

Grünordnungsplan

für das Bauvorhaben Gulbener Straße in Zahsow

als Anlage und Bestandteil des Vorhaben- und
Erschließungsplanes der Gemeinde Kolkwitz
Kreis Cottbus Land

Der Grünordnungsplan besteht aus 2 Teilen:

Teil I:

Zeichnerischer Teil - nach PlanzVO (Anlage der BauNVo)

- In Anlage beigelegt.

Teil II:

Text- und Erläuterungsteil - im folgenden

Inhalt

1. Beschreibung und Bestandsaufnahme des Planungsgebietes
2. Beschreibung der Baumaßnahme
3. Beschreibung der Begrünungsmaßnahmen
4. Flächenberechnung
5. Biotop-Bewertung Altzustand/Neuzustand und
Ausgleichsmaßnahmen

Cottbus, den 19.11.93

1. Beschreibung und Bestandsaufnahme des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 9.983 m² am Rande der Gemeinde Zahsow. Da Planungsgebiet ist das Flurstück 86 in Flur 6 der Gemarkung Zahsow.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Brachland und die daran angrenzende Bebauung
- im Süden durch einen Graben und die anschließende bestehende Ortsbebauung der Gemeinde Zahsow
- Im Osten durch freies Feld
- Im Westen durch die Straße nach Gulben

Die Fläche wurde letztmalig vor ca. 2 Jahren landwirtschaftlich genutzt.

Für die Biotop-Bewertung wurde daher der Faktor 0,4 für intensiv genutztes Grünland angesetzt. Der Graben wird in die Berechnung mit einbezogen. Er erhält Erlen und Eichen als Ergänzung (Verdichtung) in einer Größenordnung von 870 qm. Die Bodenverhältnisse zeigen eine starke Anreicherung von Schlacke und Bauschutt - jetzt auch sichtbar durch Maulwurfshügel - auf, welches auf Verkippung und Planierung in der Vergangenheit hinweist.

Der Pflanzenbestand zeugt von einem gutem N-Gehalt.

Die Vegetationsbedeckung besteht vorwiegend aus:

| | |
|--------------------|------------------------|
| Gemeine Schafgabe | Achilla milleflium |
| Löwenzahn | Taraxacum officinale |
| Berghahnenfuß | Rannuculus montanus |
| Hirtentäschel | Capsella bursapastoris |
| Vogelmiere | Stellaria media |
| Sauerampfer | Rumex acetosa |
| Melde | Atriplex patula |
| Gänsefuß | Chenopodium album |
| Rispengras | Poa annua |
| Wilde Möhre | Daucus karota |
| Rotklee | Trifolium pratense |
| Höhere Vegetation: | |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| Birke | Betula pendula |
| Eiche | Quercus robur |

2. Beschreibung der Baumaßnahme

Es ist geplant, das Grundstück straßenbegleitend in eine Tiefe von 46 m mit privat genutzten Wohnhäusern zu bebauen. Bedingt durch die Bedenken der Träger öffentlicher Belange (insbesondere Kreisverwaltung Cottbus Land und Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung) wurde die ursprünglich geplante Reihenhausbebauung durch eine Mischbebauung ersetzt.

Neben 2 Einfamilienhäusern mit einem Systemmaß von ca. 10 * 10 m sind 3 schmale Doppelhäuser mit einem Systemmaß von 12,4 * 10,5 m und 3 "Triohäuser" geplant.

Das "Triohaus" ist ein 3-Familienhaus mit den Systemmaßen eines Doppelhauses und entspricht daher dem landesplanerischen Ziel mit einem Minimum von Flächeninanspruchnahme ein Maximum an Wohnraum zu erzielen.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße, es werden lediglich Zufahrten zu den KFZ-Stellplätzen geschaffen. Diese Zufahrt wird 3 m breit angelegt, wobei 1 m mit Verbundsteinen und die verbleibenden 2 m mit Rasengittersteinen belegt wird. Die KFZ-Stellplätze werden mit Rasengittersteinen angelegt, um die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu begrenzen.

3. Beschreibung der in der Satzung festzulegenden Begrünungsmaßnahmen

1. Der im Planungsgebiet verlaufende Graben wird nordseitig durch eine dichte Baum-/Buschbepflanzung rekultiviert und ökologisch verbessert. Die Pflanzungen am Graben sind im zeichnerischen Teil beschrieben (Erle, Eiche).
2. Umzäunungen zur Straße werden nur in Form von Hecken zugelassen. Wahlweise wird eine kombinierte Baum-/Buschbepflanzung zugelassen. Es werden nachfolgende Pflanzenpfehlungen gegeben:
 - a. *Tilia intermedia* - Holländische Linde
 - b. *Acer platanoides* - Spitzahorn
Emerald Queen
 - c. *Corylus colurna* - Baum-Hasel
 - d. *Prunus avium plena* - Vogelkirsche
3. Die Trennung der Grundstücke der einzelnen Häuser erfolgt durch eine Ligusterhecke oder wahlweise eine freiwachsende Hecke. Es werden hierfür folgende Pflanzempfehlungen gegeben:
 - a. *Spiraea vanhouttei* - Prachtspiere
 - b. *Rosa rubiginosa* - Schottische Zaunrose
 - c. *Rosa glauca* - Hechtrose
 - d. *Pyracantha Red Column* - Feuerdorn
4. Die Zugangswege zum Haus sind lose zu verlegen. Falls eine Befestigung gewünscht wird, ist diese durch Pflaster-, Natur-, Beton-, oder Rasenpflastersteine herzustellen.
5. Die Gärten der Häuser sind landschaftsgärnerisch zu gestalten. Es sind im Planungsgebiet mindestens 8 Jungbäume mit einem Stammumfang von $\geq 0,4$ m (in ausgewachsenem Zustand) zu pflanzen. Der Standort dieser Bäume im an das Haus angrenzenden Garten (im zeichnerischen Teil vermerkt) ist fakultativ. Die am Graben zu pflanzenden Bäume sind in dieser Aufstellung nicht enthalten.

4. Flächenberechnung und Nutzungserläuterung

| Fläche in m ² | Verwendungszweck |
|-----------------------------|--|
| 1.176,5 | Hausflächen - voll versiegelte Flächen |
| 187,5 | Stellplätze - werden mit Rasengittersteinen angelegt |
| 114,0 | Zugangswege - Verbundpflaster, Rasengittersteine, Natursteine oder lose verlegte Platten |
| 315,5 | Zufahrt zu den Stellplätzen - mit Rasengittersteinen belegt |
| 157,0 | Zufahrt zu den Stellplätzen - mit Verbundpflaster belegt |
| 842,0 | Hecke - großflächige Heckenumzäunung in ca. 1,5 m Breite um jedes einzelne Hausgrundstück |
| 870,0 | Baumallee/Heckenpflanzung am Graben |
| 540,0 | Bäume in Gärten - vorwiegend Obstbäume zur privaten Nutzung; durch notariellen Kaufvertrag wird ein ent- sprechendes Mindestmaß an Bäume je Haus festgesetzt |
| 5.780,0 | private Gartenflächen - werden von den Enderwerben landschaftsgärtnerisch gestaltet |
| ----- | |
| 9.982,5 | |
| ===== | |

5. Biotop-Berechnung Altzustand/Neuzustand

1. Altzustand:

| | | | |
|------------------------|------------------|------------------------------------|---------|
| 300,0 m ² | Grabenfläche | * 1,0 (Wertfaktor ¹) = | 300,0 |
| 9.682,5 m ² | intens. Grünland | * 0,4 (Wertfaktor ¹) = | 3.873,0 |
| ----- | | | ----- |
| 9.982,5 m ² | | | 4.173,0 |
| ===== | | | ===== |

5. Biotop-Berechnung Altzustand/Neuzustand - Fortsetzung

2. Neuzustand mit Ausgleichsmaßnahmen:

| Fläche in m ² | Verwendungszweck | Biotop- Faktor ¹ | Wert- zahl |
|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| 300,0 | Grabenfläche | 1,0 = | 300,0 |
| 315,5 | Zufahrt zu Stellpl. in Rasengitter | 0,2 = | 63,0 |
| 157,0 | Zufahrt zu Stellpl. in Pflaster | 0,1 = | 16,0 |
| 1.176,5 | Hausflächen - voll versiegelt | 0,0 = | 0,0 |
| 187,5 | Stellplätze (Rasengitter) | 0,2 = | 38,8 |
| 114,0 | Zugangswege gepflastert | 0,1 = | 11,8 |
| 842,0 | Heckenpflanzung | 0,7 = | 589,0 |
| 870,0 | Hecken-/Baumpflanz. am Graben | 0,9 = | 783,0 |
| 540,0 | Pflanzgebot 54 Bäume in Gärten | 0,8 = | 432,0 |
| 5.480,0 | private Gartenflächen | 0,4 = | 2.192,0 |
| ----- | | | ----- |
| 9.982,5 | | | 4.425,6 |
| ===== | | | ===== |

3. Zusammenfassung:

Da sich in der Biotop-Bewertung eine positive Ausgleichsdifferenz ergibt, verpflichtet sich der Investor, die im vorliegenden Grünordnungsplan festgelegten Maßnahmen umzusetzen. Eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Grundstückes erübrigt sich daher.
Es wird den Eignern vorgeschlagen, Obst in ihren Gärten zu setzen.

¹⁾ Die Biotop-Bewertung wurde gemäß den von der Stadt Cottbus veröffentlichten Faktoren vorgenommen, die in Anlage beige-fügt sind



Wirtschafts & Finanz-
Consulting GmbH

Str. d. Jugend 48 • Tel.: Cottbus
03050 Cottbus