert.

Der Reiterhof an der Kutzeburger Mühle wurde mit den dazu gehörenden funktionsgebundenen Freiflächen (Reitplatz) ebenfalls als Sonderbaufläche kartiert. Diese Sonderbaufläche dient der Freizeitgestaltung und dem Tourismus. Die Nutzung unterscheidet sich wesentlich von denen der übrigen Baugebiete. Die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit ist daher gerechtfertigt.

Die ungenutzten Garagenstandorte an der Grenzstraße und der als Baufläche einzustufende Teil der Militärbrache (Bürgerzentrum) werden als Brachfläche kartiert. Sie nehmen insgesamt 10ha ein.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist in der Gemeinde gesichert. Die großen Märkte orientieren sich vor allem auf das Umfeld der Gemeinde. Das Dienstleistungsangebot in der Gemeinde ist durch zahlreiche Ansiedlungen von einschlägigen Unternehmen und von Handwerkskern gut. An der Bundesstraße konzentrieren sich entsprechende Einrichtungen. Hier sind die Randbedingungen vorhanden, um ein lokales Zentrum zu entwickeln.

Öffentliche und private  
Versorgung  
Dienstleistungen

Gallinchen besitzt keine eigene Schule. Die Kinder besuchen die Schule im Nachbarort Groß-Gaglow, wo gegenwärtig eine Grund- und Gesamtschule an einem gemeinsamen Standort betrieben wird.

Gut erreichbar liegt der Kindergarten der Gemeinde im Zentrum des Dorfes am Friedensplatz (ehemaliges Gutshaus). Das Raumangebot und die Freianlagen sind für den gegenwärtigen und zukünftige Bedarf nicht ausreichend. Der Standort sollte auf Grund der Lage im Gemeindegebiet aber erhalten bleiben.

Im Gebäude des alten Gutshauses ist das Büro der Gemeindeverwaltung untergebracht. Hier hält der ehrenamtliche Bürgermeister seine öffentlichen Sprechstunden ab. Die übrigen Flächen im Gebäude sind an Unternehmen vermietet.

Gallinchen besitzt keine eigene Kirche. Für den Ort ist die Groß-Gaglower Kirche zuständig.

In den Dörfern, so auch in Gallinchen, herrscht traditionell ein reges kulturelles Leben, für das die bestehenden Raumkapazitäten im Gutshaus, in der Feuerwehr und in den Gaststätten genutzt werden. Am Standort Gutshaus wurde ein Jugendclub durch die Gemeinde eingerichtet.

Die örtliche freiwillige Feuerwehr nutzt ein Gebäude am Feldweg.

Die Siedlungs- und die dorfnahe Acker- und Wiesenflächen sind kleinteilig parzelliert. Im alten Grundstücksverhältnisse Dorfkern haben sich teilweise komplizierte Grundstücksverhältnisse herausgebildet. Der Großteil der potentiellen Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet sind in privater Hand. Die Gemeinde konnte bisher keine Flächenreserven bilden. Allgemein sind die Eigentümer bereit, Flächen für eine Bebauung zu veräußern.

### 3.3.3 Freiflächen- und Grünstruktur

Grünfläche ist ein Oberbegriff für alle der Auflockerung der Baugebiete dienenden vorwiegend Plan 11 begrünten Freiflächen oder für an die Grünflächen gebundenen Nutzungen. Im §5 Abs. 2 Nr. 5 sind diese beispielhaft aufgezählt. Grünanlagen können auch zu Zwecken des Natur- und Landschaftsschutzes herangezogen werden.

Das Erscheinungsbild und die Eigenart von Gallinchen werden entscheidend durch den Grünanteil im Dorf, das Wegesystem und die Landschaftsnähe geprägt. Der Anteil öffentlicher Grün- und Schmuckflächen ist aber im Vergleich gering. Wichtige Funktionsflächen fehlen in Gallinchen. Zukünftig ist auf Grund des sich ändernden Freizeitverhaltens mit einem zunehmenden Bedarf an Grün- und Freiflächen zu rechnen.

Gallinchen besitzt trotz seiner Größe und Einwohnerzahlen keinen eigenen Sportplatz. Das ist ein unhaltbarer Zustand. Öffentliche Spielplätze sind im Dorf ebenfalls nicht vorhanden. Auch hier besteht Handlungsbedarf.

An der Bundesstraße befindet sich der Friedhof der Gemeinde. Er ist ca. 3600m<sup>2</sup> groß. Das sind ca. 1,6 m<sup>2</sup> je EW. Der Richtwert liegt bei 5 m<sup>2</sup> je EW. Mittelfristig ist diese Größe nicht ausreichend.

Den Hauptanteil an den Grünflächen im Dorf haben die privaten Flächen. Die Kleingartenanlagen konzentrieren sich auf fünf kleine Standorte. Sie wurden, wie die größeren Gartenflächen, innerhalb der Siedlung als Grünflächen kartiert.

### 3.3.4 Verkehr

Durch die Lage zur Autobahn und durch die das Dorf durchquerende Bundesstraße ist der Ort Überörtliche Einbindung hervorragend mit dem Umland und die Region verbunden.

Nach Auskunft des Brandenburgischen Autobahnamtes ergibt sich für den Bereich westlich der Autobahnanschlusstelle Cottbus – Süd eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 15.500 Kfz bei einem Lkw-Anteil von 17,1%. In der Verkehrsmengenkarten des Brandenburgischen Landesamtes für Verkehr und Straßenbau (Ausgabe 1996) sind folgende Werte für die Ortsdurchfahrt B 97 (Querschnitt) angegeben:

- DTV Kfz Verkehr 13952 Kfz
- DTV Schwerverkehr 938 Kfz

Die DTV-Werte entsprechen einer Belegung über 24 Stunden.

Die nördliche Fahrbahn der Bundesautobahn A15 wurde bis 1995 neu gebaut. Die Südfahrbahn wird in naher Zukunft grundhaft erneuert. Im Zuge der Baumaßnahmen werden Lärmschutzanlagen errichtet. Weitere Ausbauabsichten, die eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zur Folge haben bestehen von Seiten des zuständigen Autobahnamtes nicht.

Ein Anschluss an die Schiene oder an Wasserstraßen ist im Dorf nicht vorhanden. Gallinchen wird durch Buslinien mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Die Straßenbahn der Stadt Cottbus ist gut erreichbar. Der Hauptbahnhof Cottbus ist mit zumutbarem Zeitaufwand mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln zu erreichen. Der Flugplatz Neuhausen als Verkehrslandeplatz ist nur ca. 15 Minuten Fahrzeit (Auto) von Gallinchen entfernt.

Die Gemeinde selbst verfügt über ein differenziertes und teilweise ausreichend leistungsfähiges Örtliches Netz Straßennetz.

In der Bestandskarte wurden die wichtigen örtlichen Straßenzüge dargestellt. Dabei sind nicht nur die gut ausgebauten Strecken, sondern auch die, welche auf Grund ihrer Lage im Gemeindegebiet als Netzbestandteil bedeutend sind, dargestellt, auch wenn sie nicht immer entsprechend ausgebaut sind. Neben der Bundesstraße ist nur die Gaglower Straße von überörtlicher Bedeutung. Sie verbindet Gallinchen mit Groß-Gaglow.

Die Spree begleitend, führt durch das Gemeindegebiet ein überregionaler Radwanderweg.

Durch das generell erhöhte Verkehrsaufkommen, Verdichtungen im Bestand, die Ansiedlung von

verkehrsintensiven Gewerbebetrieben sowie durch Kapazitätsprobleme im weitreichenden überörtlichen Netz verschärfen sich die Widersprüche zwischen den Ansprüchen des Verkehrs und den entgegenstehenden Interessen (Wohnruhe, Erholung, Sicherheit...) zunehmend. Der individuelle Fahrverkehr dominiert in zunehmendem Maße alle anderen, häufig umweltfreundlicheren Verkehrsarten (ÖPNV, Fußgänger, Radverkehr, Bahn), die zurückgedrängt werden.

Der nicht motorisierte Verkehr im Dorf muss gestärkt werden. Der motorisierte Verkehr kann durch Reduzierung der Pendlerzahlen verringert werden.

### 3.3.5 Technische Infrastruktur

Im Gemeindegebiet befinden sich einige Trassen für Versorgungsleitungen mit überörtlicher Bedeutung. Südlich wird das Dorf durch eine Hochspannungsleitung umgangen. Zwei Gas-Mitteldruckleitungen durchqueren das Gemeindegebiet von Süden nach Norden. Teilweise werden bebaute Gebiete betroffen. Entsprechende Sicherheitsabstände sind zu beachten.

Überörtliche Trassen und Anlagen

Das Dorf ist mit Elektroenergie versorgt. Das Mittelspannungsnetz im Siedlungsbereich wurde in den letzten Jahren verkabelt. Im Gemeindegebiet sind Hoch- und Mitteldruckgasanlagen sowie entsprechende Mess- und Regelanlagen vorhanden. Nahezu alle Haushalte können mit Erdgas versorgt werden. Die Beheizung der Gebäude erfolgt teilweise bereits mit modernen Anlagen. Daneben sind noch Kohlefeuerungsanlagen im Betrieb. Diese werden zunehmend durch Gasanlagen abgelöst.

Örtliche Anlagen

Die Straßenbeleuchtung entspricht weitgehend den Anforderungen.

In Gallinchen existiert ein Fernmelde- und Antennennetz, an welches alle Haushalte angeschlossen werden können.

Die zentrale Abfall- und Wertstoffentsorgung ist über ein funktionierendes Holesystem gewährleistet.

Gallinchen ist trinkwasserseitig gut erschlossen. Die Gemeinde kann nach Aussagen des zuständigen Versorgungsunternehmens auch zukünftig druckgerecht versorgt werden. Bezüglich Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind im Bereich der technischen Infrastruktur erhebliche Investitionen erforderlich. Diese sind teilweise auch im vorgelagerten Netz notwendig (Anschluß an die Hochdruckzone von Cottbus).

Der Aufbau einer Schmutzwasserkanalisation ist im Dorf nahezu vollendet. Die bestehenden Siedlungsflächen der Gemeinde sind im wesentlichen abwasserseitig erschlossen. Das Regenwasser wird, neben der Entsorgung durch Versickerung in die Vorflut geleitet.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist aus dem Trinkwassernetz für Teilgebiete der Gemeinde und nicht immer in ausreichender Menge möglich.

Windkraftanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Besonders geeignete Standorte finden sich im Gemeindegebiet nicht. Die Wehranlagen an der Spree eignen sich für die Installation von kleinen Wasserkraftanlagen.

Windkraft

Teilweise wurden in Gallinchen größere Innenbereichsflächen stadttechnisch erschlossen, die bisher baulich nicht genutzt werden. Diese Bereiche sollten einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

## 3.4 Orts- und Landschaftsbild

Die Ortslage Gallinchen ist, mit Groß-Gaglow und Klein-Gaglow, Teil des südlichen Übergangsbereiches vom kompakten Siedlungsraum der Stadt Cottbus zur Landschaft. Dabei bilden leider die Gewerbegebiete die Grenze der Siedlung zur offenen Ackerlandschaft im Süden. Im Osten existiert noch der ursprüngliche Rand zur reich strukturierten Wiesenlandschaft der Spreeaue.

Landschaftliche Einbindung

Nach Norden und Westen schließen sich die bebauten Flächen von Cottbus und Groß-Gaglow an. Mit Groß-Gaglow bildet Gallinchen mittlerweile einen gemeinsamen Siedlungskörper. Nach Cottbus besteht durch die Autobahn eine klare Grenze.

Der Zustand der Wälder nahe des Ortes ist aus landschaftspflegerischer Sicht teilweise besorgniserregend. Insbesondere wilde Müllablagerungen stellen eine erhebliche Umweltgefährdung dar und verunstalten das Landschaftsbild. Die Wege sind teilweise unpassierbar.

Die Beendigung der militärischen Nutzung der Waldgebiete schafft neue Möglichkeiten für die Erholung und den Naturschutz. Das ehemalige kleinmaschige Wegenetz in der Feldflur ist durch

die großflächige Bewirtschaftung beseitigt.

Im LP wird das Landschaftsbild wie folgt charakterisiert.

Hohe Erlebniswirksamkeit/besonders erhaltenswerter Landschaftsbildtyp:

- Hoher Landschaftsbildwert im Auenbereich der Spree mit Offenlandbereichen, linearen und punktuell gliedernden Strukturen
- Bioland Reiterhof, Kutzeburger Mühle als Bereich mit hohem Erlebniswert hinsichtlich landschaftsbezogener Erholung

eingeschränkter Landschaftsbildwert / aufzuwertender Landschaftsbildtyp

- Kaum strukturierte, ausgeräumte Ackerflächen
- Forstflächen, ausgebildet als monotone Altersklassenbestände

Im Dorf hat sich trotz dezentraler Lage das alte Zentrum als funktioneller und ideeller Mittelpunkt des Ortes behaupten können. Hier konzentrieren sich an der Bundesstraße, und von der Lage profitierend, die wichtigen öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen. Das übrige Straßennetz ist auf diese Zentralität ausgerichtet. Der Dorfanger als ältester Teil des Dorfes mit dem Friedensplatz bleibt, da sie keine wichtige Verkehrsfunktion mehr übernehmen, aus der Sicht der Prägung des Ortsbildes eher im Hintergrund.

Der Tschugagraben als einziges Gewässer innerhalb der Siedlung tritt gestalterisch kaum in Erscheinung. Das Wegesystem im Dorf ist sehr unübersichtlich, nicht ausreichend differenziert und so für nicht Ortskundige schwer ablesbar.

Die modernen Bebauungsstrukturen, insbesondere die Gewerbebauten in der Dorfmitte wirken störend auf das Ortsbild. Die Bundesstraße als wichtiger ortsbildprägender Straßenraum bedarf dringend einer gestalterischen Aufwertung.

Der LP bewertet die Elemente des Ortsbildes in folgender Weise.

Ortsbild mit hoher Qualität

- Dorfgebiet und Dorfkerngebiet mit Schloß. Hier ist eine dorftypische Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Gewerbe, Gartennutzung vorhanden.
- Beeinträchtigend wirkt sich jedoch die Ortsdurchfahrt der B97 aus - durch Lärm- und Schadstoffemission und fehlende Eingrünung dieser Straße aus, sowie die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Bereich des Dorfkernes

Ortsbild mit mittlerer Qualität

- Einzel- und Reihenhausbau mit dichter Bebauung, unzureichender Einbindung in den Landschaftsraum bzw. in die Ortschaft unter Verwendung eines hohen Anteils an Koniferen und Ziergehölzen

Grünflächen mit hohem Wert

- ehemaliger Schloßpark (als solcher kaum mehr ansprechbar)
- Angersituation
- Friedhof
- dorftypische Gartennutzung mit hohem Anteil an Obstbäumen

Ortsbildbeeinträchtigung

- Gewerbegebiete, Verbau der Siedlungszäsur (zu Groß Gaglow und Cottbus), weithin sichtbare Gebäude mit fehlender Eingrünung, fast vollständige Versiegelung der Gewerbeflächen
- Bebauungsstrukturen, insbesondere die Gewerbebauten in der Dorfmitte
- Die Bundesstraße als wichtiger ortsbildprägender Straßenraum bedarf dringend einer gestalterischen Aufwertung
- naturraumzerschneidende Anlagen verbunden mit Lärm und Schadstoffemission wie die Autobahn A 15, die B97 sowie die 110 kV- bzw. 20 kV – Freileitung

Die im Dorf mehrheitlich offene Bebauung ist in den älteren Teilgebieten vielfach lagerhaft mit Steildach ausgeführt. Die Gebäudehöhen überschreiten kaum zwei Geschosse. Ausnahmen bilden die Gewerbebetriebe und die modernen Wohnsiedlungen. Teilweise sind noch die stehenden Fensterformate erhalten. Sichtmauerwerk und Putzfassaden sind die häufigsten Oberflächenmaterialien. Neben- und Wirtschaftsgebäude prägen ebenso wie die Wohngebäude entscheidend das Ortsbild mit.

## **4 Prognose/Leitbild**

Gallinchen profitierte in der Vergangenheit von seiner Lagequalität in Bezug zur Stadt, den guten Verkehrsverbindungen ins Umfeld und von seiner Nähe zur Landschaft. Das Dorf ist versorgungsseitig und stadttechnisch voll erschlossen. Die Gemeinde ist eng in die regionalen Verflechtungen einbezogen. In den Bereichen Wohnen, Versorgung und Gewerbe besitzt die Gemeinde überörtliche Bedeutung.

Ein wichtiger Entwicklungsimpuls ist nach wie vor der objektiv vorhandene Drang weiter Bevölkerungsschichten, Eigentum zu schaffen, arbeitsplatznah und im Grünen zu wohnen. Die Wirtschaft strebt die Nähe zu den Kunden und günstige Verkehrsanbindungen an.

Der Ort ist einem unvermindert starken Siedlungsdruck ausgesetzt. Die Gemeinde besitzt einen großen Pool an innerörtlichen Entwicklungsflächen, die zum großen Teil gut erschlossen sind.

Das bisher relativ ungebremste Siedlungswachstum in die Fläche wird im Interesse der Region durch die Raumordnung und Regionalplanung zukünftig besser gesteuert werden. Die Stadt Cottbus soll als Oberzentrum gestärkt werden. Aus diesem Grunde wird für Gallinchen nur die Sicherung des Bestandes landesplanerisch befürwortet. Weitere umfangreiche Flächenausweisungen im Außenbereich werden, unabhängig von der Nachfrage, zukünftig von den zuständigen Stellen nicht befürwortet werden. Somit steht dem objektiv vorhandenen Bedarf nach Bauflächen im „Speckgürtel“ der Stadt der politische Wille der Landesbehörden entgegen. Die Gemeinde selbst setzt in Zukunft mehr auf Qualität als auf Quantität und will das Wachstum ebenfalls beschränken.

Gallinchen wird unter Berücksichtigung der Randbedingungen auch zukünftig eine Rolle in der Region spielen. Neben dem Ausbau der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort steht bei der Gemeindeentwicklung die Sicherung der wirtschaftlichen Existenz der Bürger auf der Basis von Dienstleistung, Gewerbe, Handel und Landwirtschaft sowie die Verbesserung der Lebensbedingungen im Vordergrund. Insgesamt werden zukünftig vor allem vorhandene Disproportionen abgebaut. Für bestehende Unternehmen werden Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Neue Gewerbegebiete werden nicht entwickelt.

Politische Ziele der Gemeindeentwicklung

Der großflächige Einzelhandel wird nicht expandieren. Umstrukturierungen innerhalb der bestehenden Flächen werden nicht ausgeschlossen.

Die Arbeitsteilung mit dem Verflechtungsraum Cottbus wird ausgebaut. Die Gemeinde strebt die Sicherung des Bestehenden und ein begrenztes Wachstum an, um Disproportionen zwischen der Wohnungsversorgung und dem Arbeitsplatzangebot abzubauen. Schwerpunkt bildet zukünftig der Wohnungsbau.

Im FNP werden gegenüber den geltenden Abstimmungen mit der Raumordnungsbehörde und der Stadt Cottbus keine zusätzlichen Siedlungsflächen ausgewiesen. Die vereinbarten Obergrenzen (zuletzt außergerichtliche Vereinbarung mit der Stadt Cottbus) für den Einwohnerzuwachs sollen sogar unterschritten werden.

Im Detail hat die Gemeinde in Ausübung ihrer Planungshoheit natürlich das Recht, die bestätigten Kapazitäten teilweise neu innerhalb der durch die Vereinbarungen gesicherten Siedlungsfläche zu verteilen, wenn es städtebaulich geboten ist.

Die Gemeinde will durch das Anbieten arbeitsplatznaher Wohnungen den Berufspendlerverkehr reduzieren helfen. Dabei soll ein Teil der Nachfrage nach Wohnbauland, welche sich auf das Umland von Cottbus, aber nicht auf die Stadt selbst orientiert, befriedigt werden.

Die Wohnbedingungen in der Gemeinde sollen denen der übrigen Regionen der Bundesrepublik angepaßt werden.

Im Entwurf zum Regionalplan ist für Gallinchen als einer der überlagernden Raumeinflüsse die Lage in Braunkohlen- oder Sanierungsgebieten festgestellt worden. Daraus abgeleitet werden den betroffenen Gemeinden Wanderungsgewinne (2,5%) zugestanden. Der Umstand, daß es aus dieser Tatsache eine gewisse Nachfrage gibt, ist auch in Gallinchen zu verzeichnen. Ein Teil der Menschen, die umsiedeln müssen, sucht die Nähe zur Stadt, ohne die ländlich geprägte Lebensweise ganz aufgeben zu wollen. Für diese Bevölkerungsgruppe will Gallinchen offen sein.

Bei der Entwicklung soll die Identität Gemeinde besser herausgebildet werden. Dazu sind städtebauliche Mängel und Mißstände zu reduzieren und zu beseitigen sowie positive Aspekte zu stärken, soweit es mit dem Instrument des FNP möglich ist. Insbesondere das naturräumliche Potential ist zu schützen und weiterzuentwickeln. Für den Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes

bildet der Landschaftsplan die Grundlage des zukünftigen Handelns. Die Bedeutung der Gemeinde für die Naherholung soll steigen.

Der dörfliche Lebensraum zeichnet sich durch seine Überschaubarkeit, seinen menschlichen Maßstab und seine Geschlossenheit aus. Davon wurde in der Vergangenheit einiges in Gallinchen zerstört. Das soll auf den neuen Grundlagen und unter den veränderten Randbedingungen repariert werden.

Bei der Planung der Gemeindeentwicklung und der Durchführung von Maßnahmen wird auf eine möglichst breite Einbindung der Bevölkerung und umfassende Information der Bürger orientiert.

Die Neuausweisung von Bauflächen wird in Gallinchen auf Grund der starken Nachfrage nicht durch den vorhandenen Bedarf begrenzt, sondern durch den politischen Willen der Gemeinde und der überörtlichen Planungsträger. Die Gemeinde will die Nachfrage nicht vollständig befriedigen. Die Landesplanung und die Regionalplanung sind ebenfalls nicht an einem ungehemmten Wachstum interessiert. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen wird demnach auch zukünftig das Angebot übersteigen. Bedarf Bauflächen

Der Wohnungsbau bildet im Perspektivzeitraum dennoch den Kern in der Gemeindeentwicklung, nachdem bisher eher die Ansiedlung von Handel, Handwerk und Gewerbe den Schwerpunkt bildete. Hierbei steht das Ziel, durch Mobilisierung von Brachen und innerörtlichen Potentialen eine sinnvolle Abrundung der Siedlungsflächen und den Abbau von Mißständen zu erreichen, im Vordergrund. Für einen großen Teil der Flächen sind auch bereits B-Pläne im Verfahren.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen kann in den bereits beplanten Gebieten und im Innenbereich in absehbarer Zukunft befriedigt werden. Die Entwicklung in die Fläche unter Nutzung von Außenbereichsflächen ist in Gallinchen abgeschlossen.

Im folgenden wird unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung und der politischen Zielstellung, anhand von statistischen Materialien der Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt, der sichert, daß die Zielstellungen der Gemeinde erfüllt werden können. Der Bedarf wird den vorhandenen Potentialen in der Gemeinde gegenübergestellt. Aus der Gegenüberstellung von Bedarf und Potentialen leiten sich die Flächenangebote für die einzelnen Kategorien der Siedlungsflächen ab.

Das Wohnen auf eigenem Grund und Boden ist die typische ländliche Lebensform. Das schafft die stärkste Bindung an das Gemeinwesen und ist die Basis für die aktive Mitarbeit und das Engagement der Bürger. Grundlagen

Es werden in Gallinchen zukünftig ausschließlich Wohngebiete für selbst genutzte Eigenheime geschaffen. Mietwohnungsbau soll nur in sehr eingeschränktem Umfang erfolgen. Die Gemeinde will keine hoch verdichteten Wohngebiete entwickeln. Neubaugebiete sollen deshalb mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 780<sup>2</sup> (brutto) oder größer entwickelt werden. Eingeschlossen sind anteilig die Straßen- und Grünflächen. Die Nettogröße je Parzelle liegt dann bei ca. 625m<sup>2</sup>, was der Nachfrage entspricht. Diese Zahlen sind die Grundlage für die Ermittlung des Flächenbedarfs der Wohngebiete.

Es wird perspektivisch mit einer Belegung von 2,49 EW je Wohnung gerechnet, was dem Durchschnitt vergleichbarer Gemeinden (Größe unter 2000EW) im Land Brandenburg entspricht. Man muß für Gallinchen davon ausgehen, daß gerade in den Wohnungen, die in den letzten Jahren gebaut wurden, durch Wegzug der Kinder die Belegung je WE geringer sein wird als heute. Gegenwärtig liegt der Wert bei ca. 2,9 EW je WE.

Je Einwohner steht in Gallinchen eine Wohnfläche von ca. 32m<sup>2</sup> je EW zur Verfügung. Der Bundesdurchschnitt liegt bei ca. 39m<sup>2</sup> je EW. In den alten Ländern wird sogar ein Wert von über 40m<sup>2</sup> erreicht. Es besteht in Gallinchen also ein Nachholbedarf in der Versorgung mit Wohnfläche von mehr als 7m<sup>2</sup> je EW, wenn man die Standards der Bundesrepublik erreichen will.

Die Durchschnittliche Wohnungsgröße in Gallinchen liegt bei ca. 94m<sup>2</sup>. Diese Zahl liegt leicht über dem Durchschnitt in den alten Bundesländern und deutlich über dem der ostdeutschen Länder. Der Vergleich zwischen durchschnittlicher Wohnungsgröße und der Wohnfläche je EW in Gallinchen und im Bundesdurchschnitt ist ein Indiz für eine teilweise Überbelegung der Wohnungen, die vor allem im Altbestand vorhanden ist.

Gallinchen verzeichnet nach Analysen der Kreisverwaltung (Kreisentwicklungskonzeption) einen Berufseinpenderüberschuß von 358 Pendlern. 1112 Einpendlern stehen insgesamt 754 Auspendler gegenüber. Die Pendlerbilanz mit Cottbus ist dabei nahezu ausgeglichen (499 Einpendler gegenüber 483 Auspendler). Der Überschuß wird zu etwa der Hälfte durch Arbeitnehmer aus dem

Landkreis Spree-Neiße verursacht. Dieser begründet sich in der großen Anzahl von Gewerbebetrieben, die sich in den letzten Jahren in Gallinchen angesiedelt haben. Da noch nicht alle vorhandenen Gewerbeflächen genutzt werden, ist mit einem weiteren Zuwachs von ca. 50 Pendlern zu rechnen. Insgesamt kann für Gallinchen mit einem Ansatz für den Einpendlerüberschuß aus dem Landkreis von 400 gerechnet werden.

In der Nachbargemeinde Groß-Gaglow besteht sogar ein Überschuß von insgesamt 1398, wobei der Anteil des Landkreises am Überschuß bei 468 liegt.

Nach Cottbus pendeln täglich ca. 2064 Arbeitnehmer aus dem Landkreis Spree-Neiße. Umgekehrt arbeiten 1753 im Landkreis, wobei der Großteil Auspendler auf Groß-Gaglow und Gallinchen entfallen. Nur 241 finden in anderen Gemeinden des Landkreises Arbeit.

Im Anhang sind die angeführten statistischen Werte im einzelnen aufgeführt.

Die Entwicklung von Gallinchen ist in die der Region um Cottbus eingebettet. Bei realistischer Betrachtung muß von einer leicht rückläufigen bis konstanten Zahl der Wohnbevölkerung in Südbrandenburg ausgegangen werden. Der Bedarf an Wohnflächen aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Region ist demnach gering.

Prognose/Bedarfsermittlung  
Wohnen

Die nach wie vor ungebremste Nachfrage nach Wohnraum in Gallinchen resultiert vor allem aus Wanderungsbewegungen der Bevölkerung innerhalb der Region und einem Nachholbedarf in qualitativer und quantitativer Hinsicht bei der Wohnraumversorgung.

Einwohnerentwicklung

Die Wohnungen entsprechen hinsichtlich ihrer Größe, ihrer Ausstattung, ihres Zuschnittes oder ihrer Lage häufig nicht den Ansprüchen der Menschen. Die Bürger sind bereit, einen großen Teil ihres Einkommens zur Verbesserung der Situation zu verwenden.

Aus der Zielstellung der Gemeinde, die Wohnverhältnisse in Gallinchen denen der Bundesrepublik anzupassen, entsteht ein Eigenbedarf an Wohnbaufläche.

Der **Eigenbedarf** liegt nach Einschätzung der Gemeinde, untermauert durch Anfragen an die Verwaltung, bei ca. **235 EW**. Diese Zahl resultiert aus dem Nachholbedarf bei der je Einwohner verfügbaren Wohnfläche. Der Wert für Gallinchen liegt ca. 7m<sup>2</sup> unter dem Bundesdurchschnitt. Die Lebensverhältnisse in Gallinchen sollen schrittweise an die der alten Länder angepasst werden. Verrechnet man den Fehlbedarf von 7m<sup>2</sup> mit der Einwohnerzahl von 2425 ergibt sich ein Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche von 16975m<sup>2</sup>. Dividiert man diese Zahl mit der durchschnittlichen Wohnungsgröße von 90m<sup>2</sup>, so ergibt sich ein Bedarf an neuen Wohnungen von 189WE. Das ergibt rechnerisch einen Fehlbedarf, der einem Äquivalent von 416 EW bei einem Ansatz von 2,2 EW je WE (Bundesdurchschnitt) bzw. sogar von 470 EW bei einem Ansatz von 2,49 EW je WE (Durchschnitt Land Brandenburg für Gemeinden kleiner als 2000 EW) entspricht. In Ansatz wird die durchschnittliche Wohnungsgröße in ländlichen Gemeinden gebracht.

Nicht in jedem Fall ist durch die Betroffenen ein Abbau der Überbelegung durch den Neubau an anderer Stelle erwünscht oder im Perspektivzeitraum finanzierbar. Deshalb ist der Ansatz von 50% Bedarfsdeckung auf Grund der ermittelten Zahlen realistisch. Die 50% entsprechen dem Ansatz für den Einwohnerzuwachs (auf Grund des Eigenbedarfs) von 235 EW. Aus dem Eigenbedarf resultiert kein tatsächlicher Einwohnerzuwachs für Gallinchen. Es entsteht aber ein Bedarf an neuem Wohnbauland.

Weiterhin besteht ein Potential von ca. **40 EW**, welches sich aus Zuzugswilligen aus dem Landkreis zusammensetzt, die der **Braunkohle** weichen müssen. Nicht alle betroffenen Bürger nehmen das Angebot der Braunkohleindustrie an, und siedeln sich zentral an den ausgewiesenen Neustandorten an. Die Zahl (50) liegt unter den Vorgaben des Regionalplanentwurfs von 2,5%, allerdings (realistisch) bezogen auf den gegenwärtigen Einwohnerbestand.

Die Gemeinde Gallinchen verzeichnet zur Zeit (Ende 2000) einen **Einpendlerüberschuss** von ca. 350 gegenüber dem Landkreis. Zuzüglich der erwarteten Belegung der bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen ergibt sich eine Gesamtzahl von 400.

Wenn es gelingt, die mit den täglichen Fahrten verbundene Zahl von Autofahrten zu reduzieren, wie es die Zielstellung der Gemeinde ist, können die Belastungen für Mensch und Umwelt durch den unnötigen Fahrverkehr im bereits vorbelasteten Raum verringert werden. Für den vollständigen Abbau müßten 400 Wohnungen zusätzlich bereitgestellt werden, wenn man von einem Pendler je Familie ausgeht. Ein vollständiger Abbau würde, bei einer Belegung von 2,2 Einwohner je WE, einen Flächenbedarf für 880 EW ergeben. Realistisch ist ein Ansatz von **400 EW**, da nicht alle Einpendler eine arbeitsplatznahe Wohnung suchen. Dieser Bedarf entsteht ausschließlich

durch Zuwanderung aus dem Landkreis Spree-Neiße und anderen Regionen des Landes. Mit Cottbus besteht eine ausgewogene Pendlerbilanz, so daß kein Zuwachs zu Lasten der Stadt eingerechnet ist.

Die Nachbargemeinde Groß-Gaglow, weist mit 538 Einpendlern gegenüber 70 Auspendlern einen noch größeren Einpendlerüberschuss gegenüber dem Landkreis Spree-Neiße auf, der auch zu einer Nachfrage in Gallinchen führt, da die (noch) **Nachbargemeinde** nur ein geringes Angebot an Wohnflächen vorweisen kann. Im Interesse der Region, die von einer Reduzierung der Autofahrten profitiert, werden für einen Teil der Arbeitnehmer Kapazitäten in Gallinchen in einer Größenordnung von **40EW** angesetzt. Dabei wird auch beachtet, daß die beiden Gemeinde zukünftig in einer Großgemeinde aufgehen werden und so ein gemeinsames Interesse an einer Reduzierung der Belastungen besteht. Dieser Bedarf entsteht ausschließlich durch Zuwanderung aus dem Landkreis Spree-Neiße und anderen Regionen des Landes.

Bürger, die aus dem **ländlichen Raum** nach Cottbus pendeln, die die täglichen Fahrten reduzieren aber nicht in der Stadt wohnen möchten, sondern weiter eine ländliche Umgebung suchen, können sich in Gallinchen ansiedeln. Auch die Ansiedlung führt zu einer Verringerung der Pendlerbewegungen in der Region. Dieses Potential wird mit **10EW** geschätzt.

Ein zwischen dem realen Bedarf und den Interessen der Region ausgewogenes Szenario ist es demnach, von einem Bedarf an Bauflächen auszugehen, der **rechnerisch maximal 725 Einwohnern** (Grundbedarf) im Perspektivzeitraum eine Ansiedlung ermöglicht. Damit kann zum einen der reale Eigenbedarf der Bevölkerung von Gallinchen vollständig und zum anderen die große Nachfrage aus der Region wenigstens zum Teil befriedigt werden.

Dieser Wert liegt um ca. 322 EW unter dem durch rechtsverbindliche Bebauungspläne abgesicherten Zuwachs. Gegenüber den mit den regionalen Planungsbehörden und der Stadt Cottbus vereinbarten Zahlen ergibt sich ebenfalls eine deutliche Reduzierung des Einwohnerzuwachses. Siehe auch Anlage 7.4.

Zu beachten ist, daß der reale **Bevölkerungszuwachs** durch Wanderungsgewinn nur bei **490 EW** liegen wird, da der Eigenbedarf von 235 EW vollständig auf der Verbesserung des Wohnstandards beruht. Indem die Wohnfläche je Einwohner vergrößert wird, entsteht ein Bedarf an neuen Wohnungen, der sich aber nur aus den bereits ansässigen Einwohnern rekrutiert.

Es ist von einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen zum Ende des Perspektivzeitraumes bei einer Zahl von **2915 EW** auszugehen. Diese Zahl liegt 20% über der Einwohnerzahl von 1999 (Basis 2425EW im Dezember 1999).

Im Bestand sind nur noch geringe Flächenreserven vorhanden, die bei den Ansätzen zum Eigenbedarf bereits berücksichtigt wurden, da erfahrungsgemäß die bisher nicht veräußerten Flächen für Familienangehörige frei gehalten werden und somit dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Wohnbauflächen

Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, daß der Bedarf für **15 WE** durch Lückenbebauung auf Flächen, die nach §34 BauGB bereits Bauland sind, realisiert werden kann. Diese Zahl wird also bei der Ermittlung den notwendigen Bauflächen abgezogen.

Bei einer angestrebten Bebauung ausschließlich mit Eigenheimen ermittelt sich bei einer Belegung von 2,49 EW je Wohnung ein Neubaubedarf von **285 WE**, um für 710 EW (das sind 725 EW Grundbedarf minus 15 EW durch Lückenbebauung) Wohnraum zu schaffen. Daraus ergibt sich, bei einer durchschnittlichen Parzellengröße von 780<sup>2</sup> ein **Flächenbedarf** für den reinen Wohnungsbau von ca. **22,2ha**.

Die Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum und die Reduzierung der Pendlerzahlen sind Ziele, die akut anstehen und nicht auf Jahre hinaus geschoben werden können. Hinsichtlich der zeitlichen Realisierung lassen sich deshalb für Gallinchen keine Realisierungsstufen festlegen, da der Bedarf in voller Höhe bereits vorhanden ist.

Langfristig können die bisher mit Garagen bebauten Flächen an der Grenzstraße umgenutzt werden. Dieser Standort wird vor allem aus rechtlichen Gründen kurzfristig nicht zu entwickeln sein. Er wird als langfristige Reserve für den Wohnungsbau angesehen und als Wohnbauland dargestellt. Die Fläche dieses Bereiches, die nicht in der Bilanz des Bauflächenzuwachses im Perspektivzeitraum berücksichtigt wird, beträgt ca. **2,8ha**.

Potentielle Bauflächen für den Wohnungsbau in Gallinchen stellen vor allem die innerörtlichen **Flächenpotentiale Wohn-Brachflächen** dar. Das sind Flächen, die landwirtschaftlich nicht mehr genutzt werden, die bebaut **nungsbau** aber ungenutzt sind (Garagenkomplexe) oder für die bereits Baurecht besteht, aber eine Realisie-

rung noch nicht erfolgt ist („Bürgerzentrum“/„Waldparksiedlung“ auf einer Militärbrache).

Innerörtliche oder ortnahe landwirtschaftliche Brachen nehmen eine Fläche von 12,1 ha ein. Die Siedlungsbrachen umfassen eine Größe von 19,4ha. Darin eingeschlossen sind noch unbelegte Grundstücke in den Gewerbegebieten (9,1ha) und ein Teil des B-Plangebietes Bürgerzentrum (6,8ha).

Die Flächenreserven für den Wohnungsbau teilen sich etwa gleichmäßig auf die innerörtlichen Ackerbrachen und Siedlungsbrachen bzw. bereits beplante Wohnungsbaustandorte auf (Bürgerzentrum/Waldparksiedlung). Für den Wohnungsbau stehen als Abrundungsflächen oder innerörtliche Brachflächen kurz- bis mittelfristig nur 21,4 ha zur Verfügung. Das ist weniger als der oben ermittelte Bedarf.

Durch eine dichtere Bebauung einzelner Standorte und die Nutzung der Kapazitäten von gemischten Bauflächen können, ohne Ausdehnung der reinen Wohnbaufläche, im Perspektivzeitraum des FNP die notwendigen Kapazitäten für die Bedarfsbefriedigung geschaffen werden.

Die bisher unbelegten Gewerbeflächen werden nicht dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Der Flächenbedarf für den Wohnungsbau kann ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken befriedigt werden.

Im Anhang ist eine Zusammenstellung der Neubau-Wohnungsbaustandorte (einschließlich gemischte Bauflächen) enthalten. Die Angaben zu den WE-Zahlen beruhen auf den teilweise bereits vorhandenen Planungskonzepten (Gestaltungspläne bzw. Bebauungskonzepte). Sie sind deshalb realistischer als die pauschale Ermittlung nach den Kennzahlen.

Gallinchen hat in den letzten Jahren große Anstrengungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben unternommen. Im Verhältnis zur Bevölkerungszahl ist der Gewerbeflächenanteil relativ hoch.

Die Gemeinde will sich als Wirtschaftsstandort für die Produktion von Gütern und landwirtschaftlichen Erzeugnissen, für Handel, Dienstleistung und Handwerk im Süden von Cottbus weiter behaupten.

Ein optimaler Branchenmix und eine ausgewogene Mischung von kleinen und größeren Betrieben wird, als Beitrag zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und Garant für Stabilität, angestrebt. Die Voraussetzung dafür sind vor allem auf den vorhandenen Flächen zu schaffen.

Die Tendenzen der Entmischung von Nutzungen sollen eingedämmt werden. Verträgliche Nutzungen sollen kleinteilig miteinander vermischt bleiben. So sind kurze Wege möglich. Nutzungshomogene Bereiche sind nur vorgesehen, wenn sie mit anderen völlig unverträglich sind. Das trifft am ehesten auf die großen Gewerbe- und Versorgungsunternehmen zu.

Nach Einschätzung der Gemeinde gibt es keinen Bedarf neue Gewerbegebiete zu entwickeln, um neue Betriebe anzusiedeln. Für nahezu jede Anforderung stehen noch erschlossene Grundstücke in Bebauungsplangebieten zur Verfügung.

Zwei bestehende Betriebe, die sich räumlich ausdehnen müssen, sind hinsichtlich ihrer Möglichkeiten an die Grenzen gestoßen. Das ist zum einen die Ausbildungseinrichtung der Handelskammer im Süden der Gemeinde (GE 9) und zum anderen das Autohaus Schulze an der Harnischdorfer Straße. Für diese Unternehmen werden neue Flächen im FNP dargestellt. Ohne diese Perspektive können sie ihre Aufgaben nicht vollständig erfüllen bzw. wären in ihrer Existenz bedroht. Eine Verlagerung der Betriebe an andere Standorte ist auf Grund der vorgenommenen Investitionen für die Unternehmen wirtschaftlich nicht vertretbar.

Die bestehenden gemischten Bauflächen in Gallinchen stellen das Zentrum der Gemeinde dar und sind in ihrer Größe ausreichend dimensioniert. Hier können sich auch zukünftig Handel, Dienstleistung und nicht wesentlich störendes Gewerbe ansiedeln. Die Wohnnutzung wird auf Grund der Eigentumsverhältnisse weiter bestehen bleiben.

Die Landwirtschaft, als Landschaftspfleger und Ernährer, wird weiterhin das Dorf prägen. Dabei wird auf eine nachhaltige auf ökologischen Grundsätzen basierende Landwirtschaft orientiert. Nur unproduktive Flächen werden zu Gunsten des Wohnungsbaus und der Forstwirtschaft zum Teil aufgegeben. Die wertvollen Flächen werden geschützt.

Die Forstwirtschaft behält ihren Stellenwert. Der Anteil der Kiefernmonokulturen wird verringert. Der ökologische Wert der Forstflächen wird erhöht. Die Gewässer werden erhalten und ihre Naturnähe gefördert.

Für die materielle Versorgung, insbesondere für große überörtlich orientierte Unternehmen, sind Öffentliche und private

keine zusätzlichen Kapazitäten in Gallinchen erforderlich. Entsprechende Angebote können in den vorhandenen Sondergebieten, den gemischten Bauflächen und in begrenztem Umfang in den Wohngebieten angesiedelt werden. Insbesondere an der Bundesstraße sind die Standortbedingungen für den auf die Gemeinde orientierten Handel und das Dienstleistungsgewerbe günstig.

Versorgung/ Dienstleistungen  
Gemeinbedarf

An Flächen für den Gemeinbedarf zeichnet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein neuer Bedarf ab. Die bestehenden Einrichtungen werden erhalten. Der Kindergarten muss seine Kapazitäten erweitern, was am Standort mit entsprechendem Aufwand möglich ist.

Die Gemeinde ist mit dem Schwerpunkt Spreeraum Ort für Erholung und Freizeitgestaltung.

Im Zuge der geplanten Großgemeindebildung können sich hinsichtlich des Bedarfs an öffentlichen Einrichtungen neue Anforderungen ergeben, die derzeit nicht abschätzbar sind.

Priorität bei der Gemeindeentwicklung haben die Verkehrsvermeidung und die Förderung des nichtmotorisierten sowie öffentlichen Nahverkehrs. Andererseits sind die örtlichen und regionalen Anforderungen an die verkehrliche Infrastruktur zu erfüllen. Die Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch den Verkehr sind auf das notwendige Maß und einen möglichst kleinen Kreis zu beschränken. Schwerpunkt ist die Ortsdurchfahrt der B97. Durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen soll der überörtliche Verkehr aus den Wohngebieten ferngehalten werden.

Verkehr  
technische Infrastruktur

Der Tendenz der Übermobilität soll durch eine kleinteilige ausgewogene Mischung von Arbeiten, Versorgen, Wohnen und Erholung begegnet werden, um so unnötige Wege zu vermeiden. Gleichzeitig sind die Pendlerströme zu reduzieren. Die Straßenräume in den Wohngebieten sollen neben dem Fahrverkehr auch anderen Nutzergruppen (Nichtmotorisierte) und Funktionen (Aufenthalt, Ortsgestaltung) dienen. Für den nicht motorisierten Verkehr sind die Bedingungen, auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Landschaft zu verbessern.

Das Netz der überörtlichen Straßen in Gallinchen wird erst mittel- bis langfristig durch eine Ostumgehung für die B97 erweitert. Auf die in den früheren Planungen vorgesehenen Verbindungen in westliche Richtung wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls verzichtet. Im Perspektivzeitraum besteht aus gemeindlicher Sicht kein Bedarf für eine Verlängerung des „Schorbuser Weges“ oder der Straße „Am Gewerbepark“. Die Trassen sollen aber für die Zukunft frei gehalten werden (Südumgehung).

Eine Neustrukturierung der örtlichen Hauptverkehrszüge ist im Perspektivzeitraum nicht vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung der Wohnbauflächen im Südwesten der Gemeinde an das Zentrum sollte verbessert werden. Gegenwärtig sind erhebliche Umwege erforderlich, wenn man aus diesen Bereichen die Ortsmitte erreichen will.

Für das bestehende Alt-Wohngebiet an der Bergstraße, nördlich der Gaglower Straße, wäre eine Abrundung und Vereinfachung des Wegenetzes und die Schaffung einer Sammelstraße sinnvoll. Das ist aber auf Grund des Bebauungsbestandes im Perspektivzeitraum nicht möglich.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Maßnahmen im Bereich technische Infrastruktur, die auf der Flächennutzungsplanebene relevant sind, im Planungszeitraum nicht notwendig. Durch die Versorgungsbetriebe wurden keine entsprechenden Maßnahmen angezeigt.

Grün- und Freiflächen, Vegetations- und Biotopstrukturen, in ihren vielfältigen Formen, nehmen wichtige städtebauliche und ökologische Aufgaben wahr. Sie erfüllen kulturelle, soziale, gestalterische und gesundheitliche Funktionen. Deren Leistungsfähigkeit soll durch den Verbund und die Vernetzung der Strukturen erhöht werden. Bestehende wertvolle Freiräume sollen dem Siedlungsdruck entzogen werden.

Grün- und Freiflächen  
Erholung

Die Gemeinde muss zukünftig besser mit Funktionsflächen im Freiraum ausgestattet werden. Dazu sind große Anstrengungen notwendig. Das StörPotential von Sport- und Freizeiteinrichtungen und die große Dynamik auf diesem Sektor sind zu beachten.

Der Richtwert für Friedhöfe liegt bei ca. 5m<sup>2</sup> je Einwohner. Bei einer Einwohnerzahl von 2990EW liegt der langfristige Bedarf in der Gemeinde bei ca. 1,5ha. Bei einer parkartigen Gestaltung und einem hohen Durchgrünungsgrad verdoppelt sich diese Fläche. In den älteren FNP-Fassungen war eine Fläche südlich der ehemaligen Müllkippe (Grenzstraße) vorgesehen. Dieser Standort erfordert einen beträchtlichen Erschließungsaufwand und lange Wege für die Bürger. Ein günstiger Standort findet sich an der Feldstraße. Eine kleine Waldfläche kann umgestaltet werden. Die Eigentumsfragen sind allerdings zu klären. Die Wegeentfernungen sind für die Bevölkerung günstig.

Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 3-6 Jahren erfordert bei lockerer Bebauung der Siedlung

0,25m<sup>2</sup> nutzbare Spielfläche je EW. Das sind für Gallinchen 750m<sup>2</sup> für diese Altersgruppe. Die funktionell optimale Größe einer Einheit wird mit 150m<sup>2</sup> bis 450m<sup>2</sup> angegeben. In Gallinchen sollten unter Berücksichtigung der Laufentfernungen 3-4 Standorte festgesetzt werden.

Für die Altersgruppe der 6-12-jährigen sind 0,5m<sup>2</sup> je EW anzusetzen. Das ergibt für die Gemeinde 1500m<sup>2</sup>. Die Richtgröße für eine Einheit liegt bei 1000m<sup>2</sup>. Für die Gemeinde wird somit mindestens ein Standort benötigt, der gut erreichbar sein muss.

Für die Altersgruppe 12-17 Jahre ist 1m<sup>2</sup> je EW anzusetzen. Daraus ergibt sich für Gallinchen ein Bedarf von 3000m<sup>2</sup>. Für diese Altersgruppe wird eine Größe von 5400m<sup>2</sup> (Spielfeld 60x90m) empfohlen. Die Spielanlage sollte anteilmäßig in den Sportplatz integriert werden.

Für den allgemeinen Sport wird ein Richtwert von ca. 3,0m<sup>2</sup> nutzbare Fläche je EW angegeben. Das ergibt für die Gemeinde fast 9000m<sup>2</sup>. Zusätzlich der 3000m<sup>2</sup> Spielfläche sind das zusammen 12000m<sup>2</sup> reine Sportfläche. Für den erforderlichen Grünanteil, für Nebenflächen o. ä. ist diese Fläche zu verdoppeln. So müssen für Gallinchen ca. 2,4ha als Sportfläche ausgewiesen werden.

Der Standort für eine Sportanlage muß gut erschlossen sein. Störungen, insbesondere von Wohngebieten, müssen ausgeschlossen werden. Wenn möglich, sollte die Fläche Erweiterungsmöglichkeiten besitzen. In Gallinchen soll der Sportplatz auch durch die Hankwerkskammer genutzt werden. Deshalb muss er von deren Sitz ebenfalls gut erreichbar sein.

Aus diesen Gründen kommt nur ein Standort am südlichen Siedlungsrand bei den Gewerbegebieten in Frage.

Die vorhandenen Gartenanlagen werden erhalten. Für neue Flächen besteht gegenwärtig kein Bedarf. Der Standort „Kutzeburger Mühle“, als überörtlich bedeutendes Erholungsgebiet, bleibt bestehen. Eine Flächenentwicklung ist nicht vorgesehen.

Natur und Landschaft sind unersetzliche und wesentliche Faktoren zur Erhöhung der Lebensqualität; gleichzeitig sind sie uns in die Hände gegeben, um sie für zukünftige Generationen zu schützen und zu pflegen. Natur-, Landschafts- und Umweltschutz

Ziel der Gemeindeentwicklung ist, im Sinne einer ökologisch orientierten nachhaltigen Entwicklung, ein wirksamer Boden-, Wasser- und Klimaschutz, die Anpassung der Siedlungsstruktur an örtliche und regionale Ressourcen, die Orientierung der Flächenentwicklung an der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur und die Abstimmung mit der Leistungsfähigkeit des Natur- und Wasserhaushaltes. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Angestrebt wird ein vollständiger und zeitnaher Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft als Voraussetzung von Flächeninanspruchnahmen. Nutzungsumwidmungen von Flächen können nur unter Beachtung der ökologischen Standorteignung erfolgen. Vorbeugender Umweltschutz, nach dem Prinzip, Immissionsminderung vor Immissionsschutz, wird großgeschrieben.

Bei allen Entwicklungsmaßnahmen in der Gemeinde sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu analysieren und notwendige Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. Es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen parallel zu planen und durchzuführen. Wichtige Lebensräume von Pflanzen und Tieren sind zu schützen und neue zu gestalten.

Fragen der rationellen Energieanwendung sollen bei der Gemeindeentwicklung einen Schwerpunkt bilden. Es wird auf die Ausschöpfung aller Energiesparpotentiale für Primärenergie orientiert. Das vorhandene Erdgasnetz bietet hierfür eine gute Ausgangsbedingung. Regenerierbare Energiequellen sollen verstärkt genutzt werden.

Das Bereitstellen von Ausgleichsflächen und deren Zuweisung zu geplanten Inanspruchnahmen ist wichtiger Bestandteil der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung. Überflüssige Versiegelungen sollen vermieden werden. Die Nutzung und Versickerung des Niederschlagswassers stehen vor einer Ableitung. Für den Schutz des Bodens sind Erosion und Deflation sowie schädliche Bodenverunreinigungen auszuschließen.

Grundsätzlich stehen nach derzeitigem Kenntnisstand die Altlastenverdachtsflächen der geplanten Flächennutzung nicht entgegen. Eine Kontrolle der Altlastenverdachtsflächen ist bei einer Überplanung zu gewährleisten. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde hat über die Notwendigkeit der Festlegung und den Umfang eventuell notwendiger nachnutzungsorientierter Sanierungsziele zu entscheiden.

Eine extensive Nutzung des Freiraumes ist zu fördern. Ziel ist der Erhalt der landschaftsbezogenen Erholungsräume und das Schaffen von weiteren Möglichkeiten (Fußwege) der Erlebbarkeit der Landschaft. Sensible Bereiche sind von menschlicher Einwirkung freizuhalten. Naturferne Bioto-

pe sollen zu ökologisch wertvolleren umstrukturiert werden. Im Interesse des Artenschutzes sind Gebiete mit relativer Unzugänglichkeit zu erhalten und neu zu schaffen.

## **5 Entwicklungskonzept**

Im folgenden Entwicklungskonzept wird dargelegt, wie die Gemeinde im Rahmen der Möglichkeiten der Flächennutzungsplanung ihr Leitbild umsetzen will. Es werden die entsprechenden Darstellungen im FNP erläutert.

Getrennt nach den einzelnen Nutzungen werden vor allem die Gebiete in der Gemeinde behandelt, bei denen Änderungen in Bezug auf den kartierten Bestand vorgesehen sind. Die textlichen Erläuterungen werden durch zeichnerische Darstellungen ergänzt.

### **5.1 Außenbereich**

Gallinchen wird den Landschaftsverbrauch so gering wie möglich halten. Nur Bereiche, die erschlossen und bereits beplant sind oder innerörtliche oder ortsnahe Flächen, die von der Land- und Forstwirtschaft nicht mehr beansprucht werden, werden im Rahmen von Abrundungen den Bauflächen hinzugefügt. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich wird sich nur geringfügig ändern. Plan 12

Die Flächenanteile für die Landwirtschaft, die außerhalb des Siedlungskörpers liegen, werden nicht wesentlich verringert. Die innerörtlichen bzw. ortsnahen Brachflächen werden ausnahmslos in Bauflächen, Grünflächen oder in Wald umgewandelt. Flächen für die Landwirtschaft Plan 13

Geringe Inanspruchnahmen für die bauliche Entwicklung sind für die Weiterentwicklung des Standortes des Ausbildungs- und Technologiezentrums der Handwerkskammer vorgesehen. Auf die noch im Vorentwurf vorgesehene Ausweisung der Fläche an der Straße „Am Gewerbepark“ für einen neuen Friedhof wird zugunsten des Erhalts der zusammenhängenden Ackerfläche verzichtet.

Kleinere Schläge im Westen und Süden der Gemeinde, die ehemalige Mülldeponie und Flächen im Innenbereich werden in Wald umgewandelt. Insgesamt sind von dieser Maßnahme 11,4ha betroffen. Real sind diese Inanspruchnahmen aber nur im Einvernehmen mit den Eigentümern und Nutzern möglich.

Durch den Wegfall der geplanten Ortsumgehung werden ca. 1,1ha Wiesenfläche nicht beansprucht.

Im beigefügten Plan Bilanz Landwirtschaftsflächen sind die Landwirtschafts- und Brachflächen, die verändert werden dargestellt. Außer für die Brachen sind die Flächengrößen angegeben. Die zusammenhängenden großen Schläge und vor allem die Wiesenflächen in der Spreeaue sind davon nicht betroffen. Ausschließlich ertragsarme Böden werden umgewandelt.

Die Landwirtschaft besitzt als Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde nur eine eingeschränkte Rolle. Südwestlich der Siedlungsfläche findet sich ein Gürtel intensiv genutzter Ackerfläche, der sich zwischen den Siedlungsbereich der Gemeinde und den südlich angrenzenden Waldflächen schiebt. Ziele Landschaftsplan

Weitere extensiv genutzte Landwirtschaftsflächen befinden sich in der Spreeaue westlich des Dorfes, die aus naturschutzfachlicher Sicht einen hohen Wert besitzen. Sie setzen sich aus intensiv genutzten Weideflächen, Feucht- und Frischwiesen, in die wertvolle Baumbestände eingestreut sind, zusammen. Nicht mehr genutzte Ackerbrachen mit entsprechender Ruderalflora finden sich vor allem im Siedlungsbereich.

Die Entwicklungsziele bezüglich der Landwirtschaft und die sich daraus ableitenden Maßnahmen dienen vor allem den Schutzgütern Boden, Wasser, Lokalklima und Artenschutz. Durch die Strukturierung der z. T. großflächigen Bereiche mittels Gehölzen wird darüber hinaus das Landschaftsbild vielfältiger und erlebnisreicher.

Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist zur Erhaltung des Erscheinungsbildes einer typischen, gewachsenen Kulturlandschaft und auch zur Sicherung der Erwerbsmöglichkeiten und der Sozialstruktur in der Gemeinde zu erhalten. Die genutzten Ackerbiotope bedeuten bei intensiver Bewirtschaftung eine Belastung des Naturhaushaltes. Sie sind also nicht selbst gefährdet, allenfalls durch Überbauung und Versiegelung.

Die vorhandenen lokalen Verhältnisse sollten bei der Bewirtschaftung akzeptiert und genutzt werden, z. B. durch den Anbau traditioneller Kulturarten, um die Nutzungsintensität auf den Flächen zu verringern.

Der Landschaftsplan formuliert folgende Entwicklungsziele bezüglich der Landwirtschaft.

- Sicherung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft auf geeigneten Flächen
- dauerhafte Sicherung einer extensiven Grünlandwirtschaft auf den grundwassernahen Standorten innerhalb der Spreeaue
- Erosionsschutzpflanzungen und Humusaufbau durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung i. S. des BbgNatSchG
- Begrenzung der Schlaggrößen
- Anstreben einer hohen Kulturartenvielfalt und einer optimalen Fruchtfolge
- Biotopanreicherung, d. h. Sicherung von pestizid- und düngemittelfreier Ackerrandstreifen und Randstreifen entlang der Entwässerungsgräben
- Entwicklung von Baumgruppen, Solitären und Feldgehölzen in der Feldflur
- gezielte Förderung aller Formen des biologisch-ökologischen Landbaus wie Anwendung des integrierten Pflanzenschutzes, alternierende Mahd, artgerechte Tierhaltung, Verzicht auf schwere Landmaschinentechnik u. a. m.
- Bergen des bei der Mahd anfallenden Schnittgutes in Form von Heu, Silage oder Grünfutter, ansonsten besteht die Gefahr der Verfilzung der oberen Vegetationsschicht.
- Die monostrukturierten Ackerfluren und Kiefernforsten sind in ihrer Vielfalt aufzuwerten. Gliedernde und verbindende Elemente sind im Sinne des Biotopverbundes einzubringen.

Eine gewisse Extensivierung der Ackernutzung wirkt sich generell positiv auf den Ressourcenschutz, damit aber indirekt auch auf den Biotopschutz aus. Durch den Aufbau von gliedernden Elementen bietet (u. a. durch die Verkleinerung der Schläge und die größere Akzeptanz der Fauna - Arten der Hecken und Gebüsche nutzen den Acker als Teillebensraum) auch der Acker artenreichen Biozönoten Lebensraum.

Generell ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft zu betreiben, die sich an den Vorschriften des § 11 Abs. 2 BbgNatSchG zu orientieren hat; desweiteren sind die Grundsätze und Ziele eines nachhaltigen Boden- und Grundwasserschutzes (vgl. auch § 54 Abs. 5 BbgWG) zu befolgen.

Aus den Zielvorstellungen des Landschaftsplanes entwickeln sich folgende Anforderungen an die Landwirtschaft, die mit dem FNP weitgehend erfüllt werden. Notwendige Abweichungen ergeben sich durch die geringfügige Reduzierung der Fläche für den Intensivackerbau. Der Zusammenhang der Flächen wird aber erhalten. Eingriffe in die Intensivgrünflächen werden im FNP nicht vorgesehen.

Maßnahmen Land-  
schaftsplan

#### **Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung**

Die vorhandenen Intensivackerflächen südlich des Dorfes sind zu erhalten. Als Alternative zu den konservativen Anbaumethoden sind jedoch verstärkt ökologische Anbauverfahren in Erwägung zu ziehen. Ökologischer Landbau beinhaltet einen weitgehenden Verzicht auf synthetische Pflanzenschutzmittel und schnelllöslichen Stickstoffdünger. Ziel ist die Erzeugung gesunder und hochwertiger Nahrungsmittel bei gleichzeitigem Erhalt der natürlichen Umwelt. Damit gehört der ökologische Landbau zu den besonders umweltgerechten Produktionsverfahren, die im Rahmen der EU-Agrarreform gefördert werden. Die Ackerfluren sind durch Gehölzpflanzungen, z.B. Baumgruppen, Feldgehölzgruppen, Solitäre) zu strukturieren. Ackerrandstreifen, Feldraine sind durch Nutzungs herausnahme wieder herzustellen.

#### **Dauergrünlandnutzung in extensiver Art und Weise im Bereich der Spreeaue östlich des Dorfes**

Als "Nitratbremse" und "Erosionskiller" hat sich Dauergrünland aufgrund des ganzjährig dichten Pflanzenbestandes bewährt. Es besitzt eine hohe Bedeutung als Lebensraum für die heimischen Pflanzen- und Tierarten und trägt zum Abwechslungsreichtum und Erholungswert der Landschaft bei. Blütenreiche Wiesen und weidende Tiere schaffen dabei einen besonderen Reiz. Schädigungen des Bodens durch übermäßige Beweidung sind zu vermeiden (die Viehdichte sollte 0,5 - 1,5 GV/ha nicht überschreiten), die Winterbeweidung ist zu vermeiden. Auf eine Auskopplung der

Gehölze und Gräben ist zu achten.

Die bestehenden Waldflächen in der Gemeinde werden weitgehend erhalten. In geringem Umfang sind Abgänge geplant, für die Neuaufforstungsflächen ausgewiesen sind. Insgesamt ist ein Erhalt des Waldanteils an der Gemeindefläche vorgesehen. Flächen für WaldPlan 14

Im beigefügten Plan Waldbilanz sind die Waldflächen, die verändert werden, dargestellt. An der Harnischdorfer Straße werden ca. 3,1ha in Siedlungsfläche umgewandelt. Ein kleines Waldstück innerhalb der Siedlungsfläche (südlich der Feldstraße und östlich des Bürgerzentrums/Waldparksiedlung) wird als Standort für einen neuen Friedhof dargestellt. Für den Standort des Autohauses, im Norden der Fläche, wurden die Kompensationsmaßnahmen bereits realisiert. Südlicher sind kleinere Waldflächen betroffen, die im Hinterland von Wohngrundstücken liegen und teilweise bereits eingezäunt sind. Sie werden aus systematischen Gründen als Wohnbauland dargestellt.

Für die Forstwirtschaft spielen die Flächen keine Rolle. Der Erhalt des Baumbestandes wird durch naturschutzrechtliche Festsetzungen gesichert.

Ähnliche Gründe liegen für die Darstellung des Waldstückes an der Gaglower Straße als Grünfläche vor. Das isolierte Waldstück ist ohne forstliche Bedeutung. Der Erhalt des Baumbestandes im Interesse des Naturschutzes und der Entwicklung des Ortsbildes ist gesichert.

Im Süden der Harnischdorfer Straße werden im Zuge der Abrundung des Innenbereiches 0,4ha Wald als Wohnbauland ausgewiesen. Die übrigen Waldflächen, die direkt an die Harnischdorfer Straße grenzen, sind baurechtlich dem Innenbereich zuzuordnen. Sie sind deshalb in der Bilanz nicht erfasst. Da es sich aber im Sinne des Waldgesetzes um Wald handelt, ist, bei Inanspruchnahme, dennoch eine Kompensation durch Aufforstung notwendig. Insgesamt sind durch eine Bebauung der gesamten Fläche 1,1ha Wald betroffen. Zur Kompensation stehen südlich angrenzende Flächen zur Verfügung. Damit kann das Ziel erreicht werden, die zusammenhängenden Waldflächen in diesem Raum zu erhalten.

Die Waldumwandlung für den Bereich des Bebauungsplanes Bürgerzentrum/Waldparksiedlung ist durch einen rechtskräftigen B-Plan gedeckt. Die Kompensation steht allerdings noch aus. Die Waldflächen, die im Plangebiet erhalten bleiben, sind im Plan Waldbilanz nicht dargestellt. Es werden auf dieser Fläche insgesamt ca. 5,05ha Wald umgewandelt. Davon bleibt auf 1,8ha der Baumbestand erhalten. Die betreffenden Flächen werden als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Wald dieser ehemals militärisch genutzten Fläche diente vor allem der Abschirmung und Tarnung der Aktivitäten auf dem Grundstück. Die forstwirtschaftliche Nutzung war sekundär.

Für die Anlage eines Sportplatzes werden insgesamt 3,6ha Wald in Anspruch genommen. Für den Standort des Sportplatzes gibt es keine vernünftige Alternative im Gemeindegebiet. Im FNP wird gesichert, daß ein Teil des Baumbestandes erhalten werden kann.

Im Hinterland der Kreuzung Gaglower-/Harnischdorfer Straße ist eine Ackerbrache als Aufforstungsfläche vorgesehen. Es handelt sich um eine Splitterfläche, die für die Landwirtschaft von geringem Interesse ist. Die Fläche ist 1,1ha groß.

An der Harnischdorfer Straße (Südteil) sind insgesamt 3,9ha als Waldfläche dargestellt. Hier werden Langzeitbrachen auf kleine isolierten Schlägen, die für die Landwirtschaft von geringer Bedeutung sind, genutzt.

Auf der ehemaligen Mülldeponie der Gemeinde können 2,3ha neuer Wald gewonnen werden. Einbezogen wird ein Teil der Garagenanlage, um einen besseren Verbund zu den nördlich angrenzenden Waldflächen zu erhalten.

0,5ha Wald können auf einer ehemaligen Gewerbefläche im Nordosten der Gemeinde angelegt werden. Hier steht vor allem die bessere Einbindung der Siedlung in die sensible Landschaft der Spreeaue im Vordergrund.

Im Süden des Gemeindegebietes sind auf Splitterflächen 4,5ha als Aufforstungsflächen dargestellt. Auch diese Flächen sind für die Landwirtschaft von geringer Bedeutung.

Insgesamt werden im FNP 11,5ha nicht mehr als Wald dargestellt. Dem stehen 12,3ha neue Waldflächen gegenüber. Der von den Forstbehörden angestrebte mehrfache flächenmäßige Ausgleich für in Anspruch genommene Waldflächen ist rein rechnerisch im Gemeindegebiet demnach nicht vollständig möglich.

Der Landschaftsplan formuliert folgende Entwicklungsziele bezüglich der Forstwirtschaft.

Ziele Landschaftsplan

In Gallinchen haben sich Waldflächen, überwiegend forstwirtschaftlich genutzt, auf den vergleichsweise ertragsarmen Böden zumeist als Kiefernbestände oder auf den Vernässungsflächen (als ökologisch wertvolle Laubwaldbestände feuchter Standorte) an der Spree entwickelt. Der Anteil am Gemeindegebiet ist hoch. Dabei ist wiederum der Anteil an Rodungen und Aufforstungen an der Waldbilanz relativ bedeutend.

Die Forstwirtschaft soll ihren Stellenwert in der Gemeinde behalten.

Gemäß § 4 LWaldG soll durch nachhaltige Bewirtschaftung die Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktion des Waldes stetig und auf Dauer gewährleistet werden. Damit im Zusammenhang steht die Erhaltung und Mehrung der Bodenfruchtbarkeit und der ökologischen Vielfalt.

Zu einer pfleglichen Bewirtschaftung des Waldes gehören die Schaffung und Bewahrung biologisch gesunder, leistungsfähiger und stabiler, das bedeutet auch naturnaher Waldbestände. Das schließt eine boden- und bestandsschonende Bewirtschaftung unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes sowie der Erhaltung und Verbesserung der Lebensräume für Flora und Fauna mit ein (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 6 LWaldG).

Wald genießt nach §§ 6 und 8 LWaldG Bestandsschutz. Gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 8 BbgNatSchG gilt die Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart als Eingriff.

Aus dieser Bestandssituation, den lokalspezifischen Standortfaktoren und den forstlichen Funktionen ergeben sich die Entwicklungsziele und Maßnahmen.

Neben der forstwirtschaftlichen Nutzung ist den ökologischen und sozialen Funktionen des Waldes im Hinblick auf seine vielfältige Bedeutung als Lebensraum sowie für das Landschaftsbild verstärkt Beachtung zu schenken.

An erster Stelle steht der langfristige Umbau der Kiefernreinbestände.

#### **Waldbauliche Entwicklungsziele und -maßnahmen**

- Erhalt des Waldanteils in der Gemeinde
- Verringerung des Anteils reiner Kiefernaltersbestände
- Organisation der standortgerechten Waldbewirtschaftung
- Schutz der Laub- und Mischwaldbestände
- Ausnutzung und Förderung der sich im Laufe des Bestandslebens herausbildenden Strukturvielfalt
- Verlängerung der Umtriebszeit, da sich mit dem Baumalter die Zahl der ökologischen Nischen für die Waldfauna wächst
- Belassen von abgestorbenen und absterbenden Bäumen, Brutbäumen oder alten Baumgruppen, soweit aus Forstschutzgründen vertretbar
- Weitgehende Nutzung der Naturverjüngung und Voranbauverfahren, gleitender Übergang vom Pflege- in den Verjüngungsbetrieb
- Entwicklung von nutzungsfreien Waldmänteln
- Erhalt der waldbegleitenden Biotope, wie Waldschneisen, Wegsäume usw., d. h. Erhaltung und möglichst Verlängerung äußerer und innerer Grenzlinien in ausgewogenem Verhältnis zur Waldfläche
- Sicherung und Entwicklung spezieller Habitats, wie Trockenrasen, offene Bodenverwundungen und blütenreiche Standorte mit ihrer speziellen Fauna
- Es scheint notwendig, bei der stark aufkommenden Robinie Pflegeeingriffe vorzunehmen.

Auszuschließen sind

- die Anlage neuer Waldwege an der begradigten Grenze Wald - Flurstück als weitere abiotische Barriere für die Fauna
- Herbizideinsatz an den Waldrändern
- Ansiedlung nicht heimischer Baumarten, z.B. Fichten, Lärchen, Douglasien und Roteichen

Weiterhin ist aus tierökologischer Sicht zu beachten

- Fütterung von Wildtieren nur in Notzeiten
- Verbleib von Nebenholzarten im Wirtschaftswald, dies gilt besonders für Waldränder und Waldinnenränder, die ein günstigeres Mikroklima aufweisen als das Waldinnere
- Bestands- und Abschlußplanung für Wild, die an den natürlichen Lebensgrundlagen ausgerichtet wird, das bedeutet eine Verringerung der Bestände auf ein Maß, daß es ohne zusätzliche Maßnahmen möglich ist, artenreiche Laubmischwälder mit den naturgemäßen Hauptbaumarten zu erhalten und zu verjüngen
- Rücksichtnahme auf Bestände empfindlicher Waldbewohner bei forstlichen Arbeiten
- Erhalt von Überhältern, Horstbäumen und Bäumen mit Bruthöhlen sowie in angemessenem Umfang auch Totholz als Nistplätze für verschiedene Vogelarten und Fledermäuse sowie als Lebensgrundlage unterschiedlicher Insektenarten

Bei allen Entwicklungszielen und Maßnahmen ist eine enge Zusammenarbeit zwischen der Forstwirtschaft und dem Naturschutz dringend erforderlich.

Der Landschaftsplan listet im Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes folgende Forderungen an die Forstwirtschaft auf. Die Forderungen können nicht direkt in den FNP aufgenommen werden. Sie müssen im Rahmen der forstlichen Nutzung durch die Forstwirtschaft umgesetzt werden. Mit den Belangen der Forstwirtschaft ergeben sich keine grundsätzlichen Konflikte. Landschaftsplan und Waldflächen

### **Organisation der standortgerechten Waldbewirtschaftung**

Erziehung gemischter und, wo möglich und zweckmäßig, stufiger, altersgemischter Bestände aus zueinander passenden Baumarten auf dafür geeigneten Standorten, Vorbehalt der Kiefernreinbestände auf den ärmsten Standorten, Erhöhung des Anteils der Laubholzarten nach den spezifischen Standorteigenschaften. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan ist bei ausreichenden Bedingungen verstärkt mit den Arten Trauben-Eiche, Winterlinde und Rotbuche zu arbeiten, damit erfolgt auch eine Stärkung der Erholungsfunktion der Wälder.

### **Umwandlung der Kiefernreinkulturen in artenreiche Mischbestände entsprechend den gegebenen Standortbedingungen**

Die Kiefernreinbestände dienen vorrangig der wirtschaftlichen Nutzung. Hinsichtlich der Erhaltung und Entwicklung der Waldbestände ist der Anteil von Laubholzarten zu erhöhen. Augenmerk ist auch auf die Schaffung einer großen Vielfalt an unterschiedlichen Vegetationshöhen und Stammumfängen zu lenken. Ein weiteres Kriterium bei der Umwandlung der Forststrukturen ist die Erhöhung der Standortvielfalt durch Belassen von Lichtungen und Baumrücken und Gestaltung eines unregelmäßigen Waldsaums. Weite Pflanzabstände, Fehlstellen und Bestandsränder lassen Nebenbaumarten, Sträuchern und Kräutern, und folglich der davon abhängigen Fauna, Entwicklungsraum.

In Anlehnung an den vorhandenen Kiefernforst ist die Gemeine Kiefer als Leitbaumart beizubehalten. Eine insgesamt höhere Laubbestockung wäre wegen der günstigen Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt und auf die Frischluftproduktion von Vorteil. Die Baumartenwahl muß nach sich der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation richten.

### **Entwicklung von nutzungsfreien Waldmänteln in ausreichender Breite und Stufung**

Zur Förderung des Biotopverbundes ist ein Verbund mit vorhandenen Gehölzen der offenen Landschaft bzw. mit anzulegenden Feldgehölzen und Hecken herzustellen. Die Maßnahme erfolgt zugunsten des Schutzes vor Feuer (Waldbrandschutz gemäß § 24 LWaldG), zu Vermeidung von Windbruch und zur Strukturierung des Landschaftsbildes. Es soll eine reich gegliederte, ungleichmäßige Nahtlinie zum Offenland geschaffen werden.

### **Schutz der Laub- und Mischwaldbestände**

Die Bewirtschaftung ist zu unterlassen bzw. auf eine extensive Nutzung zu beschränken. Eventuell sind bei starkem Aufkommen der Robinie Pflegeeingriffe notwendig.

Die als Wald und Ackerfläche dargestellten Gebiete bilden im Planungszeitraum gemeinsam den Außenbereich, in dem sich die Zulässigkeit von Bau- und sonstigen Vorhaben nach § 35 BauGB richtet. bauliche Nutzungen im Außenbereich

Die Flächen am Neuhausener Weg, die baulich genutzt sind, bleiben Wald im Sinne des Bauge- Erholungsnutzung

setzbuch und damit im Außenbereich. Die Entwicklung des Bereiches zum Baugebiet (§§2-11 BauNVO) ist nicht vorgesehen.

Die Kutzeburger Mühle bleibt im Bestand erhalten.

Im Gemeindegebiet sind gem. Orientierungskarte „Naturschutz und \_Windnutzung“ (Anlage H zum Winkrafterlaß des MUNR vom 24.05.1996, Amtsblatt Nr. 28 vom 27.06.1996) Eignungsbereiche mit geringem bis mittlerem Konfliktpotential ausgewiesen. In der Festlegungskarte des Regionalplanentwurfes der Region Lausitz-Spreewald sind raumbedeutsame Windkraftanlagen im Gemeindegebiet nicht vorgesehen und demnach auch nicht zulässig.

Wasserenergie  
Windkraft

Die Gemeinde legt demzufolge keine Gebiete für die Windenergienutzung fest und steuert im FNP damit nicht die Anlage von raumbedeutsamen Windenergieanlagen im Außenbereich. Einzelne Windenergieanlagen sind danach, nach gegenwärtiger Rechtslage, im Außenbereich auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 6 zulässig, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen.

Im FNP sind, wegen ihrer besonderen Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz, die Wiesenflächen in der Spreeaue mit einer eigenen Signatur dargestellt. Die übrigen „normalen“ Ackerflächen werden als Fläche für die Landwirtschaft mit einem gelben Farbton dargestellt. Grundlage der Darstellungen ist der § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB.

Die Forstflächen werden als Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt.

Die Flächen für Landwirtschaft und Wald werden teilweise durch Signaturen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB überlagert. Damit werden die Flächen für besonders wichtige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus dem Landschaftsplan übernommen.

## 5.2 Siedlungsstruktur

### 5.2.1 Bauflächen

Für die Siedlungsflächen formuliert der Landschaftsplan aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes folgende Entwicklungsziele.

Landschaftsplan und  
Siedlungsflächen

- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im besiedelten Bereich
- Erhalt bzw. Verbesserung der Erlebarkeit des Ortsbildes
- Vermeidung der Zersiedlung
- Verbesserung der Ortsrandgestaltung bzw. Ortseingrünung

Zur Verwirklichung der Ziele werden für die Siedlungsentwicklung folgende Maßnahmen vorgeschlagen. Die Ziele sind, soweit mit den Darstellungen des FNP möglich, in den FNP übernommen. Mit anderen Belangen ergeben sich keine Konflikte.

Die Siedlungsentwicklung sollte sich auf die langfristige Umnutzung der im Plan entsprechend dargestellten Siedlungsbereiche und die schonende Verdichtung des Innenbereiches beschränken. Der im Osten noch existierende ursprüngliche Rand zur reich strukturierten Wiesenlandschaft der Spreeaue ist zu erhalten.

Bei weiteren baulichen Vorhaben ist die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten, kosten- und flächensparende Bauweisen sind zu fördern. Anfallendes Regenwasser ist möglichst auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Eine starke Durchgrünung mit Gehölzen unterstützt die Rückhaltung von Regenwasser.

Ausbaumaßnahmen sowie die Schließung von Baulücken haben in ortstypischer, zurückhaltender Art und Weise zu erfolgen (Größe, Proportionen, Dachneigung, Baumaterial). Es sind mit geringem Aufwand, wenig Bauland, geringen Erschließungskosten usw. bestmögliche Verhältnisse für die Bewohner, vor allem geschützte und bewohnbare Räume verschiedener Art, zu schaffen (z.B. aneinandergereihte Häuser, dahinter von der Straße geschützte Höfe und Gärten und davor schmale, windgeschützte, einfach gepflasterte Wege). Gegenseitige Einblicke in die Privatsphäre sind ebenso zu vermeiden, wie die Störung der Außenräume durch Lärm, Abgase und Autos. Es sind eine vollkommen geschützte Privatsphäre und ein gut gestalteter und stark begrünter öffentlicher Raum zu entwickeln.

Zu sichern ist der Dorfkern mit historisch gewachsenen Grünstrukturen. Eine gestalterische und ökologische Aufwertung des Friedensplatzes mit dem ursprünglichen Dorfanger ist unbedingt

erforderlich (vgl. auch Gallinchen - Friedensplatz Entwicklungsstudie, Cottbus 1994). Der innerhalb des Dorfes vorhandene Altbaumbestand ist durch sinnvolle Pflegemaßnahmen zu schützen. Erforderliche Ergänzungspflanzungen sind rechtzeitig vorzusehen. Öffentliche Grünflächen sind zu sichern und neue Grünzüge als Verbindungselemente zwischen den einzelnen flächigen Grünstrukturen (neuer und alter Friedhof, Friedensplatz, Waldsplitter usw.) zu schaffen. Geeignet ist der Tschugagraben, der als das Dorf querendes Gewässer potentiell besondere gestalterische Qualitäten besitzt.

Der südliche bzw. südwestliche Siedlungsrand von Gallinchen sind neu zu gestalten. Der krasse Übergang der gewerblich genutzten Flächen zu den landschaftlich geprägten Acker- und Waldflächen ist durch Gehölzgruppen und -streifen aufzuwerten.

Aus landschaftspflegerischer Sicht ist die gewerbliche Funktion der Gemeinde im Bestand zu sichern. Die letzt genannte Forderung kann im FNP nur bedingt erfüllt werden, da Neuausweisungen zur Sicherung bestehender Betriebe unbedingt notwendig sind.

Die räumlichen Schwerpunkte der Entwicklung der Gemeinde verlagern sich vom nordwestlichen Rand des Dorfes in den Bestand. Das Wachstum des Ortes wird sich vorwiegend in Ost-West-Richtung und als Innenentwicklung vollziehen, um zukünftig die offene Landschaft als wichtigstes Kapital der Gemeinde zu schonen. Siehe auch Plan der Siedlungsentwicklung in der Anlage. Plan 15

#### 5.2.1.1 Wohnbauflächen

Die neuen Bauflächen werden vorwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Auf der Entwicklung des Wohnens liegt der Schwerpunkt der Gemeindeentwicklung. Teilweise werden bestehende Bauflächen nur umgewidmet. Plan 16

Der Landschaftsplan nennt in Bezug auf den Wohnungsbau nachfolgenden Schwerpunkte. Die Umsetzung der Forderungen kann teilweise erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Landschaftsplan

Zukünftige Bauvorhaben für Wohnen sollten sich vorrangig auf Verdichtungsmaßnahmen beziehen. Dies beinhaltet die ortstypische Innenverdichtung, Baulückenschließung und Ortsabrundung sowie die Neuanlage auf bereits vorhandenen Standorten (Umnutzung, z.B. Garagenstandort).

Eine Bebauung mit hohem Versiegelungsanteil ist auszuschließen. Nicht versiegelbare Bereiche der Grundstücke sind als Gärten mit hohem Gehölzanteil zu nutzen. Vorhandene Strukturen sind in die Planung einzubeziehen.

Die Bestätigung und Entwicklung bestehender verträglicher Nutzungsmischungen im Dorfgebiet und die Nutzungsergänzung monofunktionaler Gebiete (junge Wohnsiedlungen) sowie die Neuschaffung verträglicher Funktionsmischungen haben eine Minderung verkehrsbedingter Umweltentlastung, eine bessere Auslastung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und ein verbessertes Orts- und Landschaftsbild zur Folge.

In Gallinchen werden sich die Wohnbauflächen vor allem als Allgemeine Wohngebiete (WA gem. § 4 BauNVO) oder Kleinsiedlungen (WS gem. § 2 BauNVO) entwickeln. Die Geschossigkeit in den Wohngebieten soll allgemein nicht mehr als zwei Vollgeschosse betragen. zulässige Gewerbe

Zu den in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Betrieben zählen unter anderem Elektrowerkstätten, Optiker, Uhrmacher, Feinmechaniker, Medizintechniker, Korbmacher, Schuhmacher, Schneider, Schreibbüros, Maklerbüros, Friseure, Fotoateliers, Lichtpausereien, Wäschereien, Färbereien, Reinigungen, Lager mit geringem Warenumsatz und ähnliche.

Reine Wohngebiete WR gem. § 3 BauNVO sind wegen der Immissionsvorbelastung nicht anzustreben.

Im Flächennutzungsplan werden Wohnbauflächen mit einem angestrebten hohem Grünanteil als „Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung“ dargestellt. Das Anliegen wird vor allem durch große Grundstücke im Baugebiet sichergestellt werden können. Die durchschnittliche GRZ soll den Wert von 0,2 auf diesen Flächen nicht über-, bzw. eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600m<sup>2</sup> je Wohneinheit nicht unterschreiten. Diese Baugebiete sind dort ausgewiesen, wo wertvolle, zu erhaltende Grünstrukturen vorhanden sind oder die Einbindung in die Landschaft wichtiges Ziel ist. Für diese Bereiche wird bei der Bebauungsplanung vorwiegend die Festsetzung als Kleinsiedlung gem. § 2 BauNVO in Betracht kommen.

Die auf Grund der Realnutzung als Wohnbauflächen anzusprechenden Gebiete der Gemeinde werden weitgehend erhalten. Umstrukturierungen, die auf der FNP-Ebene ihren Niederschlag finden, sind nur bei wenigen Flächen vorgesehen. Entsprechende Erläuterungen werden unten Bestand

gegeben.

Im Baugebiet „Am Tschugagraben“ hat sich real ein Wohngebiet herausgebildet. Die verbleibenden Restflächen sind nicht ausreichend dimensioniert, das Gebiet doch noch zu einem Mischgebiet zu entwickeln. Das erforderliche Gleichgewicht der Wohn- und der gewerblichen Nutzung läßt sich schon auf Grund der geringen Flächenreserven nicht mehr herstellen. Daneben besteht kein Bedarf von Seiten der Wirtschaft, sich innerhalb des relativ schwer erreichbaren Baugebietes anzusiedeln, was die Praxis der letzten Jahre gezeigt hat. Am Tschugagraben

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird das Baugebiet einerseits durch die angrenzende Bundesstraße und andererseits durch das Gewerbegebiet im Westen belastet. Die Immissionen durch die Bundesstraße sind durch den erfolgten Bau einer Lärmschutzwand deutlich gemindert worden.

Der potentielle Immissionskonflikt mit dem nahen Gewerbegebiet wird dadurch gelöst, daß die angrenzenden Teile des GE-Gebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet im FNP dargestellt sind. Das entspricht weitgehende der Realnutzung der Flächen. Die Sicherung muß durch die Änderung des B-Planes im Einvernehmen mit den Gewerbetreibenden erfolgen.

Der Bereich Harnischdorfer Straße Nord, der gegenwärtig durch zersplitterte Waldflächen gekennzeichnet ist, die Teil von bebauten Grundstücken sind, wird als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Der Baumbestand soll geschont und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Das erfordert eine lockere Bebauung und große Grundstücke. Der Baumerhalt ist aus Gründen der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes und des Naturschutzes notwendig. Harnischdorfer Straße Nord

Auf einer Fläche von 0,5 ha im Norden des Gebietes können noch ca. 5WE errichtet werden. In diesem Zuge kann eine Wegeverbindung zwischen Wohngebiet „Eichengrund“ und der Harnischdorfer Straße hergestellt werden, die die Erreichbarkeit der Buslinien für die Bewohner des Neubaugebietes deutlich verbessert. Im südlichen Teil, der ca. 0,8ha groß ist, ist keine nennenswerte Bebauung vorgesehen, die eine neue Erschließung erfordert. Die tiefen Grundstücke sind zum größten Teil straßenbegleitend bebaut. In Einzelfällen ist eine Bebauung in der zweiten Reihe möglich. Einzelne Grundstücke sind durch das Wegesystem im Wohngebiet „Eichengrund“ erschlossen. Es wird maximal mit einem Zuwachs von 5WE gerechnet. Der Bereich wird als „Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung“ im FNP dargestellt. Um die Ziele rechtlich zu sichern, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Straßenbegleitend sollen auf der Südseite der Gaglower Straße Eigenheime errichtet werden. Die Fläche ist 1,1ha groß und vollständig erschlossen. Es wird ein Teil einer isoliert liegenden Ackerbrache umgewandelt. Ein Bebauungsplan wurde parallel mit der Erarbeitung des FNP aufgestellt. Harnischdorfer-/Gaglower Straße

Am Knotenpunkt Grenzstraße/Harnischdorfer Straße werden bestehende gemischte Bauflächen in Wohnbauland umgewandelt und durch neu ausgewiesene Bauflächen abgerundet. Der Bereich wird durch eine bisher ungeordnete städtebauliche Entwicklung geprägt. Die Gesamtfläche beträgt 4,2 ha. Südrand/Grenzstraße

Der Bereich wird durch Wohnbebauung und zwei Unternehmen der Abfallwirtschaft geprägt. Die Benachbarung ist für beide Seiten, die Unternehmen und die Wohnnutzung, langfristig nicht zu vertreten. Die Betriebe können sich räumlich nicht entwickeln. Von ihnen gehen zunehmend wesentliche Störungen der angrenzenden Wohnbebauung aus. Es ist mit einem erhöhten Aufwand für den Immissionsschutz zu rechnen, soweit es überhaupt technisch und finanziell Möglichkeiten gibt.

Mittelfristig will die Gemeinde das Konfliktpotential abbauen und alle störenden Unternehmen aus dem Gebiet herausnehmen. Die Harnischdorfer Straße ist auch nicht geeignet, zusätzlichen Gewerbeverkehr aufzunehmen. Kurz- bis mittelfristig sollten die Betriebe in die bestehenden Gewerbegebiete umgesiedelt werden. Im FNP Groß-Gaglow sind die angrenzenden Flächen als gemischte Baufläche dargestellt, so daß auch im Nachbargebiet das Störpotential beseitigt wird.

Der Planbereich Südrand weist an der Harnischdorfer Straße eine Baulücke in der Größenordnung von ca. 0,65 auf, die noch mit Wald bestanden ist. Bauplanungsrechtlich ist der Bereich aber als Innenbereich zu betrachten. Die rechtlichen Voraussetzungen, die an den Innenbereich gem. §34 BauGB gestellt werden, sind erfüllt. Mit dem Baugebiet „Südrand“ werden nur Flächen, die bereits dem Innenbereich zuzuordnen sind, als Baufläche im FNP dargestellt. Es erfolgt lediglich eine Umwidmung in eine andere Nutzungsart. Für die Waldflächen, die umgewidmet werden, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich, auch wenn sie bauplanungsrechtlich Innenbereichflächen sind.

Auf das ursprünglich (in den Vorentwürfen) vorgesehene Einbeziehen einer Außenbereichsfläche in das Wohngebiet in der Größenordnung von ca. 0,4 ha (Waldinanspruchnahme) wird aus städte-

baulichen Gründen verzichtet.

Mit der Realisierung der Planung können wesentliche Verbesserungen des Ortsbildes durch den Rückbau störender Gewerbebauten und eine intensive Durchgrünung des Wohngebietes erreicht werden. Die zusammenhängenden Waldflächen werden, trotz Umwidmung von Flächen, durch Neuaufforstung unmittelbar südlich der Fläche erhalten bzw. vergrößert. So werden die Belange der Forstwirtschaft berücksichtigt. Das Landschaftsbild wird erhalten bzw. verbessert.

Der Bereich wird als „Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung“ im FNP dargestellt. Mit der Umwidmung der gemischten Baufläche und der Abrundung können die sich verstärkenden städtebaulichen Mißstände abgebaut werden. Die vorhandene Siedlungsfläche der Gemeinde wird, unter Berücksichtigung der Bebauung auf der Gaglower Seite, abgerundet. Die Lebensbedingungen der ansässigen Bevölkerung können verbessert und den neuen Bürgern können gute Wohnbedingungen geboten werden. Ein Bebauungsplan für einen Teil der Fläche (Baugebiet „Südrand“) befindet sich in Aufstellung.

Der Garagenkomplex besteht aus drei Einzelflächen mit einer Gesamtgröße von 2,8ha. Die Flächen stehen aus rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Gründen erst langfristig für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Garagenkomplex Grenzstraße

Das Plangebiet Grenzstraße mit einer Größe von 1,3ha wurde bereits vor 1990 als Baustandort vorbereitet. Teilweise erfolgte bereits eine Parzellierung und Bebauung. Für die Landwirtschaft ist der Bereich ohne Interesse. Für diese Fläche läuft zeitgleich mit der Erarbeitung des FNP ein Bebauungsplanverfahren. Grenzstraße

Die südlich angrenzende Sonderbaufläche stellt gegenwärtig kein Störpotential für die Wohnbebauung dar. Im FNP wird diese Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Das Baugebiet „Am Turm“ mit einer Größe von 2,6ha stellt eine der wichtigen Reserveflächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde dar. Der Bereich ist durch die Gaglower Straße erschlossen. Mit der Realisierung der Planung können auch für die angrenzenden Wohngebiete Verbesserungen bei der straßenseitigen und stadtechnischen Erschließung erreicht werden. Für die Landwirtschaft ist diese innerörtliche Brache ohne Interesse. Der Bereich wird als „Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung“ im FNP dargestellt. Am Turm

Das Baugebiet Feldweg/Alte Ziegelei mit 2,2ha war ursprünglich für eine mehrgeschossige Bebauung vorgesehen. Davon nimmt die Gemeinde Abstand. Der Bereich ist hervorragend erschlossen. Für die Landwirtschaft ist diese innerörtliche Brachfläche ohne Wert. Das im Gebiet liegende Waldstück wird als Grünfläche in die Planung einbezogen. Der Bereich wird als „Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung“ im FNP dargestellt. Feldweg/Alte Ziegelei

Auf dem ehemaligen Militärgelände werden Wohnbauflächen in einer Größenordnung von 11,3ha vorgesehen. Hierfür ist einerseits die Umwandlung von Wald vorgesehen und andererseits werden die ehemals baulich genutzten Flächen einer Nutzung zugeführt. Der Baumbestand wird teilweise erhalten und in die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und Grundstücke einbezogen. Für den Bereich existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine viergeschossige Wohnbebauung und gemischte Nutzung von Teilgebieten zulässt. Es konnten maximal 420 Wohneinheiten untergebracht werden. Ohne eine Umnutzung der Militärfäche wäre die bereits teilweise erfolgte Bäumung nicht realisierbar gewesen. Bürgerzentrum Waldparksiedlung

Der Bereich soll zukünftig nur für den Eigenheimbau, vorwiegend in Form einzeln stehender maximal zweigeschossiger Wohngebäude vorgesehen werden. Ein vorliegendes Bebauungskonzept weist in diesem Bereich weniger Wohngebäude aus. Der Bebauungsplan wird in Zusammenarbeit mit dem Grundstückseigentümer entsprechend geändert. Bisher konnte die beabsichtigte Planung nicht in Angriff genommen werden, weil die Eigentumsverhältnisse noch ungeklärt sind.

Der Bereich Ackerstraße mit 1,9ha wurde in einen B-Plan als Mischgebiet beplant. Die Realnutzung weist es aber als Wohnbaufläche aus. Eine Mischung ist gegenwärtig nicht erkennbar. Zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet besteht potentiell ein Immissionskonflikt. Auch wenn das gegenwärtig nicht der Fall ist, können sich im Gewerbegebiet jederzeit Betriebe, die Emissionen verursachen, ansiedeln. Ackerstraße

Auf Grund der Lage an der Zufahrt zu den Gewerbegebieten und zu den großflächigen Einkaufszentren sind ebenfalls Störungen nicht vermeidbar. Gleichzeitig ist durch diese Standortsituation mittelfristig eine Umnutzung einiger an der Hauptstraße gelegener Wohngrundstücke in Gewerbegrundstücke zu erwarten. Für viele Unternehmen ist das große KundenPotential an diesem Stand-

ort von großem Interesse.

Aus diesen Gründen ist die Darstellung als gemischte Baufläche, wie sie im B-Plan festgesetzt war, gerechtfertigt.

Die Planfläche westlich der Karl-Marx-Siedlung, mit einer Größe von 1,1ha, war ursprünglich Mischgebiet 4 Teil des B-Planes Gewerbegebiet GE4. Wegen des fehlenden Bedarfs und möglicher Nutzungskonflikte mit der östlich angrenzenden Altwohnbebauung wurde die Fläche mit der nördlich angrenzenden als Mischgebiet umgeplant. Die Fläche wird im FNP weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Wohnbauflächen werden mit dem Planzeichen 1.1 der PlanZVO90 dargestellt. Für die „Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung“ wird ein neues Planzeichen entwickelt. Die zugehörigen Vorschriften werden ebenfalls auf dem FNP dargestellt. Die zulässige Geschossigkeit von zwei, als Höchstzahl, wird für die Wohnbauflächen als textliche Festsetzung im FNP angegeben.

#### 5.2.1.2 Gemischte Bauflächen

Der Landschaftsplan formuliert für die gemischten Bauflächen seine Ziele wie folgt.

Landschaftsplan

Bei der Ansiedlung von Mischgebieten ist darauf zu achten, daß die Art des Kleingewerbes sowie die Bauweise (Grad der Versiegelung, Gebäudecharakter) den Aspekt des Umweltschutzes und das typische Orts- und Landschaftsbild berücksichtigen.

Gemischte Bauflächen sind im FNP dort vorgesehen, wo bereits eine Mischung vorhanden ist oder bestehende Flächen erweitert werden sollen und die Randbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gegeben sind. Mit der Ausweisung gemischter Bauflächen wird dem Ziel entsprochen, eine kleinteilige Nutzungsmischung und –vielfalt im Dorf zu erhalten. Die Darstellung von Mischflächen erlaubt für die betreffenden Gebiete eine flexible, weitgefächerte zukunftsorientierte Entwicklung. Vorhandene Betriebe können ihren Standort sichern, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Plan 17

Das Wohnen, die Versorgung und die Erwerbstätigkeit sollen auf den gemischt genutzten Bauflächen in enger Nachbarschaft nebeneinander existieren können. Der zulässige Störgrad ist höher als für Wohnbauflächen. Eine Mischung muss tatsächlich vorhanden sein. Keine der beiden Seiten darf deutlich überwiegen. Der Ruheanspruch des Wohnens nach Feierabend, an den Wochenenden und an Feiertagen entspricht weitgehend dem von Wohngebieten.

Im Flächennutzungsplan werden gemischte Bauflächen mit einem angestrebten hohem Grünanteil als „gemischte Bauflächen mit landschaftlicher Prägung“ dargestellt. Die Grundflächenzahl darf auf diesen Flächen den Wert von 0,3 nicht überschreiten.

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

Die als Bestand kartierte gemischte Baufläche im historischen Bereich des Dorfes an der B97 wird erhalten. Der Bereich hat das Potential, sich weiter als Zentrum der Gemeinde zu entwickeln. Die Lage an der Bundesstraße ist für die angesiedelten Unternehmen vorteilhaft, für die Wohnnutzung dagegen mit Belastungen verbunden.

Der im Bestand als gemischte Baufläche kartierte Bereich Grenzstraße/Harnischdorfer Straße kommt einer Gemengelage nahe. Einzelheiten wurden bereits oben erläutert. Der Bereich ist, im Vergleich mit anderen Standorten im Gemeindegebiet, für verkehrsintensive oder kundenorientierte gewerbliche Ansiedlungen nicht gut geeignet, da die verkehrliche Erschließung der Randlage nicht optimal ist. Darüber hinaus ist das Quartier kleinteilig strukturiert, was den Unternehmen kaum Entwicklungsmöglichkeiten lässt. Grenzstraße Harnischdorfer Straße

Durch die Landschaftsnähe und die damit verbundene Attraktivität ist dieser Bereich für eine Wohnnutzung dagegen optimal geeignet. Mit dem Herausnehmen der zwei störenden Nutzungen kann die Wohnruhe deutlich verbessert werden. Für die Unternehmen selbst ergeben sich in einem Gewerbegebiet störungsfreie Entwicklungsbedingungen.

Der Bereich mit einer Größe von 3,8 ha wird deshalb in Wohnbaufläche umgewidmet.

Das Gebiet Ackerstraße mit einer Fläche 1,9ha war ursprünglich als Mischgebiet geplant, hat sich aber zu einem Gebiet entwickelt, in dem die Wohnnutzung dominiert. Der Bereich wird im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Die Gründe dafür wurden bereits oben dargelegt. Die Wohnbebauung wird sich im Hinterland konzentrieren. An der Straße „Am Gewerbepark“ sind für Gewerbe gute Existenzbedingungen vorhanden. Insgesamt ist der Bereich bereits durch die nahe Bundesstraße und die angrenzenden Gewerbegebiete durch Immissionen vorbelastet. Ein Zurückdrängen der Wohnnutzung ist wegen der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse wünschenswert. Der Umgestaltungsprozess wird erst mittel- bis langfristig abgeschlossen sein. Es wird mit einem Abgang von ca. 5WE (10 EW) gerechnet.

Nördlich der Straße „Am Gewerbepark“ wird eine Fläche von 0,3ha, die gegenwärtig als Gartenland genutzt wird ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche ist durch die Lage an der gut ausgebauten und stark frequentierten Straße „Am Gewerbepark“ für die Ansiedlung kleiner Handwerker, von Dienstleistungsunternehmen oder Gewerbebetrieben, sehr gut geeignet. Die Ansiedlung derartiger Betriebe soll im Dorf besonders gefördert werden.

Der Verlust von Gartenfläche wird innerhalb des Gemeindegebietes ausgeglichen. Insbesondere die Herausbildung einer Grünzone entlang des Tschugagraben ist als ökologischer Ausgleich für den Verlust der Freifläche geeignet. Insgesamt ist das Angebot an Gartenflächen in Gallinchen größer als der Bedarf der Gemeinde.

Aus der Sicht der Gestaltung des Ortsbildes kann die Grünzone am Tschugagraben die gewünschte Zäsur zwischen der kleinteiligen älteren Bebauung im Dorf und den Gewerbegebieten deutlicher schaffen.

Die Fläche ist als Teil des den gesamten Ortskern umfassenden gemischt genutzten Gebietes zu betrachten.

Das Gebiet zwischen der östlich des Neuhausener Weges gelegenen Wohnsiedlung und dem Gewerbegebiet 4 ist auf einer Teilfläche mit einer Größe von 2,7 ha bereits als Mischgebiet geplant worden. Trotz großer Anstrengungen konnten in den letzten Jahren keine Ansiedlungen von Betrieben auf diesen Flächen erreicht werden. Es besteht offensichtlich kein Bedarf. Der Wohnanteil ist dagegen schnell realisiert worden. Die noch freien und voll erschlossenen Bauflächen in diesem Bereich würden auf Grund der planungsrechtlichen Situation und wegen des fehlenden Bedarfs mittel- bis langfristig als Brachfläche liegen bleiben müssen. Das hat auch negative Auswirkungen auf den gesamten Gewerbestandort.

Für eine Wohnnutzung ist dieser landschaftsnahe Bereich offensichtlich sehr attraktiv, was die bisherige Nachfrage deutlich macht. Von den bestehenden Gewerbebetrieben gehen kaum Störungen aus. Größtenteils handelt es sich auf den angrenzenden Parzellen um Handelsunternehmen. Einzelne Flächen sind noch frei.

Der bisher planungsrechtlich als Mischgebiet geplanten Fläche wird ein Teil des bereits durch Betriebe belegten Gewerbegebietes zugeschlagen. Dort kann der in einem Mischgebiet notwendige Gewerbeanteil abgedeckt werden. Die Fläche ist 1,9 ha groß. Dadurch ist es möglich, die ungenutzten Flächen teilweise noch für die Wohnnutzung zu mobilisieren und die Brachen zu beseitigen. Das Potential ermöglicht die Ansiedlung von 40-50 EW, abhängig vom noch realisierbaren Anteil an Gewerbebetrieben.

Für die in die gemischte Baufläche integrierten vorhandenen Betriebe ergeben sich keine Nachteile, da sie auf Grund der Realnutzung in einem Mischgebiet liegen können. Es entstehen nur gegenüber der derzeitigen rechtlichen Situation theoretisch Einschränkungen bei möglichen Umnutzungen in der Zukunft, dann wenn störende Nutzungen angesiedelt werden sollen, was gegenwärtig möglich wäre.

Für die im Gewerbegebiet verbleibenden Unternehmen entstehen dagegen Erleichterungen, da die direkte Benachbarung mit der Wohnnutzung und das damit verbundene Konfliktpotential entfällt. Zukünftig grenzen diese an nicht immissionsempfindliche Gewerbebetriebe.

Mit diesem Ansatz können die im Bereich gegenwärtig noch vorhandenen latenten Immissionsprobleme gelöst werden. Die Planungen sind bedarfsgerecht und realisierbar.

Alternativ wäre die Entwicklung der westlich angrenzenden Gewerbefläche zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet eine Lösungsmöglichkeit des Immissionskonfliktes. Mit der Lösung besteht die Gefahr, daß der bisher ungenutzte Teil der erschlossenen Baufläche weiterhin ungenutzt bleibt, denn auf diesem Teil der Fläche müssen notwendigerweise gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, um den Charakter eines Mischgebietes zu sichern. In den letzten zehn Jahren

ist es aber nicht gelungen, entsprechende Interessen zu wecken.

Der Lösungsansatz im FNP erlaubt, die noch ungenutzten Grundstücke für eine Wohnnutzung innerhalb eines Mischgebietes zu mobilisieren. Dabei ist durch den Bestand gesichert, daß das Mischgebiet im Interesse des Immissionsschutzes in einen gewerblichen und einen Wohnteil gegliedert ist.

Die Sicherung des Anliegens muß über einen B-Plan erfolgen, in dessen Aufstellung die betroffenen Gewerbebetriebe einbezogen werden, da deren Rechte durch den B-Plan (bisher uneingeschränktes Gewerbegebiet, zukünftig Mischgebiet) beschnitten werden.

Die gemischten Bauflächen werden mit dem Planzeichen 1.2 der PlanZVO90 dargestellt. Auf die Darstellung von Baugebieten wird verzichtet.

#### 5.2.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Entwicklung neuer großer Gewerbeflächen im Dorf ist für den Betrachtungszeitraum des FNP Plan 18 abgeschlossen. Es sind lediglich Umstrukturierungen und Neuausweisungen im Zusammenhang mit bestehenden Unternehmensansiedlungen notwendig.

Der Landschaftsplan nennt in Bezug auf die gewerblichen Bauflächen folgende Schwerpunkte. Landschaftsplan  
Die Umsetzung der Forderungen kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

- Zukünftige gewerbliche Nutzungen haben sich am Stand der Technik zu orientieren, es sind Stoff- und Produktkreisläufe zu berücksichtigen und, sofern möglich, erneuerbare Energien zum Einsatz bringen.
- Die beiden großflächigen Gewerbegebiete im Süden der Gemeinde Gallinchen sind entlang der zur Landschaft gerichteten Seiten verstärkt einzugrünen, um die schmerzhaft krassen Übergänge in den Landschaftsraum zu mildern. Weiterhin sind die starke Versiegelung und dominante Bebauung der Gewerbegebiete einschließlich der negativen Versiegelungseffekte durch eine verstärkte Durchgrünung mit Großgehölzen und Vertikalbegrünung abzupuffern.
- Nutzungsänderungen oder Nutzungsaufgabe auf gewerblichen Flächen haben den ökologischen Raumzielen Rechnung zu tragen. Nicht mehr benötigte bauliche Anlagen sind rückzubauen und die Flächen dem Naturhaushalt wieder zugänglich zu machen.

Die als gewerbliche Baufläche kartierten Flächen in Gallinchen sind zum großen Teil bereits durch Bebauungspläne als Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO sind nicht vorhanden oder geplant.

Im Nahbereich zu vorhandener Wohnbebauung wird dort, wo die Entwicklung von gemischten Bauflächen nicht möglich oder sinnvoll ist, die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben durch die Darstellung von eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geregelt. Das ist notwendig, um die mit der unmittelbaren Benachbarung von Wohn- und Gewerbegebieten verbundenen Immissionskonflikte zu lösen. Rechtsgrundlage bildet der § 1 Abs. 4 BauNVO, der in Nr. 2 die Gliederung der Baugebiete nach ihren besonderen Eigenschaften zulässt. Als besondere Eigenschaft gilt auch der Störgrad der Anlagen. Die Durchsetzung der Planungsabsicht ist nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) möglich.

Der zulässige Störgrad in GEe entspricht dem von Mischgebieten. Wohnen ist in allen Gewerbegebieten nur in sehr eingeschränktem Maße als Ausnahme zulässig.

Das Autohaus hat seinen ursprünglichen Sitz auf der Gaglower Seite der Harnischdorfer Straße. Autohaus Schulze  
Auf Grund der Forderungen der Autoindustrie war das Unternehmen gezwungen, sich auszudehnen. Das war nur auf Gallinchener Territorium möglich. Am Standort werden bereits 1,1ha als Gewerbegebiet genutzt. Die Notwendigkeit weitere Flächen im Anschluss nachzuweisen, besteht weiterhin. Das Unternehmen mit mehr als 60 Beschäftigten kann nur überleben, wenn es die Forderungen der Industrie erfüllen kann. Insgesamt werden zu Lasten des vorhandenen Waldes 1,7ha neue Gewerbeflächen dargestellt. Zusätzlich werden 0,4ha als Grünfläche im Übergangsbereich zur Wohnbebauung ausgewiesen. Die Kompensation für die Waldinanspruchnahme ist bereits erfolgt.

Von den insgesamt 2,8 ha Gewerbegebiet werden 1,5 ha als eingeschränktes GE dargestellt. Davon sind die unmittelbar an die Wohnbauflächen angrenzenden Teile betroffen.

Der vorhandene Baumbestand kann teilweise in die Gestaltung des Grundstückes einbezogen werden. Insbesondere im Grenzbereich zur Wohnbebauung wird ein Gehölzgürtel aus gestalteri-

schen und Naturschutzgründen erhalten.

Der ursprünglich für die Möbelproduktion geplante und erschlossene 2,4ha große Bereich an der Wohnwelt Grenzstraße wird gegenwärtig als Möbelverkaufseinrichtung genutzt. Die Fläche wurde deshalb als Sonderbaufläche kartiert. Die Emissionen aus dieser Nutzung sind gering und mit der nahen Wohnnutzung verträglich. Das Areal ist für den Handel wegen seiner abseitigen Lage nicht optimal. Die Gemeinde will den großflächigen Einzelhandel an den als SO festgesetzten Standorten konzentrieren und Erweiterungen des Flächenanteils nicht zulassen. Langfristig wird der Bereich sich deshalb, wie ursprünglich geplant, als Gewerbefläche entwickeln.

Durch die Nähe zur Landschaft, und wegen der angrenzenden Wohnbauflächen, wird die Fläche als GEE dargestellt. Der Handel in seiner gegenwärtigen Form genießt Bestandsschutz. Die Darstellung als GEE erlaubt eine große Spanne weiterer Nutzungen. Die Flexibilität in dieser Hinsicht ist höher als bei Sonderbauflächen. Damit sind, auch unter Beachtung der ursprünglichen Planungen, die Interessen der gewerblichen Wirtschaft gewahrt.

Mit dieser Lösung können Immissionskonflikte vermieden werden. Die Lösung, ein Gewerbegebiet ohne Einschränkungen mit umgebenden gemischten Bauflächen zu entwickeln, löst diese Probleme nur scheinbar. Für die damit notwendige Ansiedlung nicht wesentlich störender kleiner Gewerbebetriebe ist der Standort nicht geeignet.

Das Gewerbegebiet an der Autobahn ist gegenwärtig mindergenutzt. Vom Eigentümer wird die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben angestrengt. Die Fläche grenzt einerseits an die Autobahn und ist damit den Belastungen ausgesetzt, andererseits grenzt es im Norden und Süden direkt an bestehende Wohnbebauung. In Richtung Osten dringen die Flächen tief in den Landschaftsraum ein und stören das Landschaftsbild erheblich. Sie sind allerdings unbebaut. Der Bereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche ist locker bebaut und weist einen relativ großen Grünflächenanteil auf. An der Autobahn

Auf Grund der Vorbelastung durch den Verkehr kann der Bereich nicht für eine Wohnnutzung bereitgestellt werden. Die Darstellung der Fläche als gemischte Baufläche würde die Ansiedlung weiterer Wohngebäude erfordern, um die erforderliche Mischung sicher zu stellen. Das ist mit den Anforderungen an gesunde Lebensbedingungen nicht vereinbar. Deshalb wird die Umwidmung der bebauten 2,3ha großen Fläche in ein GEE-Gebiet angestrebt. Etwa 0,5ha im Hinterland werden als Ausgleich für die mögliche intensivere bauliche Nutzung des Areals aufgeforstet und der Natur zurück gegeben. Der Grundstückseigentümer wird durch die intensivere Auslastbarkeit der verbleibenden Fläche entschädigt.

Das Gewerbegebiet 2 ist bis auf den Südteil (3,3ha) belegt. Grundlage für seine Entwicklung bildet ein B-Plan. Vorwiegend haben sich nicht wesentlich störende Unternehmen angesiedelt. Das Baugebiet grenzt im Osten, nur durch den Tschugagraben getrennt, an Bauflächen, die durch Wohnnutzung geprägt sind, obwohl für die neueren Bereiche eine gemischte Nutzung vorgesehen war. Damit sind potentiell Immissionskonflikte entstanden. Diese können, unter Berücksichtigung der Realnutzung im Gewerbegebiet, durch die Umwidmung von Teilflächen in GEE-Gebiete abgebaut werden. Betroffen ist ein Streifen entlang des Tschugagrabens mit einer Größe von 2,0ha. Für die bestehenden Betriebe ergeben sich, gegenüber dem Ist-Zustand, keine Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Grundstücke. Lediglich in der Perspektive ergeben sich Einschränkungen durch die geringere Zahl an Nutzungsmöglichkeiten. Teilweise sind bereits wohnverträgliche Nutzungen vorhanden. Gewerbegebiet 2

Die durch einen B-Plan überplante Baufläche des Gewerbegebietes 5 ist bisher nur zum Teil belegt. Noch sind 4,2ha frei. Sie wird der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Perspektivzeitraum ist die volle Belegung vorgesehen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob die Ansiedlungsmöglichkeiten, wie sie der B-Plan vorgibt, erweitert werden können. Gewerbegebiet 5

Das Gewerbegebiet 4 wurde über einen B-Plan entwickelt und ist gut belegt. Der Großteil des Bereiches wird im FNP im Einklang mit dem B-Plan als GE dargestellt. Gewerbegebiet 4

1,9ha werden der angrenzenden gemischten Baufläche zugeschlagen. Diese Fläche bringt den notwendigen Anteil an Gewerbebetrieben im geplanten Mischgebiet auf. Von den vorhandenen Betrieben dieses Bereiches gehen keine wesentlichen Störungen aus. Einzelne Flächen sind noch unbelegt. Aus diesen Gründen ergeben sich keine nennenswerten Einschränkungen für das Gewerbe. Eine Festsetzung dieses Bereiches als GEE würde zwar die Immissionskonflikte lösen, aber die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe auf den angrenzenden gemischten Bauflächen erfordern. Das konnte in den vergangenen Jahren nicht erreicht werden. Die Flächen sind für eine Wohnnut-

zung attraktiver und besser geeignet. Die angestrebte Lösung ist unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation der geeignete Weg, die erschlossenen Brachflächen einer Nutzung zuzuführen.

Das Ausbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer ist auf ihrem Altstandort im Gewerbegebiet GE9 flächenmäßig an die Grenzen gestoßen. Die Einrichtung benötigt dringend Entwicklungsfläche mit unmittelbarem Bezug zu den bestehenden Anlagen. Aus funktionellen und Sicherheitsgründen ist die räumliche Trennung des Geländes nicht möglich. Deshalb werden auf ca. 2,5ha Brachfläche südlich des Schorbuser Weges neue Gewerbeflächen dargestellt. Diese werden ausschließlich für die Handwerkskammer mobilisiert. Für die Landwirtschaft ist die Splitterfläche nur von geringer Bedeutung. Die Grabenbereiche werden als Grünzug entwickelt.

Ausbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer

Für die Gewerbeflächen der Autobahnmeisterei und das Gewerbegebiet GE9 ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand.

Autobahnmeisterei Gewerbegebiet 9

Die gewerblichen Bauflächen werden im FNP mit dem Planzeichen 1.3 der PlanZVO dargestellt. Für die eingeschränkten Gewerbeflächen wird eine eigene Flächensignatur entwickelt. Zusätzlich werden die Flächen mit der Bezeichnung GEE gekennzeichnet.

#### 5.2.1.4 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen beinhalten Nutzungen, die sich von denen in den §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheiden. Als Sonderbauflächen werden in der Gemarkung ausschließlich vorhandene Nutzungen gesichert. Neuausweisungen von Sonderbauflächen sind nicht vorgesehen.

Plan 19

Der im Norden der Gemeinde vorhandene Garagenstandort mit einer Größe von 0,9ha wird erhalten. Er wird, im Gegensatz zu den übrigen Komplexen, noch genutzt. Störungen gehen vom Betrieb nicht aus. Die Zweckbestimmung als Garagenkomplex wird nicht geändert.

Garagenkomplex

Die Sonderbaufläche, die gegenwärtig durch den großflächigen Einzelhandel genutzt wird, mit einer Größe von 2,4ha wird, wie oben dargelegt, in ein GEE-Gebiet umgewandelt.

Wohnwelt

Der Spreemarkt wird in seiner Funktion als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel erhalten. Die Fläche wird in geringem Umfang zu Gunsten des Grünanteils reduziert. Etwa 7ha bleiben im FNP Sonderbaufläche und ca. 0,5 ha sind als den Graben begleitende Grünzone dargestellt.

Spreemarkt Einkaufszentrum

Die Gemeinde will damit klarstellen, daß der Tschugagraben als Grünzug künftig an Bedeutung gewinnen soll. Die Grünfläche bleibt Bestandteil des privaten Grundstückes. Auf den Grundstücken ist gemäß B-Plan ohnehin nur eine Versiegelung von 80% zulässig. Dieser Grünanteil ist nach den Vorstellungen also vorrangig im Grabenbereich nachzuweisen. Entsprechende Forderungen enthält bereits der B-Plan. Damit entstehen für die Gewerbebetriebe keine Beeinträchtigungen durch die Darstellung.

Der ca. 3ha große Reiterhof Kutzeburger Mühle wird als Nutzung und in seiner Größe erhalten. Er wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit dargestellt. Der hohe Grünanteil wird erhalten. Eine wesentliche Ausdehnung der bebauten Flächen ist nicht vorgesehen.

Reiterhof Kutzeburger Mühle

Die Sonderbauflächen werden mit dem Planzeichen 1.4 der PlanZVO90 dargestellt. Die Flächensignatur wird mit der Angabe der Zweckbestimmung ergänzt.

#### 5.2.1.5 Sonstige Bauflächen

Die vorhandenen Flächen für den Gemeinbedarf werden erhalten. Neuausweisungen sind nicht notwendig. Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind auch außerhalb der entsprechend dargestellten Flächen in allen Baugebietstypen zulässig. Für den Gemeinbedarf stehen über 1,0 ha zur Verfügung.

Gemeinbedarf

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen im Sinne des §5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die bestehenden Anlagen werden mit der Einzelsignatur gekennzeichnet. Neue Anlagen sind nicht vorgesehen.

Die Darstellung von Einrichtungen und Anlagen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches erfolgt in der Gemeinde durch die Flächen für den Gemeinbedarf und Einzelsignatur.

#### 5.2.1.6 Maß der Nutzung

Im Dorf wird insgesamt eine lockere Bebauung angestrebt. Damit wird die Durchgrünung verbes-

sert und das typische Dorfbild erhalten.

Im Interesse des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und im Interesse der Kostenminimierung können in den Neubaugebieten größere Dichten zugelassen werden, wenn gleichzeitig öffentliche Grünflächen den angestrebten Durchgrünungsgrad sicher stellen. Durch das Schaffen größerer zusammenhängender ökologisch, gestalterisch und funktionell wirkungsvollerer Grünbereiche wird eine bessere Wirkung erreicht als durch lockere Bebauung.

Allgemein sind im Dorf eingeschossige Gebäude, z. T. mit voll ausgebautem Dachgeschoß, dominierend. Im Interesse des Bodenschutzes soll grundsätzlich der volle Ausbau der Dachräume zugelassen werden. Damit werden die Dächer häufig zum Vollgeschoß.

Im FNP wird für einen Teil der neu zu bebauenden Flächen die Höhenentwicklung durch Darstellung der maximal zulässigen Geschossigkeit geregelt. Diese beträgt allgemein zwei Vollgeschosse.

Die gewünschte Gestaltung kann durch das Festsetzen der Traufhöhe im Bebauungsplan gesteuert werden.

### 5.2.2 Grün- und Freiflächen/Wasserflächen

Die vorhandenen öffentlichen und örtlich bedeutsamen privaten Grünflächen bleiben erhalten. Bei der Gestaltung der reinen Schmuckflächen sollen die Aspekte des Erhalts von Lebensraum berücksichtigt werden. Schwerpunkte in diesem Zusammenhang sind der Friedensplatz und der Tschugagraben. Plan 20

Neuausweisen öffentlichen Grüns sind vor allem für Funktionsflächen und für die Durchgrünung der neuen Baugebiete vorgesehen.

Die vorhandenen Grünflächen im Dorf bleiben in ihrer Größe erhalten. Eine gestalterische und ökologische Aufwertung des Friedensplatzes mit dem ursprünglichen Dorfanger ist unbedingt notwendig. Die Grünfläche im Wohngebiet Eichengrund kann dadurch aufgewertet werden, daß die Wasserfläche zugänglich gemacht wird. Sie fungiert in erster Linie als Gestaltungselement und weniger als Löschwasserteich. In diesem Fall kann der Zaun entfallen. Schmuckflächen/Park  
Grünzüge

Neue Grünflächen, die vor allem der Auflockerung von Bauflächen dienen, entstehen im Zusammenhang mit den neuen Wohn- und Gewerbegebieten. Vor allem mit einem Baumbestand versehene Flächen sind dazu geeignet. Sie werden von Wald in Grünfläche umgewidmet, sofern es sich um kleine Splitterflächen handelt.

Das betrifft folgende Flächen

- Waldstück am Eichengrund (0,3ha)
- Waldstück zwischen Autohaus Schulze und Wohngebiet Eichengrund (0,4ha)
- Waldstück am Feldweg (0,6ha) und
- zwei Waldstücke in der Waldparksiedlung (insgesamt 1,8ha).

Der Tschugagraben soll aus Gründen der Ortsgestaltung und aus ökologischen Gründen als Grünzug ausgebaut werden. Er besitzt eine besondere Bedeutung für die Durchlüftung der Siedlungsflächen. Beidseitig soll ein Streifen von jeweils mindestens 5m von Bebauung frei gehalten werden. Auch Versiegelungen sollen zurückgebaut werden. Angestrebt wird, in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen, eine weitaus größere Breite. Der Bereich soll intensiver mit Gehölzen bepflanzt werden, ohne den Luftaustausch zu behindern. Einseitig wird ein Fußweg angelegt.

Die innerörtliche Waldfläche am Feldweg östlich der Waldparksiedlung wird wegen ihrer Größe weiter als Wald dargestellt. Sie dient aber ebenfalls der Auflockerung der Siedlung. Der ehemalige Gutsпарк ist wegen seiner Größe und Randlage ebenfalls als Waldfläche dargestellt. Eine Nutzung im Sinne eines Parks ist im Perspektivzeitraum auch im Interesse des Erhalts als wertvoller Lebensraum nicht vorgesehen. Innerörtliche Waldflächen

Die vorhandenen Gartenanlagen im Dorf werden, mit Ausnahme einer Fläche an der Straße „Am Gewerbepark“, erhalten. Damit werden vor allem die Interessen der Cottbuser Bürger, die sich in Gallinchen erholen, gewahrt. Gartenanlagen

Die Grundstücke in der Gemeinde sind allgemein mit Gärten ausgestattet. Die Neubaugebiete sollen ebenfalls nur mit Eigenheimen und entsprechendem Gartenanteil bebaut werden. Für Neuausweisungen von Gartengebieten sieht die Gemeinde keinen Bedarf.

Südlich des Feldstraße und östlich des Bürgerzentrums/Waldparksiedlung wird ein neuer Friedhof Friedhof eingeordnet. Dafür wird ein kleines Waldstück umgenutzt.

Als Bedarf für die Anlage eines neuen Friedhofs für die Gemeinde wurde eine Fläche von 1,5ha ermittelt. Dabei handelt es sich um die reine Nutzfläche. Im FNP wird eine Fläche von 1,4ha als Friedhof dargestellt. Dadurch, daß der alte erhalten bleibt, kann der Bedarf gedeckt werden.

Gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen, den neuen Friedhof an den Ortsrand zu verlegen ergeben sich vor allem funktionelle Vorteile durch die Lage (kurze Wege).

In Gallinchen werden drei Standorte für Spielplätze vorgesehen, die für die Altersgruppe der 3-6 Spielplätze Jährigen gestaltet werden. Die Einzugsradien liegen für den Großteil der Bürger allgemein unter 400m.

Ein Standort liegt innerhalb des Waldstückes nördlich der Gaglower Straße. Eine naturnahe Gestaltung wird angestrebt. Mit der Lage kann ein ausreichender Abstand zu Wohngrundstücken gewahrt und Störungen der Wohnbevölkerung vermieden werden. Ein weiterer Standort ist bereits im B-Plan für die Waldparksiedlung festgesetzt worden. Er wird in den FNP übernommen. Die beiden Spielplätze liegen im Nahbereich größerer Neubaugebiete, wo ein Großteil der Bevölkerung bedient werden kann.

Der dritte Standort liegt im ehemaligen Gutsbereich. Dieser Platz sichert die Versorgung des alten Dorfkernes. Die Kinder auf der Ostseite der Bundesstraße müssen diese nicht überqueren. Für die auf der Westseite steht ein gesicherter Übergang zur Verfügung. Wohnbevölkerung wird durch den Spielplatz nicht gestört. Eine Doppelnutzung mit dem Kindergarten sollte angestrebt werden. Ein gut gestalteter Spielplatz kann die Attraktivität des Bereiches erhöhen. Die Spielplätze sollten eine reine Spielfläche von 200-250m<sup>2</sup> aufweisen. Dann wird der rechnerisch ermittelte Bedarf für die Gemeinde voll erfüllt.

Für die nächste Altersgruppe der 6-12 Jährigen sind insgesamt 1500m<sup>2</sup> Spielfläche notwendig. Dazu wurde im Einklang mit dem B-Plan „Bürgerzentrum“ (Waldparksiedlung) ein zentraler Standort zwischen der zukünftige Waldparksiedlung und dem Einkaufszentrum vorgesehen. Er wird mit der Spielfläche für die jüngere Altersgruppe kombiniert. Der Grünbereich, in den die Spielplätze integriert sind, ist ca. 8000m<sup>2</sup> groß. Er kann also parkartig unter Einbeziehung des Baumbestandes gestaltet werden. Größere Ballspielplätze sollten hier nicht vorgesehen werden. Die Angebote können auf dem neuen Sportplatz realisiert werden. Die Erreichbarkeit ist für diese Altersklasse, die relativ mobil ist, allgemein über Wege mit geringem Verkehrsaufkommen gewährleistet.

Für die größeren Kinder (12-17 Jahre) werden Flächen in Kombination mit dem Sportplatz angeboten. Ihre Aktivitäten liegen allgemein eher auf dem sportlichen Sektor.

Der Bedarf an Spielplätzen kann im Gemeindegebiet qualitativ und quantitativ voll abgedeckt werden.

Für den Sportplatz, einschließlich Spielplatz für die älteren Kinder und Grünanteil, wurde ein Sportplatz Bedarf von 2,4ha ermittelt. Auf dem neuen Sportplatz stehen insgesamt ca. 3,6ha zur Verfügung. Bei der notwendigen Orientierung der zwei Spielfelder in Nord-Süd-Richtung und dem gegebenen Flächenzuschnitt gehen Randflächen verloren. Daneben sind Reserveflächen vorgesehen. Da der Sport- und Freizeitbereich sich rasant entwickelt ist es sinnvoll, eine etwas größere Fläche auszuweisen. Bei der zur Verfügung stehenden Größe kann der Sportplatz landschaftsverträglich mit einem hohen Baumanteil (Erhalt) gestaltet werden.

Der Standort soll auch durch das Ausbildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer genutzt werden. Er liegt somit zwischen dem Dorf und der Ausbildungseinrichtung günstig. Die verkehrsmäßige Anbindung ist ausgezeichnet.

Immissionsprobleme mit Wohngrundstücken sind nicht zu befürchten. Südlich und östlich grenzen Gewerbegebiete an die Fläche. Im Norden ist im B-Plan ein Mischgebiet und ein Wohngebiet festgesetzt, zu denen bei der Feinplanung des Sportplatzes im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanes ein Abstand von ca. 50m eingehalten werden kann. Zu einer Sportfläche gehören nicht nur die reinen Sportplätze, die Lärm verursachen, sondern auch Nebenanlagen, die in dem Randbereich eingeordnet werden können.

Alternativ wurde untersucht, ob die Sportfläche im GE5 unterzubringen ist. Die Grundstückszuschnitte im GE5 sind nicht geeignet, einen ausreichend dimensionierten Sportplatz, der mindestens zwei Großfelder beherbergen muß, aufzunehmen. Die Wegeentfernungen zum Dorf würden sich

erhöhen.

Das Ortsbild wird in einigen Bereichen des Dorfes nachhaltig vom Großgrün bestimmt. Der Schutz der vorhandenen Bäume und Neupflanzungen in den Baugebieten sind im Zuge der Dorfentwicklung zu sichern. Freiraumelemente

Im Rahmen der notwendigen Umgestaltung der Bundesstraße empfiehlt der LP, eine Allee oder Baumreihe anzulegen.

Die in § 1 (zu § 1 a WHG) BbgNatSchG formulierten Grundsätze und Ziele der Wasserwirtschaft sind zum Wohl der Allgemeinheit zu beachten; dabei ist insbesondere ein nachhaltiger Grundwasserschutz (§ 54 BbgWG), die Vermeidung von Hochwasserschäden und Gewässerverunreinigungen sowie der Erhalt bzw. die Wiederherstellung des Wasserrückhaltevermögens und der Selbstreinigungskraft der Gewässer zu gewährleisten (§ 1 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BbgWG). Weiterhin ist die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes, des Landschaftsbildes und Erholungswertes zu berücksichtigen. Ziele Landschaftsplan zur Wasserwirtschaft

Gewässer - in ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Erlebnisraum für Erholung und Freizeit der Menschen, als Wasserreservoir und Grundwasserspender - sind nachhaltig zu pflegen, zu schützen bzw. als ökologisch leistungsfähiges Element zu entwickeln.

Das Grabensystem Tschugagraben besitzt neben seinen wasserwirtschaftlichen Aufgaben ein hohes ökologisches Potential. Schon durch einfache Maßnahmen wie Grabenaufweitungen und Wasserrückstau, extensiv genutzten bzw. nutzungsfreien Saumbereichen und abschnittsweiser Uferbepflanzung kann aus dem Tschugagraben ein ökologisch leistungsfähiges Element entstehen.

Der LP formuliert die Ziele für die Wasserwirtschaft in folgender Weise.

- Sicherung von Dargebot und Qualität des Grund- und Oberflächenwassers
- Schutz vor Bodenverunreinigungen durch Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft und Haushalte unter besonderer Berücksichtigung des Trinkwasserschutzgebietes sowie der Bereiche, in denen das Grundwasser vor flüchtig eintretenden Schadstoffen nicht geschützt ist
- Reduzierung weiterer Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zum Erhalt der Grundwasserneubildung, Verwendung sickertfähiger Beläge, Sicherung der Reinigungsleistung des Oberbodens und der Filtereigenschaften des unbelebten Bodens
- Mittelfristige Einbeziehung des noch Eigenwasser führenden Tschugagraben in das Netz der ökologisch bedeutsamen Fließgewässer
- Erhalt des Hochwasserschutzes, Erhalt des Überschwemmungsgebietes der Spree

Daraus ergeben sich folgende Anforderungen an die Wasserwirtschaft, die vor allem durch die verantwortlichen Unternehmen und Behörden, aber auch durch die Gemeinde zu sichern sind. Maßnahmen Landschaftsplan

### **Sicherung und Entwicklung Hochwasserrückhalteräume**

Erhalt und Schutz des Überschwemmungsgebietes und Wahrung geeigneter Nutzungen (insbesondere Grünlandnutzung)

### **Verbesserung der Regenwasserrückhaltung**

Versickerungsflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind weitgehend zu erhalten. Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern.

Der Gehölzbestand innerhalb der Siedlung ist in Menge und Leistungsfähigkeit zu erhalten. Wasser aus Niederschlagsereignissen wird durch das Wurzelsystem der Bäume zurückgehalten und mindert damit die Menge und Geschwindigkeit des Oberflächenabflusses. Besonders bei Baumaßnahmen ist eine hohe Gehölzdurchgrünung der öffentlichen und privaten Flächen zu gewährleisten.

### **Nutzungsextensivierung**

Extensive Nutzung in der Landwirtschaft dient auch dem Wasserschutz. Die Ackerflächen befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes, so daß Extensivierungsmaßnahmen besonders drängen.

### **Überprüfung der Altlastenverdachtsflächen**

Als eine der wichtigsten Grundwasserschutzmaßnahmen gehört die Veranlassung der Überprüfung

und Beseitigung der Altlastenverdachtsflächen.

Hinsichtlich der Wasserflächen werden gegenüber dem Bestand keine Änderungen geplant. Die Wasser wichtigen Wasserflächen werden als solche dargestellt.

Die bestehenden Schutzgebiete werden nachrichtlich mit den Planzeichen 10.2 und 10.3 dargestellt. Die damit verbundenen gesetzlichen Regelungen sind das Instrument, die o. a. Forderungen des LP durchzusetzen. Flächen für die Wasserwirtschaft  
Hochwasserschutz

Es werden im FNP alle der Auflockerung der Baumassen oder Nutzungen dienende Flächen (Friedhof, Sport) und größere Grüngürtel dargestellt, sofern es sich nicht um Landwirtschafts- oder Waldflächen handelt. Die Flächensignatur entspricht dem Planzeichen 9 der PlanZVO90. Die Zweckbestimmung einzelner Flächen wird durch gesonderte Symbole bestimmt. Für die Wasserflächen wird das Planzeichen 10.1 verwendet. Darstellung

### 5.3 Verkehr

Der LP stellt folgende Forderungen an den Verkehr.

Landschaftsplan

Der öffentliche Personennahverkehr ist zu fördern, wobei die Abfahrts- und Ankunftszeiten auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmt werden müssen. In Zusammenhang mit den Freizeiteinrichtungen in den Gewerbegebieten sind auch abends und nachts Transportmöglichkeiten vorzusehen.

Gestalterische Aufwertung entlang der Bundesstraße B 97 durch Großbaumpflanzung. Ebenso ist entlang der Autobahn eine ergänzende Begrünung vorzusehen. Das Grüngerüst aus großkronigen Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum ist innerhalb der geplanten neuen Bauflächen (Erschließungsstraßen) fortzusetzen.

Eine Verschiebung in der Nutzung der Verkehrsmittel zugunsten des ÖPNV kann durch ein optimiertes Wegenetz (z.B. Verzicht auf das Auto durch kurze Wege) und Integration von ÖPNV-Haltepunkten in zweckmäßiger Lage initiiert werden. Die Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs und die Schaffung von Fuß- und Radwegen sind grundlegende Beiträge zur Verringerung des Umfangs des motorisierten Verkehrs im Individualbereich.

Die Gemeinde verfolgt zur Minimierung des Verkehrs folgende Prämissen.

Grundsätze

- Bessere Verknüpfung von Hauptquellen und -zielen des Verkehrs durch räumliches Zuordnen der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgen
- Ausweisen von Wohn- und Gewerbegebieten im fußläufigen Einzugsbereich der Zugangsstellen zum straßengebundenen ÖPNV-Netz
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Straßenbahn
- Vermeidung der Ausweisung von Einkaufszentren, Wohn- und Gewerbegebieten außerhalb bebauter Bereiche
- Nutzung verkehrlich erschlossener Konversionsflächen und innerörtlicher Brachflächen für die Ansiedlung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Versorgen

Die Einbindung der Gemeinde in das regionale Straßensystem bleibt erhalten. Die Autobahn wird als solche dargestellt. Maßnahmen, die im FNP ausgewiesen werden müssen, sind von Seiten des Autobahnamtes nicht vorgesehen. Hauptnetz

Die das Dorf durchquerende Bundesstraße B97 bleibt erhalten. Sie wird im Planungszeitraum saniert. Zusätzlich ist zwar langfristig die Schaffung einer Ortsumgehung im Zuge der B97 durch das Land geplant, die Trasse ist rechtlich aber noch nicht gesichert. Sie wird deshalb nicht im FNP dargestellt. Es ist ein vierstreifiger Ausbau der B97 zwischen Kohlebahnbrücke und dem Ortseingang mit Verbreiterung der B97 geplant. Die Maßnahme wird in den FNP aufgenommen.

Die geplante Verbindungsstraße zwischen B97 und B169 kann ebenfalls nicht im Plan dargestellt werden, da für den Verlauf noch keine Angaben vorliegen. Aus der Sicht der Gemeinde sollte der Schorbuser Weg für diese Maßnahme verlängert werden.

Das vorhandene innerörtliche Hauptnetz wird nicht wesentlich verändert. Um die neuen Wohngebiete im Südwesten der Gemeinde besser anzubinden, sollte der bisher nur zur Hälfte voll ausgebaute Feldweg bis zur B97 verlängert werden, daß er den Ziel- und Quellverkehr aufnehmen kann. Gleichzeitig wird damit die Netzstruktur verbessert. Einzelne Straßen des Hauptnetzes müssen ebenfalls erweitert werden. Ortsstraßen

Die Anliegerstraßen sind so zu gestalten, daß der Verkehr zum Hauptnetz abgeleitet wird und gleichzeitig die innerörtliche Verbindung erhalten wird. Durchgangsverkehr soll aus dem untergeordneten Netz fern gehalten werden. Die Orientierung in vielen Gebieten muss verbessert werden.

Die Anliegerwege in neuen Gebieten dürfen nicht zu lang sein. Sie müssen im Interesse der Verkehrsberuhigung auf kürzestem Wege zu einer übergeordneten Straße führen.

Die Rad- und Fußgängerwege der Gemeinde lassen sich in solche von überörtlicher und von lokaler Bedeutung einteilen. Entsprechend der Funktion von Gallinchen, als Bindeglied zwischen Stadt und Umland, ist das landschaftsverbindende Netz auszubauen. Im FNP wird in Verwirklichung der Vorstellungen des LP ein Rad- Fußweg mit Durchtunnelung der Autobahn vorgesehen, der die Anbindung an das Straßenbahnsystem der Stadt Cottbus drastisch verbessert.

Nicht motorisierter Verkehr/ÖPNV

Die neuen Baugebiete müssen optimal in das Rad- und Fußwegenetz integriert werden. Das Wegenetz im Dorf soll zukünftig möglichst engmaschig und dicht sein, um kurze Wege zu ermöglichen und die Notwendigkeit, das Auto zu benutzen, deutlich zu verringern, zumal ein Großteil der Bevölkerung auf das Rad angewiesen ist. Das ist ein wichtiger Beitrag zur Verkehrsberuhigung und zum Umweltschutz. Alle Straßen im Ort sind deshalb bequem und sicher auch für diese Benutzergruppe zu gestalten. Reine Rad- Fußwege wird es aber nur in der Landschaft unter Nutzung der bestehenden Wege geben können.

Ausgehend von den überörtlichen Wegen an der Spree und im Verlauf der Harnischdorfer Straße, wird ein internes Wegenetz vorgesehen. Es verbindet die beiden Trassen miteinander und die wichtigen Bereiche der Gemeinde (Zentrum, Wohngebiete, Einkaufszentren, Sportplatz, Friedhof) untereinander. Es nutzt allgemein vorhanden Wege. Baumaßnahmen sind allgemein nicht notwendig. Nur im Detail sind Maßnahmen zur Umgestaltung erforderlich. Wichtig ist es, die Trassen frei zu halten. Neben rein funktionellen Effekten wird die Attraktivität von Gallinchen für die Naherholung verbessert.

Wichtiger Träger des Nahverkehrs wird in Zukunft weiterhin der Bus sein. Alle Sammelstraßen, mit Ausnahme der Gaglower Straße sind so gestaltet, daß Busverkehr möglich ist. Die Gaglower Straße soll mittelfristig entsprechend umgestaltet werden.

Die bisherigen Haltepunkte in der Gemeinde werden beibehalten. Die Haltestellen sind insgesamt attraktiver zu gestalten und mit Schutzdächern zu versehen. Gegebenenfalls sind Fahrradunterstände angebracht, um die Benutzung des ÖPNV zu fördern.

Die Stellplätze werden bei allen Baumaßnahmen weiterhin auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Aus funktionellen Gründen sollen zusätzlich etwa 10% des Bedarfs im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden, soweit das möglich ist. Schwerpunkte für die Bereitstellung sind öffentliche Einrichtungen (Sportplatz, Gemeindezentrum), Gaststätten, Gewerbebetriebe mit großem Verkehrsaufkommen und das Zentrum des Dorfes.

Stellplätze

Im Flächennutzungsplan ist, neben dem Bestand (Autobahn, Bundesstraße, Sammelstraßen und strukturell wichtige Anliegerstraßen), nur der Feldweg zusätzlich als wichtige Straße dargestellt. Verwendet wurden die Planzeichen 5.1.1 (Autobahn) und 5.1.2. (Hauptverkehrsstraßen). Einzelheiten zum Ausbau und zur Gestaltung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Dargestellt sind neben den Straßen die bestehenden und geplanten Hauptwege mit dem Planzeichen 5.3 der PlanZVO90.

## 5.4 Technische Infrastruktur

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde ist im Grundsatz gewährleistet. Die vorgesehenen Entwicklungsstandorte können grundsätzlich mit Trinkwasser versorgt werden. Für die Löschwasserversorgung stehen die Teiche und begrenzt Hydranten zur Verfügung. Durch das Anlegen weiterer Wasserreservoirs kann die Sicherheit verbessert werden. Die vorhandenen Hauptleitungen werden von den Darstellungen nicht berührt.

Trinkwasser/Löschwasser

Das Schmutzwassernetz der Gemeinde muß, auch im Interesse des Trinkwasserschutzes, weiter vervollständigt werden. Für die Plangebiete Grenzstraße, Südrand und Garagenkomplex in der Grenzstraße kann die abwasserseitige Entsorgung gegenwärtig nicht vollständig gesichert werden. In Abhängigkeit der Entwicklung des Schmutzwasseranfalls ist durch zusätzliche Investitionen im Netz von Cottbus die entsprechende Ableitungskapazität für den Anschluß der Harnischdorfer Straße zu schaffen. Der Anschlussgrad der Siedlungsflächen muss im Interesse des Grundwasserschutzes mittelfristig 100% erreichen. Auf das Abwasserkonzeption der Gemeinde wird verwiesen.

Schmutzwasser

Bei den im Landschaftsraum liegenden Wohn- und Erholungsgrundstücken ist im Perspektivzeitraum allgemein ein Anschluss wirtschaftlich nicht vertretbar. Hier sind moderne sichere Einzellschlüsse erforderlich. Das trifft vor allem auf den Bereich am Neuhausener Weg zu.

Teilweise besteht in der Gemeinde ein Regenwasserkanalssystem. Zum größten Teil wird das Niederschlagswasser versickert. Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung ist unter Berücksichtigung der Lage in der Trinkwasserschutzzone III und der geologischen Verhältnisse in jedem Fall einer Ableitung vorzuziehen. Im gesamten Dorfgebiet ist der Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Der Tschugagraben, als Vorflut der Gemeinde, ist nur begrenzt aufnahmefähig.

Die Elektroenergieversorgung ist gewährleistet. Für die neu zu errichtenden Gebiete sind Standorte für Trafostationen vorzusehen, deren Abstände sich im Bereich von 600 m bewegen sollen. In den wichtigen Straßenräumen wurden in letzter Zeit die Freileitungsanlagen schrittweise durch Kabel ersetzt. Die Straßenbeleuchtung ist weiter zu verbessern.

Als Hauptenergieträger für die Heizung sollte das Erdgas aus Gründen des Trinkwasserschutzes und aus Immissionsschutzgründen gefördert werden. Dies trifft insbesondere auf die dichter bebauten Gebiete zu.

Eine Heizöllagerung hat erhöhten Sicherheitsanforderungen zu genügen und ist nur für den Wohnbedarf zulässig. Die Gewerbegebiete sind an die Erdgasversorgung angeschlossen. Der Anschluß an die Fernwärmeversorgung der Stadt Cottbus ist gegenwärtig nicht möglich.

Die Anwendung alternativer Energiequellen für die Heizung soll mit allen Mitteln gefördert werden.

Die Fernmelde- und Antennenversorgung aller Haushalte der Gemeinde ist gewährleistet.

Die Entsorgung der Haushalte von festen Abfällen ist gesichert. Das Netz der Containerstellplätze, insbesondere für die Erfassung der Wertstoffe, muß auf die neuen Bedingungen umgestellt werden. In den gewerblichen Unternehmen sollen abfallarme Technologien gefördert werden.

Flächenbeanspruchende Anlagen oder Einrichtungen der technischen Infrastruktur oder Flächen für die Abfallwirtschaft sind auf dem Territorium der Gemeinde auch zukünftig nicht vorgesehen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei sonstigen Planungen im öffentlichen Straßenraum sind ausreichende Trassen für die unterirdischen Versorgungsleitungen in Abhängigkeit von der Straßengestaltung und Bepflanzung vorzusehen. Die vorhandenen Haupttrassen bleiben im Perspektivzeitraum erhalten.

Dargestellt sind im FNP die vorhandenen Haupttrassen der technischen Infrastruktur und wichtige Standorte. Neue Hauptleitungen oder Versorgungsanlagen sind nicht vorgesehen.

## 5.5 Langfristige Siedlungsflächenentwicklung

Für die Entwicklung der Bauflächen für den Wohnungsbau besteht zeitlich ein unmittelbarer Bedarf, da die Befriedigung des Nachholbedarfs und die Reduzierung der Pendlerbewegungen nicht erst mittel- oder langfristig notwendig werden.

Die dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Flächen der Gemeinde erlaubt ein flexibles Reagieren auf die Nachfrage in den nächsten 10 - 15 Jahren. Bei einer schwachen Entwicklung des Wohnungsbaus sind die Flächen, die für die Strukturverbesserung des Ortes von Bedeutung sind und in anderer Weise kaum genutzt werden können, vorrangig zu entwickeln.

In jedem Fall ist die Nutzung von Baulücken, als wirtschaftlichste und umweltschonendste Entwicklungsmöglichkeit, weiter zu fördern. Die Bebauungsdichten in den alten Siedlungsgebieten sollen aus Gründen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und wegen der negativen Auswirkungen auf die Natur nicht zu hoch werden.

Bei starker Entwicklung der Nachfrage würde in Übereinstimmung mit der Landesplanung, nach Abschluß der im FNP dargestellten Entwicklung in Gallinchen und der Mobilisierung der Reservflächen (Garagenstandorte), der Ort sich nur in Richtung Groß-Gaglow ausdehnen können. Dazu müßten u. U. die Waldflächen südlich der Gaglower Straße in Anspruch genommen werden. Sie sind die geeignetsten Flächen, wenn man die offene Landschaft schonen will. Dort stehen ca. 13 ha zur Verfügung.

Der Spreeraum ist für eine bauliche Entwicklung tabu. Der im FNP bestimmte südliche Siedlungsrand soll langfristig erhalten bleiben. Lediglich südlich des Standortes der Wohnwelt und westlich

der Waldparksiedlung wäre eine Veränderung im Rahmen der Abrundung der Siedlungsfläche (Größe ca. 5ha) akzeptabel. Die Straße „Am Gewerbepark“ könnte dann als Haupteinschließung in nordwestliche Richtung bis zur Gaglower oder Harnischdorfer Straße verlängert werden. Damit verbunden wäre eine Entlastung der bestehenden Wohngebiete.

Derartige strategische Überlegungen sind notwendig, um sich bei bestimmten Entscheidungen die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde nicht zu verbauen. Ein offenes System ist flexibel und schadet nicht. Die Verhältnisse und Bedürfnisse in 20 Jahren sind nicht vorhersehbar.

Das Entwicklungstempo des Ortes sollte in jedem Fall genau bestimmt werden. Alle Veränderungsprozesse müssen sozial verträglich und ausgewogen erfolgen. Ein zu hohes Tempo kann zu Integrationsproblemen, Verlusten an Qualität und Steuerbarkeit führen.

## 5.6 Landschaftspflege/Natur- und Umweltschutz

Aus dem Naturschutzrecht ergibt sich die Pflicht der Gemeinde, die Entscheidungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild, in die Bauleitplanung zu integrieren. Dazu wird parallel zum FNP ein Landschaftsplan (LP) erarbeitet.

Der Landschaftsplan besitzt eine Doppelfunktion. Er ist zum einen Fachplan für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung und zum anderen Fachbeitrag für die Bauleitplanung. Kernstück ist die Eingriffsregelung. Soweit es sich im LP um Regelungen zur Bodennutzung handelt, werden die Flächen für Maßnahmen, die im Landschaftsplan ausgewiesen sind, nach Abwägung mit anderen Belangen in den FNP übernommen. Es können gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 nur die Flächen für Maßnahmen im FNP dargestellt werden. Die Maßnahmen selbst sind mit den Bebauungsplänen durchzusetzen. Sie sind nicht Gegenstand des FNP.

Der Gesetzgeber verpflichtet die Gemeinde, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren.

Es werden im LP Maßnahmen für einen umfassenden Arten- und Biotopschutz, einen nachhaltigen Boden-, Wasser- und Klimaschutz und Entwicklungsziele für die Erholungsvorsorge und das Landschaftsbild aufgestellt, der voraussichtliche Bedarf an Kompensationsmaßnahmen (als Resultat aus der vorläufigen Beurteilung zukünftiger Nutzungen) ermittelt und spezielle Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ausgewiesen. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan hat folgende Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Biotopschutz herausgearbeitet.

### Entwicklungsziele des Arten- und Biotopschutzes

Bezüglich des Arten- und Biotopschutzes finden sich in Gallinchen hoch schutzwürdige Bereiche innerhalb der Spreeaue, die dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln sind. Außer den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die Schutzgebiete nach dem BbgNatSchG sind weitere Maßnahmen zugunsten sensibler Arten und Lebensgemeinschaften und Maßnahmen zur Anhebung der Biovielfalt innerhalb der Siedlungsbereiche sowie der land- und forstwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Besonders der forstwirtschaftlich genutzte Flächenanteil ist innerhalb der Gemeinde recht hoch.

Organismen sind immer eingebettet in eine Lebensgemeinschaft, welche innerhalb einer teilweise von ihnen gestalteten Umwelt existiert. Diese Lebensgemeinschaften sowie die einzelnen Organismen sind von den unterschiedlichen biotischen und abiotischen Verhältnissen abhängig und können eventuell bereits auf kleinste Veränderungen empfindlich reagieren, insbesondere wenn die Lebensräume aufgrund menschlicher Tätigkeit vorbelastet sind (wie durch die zunehmende Verstädterung der Gemeinde mit all den Begleiterscheinungen, insbesondere der Überbauung von Freiflächen, der Gestaltung von Freiflächen nach städtischem Vorbild, der Aufgabe alter Bauerngärten oder Obstwiesen, dem Ausbau bzw. der Verrohrung von Gräben, sowie der Sanierung oder dem Abriß alter Baulichkeiten usw.). All das sind Gründe für den Rückgang bzw. das Verschwinden charakteristischer Tiere und Pflanzen. Es kann jedoch nicht um die Wiederherstellung der früheren Verhältnisse gehen, sondern um die Schaffung einer individuellen Gemeinde mit einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt.

Besonders in Relation zur intensiv genutzten Kulturlandschaft könnte der Siedlungsbereich der Gemeinde eine große Bedeutung für den Schutz von Arten und deren Lebensräumen zukommen.

Wichtige Entwicklungsziele sind

- Erhalt der Ausstattung an Gehölzen und Siedlungsbiotopen im Bereich des Dorfkerns und der älteren Siedlungsbereiche, Erhalt und Schaffung von Grünflächen bzw. Grünzügen auf öffentlichen Flächen und deren Verbund in einem innerdörflichen Grünsystem, Verzicht auf gärtnerische Gestaltung nach städtischen Vorbildern
- Erhaltung alter Mauern, besondere Berücksichtigung der Pflanzen- und Tierwelt bei der Ausbesserung von Gebäuden
- Verzicht auf das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Verzicht auf übertriebene Säuberungsaktionen
- Erhöhung der standortgerechten Laubgehölzausstattung innerhalb der jüngeren Wohngebiete und Realisierung dringend erforderlicher Pflanzmaßnahmen innerhalb der Gewerbegebiete
- Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung des Dorfrandes, d.h. eines allmählichen Überganges vom Dorf zur freien Landschaft

Die Naturverträglichkeit aller Nutzungen ist folglich eine wesentliche Basis für den Arten- und Biotopschutz. Die folgenden Anforderungen / Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes stehen nicht nur in direktem Zusammenhang mit den gängigen Gestaltungstrends, sondern auch mit der Extensivierung von Nutzungen und der Förderung der Biotopvernetzung.

- Erhalt und Entwicklung des NSG Biotopverbund Spreeaue Cottbus: Überregionale Biotopvernetzung zwischen dem Biosphärenreservat und dem Naturschutzgebiet Talsperre Spremberg
- Erhalt und Entwicklung des LSG Spreeaue südlich Cottbus, welches Feuchtwiesen und bewaldete Randhöhen enthält, das LSG umgibt den südlichen Teilbereich des NSG Spreeaue (und FFH-Gebiet)
- Entwicklung eines Biotopverbundes terrestrischer Lebensräume im Bereich der Autobahntrasse, aber auch im Bereich der Acker- und Grünlandflur zur Erhaltung und Verbesserung der Biotopvernetzung
- Entwicklung eines Biotopverbundes aquatischer und semiaquatischer Lebensräume entlang des Tschugagrabens
- mittel- bis langfristige Umwandlung monotoner Forststrukturen in strukturreiche, standortgerechte artenreiche Wälder (vgl. Entwicklungsziele bezüglich der Forstwirtschaft)

#### **Entwicklungsziele des Bodenschutzes**

#### **Bodenschutz**

Beginnend mit der Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung von 1985 und deren Fortschreibung durch den Maßnahmenkatalog zum Bodenschutz 1988 wurden verschiedene Normen zum Schutz des Bodens erlassen bzw. geändert. Allerdings beschränken sich diese Aktivitäten auf das Hervorheben der bodenschützenden Normen in den bereits bestehenden Gesetzen bzw. durch das Einfügen bodenschutzrelevanter Gesichtspunkte in diese Gesetzeswerke. Das maßgebende Optimierungsgebot "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden" wurde zwei Jahre nach der programmatischen Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung in das Baugesetzbuch aufgenommen. Im Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) wird im §1a Abs. 1 formuliert: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen". Damit wird die Bodenschutzklausel erweitert und wird durch die Einführung des neuen §1a Abs. 1 BauROG zu einer Verpflichtung, den notwendigen Flächenverbrauch in ökologisch vertretbarer Weise durchzuführen. Es mangelt jedoch an den genauen Normen, um den Begriff des "notwendigen Maßes" handhabbar zu gestalten.

Das BbgNatSchG ergänzt in §1 Abs. 2 Nr. 4 "...Eine Beeinträchtigung der natürlichen Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlags- und Schmelzwasser sowie seiner natürlichen Filterwirkung gegenüber möglichen Verunreinigungen des Grundwassers ist zu vermeiden...". Indirekt gilt das Nachhaltigkeitsprinzip auch, indem Bebauung, Verkehrswege und Versorgungsleitungen der Natur und der Landschaft anzupassen und landschaftsgerecht zu gestalten sind.

Weiter bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) eine wichtige Grundlage.

Neben seiner zentralen Stellung im Naturhaushalt ist Boden ein prägendes Element der Natur und Landschaft und erfährt darüber hinaus unterschiedliche anthropogene Nutzungsansprüche, vor

allem für den Siedlungsbau, den Verkehr, die Rohstoffgewinnung sowie die Land- und Forst- und Abfallwirtschaft.

Besonders mit der Bauleitplanung werden erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und speziell in das Medium Boden vorbereitet. Direkte Belastungen sind durch Versiegelung der Böden, Verdichtung und durch künstlichen Bodenauf- und -abtrag gegeben.

Eine wesentliche Bedeutung kommt folglich der Flächennutzungsplanung zu, die entsprechend dem Erfordernis potentielle Baugebiete darstellt.

Im Rahmen der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung soll eine Orientierung an den ökologischen Bewirtschaftungsweisen erfolgen.

- Schutz von Böden mit besonders hoher Schutzwürdigkeit (seltene oder besonders naturnahe Böden)
- Auswahl der potentiellen Baugebiete nach dem Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" z. B. durch schonende Verdichtung im Bestand
- Vermeidung überflüssiger Versiegelung durch flächensparende Bauweisen, Verwendung von sickerfähigen Belagsarten
- Erhalt und Entwicklung der natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit der Böden im Zusammenhang mit der Landnutzung,
- Schutz vor Erosion und Deflation sowie Verdichtung im Zuge der Bewirtschaftung der Flächen mit schwerem Gerät,
- bodenschonende Bewirtschaftungsweisen unter Berücksichtigung der lokalen Standorteigenschaften

#### Entwicklungsziele des Wasserschutzes

#### Wasserschutz

Der Schutz des Wassers als Grundlage allen Lebens zählt zu den wichtigsten Aufgaben der Zukunftssicherung. Auf der rechtlichen Grundlage des §35 BbgNatSchG haben alle öffentlichen Planungsträger bei wasserwirtschaftlichen Planungen und Maßnahmen "...auf die Erhaltung eines dem Gewässertyp entsprechenden, möglichst naturnahen Zustandes der Gewässer und einer natur- und landschaftsgerechten Ufer- und Dammgestaltung hinzuwirken. Gewässer dürfen nur so ausgebaut werden, daß natürliche Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren erhalten bleiben oder sich neu entwickeln können..."

Die Gemeinden tragen entsprechend den gesetzlichen Grundlagen eine hohe Verantwortung für den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer z.B. im Rahmen ihrer Planungshoheit bei der Bauleitplanung.

Verbesserung der Lebensraumqualität und Förderung der Gewässerentwicklung:

- Steuerung der baulichen Entwicklung und Nutzungsregelungen, insbesondere das Freihalten des Überschwemmungsgebietes
- Entwicklung von Fließgewässern und ihren Auen als Biotopverbundsysteme
- Verringerung der Gewässerbelastung durch Abwasser- und Niederschlagswassereinleitung und diffuser Stoffeinträge im Gewässereinzugsgebiet
- Schaffung von Pufferzonen und Uferstreifen
- Ausweitung und Förderung extensiver Nutzungsweisen in Auen und Uferbereichen
- Erhalt und Wiederherstellung von Gewässern in ihrer natürlichen Dynamik

Sämtliche Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Oberland Calau.

#### Vorsorgender Schutz des Grundwassers

- Innerhalb der gesamten Gemeinde ist das Grundwasser gegenüber flächig eintretenden Schadstoffen ungeschützt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die vorhandenen Altlastverdachtsflächen zu analysieren und ggf. zu sanieren (Schnittstelle zur Ver- und Entsorgung) Havariefälle sind unbedingt zu vermeiden
- Flächendeckender Schutz des Grundwassers, vordringlich in Gebieten mit geringem natürli-

chen Grundwasserschutzvermögen (z.B. Flächen mit Böden geringer Filterwirkung und landwirtschaftlicher Nutzung) und Gebieten für die Trinkwasserversorgung

- Erhalt und Ausdehnung nachhaltig grundwasserschonender Nutzungsweisen in empfindlichen Bereichen
- Vermeidung von Grundwasserfreilegungen

Förderung der Grundwasserneubildung und des Wasserrückhaltes in der Landschaft

- Erhalt und Offenhaltung des Überschwemmungsgebietes
- Flächensparende Bauweise und Begrenzung der Versiegelung bei Baulandsausweisungen
- Maßnahmen zur Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers
- Mehrung abflußhemmender Geländestrukturen

#### **Entwicklungsziele des Klimaschutzes**

Klima

Zum Schutz des Klimas werden in §1 Abs. 2 Nr. 5 BbgNatSchG Mindeststandards formuliert: "Gebiete mit günstiger kleinklimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. Luftverunreinigungen sind soweit zu verringern, daß auch empfindliche Bestandteile des Naturhaushaltes nicht geschädigt werden."

Für einen nachhaltigen Schutz des Lokalklimas gilt insbesondere:

- Dauerhafter Erhalt der vorhandenen klimatischen Funktionen, d.h. Erhaltung der Kaltluft- und Frischluftproduktion im landschaftlichen Gemeinderaum
- Sicherung der Kaltlufteinfluß- und Luftaustauschbahnen
- Sicherung eines angenehmen und gesunden Bioklimas innerhalb des Siedlungsraumes der Gemeinde Gallinchen

#### **Entwicklungsziele zur Erholungsvorsorge und zur Landschaftsbildentwicklung**

Ziele Landschaftsschutz und Erholungsvorsorge

Die Landschaft als Erholungsraum ist gemäß §1 Abs. 2 Nr.8 BbgNatSchG dauerhaft zu sichern. Zur Verbesserung von Angeboten für eine umweltverträgliche Erholung gilt die Förderung einer Erholungsentwicklung, die sich schonend an das landschaftliche Potential und die Empfindlichkeit des Raumes anpaßt. Für den Raum Branitz / Hochkippe Spremberg wurde 1996 eine Machbarkeitsstudie für die Entwicklung eines touristischen Angebotes im Landkreis Spree-Neiße erarbeitet.

Hinsichtlich einer umweltverträglichen Erholungsvorsorge sind folgende Entwicklungsziele zu beachten (vgl. Machbarkeitsstudie für die Entwicklung eines touristischen Angebotes im Landkreis Spree-Neiße):

- Erhalt und behutsamer Ausbau des vorhandenen Angebotes an landschaftsbezogenen Erholungsmöglichkeiten,
- Erschließung bzw. Erweiterung des Sport- und Freizeitangebotes im Gewerbegebiet
- Erhalt und Ausweitung eines Wegesystem mit Besucherlenkung
- Verbesserung der Attraktivität der Gastronomie und des Beherbergungssektors (betrifft u.a. die Angebote innerhalb der großen Gewerbegebiete, Außenraumgestaltung),

Das Erscheinungsbild von Gallinchen wird stark durch die Nähe zur Stadt Cottbus geprägt. Gallinchen gehört inzwischen zum Übergangsbereich des Siedlungskörpers der Stadt Cottbus zum südlich angrenzenden Landschaftsraum.

Wichtige weitere Aspekte der Gallinchener Ortsbildentwicklung sind die Autobahnauffahrt Cottbus-Süd und die Lage an der Bundesstraße B 97. Die gute Anbindung forcierte die Ansiedlung von Gewerbe sowohl an der Bundesstraße als auch innerhalb des Siedlungsbereiches. Dabei erstrecken sich großflächige Gewerbegebiete weit in den durch Land- und Forstwirtschaft geprägten Landschaftsraum im Süden. Im Gegensatz dazu existiert im Osten der Gemeinde noch der ursprüngliche Rand zur reich strukturierten Wiesenlandschaft der Spreeaue.

Mit der westlich benachbarten Gemeinde Groß Gaglow entwickelte sich ein gemeinsames Siedlungsgefüge. Besonders in den jungen Wohngebieten besteht ein großes Defizit an dorftypischen Obstbeständen, Hausbäumen oder mehrstufigen, gliedernden Hecken. Die Grundstücke werden

immer kleiner, es besteht kein großer Bedarf an der eigenen Produktion von Obst und Gemüse.

Der Tschugagraben quert als Fießgewässer die Siedlung. Das bedeutende Potential dieses Elements hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes wird derzeit nicht genutzt.

Aus dem kurz beschriebenen Bild ergeben sich wesentliche Faktoren für die Entwicklung des Landschaftsbildes im Planungsgebiet

- Verbesserung des Ortsbildes: Beachtung der regional- und ortstypischen Bauweisen bei sämtlichen Bauvorhaben, Vermeidung unproportionierter oder zu großer Baukörper
- Erhalt und Entwicklung des Grünflächensystems innerhalb der Siedlung; Gliederung des Ortes durch Erhalt und Neuanlage von Baumreihen und Alleen
- gestalterische Aufwertung des Tschugagrabens
- Begrünung des Straßenraumes der B97
- intensive Eingrünung der großflächigen Gewerbegebiete im Süden von Gallinchen und Schaffung eines angenehm erlebbaren Ortsrandes hinsichtlich des Überganges in den Landschaftsraum (Hecken, Baumreihen, Alleen, Fassadenbegrünungen)
- parkartige Gestaltung der geplanten Sportplatzanlage (zwei Großspielfelder)
- Herstellung mosaikartiger, kleinteiliger Strukturen auf den großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Anlage von Hecken, Feldgehölzen, Baumgruppen, Einzelbäume usw.
- Schaffung neuer Erlebnisräume durch die Entwicklung eines arten- und strukturreichen Waldes verbunden mit einer sinnvollen Wegeführung
- dauerhafter Erhalt und ggf. Ergänzungspflanzungen der Gehölzstrukturen im Spreeauenbereich
- Gestaltung der Entwässerungsgräben mittels breiter Saumstreifen, Aufweitungen des Gerinnes, Anpflanzung von lockeren Gehölzgruppen und -riegeln, die Sichten in die Landschaft zulassen,

Die Attraktivität der Erholungsräume hängt stark von ihrer Nutzungsform ab. So ist die Förderung einer ökologisch orientierten Landnutzung weiter zu forcieren und durch das Installieren strukturreichen Elemente (wie Feldgehölze, Obstgürtel und Gärten am Siedlungsrand, Einzelbäume, Baumgruppen usw.) die visuelle Erlebbarkeit der Landschaft zu erhöhen. Maßnahmen Landschaftsplan zur Erholung

#### **Erschließung des Spreeauenbereiches für die Naherholung**

Idyllisch am Mühlenfließ gelegen befindet sich die Kutzeburger Mühle. Die gute Erschließung mit Rad- und Wanderweg ist dauerhaft zu erhalten. Die Erholungs- und Tourismusfunktion des Bioland Reiterhofes an der Kutzeburger Mühle ist nachhaltig zu stärken. Von hier ausgehend sind viele Möglichkeiten gegeben, den durch traditionelle Landwirtschaft und die Spree geformten, sehr reizvollen Landschaftsraum zu erkunden. Die Sanierung und Nachnutzung (z.B. als Pension, Herberge) des alten Mühlengebäudes bietet sich an.

#### **Erweiterung der Sport- und Freizeitangebote**

Im Gewerbegebiet GE2 befindet sich eine gewerblich betriebene Sporthalle. Gallinchen besitzt keinen eigenen Sportplatz. Im FNP wird durch die Ausweisung eines Standortes südlich des alten Schießplatzes dieses Defizit beseitigt. Der Standort ist sehr gut erschlossen, Störung von Wohnnutzungen können ausgeschlossen werden. Der vorhandene Baumbestand bietet die Möglichkeit den Sportplatz attraktiv parkartig zu gestalten und sichert die Einbindung in den Landschaftsraum.

#### **Erhalt und Ausbau eines Wegesystems**

Das Wegenetz (Rad- und Fußwege) innerhalb der Ortschaft soll zukünftig möglichst engmaschig und arm an Umwegen sein. Das Auto wird durch ein attraktives Wegesystem oft abkömmlich. Ausgehend von den vorhandenen überörtlichen Wegen entlang der Spree und im Verlauf der Harnischdorfer Straße, wird ein zusätzlich ein lokales Wegenetz aufgebaut.

#### **5.6.1 Eingriff/Vermeidung/Ausgleich**

Der Begriff Eingriff ist nicht naturwissenschaftlich, sondern rechtlich definiert. Nach § 8 Methode BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich

oder nachhaltig beeinträchtigen können“.

Zunächst sind im Rahmen der Planung alle Vorhaben und Nutzungsänderungen, die mit einem Eingriff gem. § 10 BbgNatSchG verbunden sind, festzustellen. Die Bewertung der Eingriffe auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Arten/Biotop erfolgt nach einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Danach erfolgt die Prüfung, ob diese Eingriffe vermeidbare Beeinträchtigungen verursachen. Es wird weiter geklärt, wie und wo der erforderliche Ausgleich bei nicht vermeidbaren Eingriffen erfolgen kann. Dabei wird unterschieden zwischen ausgleichbaren Beeinträchtigungen (am Ort des Eingriffs), grundsätzlich ausgleichbaren (durch Verringerung der Intensität oder Ausgleich an anderer Stelle kompensierbar), nicht ausgleichbaren aber durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle kompensierbaren sowie nicht ausgleichbaren und nicht ersetzbaren Eingriffen.

Im Folgenden werden die vorliegenden Grundsätze des LP, die die durch den FNP vorbereiteten Eingriffe und die vorgesehenen Ausgleichsflächen betreffen, beschrieben.

In der Anlage ist eine tabellarische Übersicht über die Eingriffe enthalten, die dem LP entnommen wurde.

Die Schutzzwecke und Erhaltensziele des LSG, des NSG und des FFH-Gebietes werden durch die Schutzgebiete Darstellungen des FNP nicht beeinträchtigt. Innerhalb der Schutzgebiete oder im Umfeld werden keine Änderungen in der Flächennutzung vorgesehen. Auch Fernwirkungen der Planungen auf die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsuntersuchung oder -prüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Mit der Errichtung neuer Baugebiete oder der Umstrukturierung bestehender Siedlungsflächen Plan 21 geht allgemein die Veränderung der Gestalt oder Nutzung einher. Deshalb muss grundsätzlich bei den Neubau- und bei einem Teil der Umgestaltungsflächen von einem Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes ausgegangen werden. Mit den Eingriffen können auch positive Wirkungen für einzelne Schutzgüter verbunden sein. Das trifft insbesondere auf die Aufforstungsflächen oder die Beseitigung von Brachflächen zu.

Durch die Bebauung von Flächen sind vor allem die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Flora/Fauna betroffen.

Eingriffe sind vermeidbar, wenn das mit dem Eingriff verfolgte Ziel auf andere zumutbare, die Natur und Landschaft schonende Weise, insbesondere an einem anderen Standort erreicht werden kann.

Auf der Ebene der Flächenplanung wurden bereits sensible Standorte von einer baulichen Entwicklung ausgeschlossen. Das betrifft vor allem Flächen südlich der Gaglower Straße und westlich der Kiefernstraße, die auch von den zuständigen Behörden bei den Vorläuferplanungen auf Ablehnung gestoßen sind.

Für eine Bebauung werden, wo möglich, die vorhandenen Brachen genutzt. Bei einigen geplanten Wohngebieten sind ökologisch wertvolle Flächen als Grünflächen dargestellt. Grundlage bilden teilweise vorhandene oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne.

Die generell angestrebte hohe Durchgrünung der Siedlungsfläche ist ein wesentlicher Beitrag, die Eingriffe zu reduzieren. Das Niederschlagswasser lässt sich allgemein vor Ort versickern oder zurückhalten. Damit werden die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemildert.

Die Eingriffe können auf der Ebene der Bebauungsplanung durch eine entsprechende Gestaltung unter Berücksichtigung des Bestandes weiter reduziert werden. Vor allem wertvoller Baumbestand ist zu erhalten.

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

Überwiegend sind die durch die geplanten Baugebiete entstehenden Eingriffe am Eingriffsort oder ausgleichbare Eingriffe im unmittelbaren Umfeld ausgleichbar. Das betrifft vor allem die Nutzung vorhandener Brachflächen, so weit sie nicht ökologisch wertvoll sind, oder die Umnutzung vorhandener Bauflächen, sowie die Nutzung von Intensivackerflächen.

Zum Ausgleich bzw. Ersatz sind folgende Maßnahmen geeignet:

- lockere, ortstypische und landschaftsangepasste Bebauung
- hoher Durchgrünungsgrad der privaten Flächen und Angebot öffentlicher Grünflächen
- parkartige Gestaltung der neuen Grünflächen (Sportplatz und Friedhof)
- teilweise Entsiegelung von Flächen
- Schaffung von hochwertigen Biotopen

Die Nutzung von Innenbereichsflächen für eine Bebauung oder die Umwidmung bereits beplanter Gebiete mit einer Reduzierung der Beeinträchtigungen gilt nicht als Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts.

Grundsätzlich ausgleichbar sind kleinere Eingriffe in wertvollere Biotopstrukturen oder die Ausweitung der Siedlungsfläche in Form von Abrundungen. Der Ausgleich kann auf diesen Flächen durch Einbeziehen von geeigneten Flächen im nahen Umfeld und deren ökologische Aufwertung erreicht werden. Die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes können allgemein durch entsprechende Gestaltung und Eingrünung des Ortsrandes kompensiert werden.

Ersetzbare Eingriffe entstehen z. B. durch die Inanspruchnahme größerer Waldflächen oder wertvoller langjähriger Ackerbrachen für eine Bebauung. Wegen der Größe der Eingriffsfläche, der Schwere des Eingriffs (z. B. hoher Versiegelungsgrad bei Gewerbeflächen) und/oder deren hoher Wertigkeit kann ein vollständiger Ersatz im Umfeld nicht erreicht werden. Bei der langfristig geplanten Umverlegung der Bundesstraße muss man ebenfalls davon ausgehen, daß der Ausgleich nicht am Eingriffsort möglich ist. Ersatzflächen sind im Gemeindegebiet nachgewiesen.

Verbleibende Beeinträchtigungen können jedoch durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden.

- Rückbau bebauter Flächen (Garagenstandorte)
- Ersatzpflanzungen im weiten Umfeld (Bepflanzung ehemalige Mülldeponie über die Forderungen des Bodenschutzgesetzes hinaus, Friedensplatz, Straßenräume)
- Waldumbau (Ersatz Kiefernmonokulturen durch Mischkulturen)
- Bei Ersatzaufforstung Waldflächen mit höherer ökologischer Wertigkeit anlegen, als sie der beanspruchte Kiefernforst besitzt
- Aufwertung des Grabenbereiches (Tschugagrabene)
- Anlegen von Kleingewässern in Kombination mit naturnahen Pflanzungen

Nicht ausgleichbare und nicht ersetzbare Beeinträchtigungen entstehen durch die Inanspruchnahme von einmaligen in der Regel geschützten Biotopen für eine Bebauung. Das ist in Gallinchen nicht der Fall.

## 5.6.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im folgenden werden die dargestellten Flächen für Maßnahmen sowie zusammenfassend die entsprechenden Maßnahmen, wie sie der LP formuliert, schutzgutbezogen erläutert.

Plan 21.1 und 21.2

Ein vollständiger schutzgutbezogener Ausgleich für die Flächenneuausweisungen ist nur durch Entsiegelung von Flächen möglich. In der Gemeinde Gallinchen stehen dazu gegenwärtig keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung. Im Garagenkomplex südlich der Grenzstraße ist ein Teil als Waldfläche dargestellt. Es ist vorgesehen, eine Reihe Garagen und die befestigten Vorflächen zurück zu bauen. Damit kann, neben den Effekten für den Boden, vor allem auch die Grünverbindung zwischen den Waldstücken verbreitert werden (Biotopverbund).

Schutzgut  
Boden  
Grundwasser  
Wasser

Der Bodenschutz versteht sich hauptsächlich im Schutz und Erhalt der natürlichen Bodenfunktion. Das heißt, daß durch eine Anhebung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen auf unversiegelten Flächen der unvermeidbare Eingriff in das Medium Boden ausgeglichen wird. Das ist durch das Anlegen von Gehölzflächen, die nur extensiv gepflegt werden, oder die Aufwertung der Wälder möglich. Entsprechende Flächen sind in Gallinchen vorhanden. Sie sind im FNP dargestellt.

Um den erhöhten Wasserabfluß aus der Siedlungsfläche zu kompensieren, können Rückhaltebecken vorgesehen werden. Bei einer naturnahen Gestaltung können auch positive Effekte für den Artenschutz erzielt werden. Entsprechende Maßnahmen sind für die beiden neuen Gewerbebestände sinnvoll. Auf die Darstellung im FNP wird verzichtet, um im Bebauungsplanverfahren noch

ausreichend Gestaltungsfreiheit zu erhalten.

Die mit dem FNP vorbereiteten Eingriffe bezüglich der ökologischen Bodenfunktionen sind durch die aufgezeigten Maßnahmen im Gemeindegebiet kompensierbar.

Im Landschaftsplan sind als Böden mit besonders hoher Schutzwürdigkeit grundwasserbeeinflusste Böden in der Spreeniederung dargestellt. Dieser Bereich ist unter Bodenschutzaspekten zu schützen und zu entwickeln. Eine große Rolle dabei spielt eine extensive landwirtschaftliche Nutzung der Spreeniederung.

#### **Darstellung von Zielen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers**

Landschaftsplan Wasser-  
schutz

- verringerter Schad- und Nährstoffeintrag in das Grundwasser unter Flächen mit Dauergrünland und standortheimischer Laub- und Mischbestände
- stoffliche Beeinträchtigungen durch Havarien o. ä. sind auszuschließen.
- Verbesserung der Regenwasserrückhaltung
- Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes innerhalb der Siedlung in Menge und Leistungsfähigkeit. Besonders bei Baumaßnahmen ist eine hohe Gehölzdurchgrünung der öffentlichen und privaten Flächen zu gewährleisten. Wasser aus Niederschlagsereignissen wird durch das Wurzelsystem der Bäume zurückgehalten.
- Verminderte bzw. ökologische Nutzung in der Landwirtschaft dient auch dem Wasserschutz. Die Ackerflächen befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes, so daß Extensivierungsmaßnahmen besonders drängen.
- Als eine der wichtigsten Grundwasserschutzmaßnahmen gehört die Veranlassung der Überprüfung und Beseitigung der Altlastenverdachtsflächen

#### **Darstellung von Zielen und Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung und des Wasserrückhalts in der Landschaft**

- Erhalt und Offenhaltung von Überschwemmungsgebieten
- Förderung der Regenwasserbewirtschaftung vor Ort, z.B. Sammeln, Versickerung von Niederschlagswasser (im Rahmen der Grünordnungsplanung regelbar)
- sparsamer Flächeneinsatz bei Baulandausweisungen
- Entsiegelung nicht mehr genutzter versiegelter bzw. bebauter Bereiche

#### **Darstellung von Zielen und Maßnahmen zur Förderung der Gewässerentwicklung**

- Förderung des Gewässerbiotopverbunds, der Gewässerdynamik und der Gewässerdurchgängigkeit (vor allem bei Tschuga- und Fabrikgraben).
- Eine zumindest abschnittsweise Bepflanzung von Gewässern mit den charakteristischen Baum- und Straucharten ist auch bei der Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen anzustreben.
- Entlang eines jeden Gewässers ist ein nicht oder nur extensiv genutzter, im Hinblick auf die Pufferfunktion, ausreichender Gewässerrandstreifen erforderlich.
- Bei jeder Unterhaltungsmaßnahme müssen Teilbereiche des Gewässers und seines Randbereiches unberührt bleiben. Innerhalb eines Gewässereinzugsbereiches sollte immer nur ein Teilgebiet pro Jahr unterhalten werden. Durchführung der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen unter größtmöglicher Schonung der Vegetationsbestände, Abstimmung des Zeitpunktes und des Ausmaßes der Gewässerpflege auf die natürlichen Zyklen der Flora und Fauna, unbedingte Vermeidung von Störungen der Avifauna während der Brutperiode, abschnittsweise Beräumung der Gräben (Erhalt unberührter Areale für den Bestandsschutz und die Wiederausbreitung von Arten)
- Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist eine Dauervegetation (Grünland, Brache, Gehölzbewuchs) als Erosionsschutzmaßnahme zu fördern.

Das Klima ist ein nach §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtender Klima öffentlicher Belang. Zusätzlich stellt das Schutzgut Klima/Lufthygiene einen wesentlichen Faktor Lufthygiene für die Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung kommen in Bezug auf die Schutzgüter vor allem

die Vermeidungsmaßnahmen zur Wirkung. Klimatisch wertvolle Freiräume werden erhalten. Die angestrebte lockere Bebauung der Siedlungsflächen ist ebenfalls ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung.

Die verbleibenden Eingriffe in das Schutzgut Klima Lufthygiene sind auf der Ebene FNP kaum ausgleichbar. Hier werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Weichen gestellt. Für das Schutzgut kommen im Rahmen der Bebauungsplanung vor allem Verschattungsmaßnahmen für versiegelte Flächen und Fassaden in Betracht.

Die Eingriffe bezüglich des Klimas sind kompensierbar.

Der landschaftliche geprägte Bereich der Gemeinde Gallinchen zeichnet sich klimatisch durch die Produktion von Kaltluft (Ackerflächen, Grünland, Spreeniederung) und Frischluft (Waldbereiche) aus. Um die klimatische Leistungsfähigkeit zu erhalten ist die Wald- und Offenlandverteilung zu erhalten. Im besiedelten Bereich richtet sich das Hauptaugenmerk auf die Erhaltung bzw. Schaffung eines gesunden und angenehmen Bioklimas. Landschaftsplan  
Klima  
Luft

- Berücksichtigung von Kaltluftereinfluß- und Luftaustauschbahnen, d.h. keine Bebauung sowie keine abriegelnde Bepflanzung innerhalb dieser Bereiche
- Erhalt / Entwicklung von Grün- und Freiflächen innerhalb der Siedlungsflächen zur Aufrechterhaltung und Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse (Luftzirkulation, Temperaturdämpfung, Staubbindung), besonders im Bereich der Gewerbegebiete
- Erfordernis einer verbesserten Gehölzausstattung innerhalb der Siedlung (besonders entlang der Verkehrsflächen)
- Erhalt der Wald-Feld-Verteilung in ihrer Funktion als Frischluftproduzent/Schadstoffpuffer bzw. Kaltluftentstehungsgebiet
- Reduzierung und Vermeidung von Schadstoffbelastungen der Luft im Zusammenhang mit der Umstellung auf emissionsarme Anlagen, Anwendung erneuerbarer Energien und Beachtung von Schadstoffkreisläufen
- Nutzung der Schadstoffbindung von Gehölzen entlang von Verkehrswegen

Drastische Eingriffe werden aus der Sicht des Schutzgutes Artenschutz durch den FNP nicht vorbereitet. Artenschutz in der Siedlung bedeutet, die Vielfalt der Lebensräume zu erhalten und neue wertvolle zu schaffen. Im Außenbereich kann die Leistungsfähigkeit der bestehenden Lebensräume erhöht werden. Artenschutz

Im Gemeindegebiet werden im Zusammenhang mit Neuplanungen Grünflächen geschaffen, die naturnah gestaltet werden. Im Rahmen der Aufforstungsmaßnahmen wird auf Kiefernmonokulturen verzichtet. Statt dessen werden Mischbestände aus standortgerechten Gehölzen angelegt. Es sind nur siedlungsnahen Flächen für das Anlegen neuer Waldflächen vorgesehen, die demnach auch auf das Dorf ausstrahlen können. Zusätzlich können vorhandene Monokulturen als Mischwälder umgestaltet werden. Vorrangig sind dafür ortsnahe und innerörtliche kleinere Fläche vorgesehen. Der Tschugagraben wird als Grünzug gestaltet und aufgewertet.

Wesentlich für den Ausgleich hinsichtlich des Schutzgutes sind die Regelungen, die im Rahmen der Bebauungsplanung getroffen werden. Grundsätzlich lassen sich alle Eingriffe im Gemeindegebiet ausgleichen.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen ist eine räumliche Konzentration von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sinnvoll, um die Umsetzung von Naturschutzziele in einem defizitären Bereich oder in einem funktionalen Zusammenhang zu sichern. Landschaftsplan  
Artenschutz

### **Entwicklung eines Biotopverbundes terrestrischer Lebensräume**

Bereits im Landschaftsrahmenplan wird auf die Notwendigkeit der Entwicklung eines Biotopverbundsystems hingewiesen. Die scharfe räumliche Trennung zwischen Nutzökosystemen und verbliebenen Habitatinseln bzw. den weniger intensiv genutzten Landschaftsbestandteilen muß drastisch gemildert, die oft zu große Entfernung zwischen den Lebensräumen verringert werden.

Entlang der Autobahntrasse befinden bzw. befanden sich auf den Böschungen mehr oder weniger naturnahe Gehölzstreifen und Waldgebiete. Diese Strukturen sind zu ergänzen und als bandförmiger Lebensraum zu entwickeln.

Einen ebenso potentiell wertvollen Lebensraum stellt in der agrarisch und forstwirtschaftlich ge-

nutzten Landschaft die Energieleitungstrasse mit einer Anzahl verschiedener Biotope, z.B. rudera-  
le Standorte, Halbtrockenrasen, Gehölzaufwuchs, dar. In direkter Nachbarschaft zu den intensiv  
genutzten Landschaftsbestandteilen besitzt diese Trasse durch die begrenzte anthropogene Störung  
einen besonderen Wert.

Zudem sind die monotonen, eher lebensfeindlichen Strukturen der forst- und landwirtschaftlichen  
Flächen durch Nutzungsextensivierung und Erhöhung der Strukturvielfalt in ihrer ökologischen  
Wertigkeit zu verbessern. Nutzungsextensivierung stellt eine wichtige Säule des Biotopverbunds  
dar. Die Umstellung auf schonende Bewirtschaftungspraktiken bedeutet einen geringeren Druck  
auf die Landschaft.

- Entwicklung des Grünstreifens entlang der A 15 zu lockeren Gehölzriegeln und -gruppen  
einschließlich eingestreuten Einzelbäumen oder Baumgruppen.
- **Schutz, Ergänzung, Pflege und Neuanlage von Laubgebüsch, Baumgruppen und Einzelbäumen**  
Lineare Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Baumreihen) sind grundsätzlich zu erhalten  
und Defizite durch Neuanlage auszugleichen. Hecken und Feldgehölzstreifen sollten als ge-  
stufte Pflanzungen mit Krautsaum angelegt und gepflegt werden (unter Verwendung standort-  
heimischer Arten), verstreut können auch Obstgehölze, insbesondere alte Kultursorten und  
Wildobstarten, gepflanzt werden. Solche Elemente gliedern auf unübersehbare Weise die  
Landschaft und schaffen charakteristische Landschaftsbilder. Sie bereichern die Feldflur und  
bilden überschaubare Kleinräume. Dabei sind Hecken Lebensraum vieler Vogel-, Käfer- und  
Schmetterlingsarten. Sie bieten Nahrungs-, Nist- und Rastplätze. Die Heckenränder bilden Er-  
satzstandorte für Arten, die auf immer seltenere naturnahe Waldränder angewiesen sind. Der-  
artige Gehölzstreifen finden sich in Gallinchen besonders im Bereich der Spreeniederung  
entlang von Wegen und Gräben.
- **Erhalt / Anlage von Bäumen, Baumreihen und Baumgruppen innerhalb des Siedlungs-  
raumes**  
Verstärkung der Durchgrünung und **Vernetzung der einzelnen Strukturen** im Ort durch  
Anpflanzung von Straßenbäumen, vor allem im Bereich der Bundesstraße und entlang der  
Autobahn sind dringend Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Durch rechtzeitige Ergän-  
zungspflanzungen sind vorhandene Elemente dauerhaft zu erhalten.  
Dauerhafter Erhalt und Pflege ortbildprägender Baumreihen und Einzelbäume durch Sanie-  
rungsmaßnahmen an geschädigten Bäumen  
Bei Ergänzungs- und Ersatzmaßnahmen an geschädigten Baumreihen und bei Neupflanzun-  
gen ist auf große offene Baumscheiben bzw. Baumbeete zu achten (mind. 6 m<sup>2</sup>), um den  
Bäumen ausreichend Wurzelraum (Wasser-, Boden-, Bodenluftangebot) zur Verfügung zu  
stellen  
Ein besonderer Schutz besteht für die Bäume, die gemäß § 23 BbgNatSchG geschützt sind  
(Stieleiche am Friedensplatz).

#### **Entwicklung eines Biotopverbundes aquatischer und semiaquatischer Lebensräume**

- **Anlage von Gewässerschonstreifen**  
Entlang der weitgehend gehölzfreien **Entwässerungsgräben** sind beidseitig 5 - 10 m breite  
Streifen aus der Nutzung zu nehmen. In die Entwässerungsgräben sind Aufweitungen und  
Staumöglichkeiten einzubringen. Die Uferbereiche und Böschungsoberkanten sind mit Hek-  
ken, Baumreihen und -gruppen zu bepflanzen.
- **Erhöhung der Habitatvielfalt**  
Schutz natürlich entstandener Uferabbruchkanten als potentiellen Lebensraum für seltene Ar-  
ten, alle anderen Uferschädigungen sind mit ingenieurb biologischen Uferbefestigungsbauwei-  
sen (Faschinen, Lebendholzverbau) wiederherzustellen, Anlandungen und sogenannte Ta-  
schen sind, soweit sie die Fließkapazität nicht wesentlich beeinträchtigen, als wertvolle Bio-  
otope für die Wasser- und Uferfauna zu erhalten

#### **Erhöhung der Naturnähe und der ökologischen Vielfalt der Landschaft**

- **Einrichtung von Schonstreifen / Ackerrandstreifen**  
Entlang von Wegen, Gräben, Waldrändern sind 5-20 m breite Ackerrandstreifen mit einer  
Aussaatstärke von maximal 50% des ortsüblichen Standards anzulegen. Damit wird nicht nur  
das Landschaftsbild belebt, diese einfache Maßnahme ist ein wesentlicher Beitrag zum Bio-  
topverbund und zum Gewässerschutz. Extensiv bewirtschaftete Ackerrandstreifen dienen als  
Pufferzone und unterstützen Erhalt und Vermehrung seltender Pflanzenarten. Ackerrandstrei-

fen dienen als Samenbank für seltene „Unkrautarten“. Es sind keine Agrochemikalien anzuwenden, um die Entwicklung der saumförmigen Biotopen zu fördern.

- **Entwicklung von artenreichen, vielstufigen Waldrändern**  
Die vorhandenen, teilweise sehr harten Waldränder sind durch Schaffung von breiten, mehrstufigen Waldsäumen mit allmählichen, buchtenreichen Übergängen von Baum- zu Krautschicht mit vorgelagerten Sträuchern, offenen Bodenstellen ökologisch aufzuwerten.
- **Erhalt / Entwicklung von Grüngürteln mit ortstypischen Kleinbiotopen / Obstwiesen**  
Schutz und Entwicklung des vorhandenen **grünen Ortsrandes** (östlicher Siedlungsrand), hauptsächlich bestehend aus Gärten und Obstbaumgürtel.
- **Ortsrandeingrünung im Baubestand**  
Entlang der landschaftszugewandten Grenzen der Gewerbegebiete sind als Pufferzone zum Schutz naturnaher Biotope und durch den Mangel im westlich angrenzenden Landschaftsraum standortgerechte, arten- und strukturreiche Feldgehölze anzupflanzen.

Auf der Ebene Flächennutzungsplanung lassen sich schwer direkte Maßnahmen bestimmen, die für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind. Mit der Neuausweisung von Bauflächen sind immer Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes verbunden, die sich aber durch intensive Durchgrünung, Gestaltung der Ortsränder und Einflußnahme auf die städtebauliche und Gebäudegestaltung kompensieren lassen.

Gallinchen besitzt durch die spezielle Lage an der Spree und durch die direkte Nachbarschaft zur Stadt Cottbus ganz charakteristische Eigenarten. Die Spree mit ihren reizvollen Auenbereichen bildet die landschaftliche Besonderheit der Gemeinde.

Die Lagegunst zur Stadt Cottbus wirkt sich dabei seit einigen Jahren auf das Landschafts-/Ortsbild eher negativ aus.

Ebenso ein Kriterium im Landschaftsraum ist die Intensität der Flächennutzung.

- **Schutz, Pflege und Entwicklung von Bereichen mit hoher landschaftlicher Vielfalt**  
Der Landschaftsraum östlich der Siedlung wird durch die Spree, ein dichtes Grabensystem und die extensive Grünlandnutzung geprägt. Die Niederung bildet einen angenehmen Kontrast zur nutzungsüberprägten Landschaft, lädt zu Naturbeobachtungen ein, ist Zeugnis für die Dynamik "natürlicher" Vegetationsentwicklung. Diese extensiv genutzten Landschaftsbestandteile sind in der heutigen Kulturlandschaft selten geworden.
- **Erhaltung innerörtlicher Grünflächen**  
Auch die Nutzung von Wohngrundstücken wird immer intensiver. Um so wichtiger erscheint die Anlage, Erhaltung und Pflege innerörtlicher Grünflächen. Diese sind besonders in einem kleinen Ort wie Gallinchen durch ihre besondere Kommunikationsfunktionen wertvoll. Darüber hinaus besitzen sie wesentliche ökologisch ausgleichende Funktionen im Siedlungsraum.
- Öffentliche Grünflächen sind in Gallinchen kaum vorhanden. Der ehemalige Gutspark hat sich durch fehlende Pflege zu einem ökologisch wertvollen Lebensraum zuungunsten der Erlebbarkeit entwickelt. Dringend notwendig ist die gestalterische Aufwertung des Friedensplatzes mit dem eigentlichen historischen Dorfanger.
- Der Friedhof ist wegen seiner intensiven Pflege nur von geringer ökologischer Bedeutung.
- Spezielles Merkmal der Gemeinde sind die kleinen Waldsplitter, die in die Siedlungsfläche eingestreut sind. Im Rahmen neuer Wohn- und Gewerbegebiete sind geeignete Flächen, vorzugsweise Bereiche mit vorhandenem Baumbestand, als Grünflächen vorzusehen.
- Ein großes gestalterisches Potential birgt der Tschugagraben, der die Siedlung von südwestlicher in nordöstliche Richtung quert. Beidseitig des Tschugagrabens sind Gehölze in Gruppen anzupflanzen, Die Erlebbarkeit des Gewässers sollte durch die einseitige Anlage eines Fußweges gewährleistet sein.
- Ebenfalls bleiben, abgesehen von einer Fläche an der Straße „Am Gewerbepark“, die vorhandenen Gartenanlagen im Dorf erhalten.
- **Besonderer Schutz von Naturdenkmälern**  
Die Eiche am Friedensplatz ist als Naturdenkmal geschützt.
- **Erhaltung und Ausbau von Erholungsbereichen**  
Besondere Bedeutung für Tourismus und Naherholung besitzt der Standort Kutzeburger

Mühle (Reiterhof).

- **Bewahrung des dorftypischen Ortsrandes, Begrenzung der Siedlungsentwicklung**  
Der östliche Siedlungsrand zeigt noch die angenehmen Übergänge von der Wohnnutzung mit anschließenden Gärten zum Landschaftsraum der Spreeaue. Dieser Ortsrand ist zu bewahren.
- Eine Zersiedlung der Gemeinde in die Landschaft ist generell zu vermeiden. Die Siedlungsentwicklung sollte sich auf die langfristige Umnutzung der entsprechend dargestellten Siedlungsbereiche und die schonende Verdichtung des Innenbereiches beschränken.
- **Milderung der krassen Übergänge in den Landschaftsraum**  
Der Übergang in den Landschaftsraum gestaltet sich besonders im Süden des Dorfes auf unangenehm auffallende Art. Durch das Anpflanzen von ausreichend breiten Gehölzriegeln, Baumgruppen und Hecken sind die Übergänge zu mildern.

Nach Durchführung der Maßnahmen werden keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben und der funktionale Zusammenhang wird wiederhergestellt. Damit sind die gesetzlichen Forderungen erfüllt. Einzelheiten müssen im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne geregelt werden. Außerhalb des Gemeindegebietes sind keine Ersatzmaßnahmen notwendig.

### 5.6.3 Umwelt

Bei der Verwirklichung der Zielstellungen für die Gemeindeentwicklung sind in jedem Fall die Belange des Schutzes des Trinkwassers vor Verunreinigungen und die Sicherung der Neubildung von Grundwasser zu beachten. Spezielle Darstellungen im FNP zum Schutz des Grundwassers sind nicht notwendig. Die Grenzen der Trinkwasserschutzzonen sind nachrichtlich in den FNP übernommen.

Die bekannten Altlastenverdachtsflächen (ALVF) sind im FNP gekennzeichnet.

Altlasten

Von den in der Gemeinde bekannten ALVF liegen 2 vollständig außerhalb vorhandener oder geplanter Bauflächen. Eine liegt nur teilweise innerhalb der Siedlungsfläche.

- 01197110064 Mülldeponie Gallinchen, Eichenweg/Grenzstraße (teilweise im Außenbereich)
- 01197110065 wilde Hausmülldeponien (5x) südwestlich Ortslage
- 01197111057 Güllehochlastfläche südwestlich Ortslage

Der Großteil liegt im Bestand, wo keine Veränderungen mit dem FNP vorbereitet werden. Das sind die Flächen

- 01197111058 Gebrauchtwagenhandel an der B97 (Hauptstraße)
- 01197111059 Donath Automobile an der B97 (Hauptstraße)
- 01197111060 Auto-Center-Cottbus an der B97 (Hauptstraße)
- 01197111061 Autohandel Rönnebeck, Wacholderweg
- 01197111062 ehem. Firma Rumplach, Wacholderweg
- 01197111063 Sport-Auto-Center, Birkenweg.

Diese Flächen gelten auf Grund der bestehenden oder ehemaligen Nutzung als Autohandel als altlastenverdächtig. Bei diesen Standorten ist zur Zeit von keiner Gefährdung der bestehenden oder geplanten Nutzung auszugehen.

Weiterhin werden ist auf Grund der ehemaligen bzw. bestehenden gewerblichen Nutzung ausgewiesen

- 01197111064 Spezialtiefbau an der Autobahn
- 01197111067 ehemalige Tankstelle Nowka an der B97 (Hauptstraße)

Bei diesen Flächen sind keine grundlegenden Nutzungsänderungen vorgesehen. Es ist ebenfalls von keiner Gefährdung der bestehenden oder geplanten Nutzung auszugehen.

Die folgenden Flächen gelten, da sie bereits neu bebaut sind, als saniert

- 01197111065 Brandenburgisches Autobahnamt an der Autobahn

- 0119711066 ZGE Geflügel B97/Schorbuser Weg)

Nur zwei ALVF werden durch neue Plangebiete berührt. Das sind der Garagenstandort an der Grenzstraße (ISAL-Nr. 0119710064), der als Teil der ehemaligen Mülldeponie geführt wird, und der ehemalige Schießplatz auf dem MfS-Gelände (ISAL-Nr. 0119711056). Auf dem Garagenstandort wurde Hausmüll abgelagert. Tiefer gehende Kontaminationen sind nicht zu erwarten. Die Altlastenfrage kann mit vertretbarem wirtschaftlichem Aufwand geklärt werden.

Das MfS-Gelände wird als saniert geführt. Die Altlastenfrage wurde bereits mit der Aufstellung des B-Planes „Bürgerzentrum“ geklärt. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurden die Altlasten beseitigt.

Bei den Standorten ist zur Zeit von keiner Gefährdung auszugehen. Bei der Fläche an der Grenzstraße sind im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen weitere detailliertere Untersuchungen notwendig. Es kann nach vorliegenden Informationen davon ausgegangen werden, daß die Fläche sanierungsfähig ist und die geplante Nutzung als Wohnbaufläche möglich ist. Eine altlastenrelevante/abfallrechtliche Bewertung erfolgt bei baulichen Veränderungen am jeweiligen ALVF-Standort. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde hat über die Notwendigkeit der Festlegung und den Umfang eventuell notwendiger nachnutzungsorientierter Sanierungsziele zu entscheiden. Von der Deponie gehen keine akuten Gefährdungen aus.

Die Kennzeichnung der Altlastenstandorte beinhaltet keine unmittelbare ökologische Steuerungsfunktion. Sie dient dem Schutz der künftigen Nutzer der betreffenden Grundstücke, indem sie auf die möglichen Gefährdungen hinweist. Die Kennzeichnung signalisiert, daß eine Gefährdung noch bestehen kann und sie kennzeichnet das Erfordernis einer Bedenklichkeitsuntersuchung. Erst nach einer Gefährdungsabschätzung kann der Altlastenverdacht bestätigt oder ausgeschlossen werden.

Die Lärmsituation in der Gemeinde wird vor allen Dingen durch den Straßenverkehr bestimmt. Mit dem laufenden Ausbau der Autobahn werden sich die Emissionen der Autobahn noch erhöhen. Es sind Schallschutzwände an der Autobahn vorgesehen, die die Einhaltung der Richtwerte für Wohn- und Mischgebiete sichern.

Lärm  
Darstellung

Die Verlärmung durch die Bundesstraße kann nicht verringert werden. Neue Wohngebiete sind deshalb in deren Nähe nicht vorgesehen. Das Wohngebiet an der Tschuga erhält eine Lärmschutzwand. Im FNP ist ein großer Teil der Bauflächen an der Bundesstraße als gemischte Baufläche dargestellt. Damit wird der Anteil Wohnbevölkerung, der durch die Immissionen betroffen ist, reduziert.

Innerhalb des Einflussesbereiches der Hauptverkehrsstraßen werden im FNP keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Entlang der Bundesstraße sind keine Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) oder andere öffentlich getragene Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen möglich. Entlang der Autobahn werden Lärmschutzwände errichtet, die die Mindeststandards sicherstellen.

Die Flächen für aktive und für passive Schutzmaßnahmen sind im FNP entsprechend mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZVO90 dargestellt. Dabei werden beide unterschieden.

Mit der vorgesehenen Siedlungsstruktur werden potenzielle Immissionskonflikte, die sich aus der Benachbarung von Wohn- und Gewerbeflächen ergeben, abgebaut. Gleichzeitig wird eine Belastung der neuen Wohnflächen vermieden.

## 5.7 Sonstige Auswirkungen der Planung

Die Raumordnungsbehörde stimmt dem FNP in Bezug auf einzelne Baugebiete und die zeitliche Realisierung nicht zu, obwohl es verschiedene verbindliche Abstimmungen zu den Obergrenzen hinsichtlich der Siedlungsflächenentwicklung und der Einwohnerzahlen gibt. Gallinchen unterschreitet im vorliegenden FNP diese abgestimmten Obergrenzen sogar. Durch B-Pläne ist ein Einwohnerzuwachs von 1185 EW rechtlich gesichert. Im außergerichtlichen Vergleich mit Cottbus hat die Gemeinde sich verpflichtet, nur noch einen Einwohnerzuwachs von 822 EW zuzulassen.

Raumordnung  
Regionalplanung

In Gallinchen können nach dem vorliegenden FNP nur noch Wohnungen für 710 EW neu errichtet werden. Der reale Zuwachs an Einwohnern wird sogar nur bei 490 EW liegen, da ein Teil der Wohnfläche für einen innergemeindlichen Nachholbedarf benötigt wird. Der reale Zuwachs liegt deutlich unter dem rechtlich gesicherten Werten und immer noch ca. 120 EW unter den mit der Stadt Cottbus festgelegten Zahlen.

Insgesamt ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs, der 20% über den Referenzwerten von 1999

liegt. Damit werden die in den Entwürfen zum Landesentwicklungsplan (LEP GR) aufgeführten Orientierungswerte eingehalten. Dabei wird die außergerichtliche Einigung mit der Stadt Cottbus als „raumordnerischer Vertrag“ im Sinne von Ziel Z 1.2.3 gewertet.

Im Anhang (Punkt 7.4) ist eine Gegenüberstellung der abgestimmten Kapazitäten und der im FNP enthaltenen Potentiale enthalten.

Die Absicherung der Ziele erfolgt im FNP durch die Steuerung des Maßes der Nutzung. Im FNP ist für das Bürgerzentrum/Waldparksiedlung, die maximal zulässige Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen gegenüber (im B-Plan) ursprünglich vier dargestellt. Der B-Plan wird umgehend abgeändert, wenn die Eigentumsprobleme geklärt sind. Gallinchen ist nicht an einem Geschößwohnungsbau auf der Fläche interessiert. Er wäre städtebaulich nicht mehr gerechtfertigt.

Die Gemeinde gestaltet mit den Darstellungen im FNP, in Abwägung mit anderen wichtigen Belangen, zielkonform die Vorgaben der Raumordnungsbehörde aus, ohne diese zu überwinden. Sie überschreitet die im Entwurf zum LEP-GR aufgeführten Obergrenzen für die Wohneinheiten, die unter der Voraussetzung einer Einigung mit der Kernstadt festgesetzt wurden, nicht. Die Vorgaben der Raumordnungsbehörde müssen sich auf ihre originären Sachbereiche beschränken, wenn sie ihre Bindungswirkung nicht verlieren wollen.

Je gravierender die Raumordnungsbehörde in die Planungshoheit eingreift, um so wichtiger müssen die Gründe dafür sein. Je konkreter die Zielvorgaben sind und je geringer damit der Gestaltungsspielraum der Gemeinde wird, um so höhere Anforderungen sind an die Rechtfertigung der Eingriffe durch übergeordnete Gemeinwohlinteressen zu stellen. Eine tiefgreifende detaillierte Begründung zur Ablehnung bzw. zu den Forderungen wurde nicht beigebracht.

Nach gängiger Rechtsprechung hat die Raumordnungsbehörde nach Möglichkeit auf die gemeindlichen Planungen Rücksicht zu nehmen. Die eigenen Planvorstellungen der Gemeinde sind in die Konzepte der Raumordnung einzustellen. Bei gleichwertigen Lösungen gebührt der kommunalen Selbstverwaltung grundsätzlich der Vorrang (vergl. B. Stür, Der Bebauungsplan, Beck, München 2000, S. 450 RN 881). Auch diesem Grundsatz hat die Behörde offensichtlich nicht entsprochen.

Solange die Gemeinde sich unterhalb der vereinbarten und mehrfach bestätigten Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsflächen- und Einwohnerentwicklung bewegt, kann sie keine Ziele der Landesplanung verletzen. Die Verweigerung der Zustimmung ist nicht begründet.

Die Stadt Cottbus sieht sich in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Das wird mit der Rolle der Stadt Cottbus als Oberzentrum begründet.

Die Definition des Begriffs Oberzentrum stellt ausschließlich auf den Versorgungsauftrag der betreffenden Kommune ab. Ein Anspruch auf Schutz vor Konkurrenz mit Wohnstandorten kann daraus, aus Sicht der Gemeinde, nicht abgeleitet werden. Der Drang von Teilen der Bevölkerung in das Umland der Städte ist ein objektiv vorhandener allgemein verbreiteter Fakt, der letztlich durch restriktive Ansiedlungspolitik nicht aufgehalten werden kann. Durch das umfangreiche Wohnbauflächenangebot in der Stadt Cottbus und im Umland kann letztlich Bauland bedarfsge rechter angeboten werden, was der gesamten Region zu gute kommt.

Die Prognose für die Einwohnerentwicklung und damit für die Siedlungsflächenentwicklung der Gemeinde Gallinchen beruht auf statistischem Zahlenmaterial. Eine wesentliche Säule des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen ergibt sich aus dem Planungsziel, die Lebensbedingungen der Menschen in Gallinchen zu verbessern und an das Niveau der Bundesrepublik anzupassen. Im Erläuterungsbericht ist deutlich gemacht, daß es in Gallinchen einen erheblichen Nachholbedarf bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gibt. Der verfügbare Wohnraum pro Kopf der Bevölkerung liegt deutlich unter den Durchschnittswerten der Bundesrepublik. Geht man davon aus, daß im Perspektivzeitraum die bundesdeutschen Durchschnittszahlen für alle Einwohner erreicht werden sollen, so sind Bauflächen nötig, die über 400 Einwohner aufnehmen könnten. Die Gemeinde hat davon nur 40% angerechnet, was ein realistischer Ansatz ist. Dieser Bedarf ist logisch aus der gemeindlichen Entwicklung heraus abzuleiten. Die entsprechende Ausweisung von Bauflächen führt aber zu keinem Bevölkerungszuwachs, da nur Mißstände abgebaut werden.

Nach dem Prinzip, das Wohnen in der Nähe des Arbeitsplatzes den Bürgern anzubieten, die in Gallinchen arbeiten und damit den Berufspendlerverkehr mit allen negativen Folgen für den Raum zu verringern, will Gallinchen für einen gewissen Teil der Arbeitsbevölkerung Bauland schaffen. Der Ansatz der Gemeinde, der sich mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung deckt, berücksichtigt dabei nicht die Pendler aus Cottbus. Die so ermittelte Zahl deckt nur einen sehr geringen Teil der Pendlerzahlen aus dem ländlichen Umfeld ab. Die Nachfrage in der Gemeinde

bestätigt diesen Ansatz.

Im Entwurf zum Regionalplan ist für Gallinchen als einer der überlagernden Raumeinflüsse die Lage in Braunkohlen- oder Sanierungsgebieten festgestellt. Daraus werden den betroffenen Gemeinden Bevölkerungszugewinne zugestanden. Die Erfahrung, daß es aus dieser Tatsache eine gewisse Nachfrage gibt, hat auch Gallinchen gemacht. Insofern sind die grundsätzlich ablehnenden Aussagen in der Stellungnahme nicht zutreffend.

Die Gemeinde unterschreitet die Obergrenzen für die Bevölkerungsentwicklung, wie sie zwischen der Gemeinde und der Stadt Cottbus vereinbart wurden. Es muß der Gemeinde überlassen bleiben die gesetzlich garantierte Planungshoheit innerhalb des durch die überörtlichen Stellen (und mit der Stadt Cottbus) bestimmten und im vorliegenden Fall durch zusätzliche Vereinbarungen (außergerichtlicher Vergleich) gesteckten Rahmen auszufüllen. Deshalb sind Verschiebungen der Kapazitäten, die objektiv notwendig sind entstanden. Sie bewegen sich aber ausnahmslos unterhalb der gesetzten Limits.

Gallinchen hat nur noch Kapazitäten im FNP ausgewiesen, die bereits im B-Planverfahren sind oder die den Innenbereich abrunden. Die real vorhandene Nachfrage kann dadurch nicht gedeckt werden. Ohne Schaden für die Gemeinde sind keine wesentlichen Reduzierungen der Plangebiete mehr möglich.

Da auch von anderer Seite Bedenken vor allem zum Wohngebiet Südrand und der damit verbundenen Waldumwidmung vorgebracht wurden, hat die Gemeinde die Entwicklung dieses Gebietes geprüft. Zukünftig wird der Bereich ohne die Nutzung von Außenbereichsflächen im FNP dargestellt. Auf die Bebauung in der zweiten Reihe unter Beanspruchung von Wald wird deshalb verzichtet. Es werden nur noch bestehende Siedlungsflächen (Gewerbegrundstück) bzw. Flächen auf denen nach § 34 BauGB bereits Baurecht besteht (Baulücke an der Harnischdorfer Straße), als Baufläche ausgewiesen. Die neu ausgewiesene Siedlungsfläche reduziert sich deshalb um über 4000m<sup>2</sup>. Ein vollständiger Verzicht auf das Baugebiet ist nicht möglich.

Um zukünftig einen zusammenhängenden Bereich an Landwirtschaftsflächen um die Siedlung zu erhalten, wird auf die Ausweisung des Friedhofs auf Ackerflächen verzichtet. Es wird ein neuer Standort innerhalb des Dorfes vorgesehen. Damit werden ca. 2,3 ha nicht beansprucht.

Bei den restlichen Flächen, die umgewidmet werden, handelt es sich um Splitterflächen. Die Umnutzung ist nur im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern und Nutzern möglich. Dadurch ist gesichert, daß die Interessen der Landwirtschaft gewahrt bleiben.

## **5.8 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Vermerke**

Im FNP werden bestehende Natur- und Landschaftsschutzgebiete, das FFH-Gebiet, die Grenzen der Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete und Bereiche, in denen Bodendenkmale vermutet werden oder bestehen nachrichtlich dargestellt. Die ALVF sind gekennzeichnet.

## 6 Durchführung

Die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Kommune, als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft, unterliegt verfassungsmäßig der Selbstverwaltung der Gemeinden, die nur durch Gesetze eingeschränkt werden kann. Verwirklicht und vollzogen wird die Entwicklung aber zunehmend durch private Initiative von Bürgern und Unternehmen. Die Spielräume für die öffentliche Hand, durch Investitionen sich selbst aktiv zu beteiligen, sind dagegen mehr und mehr eingeschränkt. Da die Interessen der privaten Initiatoren nicht immer mit den öffentlichen übereinstimmen, kommt der Steuerung der Gemeindeentwicklung mit dem Rechtsinstrument der Bauleitplanung eine zunehmend wichtige Rolle im Ausgleich der Interessen und im Durchsetzen der öffentlichen Belange zu.

Durchführung

Für alle neu zu beplanenden Bereiche sind grundsätzlich Bebauungspläne aufzustellen. Man muss davon ausgehen, daß auch für die Gebiete, auf denen erhebliche Umgestaltungen vorgesehen sind, Planungen notwendig werden.

Gem. §1a Abs. 3 BauGB können auch vertragliche Vereinbarungen gem. §11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Die Gemeinde sollte also geeignete Flächen vorhalten.

Bei allen Planungen für neue Wohngebiete ist ein finanzieller Anteil für die Schaffung von Spielplätzen vertraglich (Folgekostenvertrag) zu sichern, die allgemein außerhalb der Plangebiete realisiert werden müssen.

Das erarbeitete Entwicklungskonzept im LP stellt keinen Ausführungsplan im Einzelnen dar, sondern findet im Rahmen der Bauleitplanung und der weiterführenden Fachplanung für Naturschutz Anwendung. Ein parzellenscharfer Maßnahmenkatalog erfordert das Einvernehmen von allen betroffenen Grundstückseigentümern und Nutzern. Diese Abstimmung kann jedoch erst auf der Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Für Gallinchen ist der Landschaftsplan jedoch Anlaß und Vorbereitung für die Entwicklung eines kommunalen Maßnahmenkataloges zur Umsetzung der vorgestellten örtlichen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege.

Realisierung Landschaftsplan

Die in der Anlage beigefügte Tabelle mit der Maßnahmenübersicht faßt die Themenkomplexe zusammen. Aufgrund beschränkter Finanzmittel sollen zeitliche und räumliche Prioritäten festgelegt werden

- **Erhaltung** wertvoller Gesamt- und Teilbiotope, u.a. durch biotopgerechte Pflege und Festbeschreibung entsprechender Nutzungsweisen, Beibehaltung der Pflege in nutzungsabhängigen Biototypen
- **Entwicklung erster Priorität**, d.h. kurzfristige Deckung des Mindestbedarfs für den Arten- und Biotopschutz, u.a. Wiederherstellung oder Neuschaffung erforderlicher Biotopelemente, um die innere Struktur von Lebensräumen zu verbessern, Pufferzonen aufzubauen usw., räumliche Verknüpfung der hochwertigen Biotope
- **Entwicklung zweiter Priorität** (längerfristig), d.h. eine den standörtlichen Möglichkeiten entsprechende Neuschaffung von Ergänzungsbiotopen

## Rechtliche Grundlagen

- Im Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz ist die Landschafts- und Grünordnungsplanung rechtlich geregelt. Besonders im neu eingefügten §1a ("Umweltschützende Belange in der Abwägung") wird den Belangen des Umweltschutzes in der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung verliehen.
- Es ergeben sich für die Verwirklichung der im vorliegenden Plan dargelegten Maßnahmen und Erfordernisse verschiedene Möglichkeiten.
- Der Landschaftsplan selbst besitzt keine eigene direkte Vollzugswirkung, so daß für die verschiedenen Maßnahmen und Planungen jeweils die passenden Vollzugsinstrumente ausgewählt werden müssen.
- Einerseits verfügt die Gemeinde selbst über verschiedene Realisierungsmöglichkeiten, andererseits unterstehen einige Maßnahmen der Planungskompetenz anderer Behörden. Im Rahmen ihrer Anhörungs- und Beteiligungsrechte an den Planungen der verschiedenen Behörden kann die Kommune die Inhalte der Landschaftsplanung einfordern.

## Einfluß des Landschaftsplans auf den Flächennutzungsplan und andere Planungen

- Für die Realisierung der Inhalte des Landschaftsplans ist zunächst der Flächennutzungsplan von besonderer Bedeutung. Gemäß §7 Abs. 2 BbgNatSchG sind die Darstellungen des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und verpflichten andere Behörden und öffentliche Stellen, die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen in ihrem Zuständigkeitsbereich weitestgehend zu unterstützen.
- Durch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach §§10 - 14 BbgNatSchG kann intensiv Einfluß auf eventuell erforderliche Fachplanungen genommen werden, wenn die geplanten Vorhaben Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwarten lassen. Dabei kann der Landschaftsplan als Grundlage der Beurteilung des Eingriffs für den Verfahrensträger dienen. Gleichmaßen kann die Gemeinde Gallinchen ihren Landschaftsplan als Argumentationsgrundlage für ihre Stellungnahmen bei der Beteiligungen als Träger öffentlicher Belange nutzen.
- Auf Grundlage des §3 BNatSchG kann die Gemeinde darüber hinaus von sich aus aktiv werden und Planungsträger zu bestimmten Maßnahmen auffordern. Andere Behörden sind verpflichtet, die ihren Zuständigkeitsbereich betreffenden Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege umzusetzen.

## Bebauungsplan / Grünordnungsplan

Der Umfang der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch geplante Baugebiete erforderlich werden, kann auf der Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung nicht konkret dimensioniert werden. Im Bebauungsplan sind jedoch die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und somit können die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Konkretisierung des Landschaftsplans festgesetzt werden. Diese werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und erreichen auf diese Weise Rechtswirksamkeit.

Grundsätzlich sind im Bebauungsplan alle grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen festsetzbar, die durch die vorhandenen oder geplanten Nutzungen begründet sind.

Planungs- und Vollzugsinstrumente der Gemeinde zum LP

## Weitere Planungs- und Vollzugsinstrumente der Gemeinde:

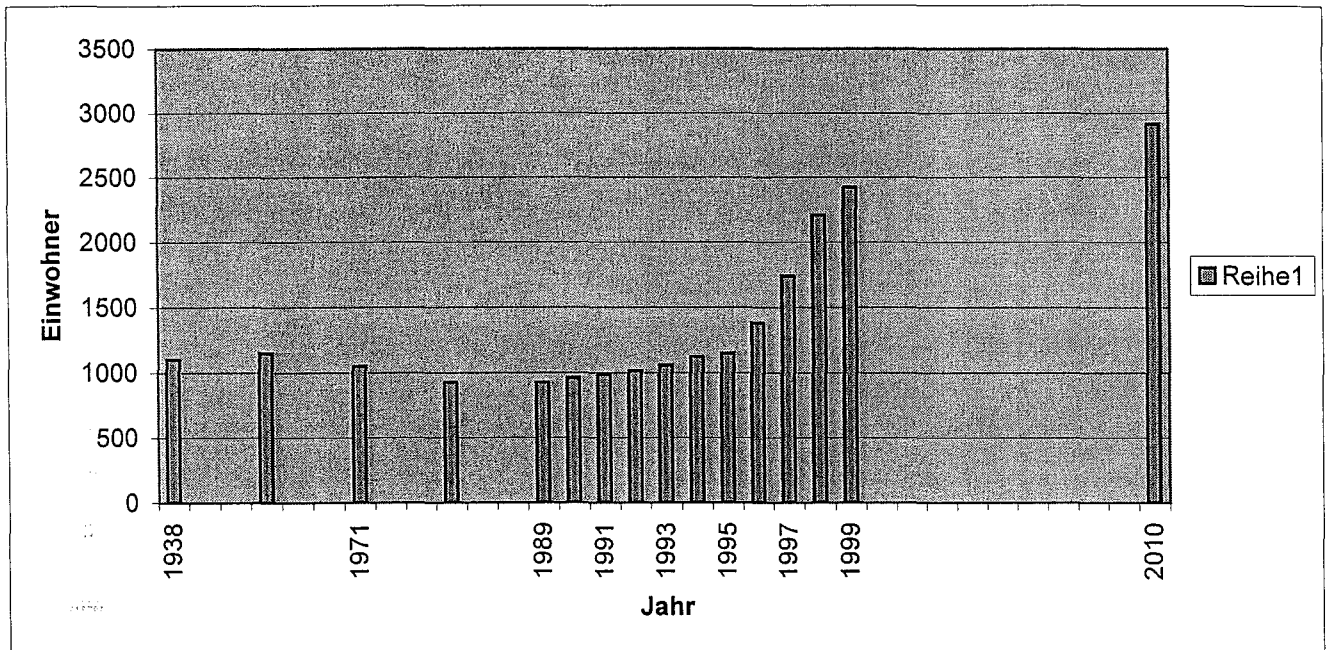
- Grünordnungsplan als Satzung
- Gestaltungssatzung
- Städtebauliche Sanierungsplanung / Dorferneuerung
- Verkehrskonzepte
- Unterhaltung und Pflege der kommunalen Flächen
- Auflagen in Pachtverträgen
- öffentlich rechtliche Verträge und

## Bereitstellung von Haushaltsmitteln.

Im Landschaftsplan ist eine tabellarische Übersicht über das Instrumentarium enthalten.

## 7 Anlagen/Anhang

### 7.1 Bevölkerungsentwicklung



## 7.2 Übersicht Bestand Biotope

Biotopklassen	Biotoptypen	Bemerkungen
Gewässer	01110 Bäche und kleine Flüsse	
	01120 Flüsse und Ströme	
	01130 Gräben	
	01140 Kanäle mit Gehölzsaum	Mühlengraben
Gras- und Staudenfluren Trockenrasen / Heiden	02120 Kleingewässer	
	05100 Feuchtwiesen u. Feuchtweiden	§ 32 BbgNatSchG
	05104 Wechselfeuchtes Auengrünland	§ 32 BbgNatSchG
	05110 Frischwiesen, -weiden, mesophiles Grünland	
	05130 Ruderal- und Schlagfluren	
	05140 Staudenfluren- und säume feuchter bis nasser Standorte	
	05150 Intensivgrasland, Saatgrasland	
	05120 Trockenrasen / Energieleitungstrasse	§ 32 BbgNatSchG
	06102 / 10124 Zwergstrauchheide trockener Ausprägung, Sandheide / Energie- leitungstrasse	§ 32 BbgNatSchG
	07110 Feldgehölze, streifenartige Feldgehölze, Baumgruppen	
Laubgebüsch, Feldgehölze usw.	07111 Feldgehölze feuchter Ausprägung	§ 32 BbgNatSchG
	07190 Baumreihe	
Moor-, Bruch- und Erlen- Eschenwälder Wälder und Forsten	08103 Birken- Erlenbruchwald	§ 32 BbgNatSchG
	08280 Vorwälder	
	08300 naturferne Laubholzforsten bzw. Sukzessionen mit nichtheimischen Holzarten	
	08310 Eichenbestand	
	08340 Robinienbestand	
	08315 Eichenbestand mit Nebenbaumart Pappel	
	08480 Kiefernforst	
	08500 Laubholzforsten mit Nadelholzarten	
	08518 Eichenforst mit Kiefer	
	08568 Birkenforsten mit Mischbaumart Kiefer	
	08680 Kiefernforst mit Laubholzarten	
	08686 Kiefernforst mit Mischbaumart Birke	
	09130 Intensivacker	
	09140 Ackerbrache	
Anthropogen beeinflusste und Sonderbiotope	10102 Friedhöfe	
	10110 Gärten und Gartenbrachen, Grabeland	
	10150 Kleingartenanlagen	
Siedlungen, Verkehrsanlagen	12120 Siedlungen, Industrie- und Gewerbeflächen	
	12123 Einzel- und Reihenhaussiedlung	
	121237 Einzel- und Reihenhaussiedlung; Nebenbebauung ohne nennenswerte Gartenbereiche	
	12124 Kleinsiedlung	
	121247 Kleinsiedlung; Nebenbebauung ohne nennenswerte Gartenbereiche	
	12126 Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen	
	12127 Dorfgebiete, Dorfkerngebiete (ländliches Mischgebiet)	
	12128 landwirtschaftliche Betriebsstandorte	
	121281 landwirtschaftliche Betriebsstandorte mit industrieller Ausprägung	
	12129 technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	
	12130 Verkehrsanlagen	
	12131 Hauptstraße	
	12132 Autobahn	
	12133 Parkplätze	

### 7.3 Flächenbilanz

Die Flächenangaben aus anderen Quellen können von der nachfolgenden Flächenbilanz auf Grund unterschiedlicher Meß- oder Bewertungsmethoden abweichen. Die Flächen wurden nach planungsrechtlichen Kategorien bewertet.

lf. Nr.	Indikator	Bestand		Planung		Änderung Zuwachs (+) Abgang (-)
		Einzel- angabe	Summe	Einzel- angabe	Summe	
	<b>Einwohner</b>		<b>2425 (1999)</b>		<b>2915</b>	<b>+490</b>
<b>0</b>	<b>Gemarkungsfläche der Gemeinde</b>		<b>550,9 ha</b>		<b>550,9 ha</b>	<b>-</b>
<b>1</b>	<b>Innenbereichsfläche</b>		<b>187,0 ha</b>		<b>202,0 ha</b>	<b>+15,0 ha</b>
<b>1.1</b>	<b>Wohnbauland</b>		<b>76,9ha</b>		<b>ha</b>	<b>+23,4 ha</b>
1.1.1	Wohnbauland mit geringer Dichte	57,1 ha		54,2 ha		-2,9 ha
1.1.2	Wohnbauland ohne Bindungen	19,8 ha		46,1 ha		+26,3 ha
<b>1.2</b>	<b>Gemischte Bauflächen</b>		<b>14,2 ha</b>		<b>17,5 ha</b>	<b>+3,3 ha</b>
1.2.1	Dorfgebiet	-		-		-
1.2.2	Gemischte Bauflächen mit geringer Dichte	12,7 ha		1,5 ha		-11,2 ha
1.2.3	Gemischte Bauflächen ohne Bindungen	1,5 ha		16,0 ha		+14,5 ha
<b>1.3</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>		<b>34,2 ha</b>		<b>47,8 ha</b>	<b>+13,6 ha</b>
1.3.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet	-		8,0 ha		+8,0 ha
1.3.2	Gewerbliche Bauflächen ohne Bindungen	34,2 ha		39,8 ha		+5,6 ha
<b>1.4</b>	<b>Sonderbauflächen</b>		<b>15,0 ha</b>		<b>12,6 ha</b>	<b>-2,4 ha</b>
1.4.1	Großflächiger Einzelhandel	9,9 ha		7,5 ha		-2,4 ha
1.4.2	Erholungsflächen	4,2 ha		4,2 ha		-
1.4.3	Sonstige Sonderbauflächen	0,9 ha		0,9 ha		-
<b>1.5</b>	<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>		<b>0,4 ha</b>		<b>0,4 ha</b>	
<b>1.6</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	
<b>1.6</b>	<b>Grünflächen</b>		<b>13,0 ha</b>		<b>21,6 ha</b>	<b>+8,6 ha</b>
<b>1.8</b>	<b>Sonstige Innenbereichsflächen (Brachen)</b>		<b>31,5 ha</b>			<b>-31,5 ha</b>
<b>2</b>	<b>Außenbereichsflächen</b>		<b>353,9 ha</b>		<b>339,2 ha</b>	<b>-14,7 ha</b>
<b>2.1</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>		<b>110,1 ha</b>		<b>99,3 ha</b>	<b>-10,8 ha</b>
2.1.1	Wiesenflächen	68,8 ha		68,8 ha		-
2.1.2	Garten- und Grabeland	-		-		-
2.1.3	Sonstige Flächen für die Landwirtschaft	41,3 ha		30,5 ha		-10,8 ha
<b>2.2</b>	<b>Waldflächen</b>		<b>241,0 ha</b>		<b>236,8 ha</b>	<b>-4,9 ha</b>
<b>2.3</b>	<b>Sonstige Außenbereichsflächen (bebaute Bereiche, Flächen für Naturschutz- maßnahmen)</b>					

2.4	Flächen für den Verkehr		1,8 ha		1,8 ha	
2.5	Wasserflächen		5.1 ha		5.1 ha	
2.6	Sonstige Flächen		-		-	

#### 7.4 Übersicht Wohnbauflächen

Baugebiet (die bereits realisierten Gebiete sind nicht aufgeführt)	Bruttobaufläche in ha	Nettobaufläche in ha	Anzahl Wohnungseinheiten (WE)			
			rechtsver- bindlich durch B-Pläne	Protokoll 25.09.1997	außer- gerichtlicher Vergleich mit Cottbus	Flächennut- zungsplan
Bürgerzentrum/Waldparksiedlung	11,3	9,0	420	420	239	140
Am Turm	2,6	2,0		30	30	24
Harnischdorfer-/Gaglower Straße	1,1	1,1	16	10	10	16
Grenzstraße (Alte Ziegelei)	1,3	1,0		11	11	17
Feldweg/Alte Ziegelei	2,2	1,8	25	30	30	25
Südrand (Mischgebiet 8)	1,8	1,4		10	10	20
Harnischdorfer Straße Nord	1,3	0,5				5
Mischgebiet 4 (Erweiterung)	1,6	1,3				23
Lückenschließungen/Bestand			15			15
<b>Summen</b>	<b>21,4</b>	<b>18,5</b>	<b>476</b>	<b>521</b>	<b>330</b>	<b>285</b>
<b>Einwohnerkapazitäten (EW) bei 2,49 EW je WE</b>			<b>1185</b>	<b>1297</b>	<b>822</b>	<b>710</b>
Garagenstandorte (langfristig)	(2,8)	(2,2)		(20)	(20)	(54)

Zu beachten ist, daß der reale Bevölkerungszuwachs durch Wanderungsgewinn nur bei 490 EW liegen wird, da der Eigenbedarf von 235 EW vollständig auf der Verbesserung des Wohnstandards beruht. Es ist von einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen zum Ende des Perspektivzeitraumes bei einer Zahl von 2915 EW auszugehen (Basis 2425EW im Dezember 1999).

## 7.5 Eingriffsbewertung

Nr.	Vorhaben Bestand	Fläche (ha)	Planungsrecht	Landschaftspfleg. Beurteilung	Auswirkungen auf Natur und Landschaft					Bewertung  1 ausgleichbar 2 grundsätzlich ausgleichbar 3 ersetzbar 4 nicht ersetzbar
					1 gering 2 mäßig 3 mäßig stark 4 stark V Verbesserung	Wasser	Boden Grundwasser	Klima/Luft Lärm	Flora Fauna	
1	Erweiterung Gewerbegebiet „Autohaus Schulze“, teilweise unter Nutzung von Waldflächen	2,0	B-Plan i. A.	Zu großen Teilen vorbel. Fläche, teilw. Forstl. Nutzung, durch gewerbl. Nutzung zukünftig hohe Flächenversiegelung		3		3	1	3
2	Umwidmung Wald in Wohnbaufläche Bebauung nur begrenzt vorgesehen	1,3	ohne	Derz. forstl. genutzte Fläche, geringer Eingriff bez. Artenschutz durch Baumerhalt, Veränd. des Ortsbildes				1	2	1
3	Umwidmung Wald in Grünfläche	0,3	ohne	Es ist nicht von einem Eingriff auszugehen						
4	Neues Wohngebiet „Harnischdorfer-/Gaglower Straße“ auf Brache als Abrundung	1,1	B-Plan	Eingriff insbesondere bez. des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Bebauung		3			V	1
5	Aufforstung Brachfläche	1,1	ohne	Forstwirtschaftliche Maßnahme: Es ist nicht von einem Eingriff auszugehen, Aufwertung bez. des Artenschutzes (z.B. Diversität) möglich, potentiell klimat. Ausgleichsfläche			V		V	
6	Umwidmung gemischte Baufläche in Wohngebiet, Abrundung durch Nutzung Baulücke und geringe Ausweitung zu Lasten von Wald Wohngebiet „Südrand“	3,8	B-Plan i. A.	Eingriff insbesondere bez. des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Bebauung		2	V			2
7	Aufforstung Ackerbrachen (Splitterflächen)	3,9	ohne	Forstwirtschaftliche Maßnahme: Es ist nicht von einem Eingriff auszugehen, Aufwertung bez. des Artenschutzes (z.B. Diversität) möglich, potentiell klimat. Ausgleichsfläche			V	V	V	
8	Wohnbauflächen auf ungenutzten Garagen-	2,8	ohne	Es ist nicht von einem Eingriff auszugehen		V	V	V	V	

Nr.	Vorhaben Bestand	Fläche (ha)	Planungsrecht	Landschaftspfleg. Beurteilung	Auswirkungen auf Natur und Landschaft					Bewertung  1 ausgleichbar 2 grundsätzlich ausgleichbar 3 ersetzbar 4 nicht ersetzbar
					Wasser	Boden Grundwasser	Klima/Luft Lärm	Flora Fauna	Orts- / Landschafts- bild	
	komplex als langfristige Option			durch Nutzung und Aufwertung stark vorbel. innerörtl. Flächen						
9	Aufforstung ehemalige Deponie	2,3	ohne	Forstwirtschaftliche Maßnahme: Es ist nicht von einem Eingriff auszugehen, durch Anlage eines Gehölzbestandes Ver- ringerung der Grundwasserneubildungs- rate und damit der Sickerwasserrate im Bereich der Deponie		V	V	V	V	
10	Wohngebiet „Grenzstraße“ auf Brache als Abrundung	1,3	B-Plan i. A.	Eingriff insbesondere bez. des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Bebauung, Beeinträchtigung der Flora/Fauna hin- sichtlich des Gehölzbestandes und angren- zender Waldbereiche		2		3	V	2
11	Wohngebiet „Am Funkturm“ auf Brache als Abrundung	2,6	ohne	Eingriff insbesondere bez. des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Bebauung		3	1	2		1
12	Wohngebiet „Feldweg/Alte Ziegelei“ auf Brache Erhalt und Erweiterung Gehölzgruppe	2,2	B-Plan i. A.	Eingriff insbesondere bez. des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Bebauung		2			V	1
13	Umwidmung großflächiger Einzelhandel in eingeschränktes Gewerbegebiet	2,4	ohne	Es ist nicht von einem Eingriff auszugehen			V			
14	Umnutzung Militärbrache in Wohngebiet gegenüber rechtskräftigem B-Plan nur noch zweigeschossige Bebauung möglich teilweise Inanspruchnahme Waldflächen	11,3	B-Plan	Eingriff insbesondere bez. des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Bebauung sowie bez. des Artenschutzes durch Le- bensraumverlust und verstärker anthrop. Störung		2		2	V	1
15	Neuanlage Friedhof auf Intensivacker	1,4	ohne	Es ist nicht von einem Eingriff auszuge- hen, Erhöhung des Gehölzanteils				V		1

Nr.	Vorhaben Bestand	Fläche (ha)	Planungsrecht	Landschaftspfleg. Beurteilung	Auswirkungen auf Natur und Landschaft					Bewertung  1 ausgleichbar 2 grundsätzlich ausgleichbar 3 ersetzbar 4 nicht ersetzbar
					1 gering 2 mäßig 3 mäßig stark 4 stark V Verbesserung	Wasser	Boden Grundwasser	Klima/Luft Lärm	Flora Fauna	
16	Neuanlage Sportplatz auf Waldfläche	3,6	ohne	Eingriff insbesondere bez. des Artenschutzes durch Lebensraumverlust und verstärker anthrop. Störung			1	2	1	1
17	„Gewerbegebiet 5“ Belegung der bereits beplanten Gewerbeflächen	7,5	B-Plan	Eingriff insbesondere bez. des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Bebauung sowie bez. des Artenschutzes durch Lebensraumverlust und verstärker anthrop. Störung, Gestaltung eines Ortsrandes möglich		3	1	2	V	Rechtlich kein Eingriff, da B-Plan vorhanden
18	Umwidmung Gewerbegebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet	2,0	B-Plan	Es ist nicht von einem Eingriff auszugehen, Nutzungsexensivierung			V			
19	Umwidmung Wohnbaufläche in gemischte Baufläche „Ackerstraße“	1,9	ohne	Es ist nicht von einem Eingriff auszugehen			V			
20	Umwandlung Gartenfläche in Mischgebiet	0,3	ohne	Eingriff insbesondere bez. des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Bebauung sowie bez. des Artenschutzes durch Lebensraumverlust und verstärker anthrop. Störung		3	1	3	1	2
21	Grünzug am Tschugagraben entwickeln	1,7	ohne	Aufwertungsmaßnahme: Entwicklung eines Biotopverbundes		V	V			
22	Aufforstung Siedlungsrand	0,5	ohne	Forstwirtschaftliche Maßnahme: Es ist nicht von einem Eingriff auszugehen		V	V	V	V	
23	Umwidmung Teilfläche „Gewerbegebiet 2“ in eingeschränktes Gewerbegebiet	2,3	ohne	Es ist nicht von einem Eingriff auszugehen, Nutzungsexensivierung		V	V			
24	Erweiterung Gewerbegebiet 9 für Entwicklung Handwerkskammer unter Nutzung von Intensivacker	2,5	ohne	Eingriff insbesondere bez. des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Bebauung sowie bez. des Artenschutzes durch Le-	1	3	2	2	3	3

Nr.	Vorhaben Bestand	Fläche (ha)	Planungsrecht	Landschaftspfleg. Beurteilung	Auswirkungen auf Natur und Landschaft					Bewertung  1 ausgleichbar 2 grundsätzlich ausgleichbar 3 ersetzbar 4 nicht ersetzbar
					1 gering 2 mäßig 3 mäßig stark 4 stark V Verbesserung	Wasser	Boden Grundwasser	Klima/Luft Lärm	Flora Fauna	
				bensraumverlust und verstärker anthrop. Störung, Verschiebung des Ortsrandes als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes						
25	Aufforstung Intensivacker	4,5	ohne	Forstwirtschaftliche Maßnahme: Es ist nicht von einem Eingriff auszugehen			V	V	V	
26	Umwidmung Gewerbegebiet in Mischgebiet	4,7	B-Plan	Es ist nicht von einem Eingriff auszuge- hen, Standortverträgliche Nutzung		V	V	V		

## 7.6 Kompensationsmaßnahmen für Beeinträchtigungen durch Bebauung

Lf. Nr.	Vorhaben Bestand	Fläche (ha)	Bewertung 1 ausgleichbar 2 grundsätzlich ausgleichbar 3 ersetzbar 4 nicht ersetzbar	Vermeidung/Verminderung	Ausgleich/Ersatz
1	Erweiterung Gewerbegebiet „Autohaus Schulze“, teilweise unter Nutzung von Waldflächen	2,0	3	nicht möglich Starke Durchgrünung des Gewerbegebietes durch teilweisen Baumerhalt,  Vermeidung von (Lärm-)Belästigung auf die angrenzenden Wohnnutzungen	Ausgleich im Zusammenhang mit Wiederaufforstung
2	Umwidmung Wald in Wohnbaufläche Bebauung nur begrenzt vorgesehen	1,3	1	Geringe Versiegelung  Erhalt des Baumbestandes,	Erhöhung der Strukturvielfalt
3	Umwidmung Wald in Grünfläche	0,3		Kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne, nur rechtliche Umwidmung Dauerhafter Erhalt des Baumbestandes	
4	Neues Wohngebiet „Harnischdorfer-/Gaglower Straße“ auf Brache als Abrundung	1,1	1	Lockere Bebauung mit zurückhaltenden Wohngebäuden,  starke Durchgrünung verbleibender unversiegelbarer Freiflächen	Anlage strukturreicher Gärten mit hohem Gehölzanteil
5	Aufforstung Brachfläche	1,1		Kein Eingriff standortgerechte Waldbaumartenwahl, Vorzug einer Baumartenmischung vor einem Reinbestand, Anlage eines Waldrandes	
6	Umwidmung gemischte Baufläche in Wohngebiet, Abrundung durch Nutzung Baulücke und geringe Ausweitung zu Lasten von Wald Wohngebiet „Südstrand“	3,8	2	Begrenzte Neuversiegelung, Erhaltung von Bäumen, welche die vorgesehene Nutzung nicht verhindern, Unterpflanzung mit Laubgehölzen	Ausgleich im Zusammenhang mit Aufforstungsflächen direkt angrenzender Flächen
7	Aufforstung Ackerbrachen (Splitterflächen)	3,9		Aufforstung von strukturreichen Mischwald mit langen inneren und äußeren Grenzlinien, Anlage eines Artenreichen Waldsaumes  teilweise Ausgleich zu 6	
8	Wohnbauflächen auf ungenutzten Garagenkomplex als langfristige Option	2,8		Kein Eingriff, Neuordnung auf stark vorbelasteten Gebiet	
9	Aufforstung ehemalige Deponie	2,3		Kein Eingriff Untersuchung und ggf. Sanierung der als Altlastenverdachtsfläche eingestuften Deponie, Aufforstungsmaßnahme zugunsten des Grundwasserschutzes	
10	Wohngebiet „Grenzstraße“ auf Brache als Abrundung	1,3	2	Lockere Bebauung, bodenschonende Bauweise, Erhalt des vorh. Baumbestandes	Event. Vollständiger Ausgleich außerhalb des Plangebietes (z. B. Deponie, Tschugagraben, Grünflächen)

Lf. Nr.	Vorhaben Bestand	Fläche (ha)	Bewertung 1 ausgleichbar 2 grundsätzlich ausgleichbar 3 ersetzbar 4 nicht ersetzbar	Vermeidung/Verminderung	Ausgleich/Ersatz
				Gestaltung unversiegelter Freiflächen als gehölzreiche Gärten	
11	Wohngebiet „Am Funkturm“ auf Brache als Abrundung	2,6	1	Lockere Bebauung, bodenschonende Bauweise Anlage strukturreicher Gärten	Einplanung und Gestaltung öffentl. Grünflächen
12	Wohngebiet „Feldweg/Alte Ziegelei“ auf Brache Erhalt und Erweiterung Gehölzgruppe	2,2	1	Lockere Bebauung, bodenschonende Bauweise, Erhalt vorh. Gehölzbestände Anlage strukturreicher Gärten	Einplanung und Gestaltung öffentl. Grünflächen unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestandes
13	Umwidmung großflächiger Einzelhandel in eingeschränktes Gewerbegebiet	2,4		Kein Eingriff Abbau Immissionskonflikt	
14	Umnutzung Militärbrache in Wohngebiet gegenüber rechtskräftigem B-Plan nur noch zweigeschossige Bebauung möglich teilweise Inanspruchnahme Waldflächen	11,3	1	Rechtlich kein Eingriff, da B-Plan mit Grünordnungsplan vorhanden Erhalt Baumbestand auf großen Flächen größere Durchgrünung als ursprünglich vorgesehen Erhöhung ökologischer Wert der verbleibenden Baumbestandes Ausgleich mit Ersatzaufforstung (z. B. Deponie)	
15	Neuanlage Friedhof	1,4	1	Teilweiser Erhalt des Baumbestand	Anlage eines Friedhofes mit einer dem Dorf- und Landschaftscharakter gerechten Gestaltung, in dem Bäume, dichte freiwachsende Hecken das Bild bestimmen
16	Neuanlage Sportplatz auf Waldfläche	3,6	1	Teilweiser Erhalt des Baumbestand	Ausgleich auf Fläche möglich durch intensive Durchgrünung, Erhöhung des Laubanteils
17	„Gewerbegebiet 5“ Belegung der bereits beplanten Gewerbeflächen	7,5		Rechtlich kein Eingriff, da B-Plan vorhanden	Rechtlich kein Eingriff, da B-Plan vorhanden
18	Umwidmung Gewerbegebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet	2,0		Kein Eingriff Lösung potentieller Immissionskonflikt	
19	Umwidmung Wohnbaufläche in gemischte Baufläche „Ackerstraße“	1,9		Kein Eingriff Lösung potentieller Immissionskonflikt	
20	Umwandlung Gartenfläche in Mischgebiet	0,3	2	Begrenzung der Bebauung, Erhalt eines hohen Grünanteils unter Einbeziehung vorhandener wertvoller Gehölze	Ausgleich durch Aufwertung Tschugagraben möglich
21	Grünzug am Tschugagraben entwickeln	1,7			Ausgleichsmaßnahme Ziel ist die Entwicklung eines Biotopverbundes
22	Aufforstung Siedlungsrand	0,5			Aufforstung von strukturreichen Mischwald mit langen inneren und

Lf. Nr.	Vorhaben Bestand	Fläche (ha)	Bewertung 1 ausgleichbar 2 grundsätzlich ausgleichbar 3 ersetzbar 4 nicht ersetzbar	Vermeidung/Verminderung	Ausgleich/Ersatz
					äußeren Grenzlinien, Anlage eines artenreichen Waldsaumes Ausgleichsmaßnahme für 23
23	Umwidmung Teilfläche „Gewerbegebiet 2“ in eingeschränktes Gewerbegebiet	2,3			teilweise Beseitigung Gehölzbestand Ausgleich durch Rückbau und 22
24	Erweiterung Gewerbegebiet 9 für Entwicklung Handwerkskammer unter Nutzung von Intensivacker	2,5	3	Begrenzung der Flächenversiegelung, Bodenschonende Bauweise und Errichtung zurückhaltender Gebäude, starke Durchgrünung auf den verbleibenden unversiegelbaren Freiflächen	hoher Durchgrünungsgrad, Beachtung der Siedlungsrandlage! Gewässerrand gestalten Kleingewässer (Regenrückhaltebecken) anlegen Rand eingrüne Aufwertung des Tschugagrabens (vgl. Nr. 21)
25	Aufforstung Intensivacker	4,5			Aufforstung von strukturreichen Mischwald mit langen inneren und äußeren Grenzlinien, Anlage eines artenreichen Waldsaumes Mischwald
26	Umwidmung Gewerbegebiet in Mischgebiet	4,7		kein Eingriff Lösung Immissionskonflikt	

## 7.7 Räumliche und zeitliche Prioritäten für die Durchführung von Maßnahmen

Gliederungs-Nr.	Maßnahme	Beginn der Umsetzung			
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig	
1.	Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, Ressourcenschutz und Erholungsvorsorge				
1.1	ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN				
1.1.1	Schutzgebiete und -objekte  Der Erhalt intakter naturnaher Landschaften und damit funktions- und leistungsfähiger Landschaftselemente besitzt oberste Priorität hinsichtlich zukünftiger Naturraumnutzungen. Entsprechend wurden die ökologisch hochwertigsten Gebiete unter Schutz gestellt.  Das Naturschutzgebiet "Biotopverbund Spreeaue"  Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue südlich Cottbus"	■	P		
1.1.2	Entwicklung eines Biotopverbundes terrestrischer Lebensräume  Entwicklung eines Gehölzsaumes entlang der Autobahn  Erhalt und Entwicklung der Biotoptypen trockener Ausprägung im Bereich der Energieleitungstrasse  Schutz, Ergänzung, Pflege und Neuanlage von Laubgebüsch, Baumgruppen und Einzelbäumen  Erhalt / Anlage von Bäumen, Baumreihen und Baumgruppen innerhalb des Siedlungsraumes		→  Realis. durch Eingriffsregelung	P	
1.1.3	Entwicklung eines Biotopverbundes aquatischer und semiaquatischer Lebensräume  Anlage von Gewässerschonstreifen, Entwicklung eines lockeren Gehölzsaumes  Erhöhung der Habitatvielfalt, durch verschiedenartige, natürliche Ufergestaltung		→  Realis. durch Eingriffsregelung	P	
1.1.4	Erhöhung der Naturnähe und der ökologischen Vielfalt der Landschaft  Einrichtung von Schonstreifen / Ackerrandstreifen  Entwicklung von artenreichen, vielstufigen Waldrändern  Erhalt / Entwicklung von Grüngürteln mit ortstypischen Kleinbiotopen / Obstwiesen  Ortsrandeingrünung im Baubestand		→  Realis. durch Eingriffsregelung	P	
1.2	BODEN				
1.2.1	Schutz von Boden mit besonders hoher Schutzwürdigkeit  Grundwasserbeeinflusste Böden in der Spreeniederung	→			
1.3	GRUNDWASSER / OBERFLÄCHENWASSER				
1.3.1	Maßnahmen zur Schutz des Grundwassers	→			
1.3.2	Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung und des Wasserrückhalts in der Landschaft  Erhalt und Offenhaltung von Überschwemmungsgebieten	→			
1.3.3	Maßnahmen zur Förderung der Gewässerentwicklung  abschnittsweise Bepflanzung von Gewässern mit den charakteristischen Baum- und Straucharten  Erhalt von Gewässerrandstreifen		→  Realis. durch Eingriffsregelung	P	
1.3	KLIMA / LUFT				
1.3.1	Berücksichtigung von Kaltlufteinfluß- und Luftaustauschbahnen	→			
1.3.2	Erhalt / Entwicklung von Grün- und Freiflächen innerhalb der Siedlungsflächen		→		
1.3.3	verbesserte Gehölzausstattung entlang der Verkehrsflächen		→  Realis. durch Ein-		

Gliederungs-Nr.	Maßnahme	Beginn der Umsetzung		
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
			griffsregelung	
1.3.4	Erhalt der Wald-Feld-Verteilung	→		
1.4	VIELFALT, EIGENART UND SCHÖNHEIT DER LANDSCHAFT UND LANDSCHAFTSBEZOGENE ERHOLUNG			
1.4.1	Schutz, Pflege und Entwicklung von Bereichen mit hoher landschaftlicher Vielfalt	→		
1.4.2	Erhaltung innerörtlicher Grünflächen		→	
1.4.3	Besonderer Schutz von Naturdenkmälern	→		
1.4.4	Erhaltung und Ausbau von Erholungsbereichen		→	
1.4.5	Bewahrung des dorftypischen Ortsrandes, Begrenzung der Siedlungsentwicklung		→	
1.4.6	Milderung der krassen Übergänge in den Landschaftsraum	■	P	
2.	Beiträge anderer Nutzungen / Fachplanungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege			
2.1	ANFORDERUNGEN AN SIEDLUNG, GEWERBE UND VERKEHR			
2.1.1	Schonende Verdichtung des Innenbereiches	→	→	
2.1.2	Sicherung des Dorfkernes, gestalterische Aufwertung der historisch gewachsenen Grünstrukturen		→ Realis. durch Eingriffsregelung	
2.1.3	Neugestaltung des südlichen bzw. südwestlichen Siedlungsrandes von Gallinchen	■	P	
2.1.4	verstärkte Eingrünung der Gewerbegebiete im Süden der Gemeinde Gallinchen entlang der zur Landschaft gerichteten Seiten	■	P Realis. durch Eingriffsregelung	
2.1.5	Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs	■		
2.1.6	Gestalterische Aufwertung entlang der Bundesstraße B 97 durch Großbaumpflanzung		→ Realis. durch Eingriffsregelung	P
2.2	ANFORDERUNGEN AN DIE LANDWIRTSCHAFT			
2.2.1	Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung südlich des Dorfes unter Förderung ökologischer Anbauverfahren	→		
2.2.2	Dauergrünlandnutzung in extensiver Art und Weise im Bereich der Spreeaue östlich des Dorfes	→		
2.3	ANFORDERUNGEN AN DIE FORSTWIRTSCHAFT			
2.3.1	Organisation der standortgerechten Waldbewirtschaftung		→	
2.3.2	Umwandlung der Kiefernreinkulturen in artenreiche Mischbestände entsprechend den gegebenen Standortbedingungen		→	
2.3.3	Entwicklung von nutzungsfreien Waldmänteln in ausreichender Breite und Stufung		→ Realis. durch Eingriffsregelung	

Gliederungs-Nr.	Maßnahme	Beginn der Umsetzung		
		■ zum entspr. Zeitpunkt → sukzessive Durchführung P später Kontrolle u. Pflege		
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
2.3.4	Schutz der Laub- und Mischwaldbestände		→	
2.4	ANFORDERUNGEN AN DIE WASSERWIRTSCHAFT			
2.4.1	Sicherung und Entwicklung Hochwasserrückhalteräume	→		
2.4.2	Verbesserung der Regenwasserrückhaltung		→	
2.4.3	Nutzungsintensivierung		→	
2.4.4	Überprüfung der Altlastverdachtsflächen	■	P	
2.5	ANFORDERUNGEN AN DIE ERHOLUNGSNUTZUNG			
2.5.1	Erschließung des Spreeauenbereiches für die Naherholung		→	
2.5.2	Erweiterung des Sport- und Freizeitangebotes		→	
2.6	ATLASTEN			
2.6.1	Untersuchung und Sanierung der Altlastverdachtsflächen	■	P	

## 7.8 Verfahrensübersicht

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.02.1991.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden. Die Ziele der Landesplanung und Raumordnung wurden mit Schreiben vom 17.01.1991, 02.05.1991, 30.07.1991, 23.07.1992, 04.12.1992, 03.02.1995 und 18.05.2000 mitgeteilt
3. Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind im April 1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 28.03.1991 den ersten Entwurf des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der erste Entwurf des Flächennutzungsplanes sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 16.04.1991 bis einschließlich 17.05.1991 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.04.1991 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bevölkerung sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange 20.02.1992 geprüft.
7. Der erste Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde abgeändert. Der Zweite Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom November 1994 wurde mit der Raumordnungsbehörde abgestimmt.
8. Der zweite Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde abgeändert. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.08.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom Juni 2000 aufgefordert worden.
9. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Juni 2000 sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 09.10.2000 bis einschließlich 20.10.2000 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Bauamt des Amtes Neuhausen/Spree, Amtsweg 1 in 03058 Neuhausen, während der folgenden Zeiten  
 Montag, Mittwoch von 9.00 - 12.00Uhr und 13.30 - 15.00Uhr  
 Dienstag von 9.00 - 12.00Uhr und 13.30 - 18.00Uhr  
 Donnerstag von 9.00 - 12.00Uhr und 13.30 - 16.00Uhr  
 Freitag von 9.00 - 12.00Uhr  
 nach § 3 Abs.1 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.09.2000 im Amtsblatt 09/2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
10. Die Gemeindevertretung hat am 09.11.2000 den Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom November 2000 mit dem Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
11. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom November 2000 sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 04.12.2000 bis einschließlich 10.01.2001 im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Bauamt des Amtes Neuhausen/Spree, Amtsweg 1 in 03058 Neuhausen, während der folgenden Zeiten  
 Montag, Mittwoch von 9.00 - 12.00Uhr und 13.30 - 15.00Uhr  
 Dienstag von 9.00 - 12.00Uhr und 13.30 - 18.00Uhr  
 Donnerstag von 9.00 - 12.00Uhr und 13.30 - 16.00Uhr  
 Freitag von 9.00 - 12.00Uhr  
 nach § 3 Abs.2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.11.2000 im Amtsblatt 11/2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
12. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15.12.2000 um die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom November 2000 gebeten.
13. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise der Bevölkerung sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am 08.03.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
14. Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom Februar 2001 wurde am 08.03.2001 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Erläuterungsbericht in der Fassung vom Mai 2001 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.06.2001 gebilligt.

## 7.9

## 7.9 Übersicht Karten und Pläne / Statistische Erhebungen

### Karten und Pläne

- Plan 1- Übersichtskarte
- Plan 2- Karte Bindungen
- Plan 3- Stand der Bauleitplanung
- Plan 4- Karte Biotopbestand
- Plan 5- Bestand Nutzungen
- Plan 6- Bestand Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
- Plan 7- Bestand Siedlungsflächen und Bereiche mit hohem Durchgrünungsgrad
- Plan 8- Bestand innerörtliche Brachen
- Plan 9- Bestand Wohnbau- und Gemischte Bauflächen
- Plan 10- Bestand Gewerbliche und Sonderbauflächen
- Plan 11- Bestand Grünflächen / Wasserflächen
- Plan 12- Planung Nutzungen
- Plan 13- Planung Flächen für die Landwirtschaft
- Plan 14- Planung Flächen für Wald
- Plan 15- Planung Siedlungsentwicklung und Bereiche mit hohem Durchgrünungsgrad
- Plan 16- Planung Wohnbauflächen
- Plan 17- Planung Gemischte Bauflächen
- Plan 18- Planung gewerbliche Bauflächen
- Plan 19- Planung Sonderbauflächen
- Plan 20- Planung Radweg, Wasser- und Grünflächen
- Plan 21- Eingriffs- Ausgleichsbilanz
- Plan 22.1 Planung Landschaftspflege (Plan)
- Plan 22.2. Planung Landschaftspflege (Zeichenerklärung)

### Landschaftsplan

#### Statistische Erhebungen

- Einpendlerbewegungen im Amt Neuhausen
- Auspendlerbewegungen im Amt Neuhausen
- Pendlerbewegungen innerhalb Landkreis Spree- Neiße
- Entwicklung der Einwohner- und Flächenkennwerte für die Gemeinden des Amtes Neuhausen
- Erhebung zu bewohnten Wohneinheiten in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden nach Belegung und Fläche bezogen auf Deutschland, früheres Bundesgebiet bzw. neue Länder Berlin- Ost
- Erhebung zum Wohnungsbestand im Land Brandenburg
- Indikatorenzeitreihen- Raumbezug Gemeinden

# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

1

Übersichtskarte



# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

## 2

Karte Bindungen

### Planzeichenerklärung

-  Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
-  Überschwemmungsgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet in Vorbereitung
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturdenkmal
-  Hauptversorgungsleitungen
-  Bodendenkmale
-  Altlastenverdachtsflächen
-  Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Gas-Drucker-  
höchststelle

B-Plan  
Gewerbegebiet  
Autohaus Schulze

B-Plan  
Wohngebiet 1  
"Am Eichengrund"

B-Plan  
Wohngebiet 2

B-Plan  
Wohngebiet "Gaglower  
Harnischdorfer Straße"

B-Plan  
Wohngebiet  
"Grenzstraße"

B-Plan  
Wohngebiet  
"Feldweg/Alte  
Ziegelei"

B-Plan  
Wohngebiet  
"Südrand"

B-Plan  
"Bürgerzentrum/  
Waldparksiedlung"  
(ursprünglich 420WE)  
239WE Absprache mit  
Cottbus  
aktuell 175WE

VEP  
"Spreemarktzentrum  
Gallinchen"

B-Plan  
"Gewerbegebiet 2"

B-Plan  
Mischgebiet  
"An der Tschuga"

B-Plan  
Gewerbe-  
gebiet 5  
"Ackerstraße"

B-Plan  
"Gewerbegebiet 9"

B-Plan  
"Gewerbegebiet 4"

B-Plan  
"Am Fabrikgraben/  
Wacholderweg"

B-Plan  
"Mischgebiet 4"

# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

## 3

Stand der Bauleitplanung

### Planzeichenerklärung



Bauleitplanungen genehmigt

Bauleitplanungen im laufenden Verfahren



Planungsbüro

## Wolff

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

# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

4

Karte Biotopbestand

## Planzeichenerklärung

Die in Klammern angegebenen Zahlen entsprechen den Biotypen nach der Biotopkartierung Brandenburg (Kartieranleitung)

### Gewässer und deren Uferbereiche

- 01120 Flüsse und Ströme
- 01130 Gräben
- 01140 Kanäle mit Gehölzraum
- 02120 Kleingewässer

### Gras- und Staudenfluren

- 05100 Feuchtwiesen u. Feuchtwälder (§32)
- 05104 Wechsellückiges Auengrünland (§32)
- 05110 Frischwiesen, -wälder, mesophiles Grünland
- 05130 Ruderal- und Schlagfluren
- 05150 Intensivgrünland, Sauggrünland
- 10124 Energieleitungsgrünland, Halbrockenrasen, Ruderalfluren, Gehölzanflug (§32)

### Feldgehölze, Baumreihen, Einzelbäume

- 07110 Feldgehölze, streifenartige Feldgehölze, Baumgruppen (§32)
- 07190 Baumreihe (nicht eingemessen, schematisch)
- 07150 Einzelbäume im Landschaftsraum (nicht eingemessen, schematisch)

### Wälder und Forsten

- 08106 Erlenbruchwald (§32)
- 08260 Rodung / Wiederaufforstung
- 08300 Laubbestände, in der Gemeinde sind das neben Laubmischbeständen im wesentlichen Bestände mit den Hauptarten Robinie, Eiche, Birke
- 08400 Nadelholzforsten, in der Gemeinde Kieferforsten
- 08500 Laub-Nadel-Mischung
- 08600 Nadel-Laub-Mischung, in der Gemeinde ist die Hauptbaumart die Kiefer

### Äcker

- 09150 Äcker, intensiv genutzt
- 09140 Ackerbrachen

### Grün- und Freiflächen innerhalb der Siedlung

- 1010 Friedhöfe, Park (Schloßpark)
- 1011 Gärten, Grabelland, Gartenbrachen
- 1015 Kleingärten
- 1024 Anger usw.

### Siedlungen, Industrie- und Gewerbeflächen

- 12123 Einzel- oder Reihenhäuser, Villensiedlung
- 12124 Kleinsiedlung
- 12126 Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfächen
- 12127 Dorfgebiete, d.h. Mischung aus Gewerbe und Wohnen
- 12128 landwirtschaftliche Betriebsstandorte
- 1214 Sondergebiete

### Verkehrsanlagen

- 1213 Straßen, Bundesstraße, Autobahn

### Schutzgebiete/Schutzobjekte

- 2004 Naturschutzgebiet
- 2104 Naturschutzgebiet im Verfahren
- 2106 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
- 2108 Landschaftsschutzgebiet
- 2109 Naturdenkmal

### Hinweise

Die in der Planzeichenerklärung mit §32 gekennzeichneten Biotop sind nach § 32 BbgNatSchG geschützt

Landschaftsplan

Landschaftsarchitekturbüro Engemann

Pestalozzistraße 4 03044 Cottbus

Tel. 0355/ 79 27 56 Fax 79 47 99



Planungsbüro

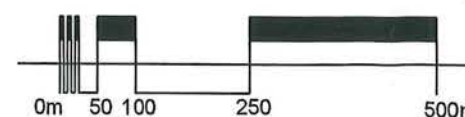
**Wolff**

Annenstraße 4

03044 Cottbus

tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90

e-mail: planungsbuero-wolff@t-online.de



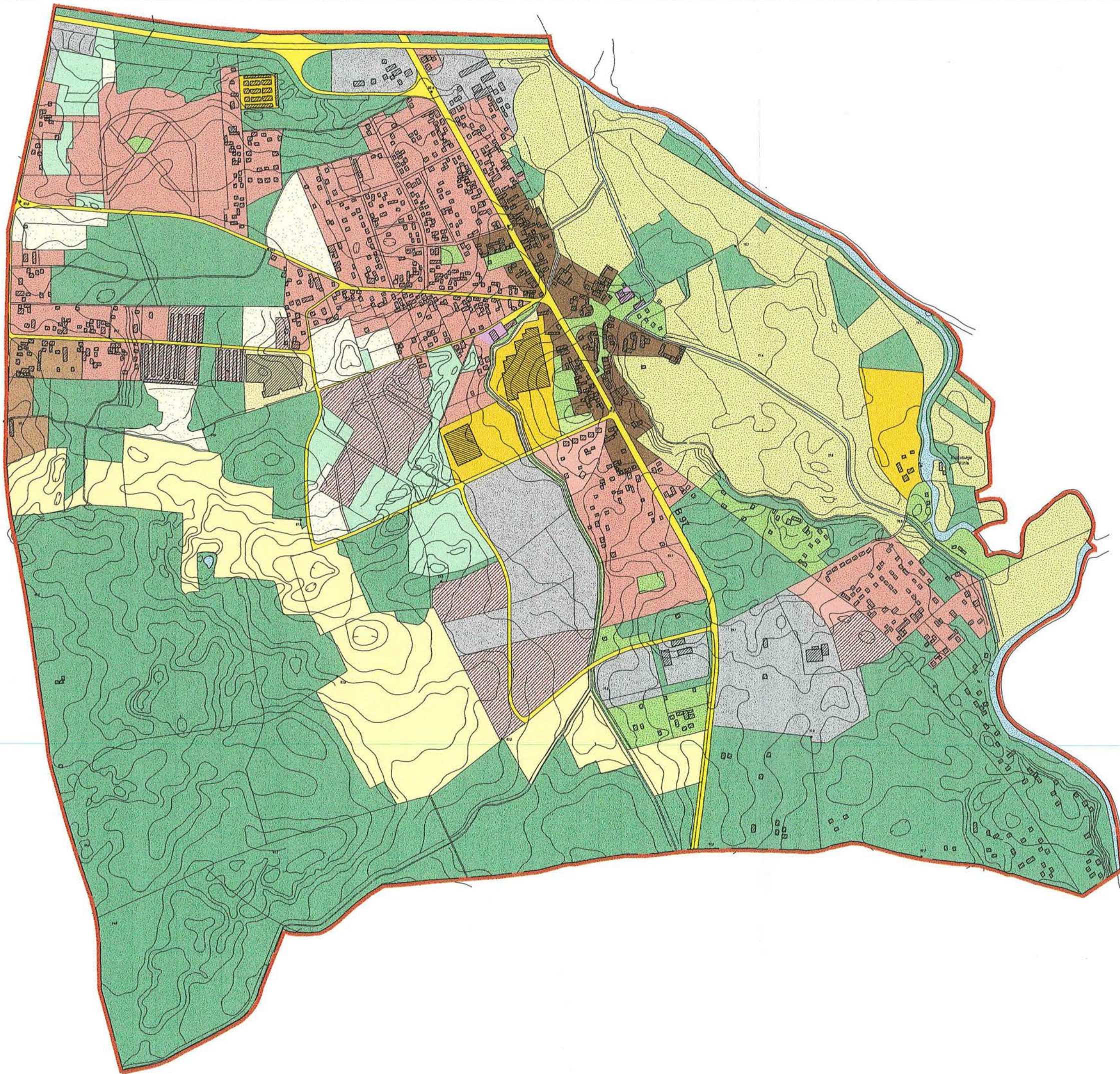
# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

## 5

Bestand  
Nutzungen



# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

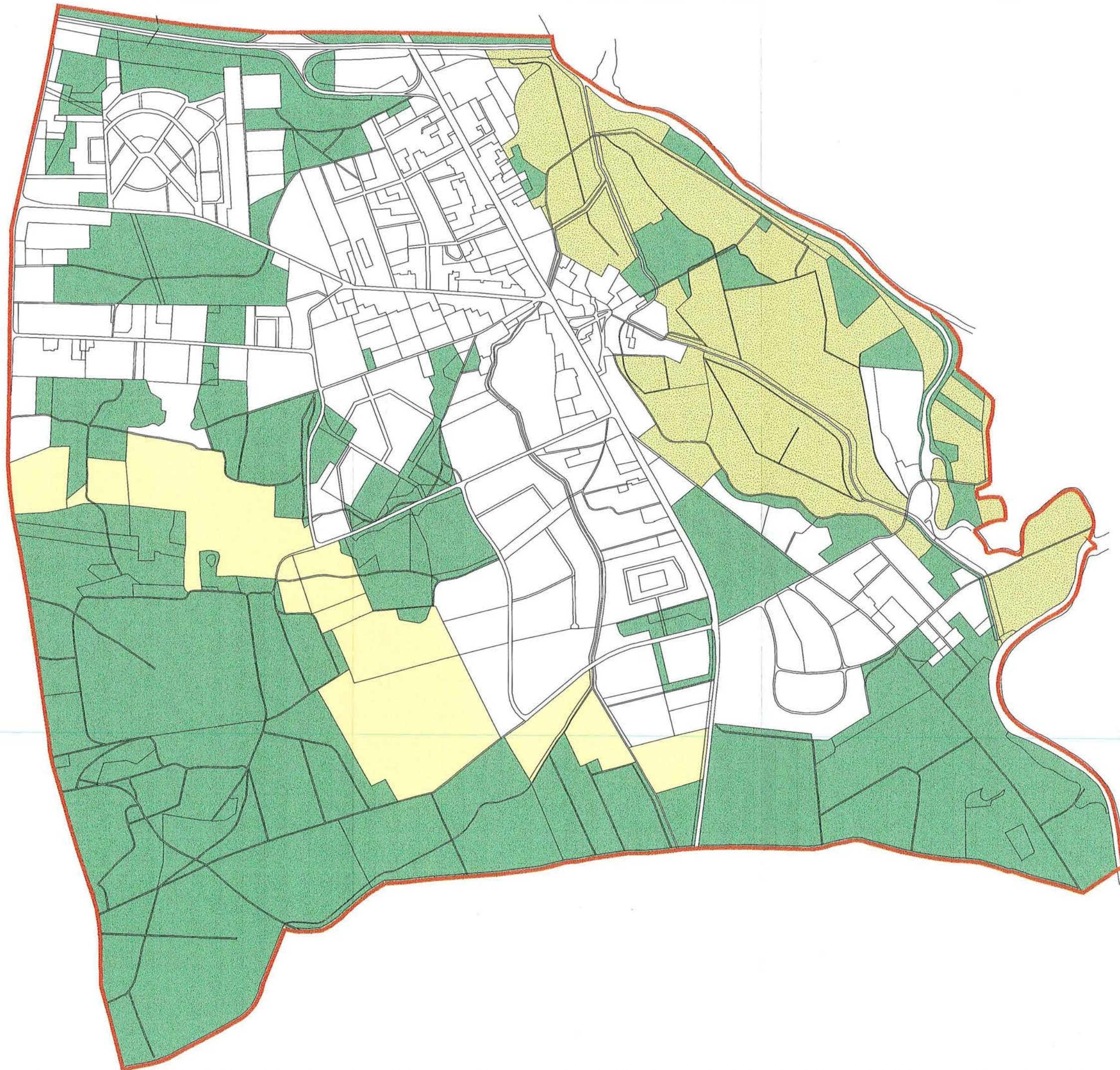
## 6

Bestand

Flächen für die Landwirtschaft  
und für Wald

### Planzeichenerklärung

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



# Gallinchen




Flächennutzungsplan

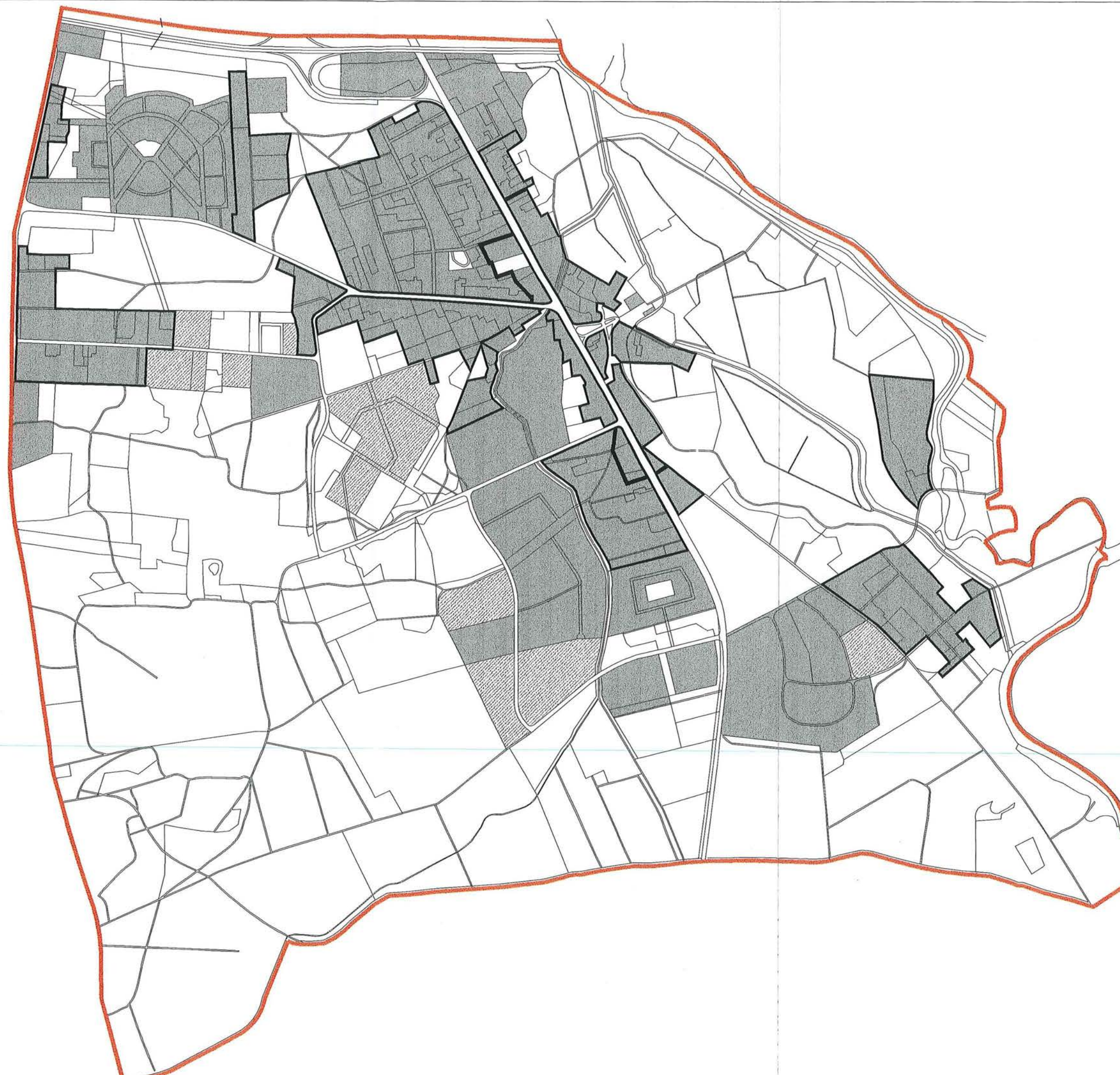
Stand Februar 2001

7

Bestand  
Siedlungsfläche und Bereiche  
mit hohem Durchgrünungsgrad

## Planzeichenerklärung

-  Siedlungsflächen
-  Brachflächen
-  Flächen mit hohem Durchgrünungsgrad



# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

## 8

Bestand  
innerörtliche Brachflächen

### Planzeichenerklärung



Brachen -Siedlungsflächen

Brachen -Landwirtschaftlichen Flächen



Planungsbüro

## Wolff

Annenstraße 4  
03044 Cottbus

tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90

e-mail: planungsbuero-wolff@t-online.de

# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

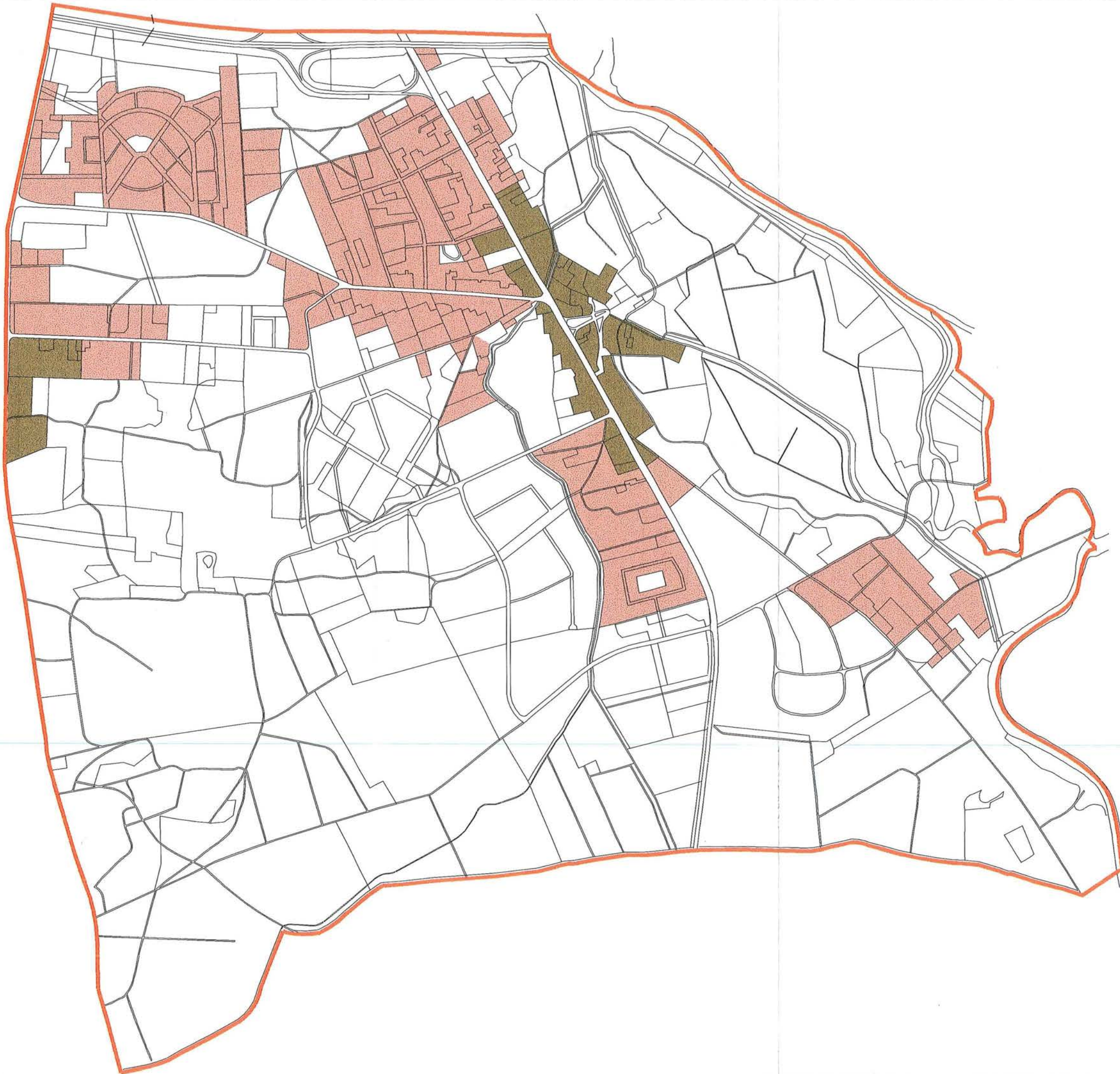
## 9

Bestand

Wohnbau- und Gemischte  
Bauflächen

Planzeichenerklärung

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen



# Gallinchen

Flächennutzungsplan

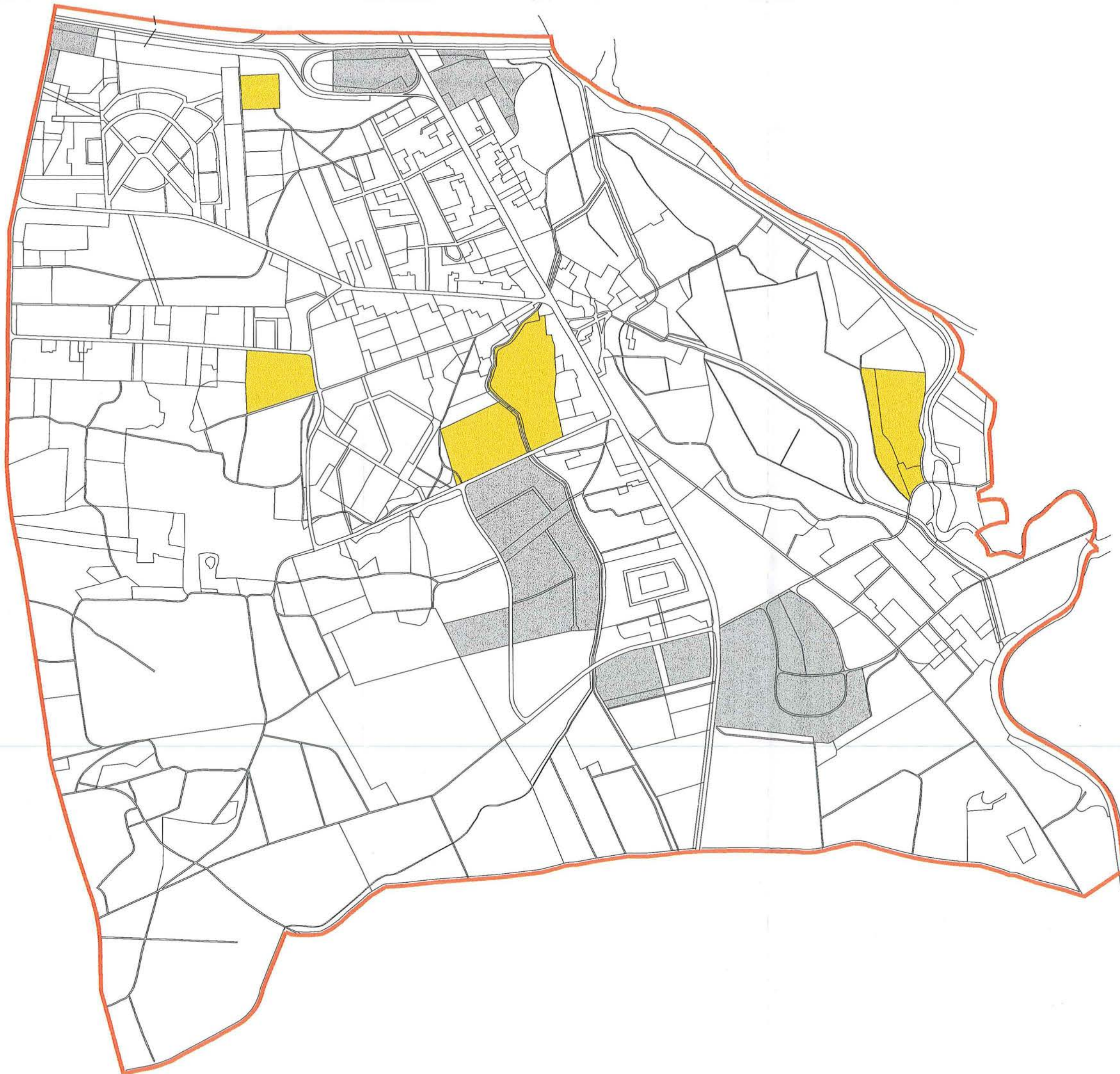
Stand Februar 2001

## 10

Bestand  
Gewerbliche- und  
Sonderbauflächen

Planzeichenerklärung

-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen



# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

## 11

Bestand

Grünflächen/Wasserflächen

Planzeichenerklärung



Grünflächen



Wasserflächen

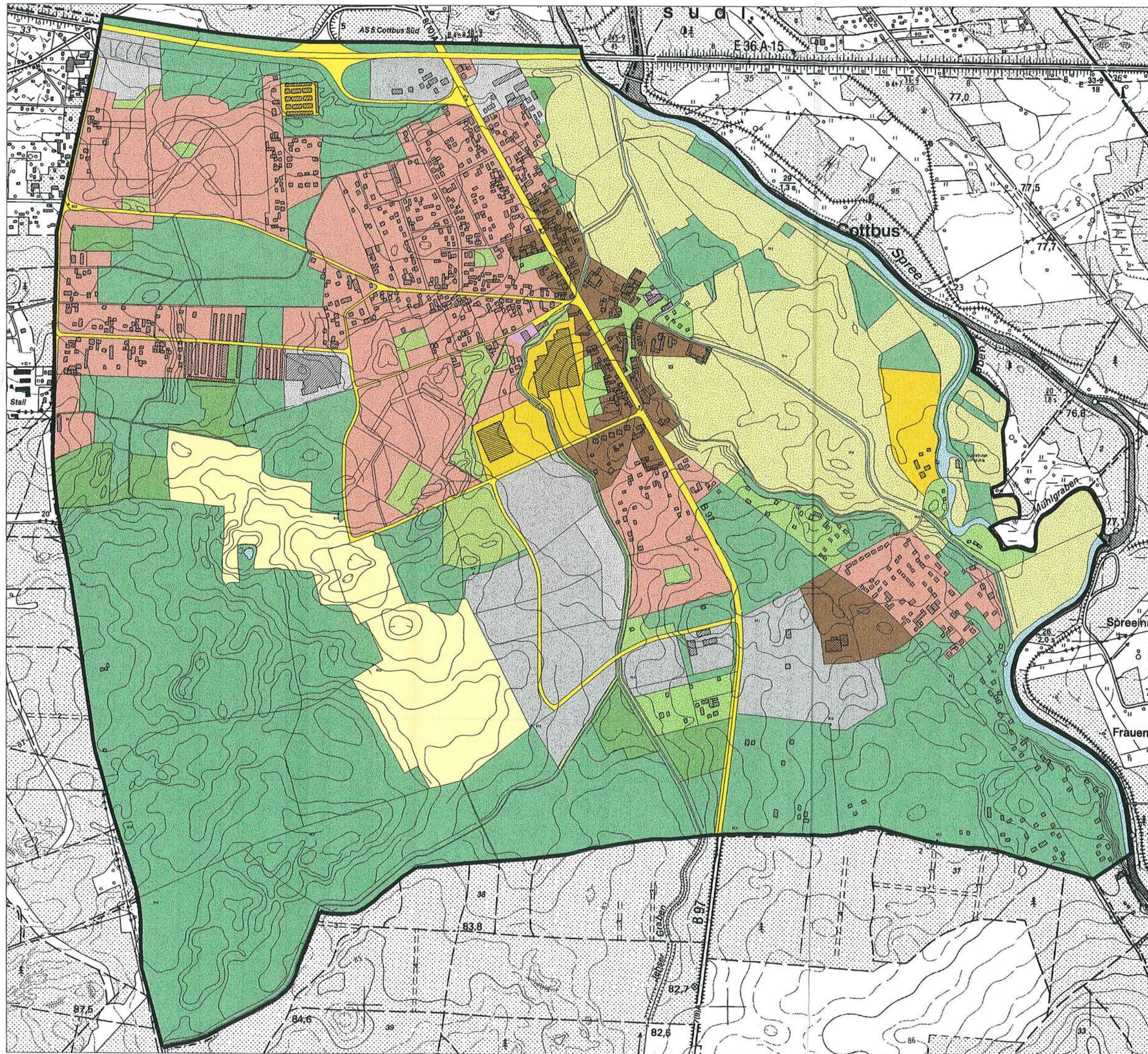


Planungsbüro

## Wolff

Annenstraße 4  
03044 Cottbus

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



# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

## 12

Planung

Nutzungen



Planungsbüro  
**Wolff**

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

# Gallinchen



Flächennutzungsplan

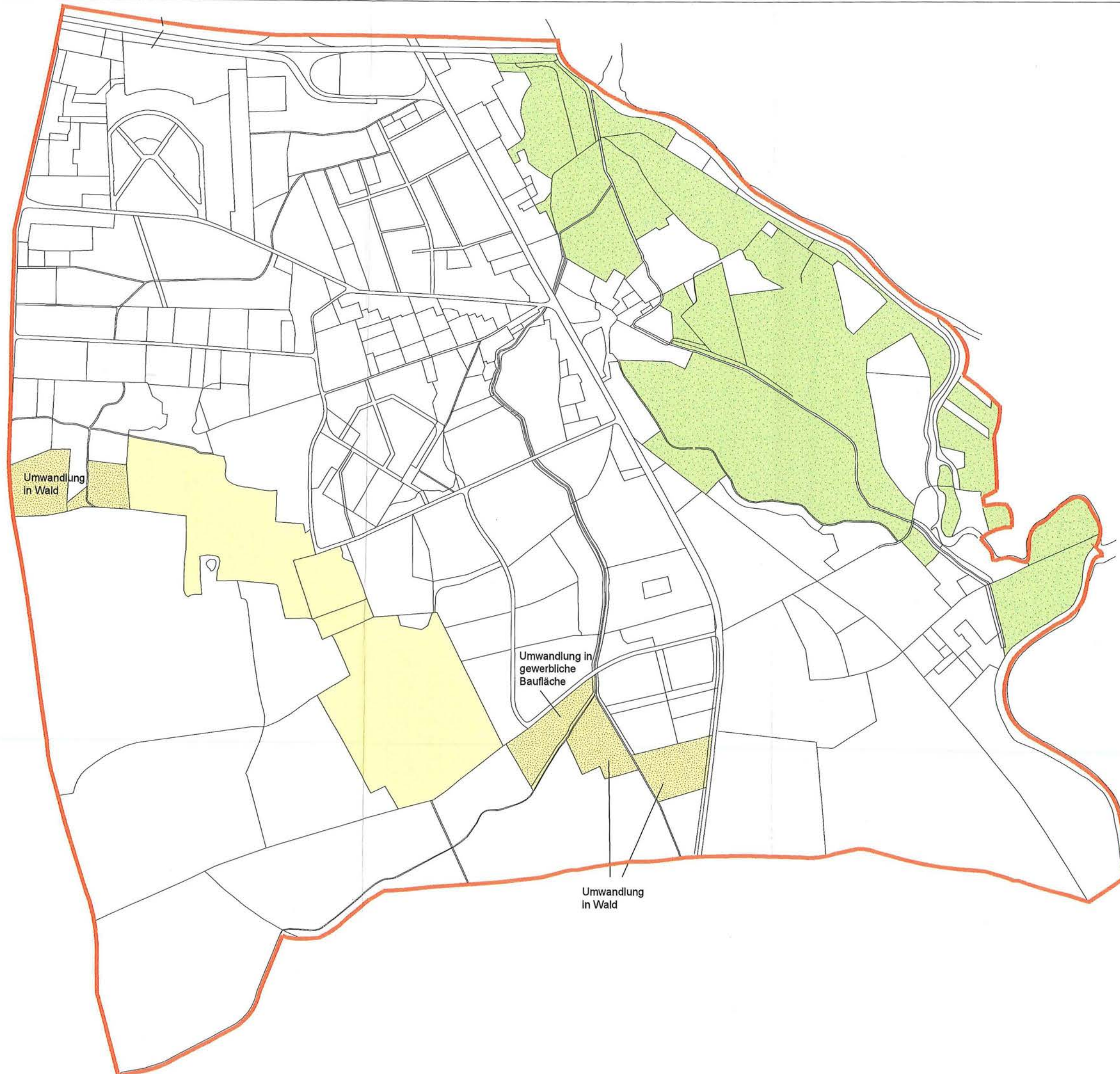
Stand Februar 2001

## 13

Planung  
Flächen für die  
Landwirtschaft

### Planzeichenerklärung

- |   |  |
|---|--|
|  | Erhalt Fläche für die Landwirtschaft -Acker  |
|  | Abgang Fläche für die Landwirtschaft -Acker  |
|  | Erhalt Fläche für die Landwirtschaft -Wiesen |



# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

## 14

Planung  
Flächen für Wald

### Planzeichenerklärung

	Erhalt Flächen für Wald
	Abgang Flächen für Wald
	Aufforstung Flächen für Wald

Umwandlung in  
gewerbliche  
Baufläche,  
Baumerhalt  
gesichert

Umwandlung in  
Wohnbauland,  
Baumerhalt  
gesichert

Umwandlung in  
Grünfläche mit  
Baumerhalt

Umwandlung  
Ackerbrache  
in Wald

Aufforstung  
Lagerplatz

Umwandlung in  
Grünfläche mit  
Baumerhalt

Umwandlung  
Garagenreihe

Aufforstung  
Mülldeponie  
Umwandlung  
in Wald

Aufforstung  
Umwandlung  
der  
Ackerbrache

Umwandlung in  
Sportplatz

Aufforstung  
Umwandlung der  
Ackerbrache



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

# Gallinchen

Flächennutzungsplan



Stand Februar 2001

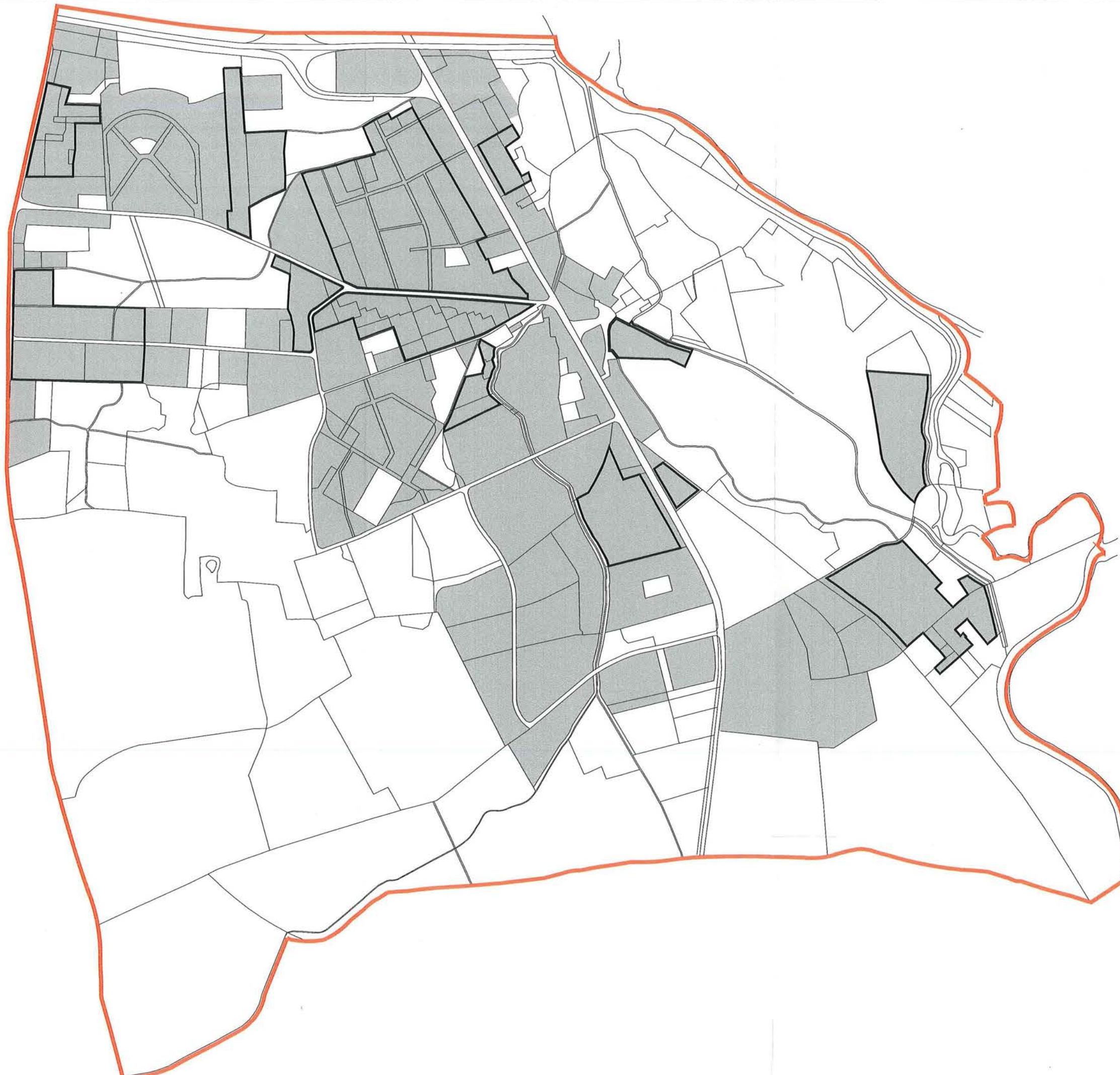
## 15

Planung

Siedlungsentwicklung und  
Bereiche mit hohem  
Durchgrünungsgrad

Planzeichenerklärung

-  Siedlungsflächen
-  Flächen mit hohem Durchgrünungsgrad



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

# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

## 16

Planung  
Wohnbauflächen

### Planzeichenerklärung

	Bestand Wohnbauflächen
	Planung Wohnbauflächen
	Abgang Wohnbauflächen

Wohngebiet  
"Harnischdorfer  
Straße Nord"  
Neuplanung

Wohngebiet  
"Harnischdorfer/  
Gaglower Straße"  
Neuplanung

Wohngebiet  
langfristig  
Umwidmung von  
Siedlungsbrache  
(Garagenkomplex)

Wohngebiet  
"Am Turm"  
Neuplanung

Wohngebiet "Alte  
Ziegelei/Felweg"  
Neuplanung

Wohngebiet  
"Grenzstraße"  
Neuplanung

Wohngebiet  
"Südstrand"  
Neuplanung und  
Umwidmung  
bestehender  
Bauflächen

Wohngebiet  
langfristig  
Umwidmung von  
Siedlungsbrache  
(Garagenkomplex)

Wohngebiet  
"Waldparksiedlung"  
bestehender B-Plan  
"Bürgerzentrum"  
Neuplanung  
erforderlich

Baugebiet  
"Ackerstraße"  
langfristig  
Umwidmung als  
gemischte  
Baufläche

Baugebiet  
"Mischgebiet4"  
(Teilfläche)  
langfristig  
Einbeziehung  
in gemischte  
Baufläche

# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

## 17

Planung

Gemischte Bauflächen

Planzeichenerklärung

-  Bestand Gemischte Bauflächen
-  Planung Gemischte Bauflächen
-  Abgang Gemischte Bauflächen



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

# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

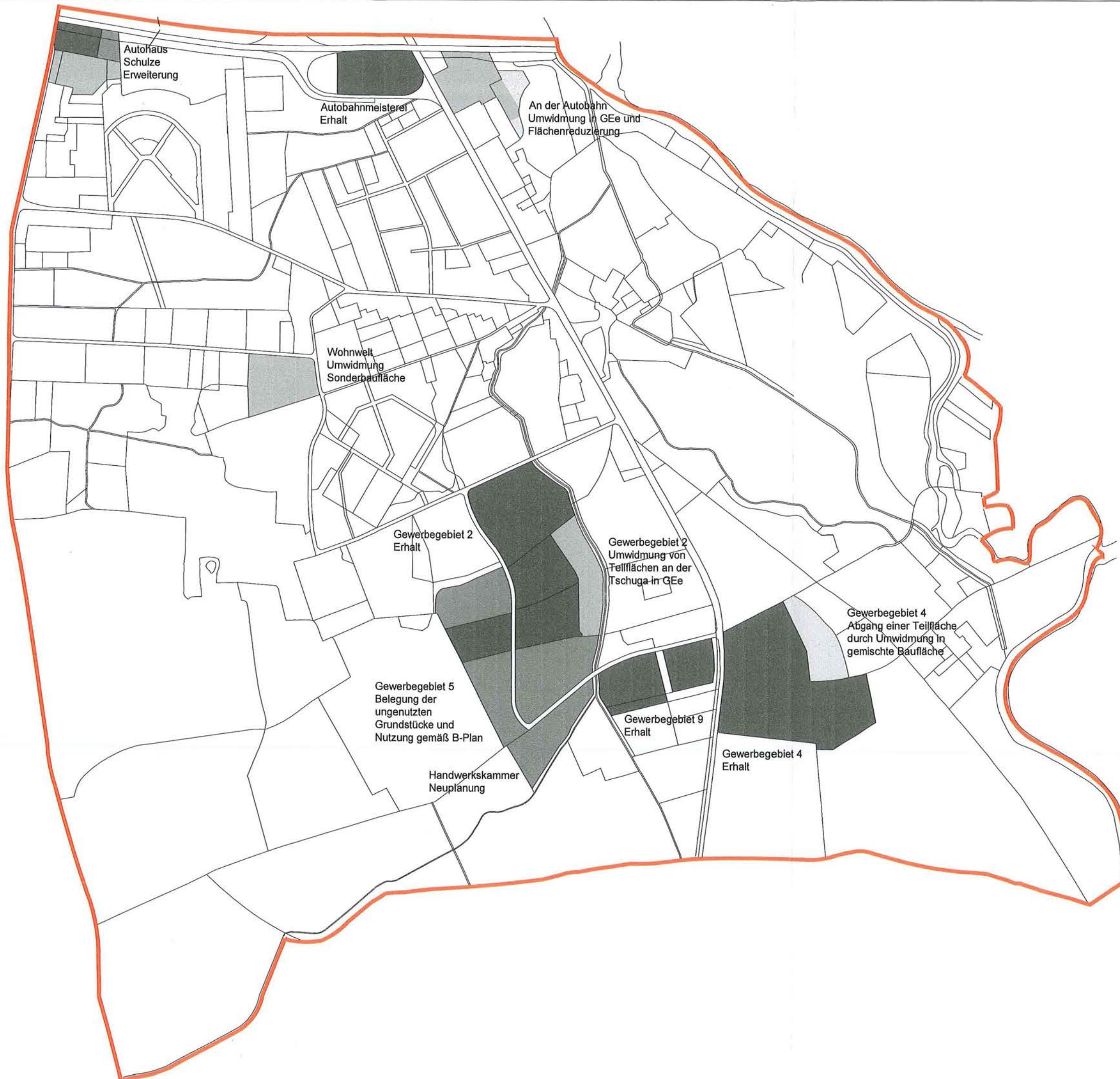
## 18

Planung

Gewerbliche Bauflächen

### Planzeichenerklärung

	Bestand Gewerbliche Bauflächen
	Planung Gewerbliche Bauflächen
	Planung Gewerbliche Bauflächen, eingeschränkt
	Abgang Gewerbliche Bauflächen



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

# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

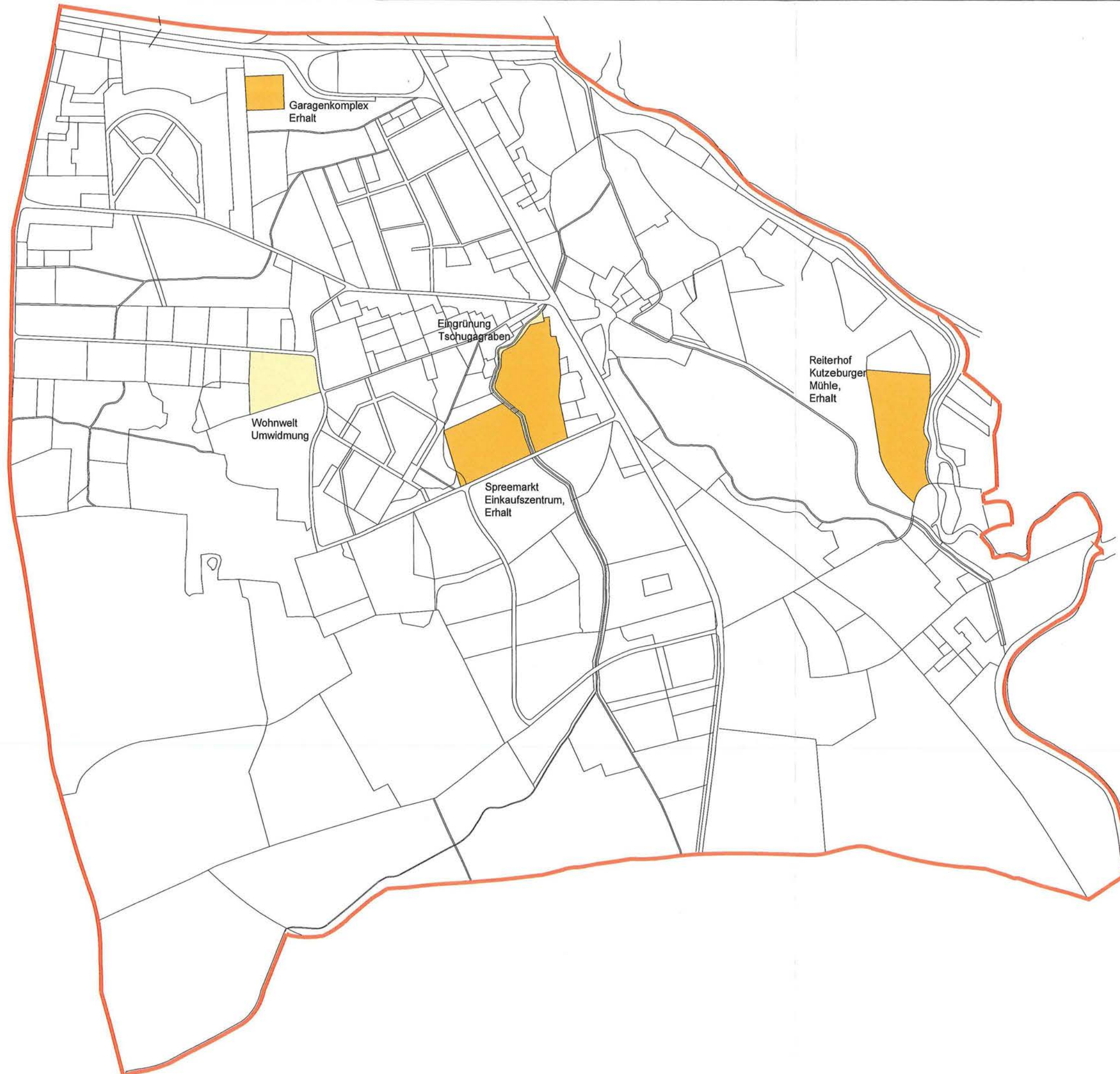
## 19

Planung

Sonderbauflächen

Planzeichenerklärung

-  Bestand Sonderbauflächen
-  Abgang Sonderbauflächen



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

# Gallinchen

Flächennutzungsplan

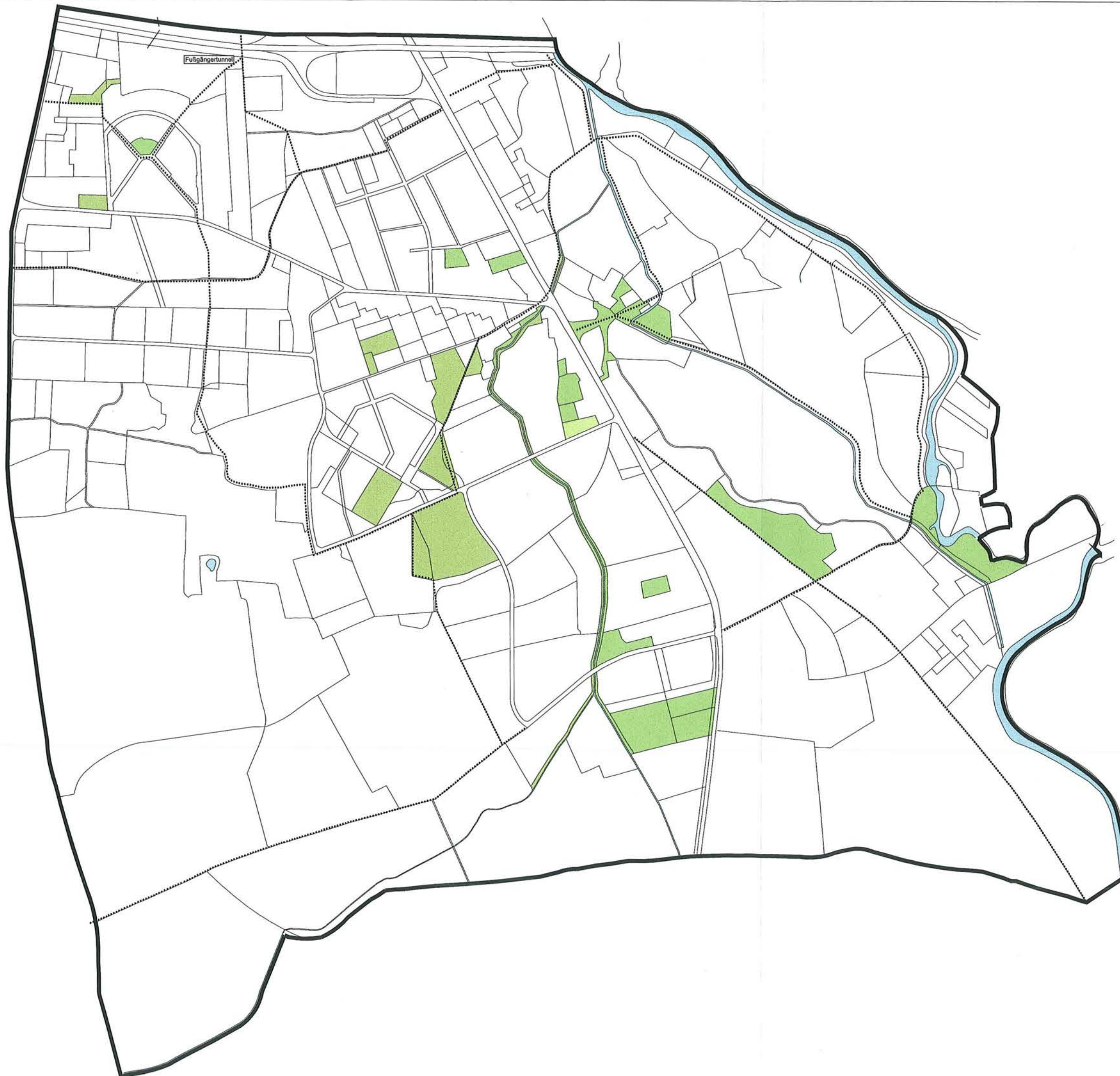
Stand Februar 2001

## 20

Planung  
Radwege, Wasser- und  
Grünflächen

### Planzeichenerklärung

-  Bestand Grünflächen
-  Planung Grünflächen
-  Abgang Grünflächen
-  Bestand Wasserflächen
-  Rad/Waderwege



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

# Gallinchen

Flächennutzungsplan

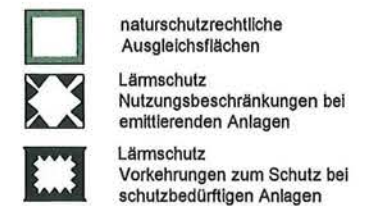
Stand Februar 2001

## 21

Eingriffs- Ausgleichsbilanz

### Schlüssel

Flächen- größe	Oberflächen- wasser	Boden Grundwasser
Klima Lärm	Flora Fauna	Orts- und Landschafts- bild



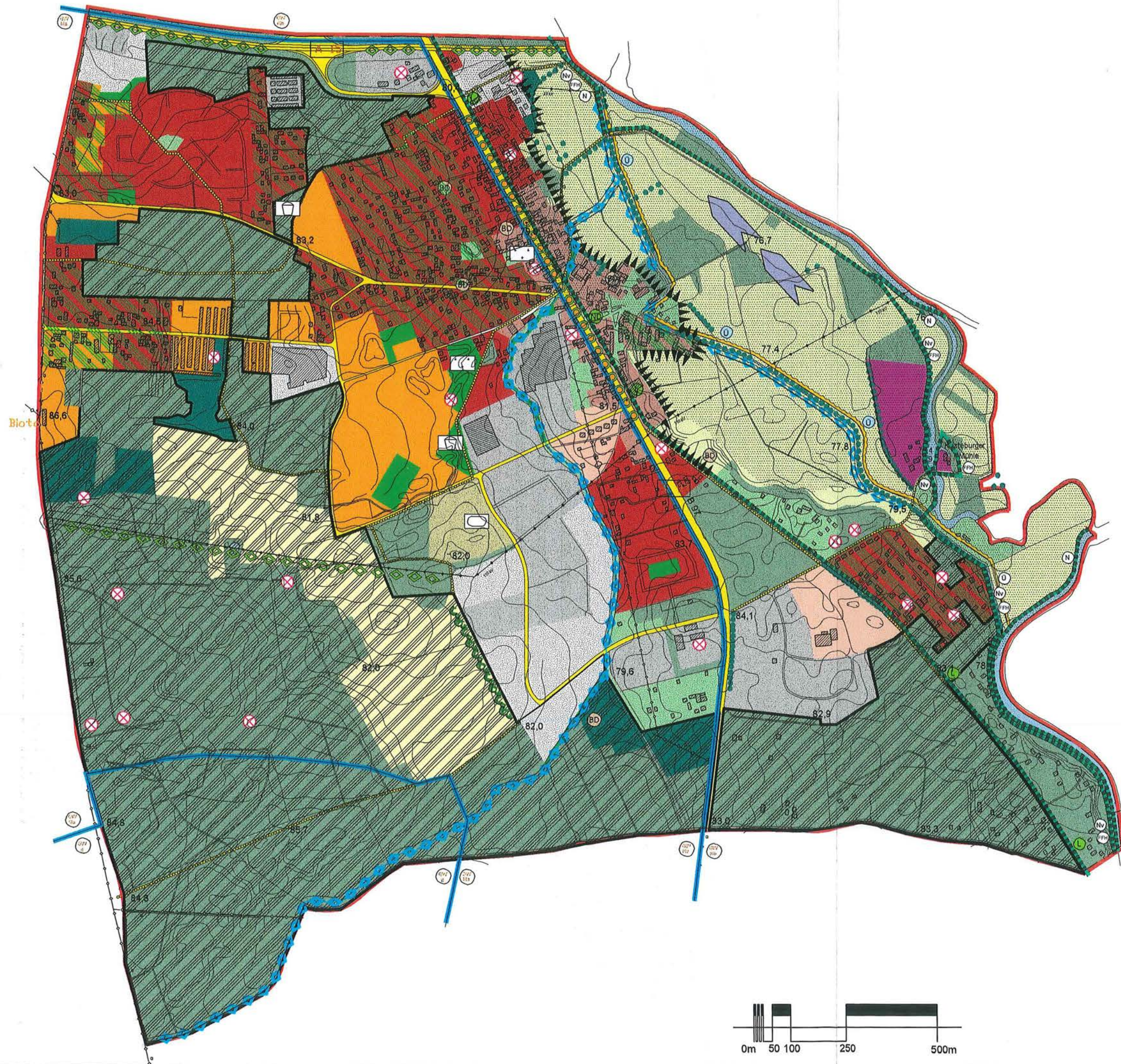
# Gallinchen

Flächennutzungsplan

Stand Februar 2001

## 22.1

Planung Landschaftspflege



Landschaftsplan  
Landschaftsarchitekturbüro Engemann  
Pestalozzistraße 4 03044 Cottbus  
Tel. 0355/ 79 27 56 Fax 79 47 99











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



## Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, Ressourcenschutz und Erholungsvorsorge

Bestand Planung




### Arten und Lebensgemeinschaften

-   Schutz und Pflege von Naturschutzgebieten
-  Fauna-Flora-Habitat Gebiet
-  Schutz und Pflege von Landschaftsschutzgebieten
-  Entwicklung eines Biotopverbundes terrestrischer Lebensräume  
Gehölzsaum entlang der Autobahntrasse, Energieleitungstrasse  
mit Halbtrockenrasenelementen, Gehölzaufwuchs, Ruderalfluren
-  Entwicklung eines Biotopverbundes aquatischer und  
semiaquatischer Lebensräume  
Tschuga-Graben
-  Erhöhung der Naturnähe und ökologischen Vielfalt der Landschaft  
ökol. Aufwertung der Intensivackerflächen und monotonen  
Kiefernforsten
-  Schutz des vorhandenen Baumbestandes (schemat. unvollst.  
Darstellung)  
Erforderliche Ergänzungspflanzung sind rechtzeitig vorzusehen




### Boden

-  Schutz von Boden mit besonders hoher Schutzwürdigkeit  
Grundwasserbeeinflusste Böden in der Spreeniederung
-  Bodendenkmale







### Grundwasser / Oberflächenwasser

-  Schutz des Grundwassers mit besonderer Empfindlichkeit  
gegenüber flächigem Schadstoffeintrag  
Betrifft das gesamte Gemeindegebiet
-  Schutz des vorhandenen Überschwemmungsgebietes
-  Förderung der Gewässerentwicklung

### Klima / Luft

-  Erhaltung kältluftproduzierender Bereiche  
Erhaltung von landwirtschaftlich (Acker, Grünland) genutzten  
Flächen
-  Erhaltung frischluftproduzierender Flächen  
Erhalt von Wald- und Forstflächen
-  Freihaltung von Durchlüftungsschneisen











### Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft u. landschaftsbezogene Erholung

-  Schutz, Pflege und Entwicklung von Bereichen mit hoher  
landschaftlicher Vielfalt, Schutz des Landschaftsraumes östlich  
des Dorfes
-  Erhaltung und Pflege innerörtlicher Grünflächen
-  Besonderer Schutz von Naturdenkmälern
-  Erhaltung und Ausbau von Erholungsbereichen
-  Bewahrung des dorftypischen Ortsrandes, Begrenzung der  
Siedlungsentwicklung in die angegebene Richtung
-  Milderung der krassen Übergänge in den Landschaftsraum,  
Einbindung der Gewerbegebiete in den Landschaftsraum

## Beiträge anderer Nutzungen / Fachplanungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bestand Planung

### Siedlungsentwicklung

-   Siedlungsbereiche mit vorwiegender Wohnnutzung  
/ mit hohem Grünanteil
-   Siedlungsbereiche mit Nutzungsmischung  
/ mit hohem Grünanteil
-   Siedlungsbereiche mit vorwiegender gewerblicher  
Nutzung/Sondernutzung  
Erhöhung des Grünanteils u. Einbindung in den Landschaftsraum  
sind dringend erforderlich
-  Grün- und Freiflächen
-  Friedhof
-  Spielplatz
-  Entwicklung und Sicherung von Grünzügen

### Land- und Forstwirtschaft


(Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Sinne  
des LwldG bzw. BbgNatSchG)

-  Landwirtschaftliche Nutzung
-  Dauergrünlandnutzung in extensiver Art und Weise
-  Waldnutzung







### Wasserwirtschaft

-  Schutzgebiet für Grundwassergewinnung





### Abfallwirtschaft

-  Untersuchung und gegebenenfalls Sanierung von  
Altlastverdachtsflächen

### Verkehr / Energiewirtschaft / Fernmeldewesen

-  Elektrische Freileitung mit kV-Angabe
-  Gashochdruckleitung
-  Gasmitteldruckleitung
-  Bundesautobahn
-  Bundesstraße
-  sonstige Straßen

### Sport / Tourismus

-  Sicherung und Ausbau der touristischen Entwicklung im  
Erholungsbereich  
Bioland Reiterhof "An der Kutzeburger Mühle"  
Sanierung und Nachnutzung des Mühlengebäudes "Kutzeburger  
Mühle"
-  Erhalt und Ausbau eines Wegesystems  
Ausweisung eines Wegesystems auf der Wachholderinsel als  
Naturlehrpfad als Ausnutzung der Lenkungsfunction dieses  
Systems
-  Sport- und Freizeitanlage
-  Sportplatz im Wald

# Gallinchen

Flächennutzungsplan  
Stand Februar 2001

## 22.2

Planung Landschaftspflege  
Zeichenerklärung

Landschaftsplan  
Landschaftsarchitekturbüro Engemann  
Pestalozzistraße 4 03044 Cottbus  
Tel. 0355/ 79 27 56 Fax 79 47 99

Planungsbüro  
**Wolff**

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