

GRÜNORDNUNGSPLAN

zum Vorhaben - und Erschließungsplan

Allgemeines Wohngebiet Gulben-Schäfereweg



aufgestellt: Eigenheimbau Gulben-Schäfereweg GbR

Cottbus, 04.06.94

ergänzt 14.07.94

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung des Planungsgebietes und Planungsmaßstab
2. Bestandsaufnahme
 - 2.1 Naturhaushaltsfaktoren
 - 2.1.1. Boden
 - 2.1.2. Wasser
 - 2.1.3. Luft
 - 2.1.4. Klima
 - 2.2. Arten und Biotope
 - 2.3. Flächennutzung
 - 2.3.1. Umliegende Flächen
 - 2.3.2. Flächen des Planungsgebietes
3. Bewertung der Landschaft
 - 3.1. Landschaftsbild
 - 3.2. Schutzausweisungen
4. Planentwurf
5. Maßnahmenplanung
 - 5.1. Vermeidungsmaßnahmen
 - 5.2. Ausgleich/Ersatz- und Sanierungsmaßnahmen
 - 5.3. Gestaltungsmaßnahmen
 - 5.4. Pflegemaßnahmen
6. Kostenschätzung

Anlage:

- | | |
|--------------------|------------|
| . Bestandsplan | M 1 : 1000 |
| . Entwicklungsplan | M 1 : 1000 |

1. Abgrenzung des Planungsgebietes und Planungsmaßstab

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich der Stadt Cottbus in der Gemeinde Gulben.

Das betrachtete Gebiet liegt westlich der Ortslage Gulben und stellt eine Verbindung zwischen den locker bebauten Kleinsiedlungsgebieten Schäfererieweg und Dorfstraße dar. Die Kreisstraße verläuft östlich in ca. 250 m Entfernung. Das Planungsgebiet (Größe: 11.617 qum) beinhaltet die Flurstücke 567 und 568 der Gemarkung Kolkwitz Flur 8, welches beim Katasteramt Cottbus Land als Privateigentum eingetragen ist.

Angrenzende Gebiete:

- . nördlich - Flurstück 545 öffentlicher Weg als Feldweg (Schäfererieweg)
- . östlich - Flurstück 563, bebautes Grundstück
- . südlich - Flurstück 567/1 bebautes Teilstück
Flurstück 567/2 neu bebautes Teilstück
- . westlich - Flurstück 545, öffentlicher Weg als Feldweg (Schäfererieweg)

Der Planungsmaßstab für den Bestands- und Entwicklungsplan beträgt 1:1000.

2. Bestandsaufnahme

2.1. Naturhaushaltsfaktoren

2.1.1. Boden

Sandboden bzw. anlehmiger Sand

2.1.2. Wasser

Im Planungsgebiet befand sich früher ein Wassergraben, welcher umverlegt wurde. Es liegt hoher Grundwasserstand an, genaue Angaben dazu werden nach Beteiligung der TöB ergänzt.

2.1.3. Luft

Laut Umweltbericht des Landes Brandenburg (1993) wurden folgende Jahresmittelwerte gemessen:

Emissionsdichten der Hauptschadstoffe

. Schwebstaub	50	Microgramm/Kubikmeter
. Schwefeldioxyd	31	" " / " "
. Stickstoffmonoxyd	10	" " / " "
. Stickstoffdioxyd	16	" " / " "
. Kohlendioxyd	490	" " / " "

Die Luftverschmutzung entsteht hauptsächlich durch die Kraftwerke Lübbenau/Vetschau bei auftretender Hauptwindrichtung.

2.1.4 Klima

ostdeutsches Binnenlandklima.

2.2. Arten und Biotope

Die Biotoptypenkartierung erfolgt nach dem Brandenburgischen Kartierungsschlüssel (1993).

- . extensiv genutzte Wiese
Frischwiese
Gefährdungsklasse II, enthält keine Arten der Roten-Liste, typische zu ersetzende Vegetation
nicht geschützt
Biotop-Nr.: 05112
- . Ackerbrache
keine Gefährdungsklasse, ist an die Bewirtschaftung gebunden und unterliegt der Sukzession.
nicht geschützt
Biotop-Nr.: 09140
- . Obstwiese
Gefährdungsklasse III
geschlossene Obstbaumreihe mit einem hohen Anteil geschädigter Bäume
nicht geschützt
Biotop-Nr.: 071822

. Ulmen
Gefährdungsklasse III
in mehr oder weniger geschlossener Baumreihe aus einheimischen Baumarten
nicht geschützt
Biotop-Nr.: 071421

Eggleitbiotop
keine Gefährdungsklasse
frischer nährstoffreicher Staudensaum
nicht geschützt
Biotop-Nr.: 05142

. Hecke
keine Gefährdungsklasse
abgestorbene Lebensbäume, nicht einheimische Pflanzenarten
nicht geschützt
Biotop-Nr.: 071414

Anflug
aus Wildrosen und Holunder

2.3. Flächennutzung

2.3.1. umliegende Flächen

. nördlicher Bereich:	Feld und Acker, intensive Nutzung
. südlicher u. östlicher Bereich:	Wohnbebauung mit Wiesen u. Kleingehölzen
. westlicher Bereich:	Acker mit angrenzenden Kiefernwald

2.3.2. Flächen des Planungsgebietes

Das betrachtete Gebiet ist als Acker- und Wiesenfläche ausgewiesen. Die Wiese wird extensiv genutzt, der Acker liegt brach. Die Obstbaumreihe wird weder gepflegt noch genutzt. Der das Planungsgebiet einsäumende unbefestigte Feldweg wird hauptsächlich zur Bewirtschaftung der außerhalb des Planungsgebietes liegenden Ackerfläche genutzt.

3. Bewertung der Landschaft

3.1. Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im spreewaldnahen Raum und trägt einen allgemein ländlichen Charakter. Es handelt sich um einen reizvollen und intakten Landschaftsraum. Die Planungsfläche paßt sich an die im angrenzenden Gebiet bestehende lockere Bebauung mit höhenmäßig nicht wirksam werdenden Einfamilienhäusern und Nebengebäuden an.

Zur Anpassung des Planungsgebietes an die angrenzenden Ortsgebiete und zur Gewährleistung der Ortsbildpflege sollten 1-geschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Satteldach den Vorzug erhalten. Durch individuelle Wohnbebauung sollte gewährleistet werden, daß der Siedlungscharakter der umgebenden Bebauung übernommen wird. Sieht man aus nördlicher Richtung auf das Gebiet erstreckt sich von West nach Ost eine Obstbaumreihe mit Hecke, welche die Sicht in den hinteren Teil versperrt. Östlich schaut man in Verlängerung des Schäfereiweges auf eine Baumallee, sowie den vorgenannten unverlegten Wassergraben, welcher von Erlenbüschen gesäumt ist. Markanter Sichtpunkt am Schäfereiweg ist eine alte erhaltenswerte Eiche. Der offene Raum wird nördlich durch Bebauung und im Westen durch einen Laubbaumgürtel und Kiefernwald eingefast. Eine Lärmbelästigung durch die Kreisstraße ist nicht vorhanden.

3.2. Schutzausweisungen

Es gibt keine Angaben des Landesumweltamtes Brandenburg, Außenstelle Cottbus, Abteilung Gewässerschutz und Wasserwirtschaft.

Bodenmerkmale sind nicht bekannt, sollten während der Baumaßnahmen Funde auftreten, so ist nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz zu verfahren.

Bezüglich der Landschafts- und Bauleitplanung existiert eine Vorstudie zum Landschaftsrahmenplan Stadt Cottbus und Kreis Cottbus-Land.

4. Planentwurf

Zur verkehrlichen Erschließung der geplanten 8 Eigenheime wird ein Teil des Schäfereiweges ausgebaut sowie ein Anliegerstich mit Wendehammer neu geschaffen. Diese Straßen sind als kombinierte Fahr- und Gehbahn mit entsprechender Beleuchtung und Beschilderung vorgesehen. Durch die Befestigung der Straßen mit Mineralgemisch erfolgt Teilversiegelung. Oberflächenwasser der Straßen wird innerhalb des Planungsgebietes mittels offener Muldenentwässerung versickert. Entlang der Verkehrsflächen ist straßenbegleitendes Grün vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser auf Gebäudeflächen wird ebenfalls im Gelände versickert. Die nichtüberbauten Grundstücksflächen werden individuell begrünt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen siehe Pkt. 5.

Der Luftaustausch wird in geringen Maße verringert.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der Teilversiegelung der Verkehrsflächen und bei voller Ausnutzung der GBE wird weit weniger als die Hälfte der Gesamtfläche versiegelt. Eingriffe durch die Tief- und Hochbaumaßnahmen werden auf der Planungsfläche ausgeglichen, somit entstehen aus landschaftsökologischer Sicht keine Konflikte.

5. Maßnahmeplan

5.1. Vermeidungsmaßnahmen

- . Schutz des Bodens vor Erosion durch Vegetationsmaßnahmen
- . Schutz vor Schadstoffeintrag in den Boden
- . Erhalt der Mutterbodenschicht
- . Erhalt großer Teile der Wiese für Hausgrundstücke
- . Erhaltung gesunder Obstbäume
- . Schutz der Natur bei Tief- und Hochbaumaßnahmen

5.2. Ausgleich-/Ersatz- und Sanierungsmaßnahmen

- . Neupflanzung einer Hecke am Wendehammer, Straßenbegleitgrün sowie 2 Bäume am Knickpunkt des Schäfereiweges
- . individuelle Gestaltung der Grundstücksbegrünung
- . Entfernung abgestorbener Hecken
- . Auslichten der Baumreihen und Pflege (Ausästen, Kronenschnitt) verbleibender Bäume
- . Umpflanzung von Bäumen

Ergänzg.: 14.07.94

Bestandteil sind die Festlegungen des Protokolls vom 12.07.94 (s. Anlage)

5.3. Gestaltungsmaßnahmen

- . Baukörpergestaltung entsprechend des Ortsbildes
- . Gartengestaltung angepaßt an dörfliche Lage (hochstämmige Obstbäume als Neupflanzung)
- . Artenreiches und landschaftstypisches Pflanzenspektrum
- . Pflanzung freiwachsender Hecken
- . Wildrasen als Straßenbegrünung
- . Duldung von Wildpflanzenanflug
- . Betonung der Straßenführung durch Baumneupflanzungen

5.4. Pflegemaßnahmen

- . Organische Düngung (kein Einsatz von Herbiziden, Insektiziden u.a. chemischen Stoffen)
- . Fachgerechtes Anlegen und dauerhafte Instandhaltung der Bepflanzungen
- . ökologische Gartenhaltung
- . naturnahe Grundstückspflege
- . Bekämpfung von Unkraut
- . Pflege der Gehölze durch Verjüngungsschnitte
- . Auslichten im Unterholz
- . Erhaltung der Nebenholzarten im Mittel- und Unterstand
- . Frühzeitiges Entfernen der untersten Äste zur allmählichen Verlängerung des astfreien Stammes bei Solitär-bäumen
- . Mähen der Straßenrandbegrünung 1 - 2 x im Jahr

6. Kostenschätzung

In den Kosten sind die Aufwendungen für Pflanzmaterial und Arbeitsleistungen, sowie Entsorgung enthalten.

Maßnahme	Preis/Mengen- einheit ohne MwSt	Menge	Preis (DM)
Straßenbegrünung (Wildrasen)	4,80 DM/qm	1.454 qm	6.979,20
Hecke freiwachsend Blütensträucher ca. 80-100 cm hoch	35,-- DM/m	20 m	700,--
Blumenesche Pflanzen Stammdurchmesser 12-14 cm	400,-- DM/Stck.	2 Stck.	800,--
abgestorbene Hecke entfernen ca. 2 m hoch	15,-- DM/qm	B x L 2 m x 135 m 270 qm	4.050,--
Spitzahorn fällen Stammdurchmesser 10-15 cm	60,-- DM/Stck.	1 Stck.	60,--
Apfelbaum fällen Stammdurchmesser 20 - 30 cm	250,-- DM/Stck.	3 Stck.	750,--
Pflaumenbaum fällen Stammdurchmesser 15 -20 cm	200,-- DM/Stck.	3 Stck.	600,--
Eiche fäl- len Stammdurchmesser 10-15 cm	60,-- DM/Stck.	1 Stck.	60,--
Grauerle fällen Stammdurchmesser 10 -15 cm	80,-- DM/Stck.	1 Stck.	80,--
Umpflanzungen von Stieleichen Stammdurchmesser 3-5 cm	30,-- DM/Stck.	2 Stck.	60,--
Obstbäume ausästen und Kronenschnitt Höhe 8 -10 m .	500,-- DM/Stck.	12 Stck.	6.000,--

Gesamtkosten netto			20.139,20 DM
+ 15% MWST			3.020,88 DM

			23.160,08 DM
			=====

Spree - Neiße - Kreis

- Der Landrat -

Spree - Neiße - Kreis Postfach 03141 Forst (Lausitz)

IBS Ingenieurbüro
Schulz
Goyatzer Str. 8

03044 Cottbus

Dienststelle : 03046 Cottbus
Bleichenstr. 1

Dezernat / Amt : V/Umweltamt

Bearbeiter : Herr Conrad

Telefon : 63 33 75

Telefax : 63 32 74

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Datum

28-02.BRF/Co-Sch

12.07.1994

Allgemeines Wohngebiet Schäfereweg Gulben
Ergänzung der Stellungnahme vom 11.07.1994 zum GOP

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o.g. Grünordnungsplan wird entsprechend der mündlichen Abstimmung am 12.07.1994 zwischen Umweltamt (Herrn Buder und Herrn Conrad) und dem Vorhaben- und Erschließungsträger (vertreten durch Herrn Haase) unter Ergänzung nachfolgender Nebenbestimmungen zugestimmt:

- Der nördliche Bereich des Schäfereweges ist durch straßenbegleitendes Grün in Form von 16 - 18 Bäumen (kleinkronige Bäume zulässig; Linde empfohlen) in der Qualität 2xmal verpflanzt, 16 - 18 cm Umfang, zu ergänzen.
- Die individuelle Gestaltung (Begrünung) der Grundstücke sollte in einer Satzung geregelt werden und die Festlegung enthalten, daß auf jedem Grundstück mindestens 2 Obstbaumhochstämme zu pflanzen sind.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.



Conrad

Sprechzeiten :

Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag 13.00 - 15.00 Uhr oder nach Vereinbarung

Bankverbindung : Kreissparkasse Forst

Konto - Nr. : 19000008

BLZ : 18052752