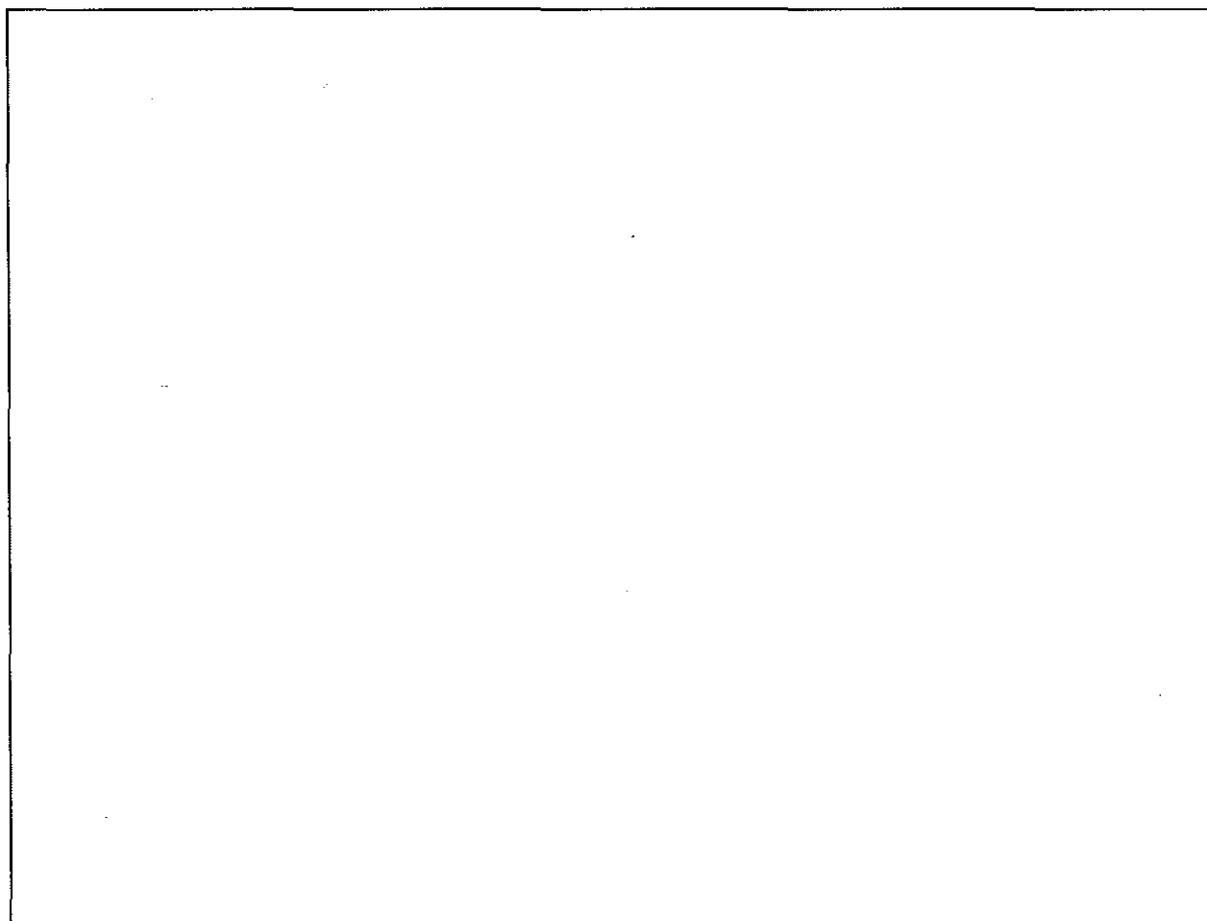


**Gemeinde  
Groß-Gaglow  
Flächennutzungsplan**

**Erläuterung**

**Fassung August 2000**



# Impressum

---

Projekt **Flächennutzungsplan  
Gemeinde Groß-Gaglow**

Planfassung **August 2000  
(Schlußfassung)**

Plangeber **Gemeinde Groß-Gaglow  
Amt Neuhausen/Spree  
vertreten durch  
Bauamt Neuhausen-Spree  
Amtsweg 1  
03058 Neuhausen-Spree**

Flächennutzungsplan



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

Landschaftsplan

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

Kartengrundlage

Topographische Karte 1.10 000  
vom Landesvermessungsamt Brandenburg  
Blätter 4251 SO Cottbus SW,  
4252 SW Cottbus SO,  
4351 NO Schorbus und  
4352 NW Groß-Oßnig  
1. Auflage 1994  
Genehmigung GB 58/97

Gemarkungsgröße **459 ha**

Bearbeitungszeitraum **Januar 1995 bis August 2000**

# Inhalt

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>ALLGEMEINES</b>                           | <b>5</b>  |
| 1.1      | VORBEMERKUNGEN                               | 5         |
| 1.2      | AUFGABE UND GRUNDSÄTZE                       | 6         |
| 1.3      | PLANUNGSERFORDERNIS/VERFAHREN/DARSTELLUNG    | 7         |
| <b>2</b> | <b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>                     | <b>7</b>  |
| 2.1      | ORTSENTWICKLUNG/GEMEINDEDATEN                | 7         |
| 2.2      | REGIONALE ENTWICKLUNGSBEDINGUNGEN            | 8         |
| 2.3      | PLANUNGSVORGABEN/BINDUNGEN                   | 8         |
| 2.4      | GESELLSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN          | 9         |
| <b>3</b> | <b>BESTANDSERFASSUNG</b>                     | <b>10</b> |
| 3.1      | SIEDLUNG-UMLAND                              | 10        |
| 3.2      | NATÜRLICHE STANDORTGEGEBENHEITEN             | 11        |
| 3.2.1    | TOPOGRAPHIE/BODEN/GRUNDWASSER                | 11        |
| 3.2.2    | WASSER                                       | 11        |
| 3.2.3    | KLIMA  | 11        |
| 3.2.4    | LEBENS-GEMEINSCHAFTEN                        | 11        |
| 3.3      | UMWELTVERHÄLTNISSE                           | 12        |
| 3.4      | SIEDLUNGSSTRUKTUR                            | 13        |
| 3.4.1    | NUTZUNGEN                                    | 13        |
| 3.4.2    | AUßENBEREICH                                 | 15        |
| 3.4.3    | GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISSE                     | 15        |
| 3.4.4    | VERKEHR                                      | 15        |
| 3.4.5    | TECHNISCHE INFRASTRUKTUR                     | 16        |
| 3.4.6    | FREIFLÄCHEN- UND GRÜNSTRUKTUR                | 16        |
| 3.4.7    | ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD                    | 17        |
| 3.5      | PROGNOSE/LEITBILD                            | 18        |
| <b>4</b> | <b>FLÄCHENNUTZUNG</b>                        | <b>23</b> |
| 4.1      | SIEDLUNG/UMLAND                              | 23        |
| 4.2      | LANDWIRTSCHAFT/WALD                          | 23        |
| 4.3      | SIEDLUNGSSTRUKTUR                            | 24        |
| 4.3.1    | NUTZUNGEN                                    | 24        |
| 4.3.2    | VERKEHR                                      | 26        |
| 4.3.3    | TECHNISCHE INFRASTRUKTUR                     | 29        |
| 4.3.4    | FREIFLÄCHEN- UND GRÜNSTRUKTUR                | 29        |
| 4.4      | LANGFRISTIGE FLÄCHENENTWICKLUNG              | 30        |
| 4.5      | ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD                    | 31        |
| 4.5.1.1  | Darstellung                                  | 32        |
| 4.6      | LANDSCHAFTSPFLEGE/ NATURSCHUTZ/ UMWELTSCHUTZ | 32        |
| 4.6.1    | LANDSCHAFTSPLAN                              | 32        |
| 4.6.2    | EINGRIFFSREGELUNG                            | 33        |
| 4.6.3    | MAßNAHMEN                                    | 33        |
| 4.6.4    | FLÄCHEN                                      | 33        |

|       |                   |    |
|-------|-------------------|----|
| 4.6.5 | TRINKWASSERSCHUTZ | 34 |
| 4.6.6 | ALTLASTEN         | 34 |
| 4.6.7 | LÄRM              | 34 |

## **5 ENTWICKLUNGSKONZEPT RÄUMLICHE TEILBEREICHE** **34**

---

|      |   |    |
|------|---|----|
| 5.1  | GEWERBEGEBIET SEEGRABEN                       | 34 |
| 5.2  | LAUSITZ-PARK - COTTBUSER STRABE               | 35 |
| 5.3  | CHAUSSEESTRABE/WEST                           | 35 |
| 5.4  | CHAUSSEESTRABE/WEST (MISCHFLÄCHE)             | 36 |
| 5.5  | CHAUSSEESTRABE/OST HARNISCHDORFER STRABE/NORD | 36 |
| 5.6  | STALLANLAGE                                   | 37 |
| 5.7  | GROß-DÖBBERNER-/ HARNISCHDORFER STR.          | 37 |
| 5.8  | ORTSKERN                                      | 38 |
| 5.9  | GARTENSTRABE/OST                              | 38 |
| 5.10 | LINDENWEG/SACHSENDORFER STRABE                | 38 |
| 5.11 | BERGSTRABE – REINPUSCHER WEG                  | 39 |
| 5.12 | GÄRTNERSIEDLUNG                               | 39 |
| 5.13 | SONSTIGE BAUFLÄCHEN                           | 40 |
| 5.14 | GEMEINBEDARF/ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN          | 40 |

## **6 ZUSAMMENFASSUNG** **41**

---

## **7 ANLAGEN/ANHANG** **42**

---

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 7.1 | ÜBERSICHT ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN (ALVF)     | 42 |
| 7.2 | LANDSCHAFTSPLAN IN DER FASSUNG VOM JANUAR 1998 | 42 |

# 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.

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

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 mehr und mehr Gestalt an.

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 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 tendenziell.

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

Die Verkehrsinfrastruktur 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

Diese allgemeinen Trends und Tendenzen bilden die Randbedingungen für die Entscheidungen der Kommune hinsichtlich ihrer Entwicklung. Sie können regional aber sehr unterschiedlich ausgeprägt sein.

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.

Die ökologischen Auswirkungen Tendenzen sind überall mehr oder weniger sichtbar. Sie drücken sich im Zerschneiden siedlungsnaher Lebensräume und in Flächenverlusten in der freien Landschaft sowie von innerörtlichen von 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.

Die oben dargestellten Verhältnisse bestimmen als äußere Rahmenbedingungen auch den Spielraum für die Entwicklung von Groß-Gaglow. Das Dorf am Rand des Oberzentrums Cottbus kann

aber, entgegen der allgemeinen Tendenz, auf günstige Standortbedingungen verweisen. Es nimmt Teil am wirtschaftlichen Aufschwung der Region, mit allen Vorteilen, die sich daraus für seine Entwicklungsspielräume ergeben, und mit allen Nachteilen. Der Ansiedlungsdruck ist, verglichen mit 1990, unvermindert groß. Die Gemeinde registriert ein stetes Interesse an erschlossenen Flächen für die Ansiedlung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben auf ihrem Territorium. Die Belastung der Bevölkerung durch den gewachsenen Verkehr, die zunehmenden Immissionen und nicht zuletzt der Verlust an Identität sind der Tribut, der zu zahlen ist.

Der Gemeinde Groß-Gaglow stehen für ihre weitere Entwicklung verschiedene, teils entgegengesetzte Perspektiven offen. Sie kann auf Grund der günstigen Lage zwischen den beiden Extremen wählen; sich dem Entwicklungsdruck zu stellen und zu expandieren oder den Status quo erhalten.

Es sind mit der Flächennutzungsplanung (FNP) also grundsätzliche Entscheidungen über die Zielrichtung und die Qualitäten der zukünftigen Bodennutzung zu treffen.

Die Gemeinde Groß-Gaglow will die Chancen, die sich ihr heute bieten, nutzen. Dabei wird auf eine, aus quantitativer Sicht, behutsame Ortsentwicklung orientiert. Der ländliche Charakter, die Eigenheiten des Dorfes, sollen erhalten und entwickelt werden. Gleichzeitig sollen die Arbeits-, Wohn- und Lebensbedingungen verbessert, die Eigentumsbildung gefördert und das dörfliche Leben gestärkt werden. Hierbei ist das naturräumliche Potential zu schützen und zu entwickeln

## 1.2 Aufgabe und Grundsätze

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 Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen und dabei die Interessen anderer zu berücksichtigen. Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde werden 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 räumlichen Gemeindeplanung.

Der FNP kann die Entwicklung der Gemeinde nur durch Darstellungen leiten, die einen Bezug zum Boden haben oder dort ihren Niederschlag finden. Er ist also kein umfassendes Planungsinstrument für alle Teilaspekte der Gemeindeentwicklung.

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 offenhalten.

Aufgabe der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Groß-Gaglow ist es, eine umweltvorsorgende Raum- und Siedlungsentwicklung entsprechend den Zielstellungen der Gemeindeentwicklung vorzubereiten. Dabei wird an die Grundsätze des ersten Entwurfs von 1992 angeknüpft.

Das Erfordernis, Bauleitpläne aufzustellen ergibt sich aus den geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Das Verfahren ist gesetzlich vorgeschrieben.

Der vorliegende Flächennutzungsplan wurde auf Grund des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), aufgestellt. Rechtsgrundlagen sind ferner die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S. 58).

Der FNP erzeugt für die Gemeinde und die anderen beteiligten öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) Bindungen, in Form einer Selbstbindung der Gemeinde und einer Anpassungspflicht der Planträger. Er enthält aber keine rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Bürger. Es können für sie aus den Darstellungen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Er hat aber bei Baugenehmigungen im Außenbereich direkte rechtliche Bedeutung. Er gilt hier als öffentlicher Belang und er ist Voraussetzung für die Aufstellung von Außenbereichssatzungen. 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. Angestrebt wird eine Geltungsdauer von 10-15 Jahren. Der FNP ist kein statisches Instrument. Teilgebiete können und müssen in separaten Verfahren geändert und angepaßt wer-

den.

Für Groß-Gaglow existiert eine einfache Ortsentwicklungskonzeption von 1980, die den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt. Im Jahre 1991 wurden eine Verkehrsentwicklungskonzeption und ein Planungskonzept für die technische Infrastruktur sowie die Regenwasserableitung durch die Gemeinde in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in die Flächennutzungsplanung eingeflossen sind.

Im Jahre 1990 wurde mit der Erarbeitung eines ersten FNP begonnen.

Für Teilgebiete der Gemeinde existieren rechtskräftige Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne oder andere städtebauliche Satzungen.

### **1.3 Planungserfordernis/Verfahren/Darstellung**

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung von Groß-Gaglow läßt sich ohne Flächennutzungsplanung nicht verwirklichen. Um die Zielstellung zu verwirklichen, müssen in geringem Umfang auch Außenbereichsflächen in die Siedlung einbezogen werden. Gleichzeitig werden bestehende Bauflächen umstrukturiert und umgenutzt. In beiden 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.

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

Die Gemeinde hat mit dem Aufstellungsbeschluß vom 16. 08. 1990 das Planverfahren für den ersten Entwurf eingeleitet. Der Entwurf in der Fassung vom März 1992 wurde, nach Beteiligung der TÖB Anfang 1991 und der Bürgerbeteiligung im Anfang 1991, von der Gemeindevertretung selbstbindend beschlossen und diente als Grundlage für die bisherige Entwicklung der Gemeinde. Der vorliegende FNP knüpft inhaltlich an das 1990 begonnene Verfahren an und stellt so keinen Bruch zur Vorgängerversion dar. Aus Gründen der höheren Rechtssicherheit wurde ein eigenständiges vollständiges Verfahren für die Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluß für die Erarbeitung des zweiten Entwurfs wurde 1995 durch die Gemeindevertretung gefaßt. Die erste frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 25.10.1997 im Rahmen einer Einwohnerversammlung durchgeführt. Im Mai/Juni 1998 wurde der Vorentwurf den Bürgern im Rahmen einer vorgezogenen Auslegung nochmals zur Kenntnis gegeben. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von Dezember 1997 bis zum Januar 1998 durchgeführt. Ab Januar 1998 lag der Landschaftsplan vor.

Seine Ergebnisse und die der frühzeitigen Bürger- und der TÖB-Beteiligung sind in den Entwurf vom Juli 1998 eingeflossen. Auf seiner Sitzung am 13.07.1998 hat die Gemeindevertretung dem überarbeiteten Entwurf zugestimmt und beschlossen, ihn öffentlich auszulegen. Die Auslegung erfolgte August/September 1998. Parallel wurden die betroffenen TÖB und Nachbargemeinden beteiligt.

Auf der Sitzung am 18.01.1999 hat die Gemeinde, nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise, den abschließenden Beschluß zum FNP in der Fassung vom November 1998 gefaßt.

Die zeichnerischen Darstellungen des FNP wurden auf der Grundlage der Topographischen Karten TK 10 (Blätter 4251-SO, 4252-SW, 4351-NO und 4352-NW im Maßstab 1:10000, 1. Auflage 1994) des Landesvermessungsamtes Brandenburg angefertigt. Die Genehmigung zur ausschnittweisen Vervielfältigung wurde unter der Nummer GB 58/97 am 15.04.1997 erteilt. Die Plangrundlage wurde auf Grund eigener Ermittlungen im Bestand ergänzt und für den Geltungsbereich digitalisiert.

## **2 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Ortsentwicklung/Gemeindedaten**

Groß-Gaglow liegt im Landkreis Spree-Neiße und gehört als selbständige Gemeinde dem Amt Neuhausen/Spree an. Die administrative Fläche der über 600 Jahre alten Gemeinde beträgt rund 459 ha; davon sind gegenwärtig etwa 85 ha Siedlungsfläche und dgl., 33 ha Verkehrsfläche, 257 ha landwirtschaftliche Nutzflächen und 84 ha Wald (Angaben aus agrarstruktureller Vorplanung für das Amt Neuhausen/Spree).

Die erste urkundliche Erwähnung in der Matrikel des Bistums Meißen ist auf das Jahr 1346 datiert. Nach Zerstörungen im 30jährigen Krieg werden im Jahre 1680 schon 7 Bauernhöfe erwähnt. Im 18. Jahrhundert wird in Groß-Gaglow ein Gutshof errichtet, dem Mitte des 19. Jahrhunderts eine Ziegelei angeschlossen wird. In der Gründerzeit entwickelt sich eine beachtliche gewerbliche Ziegelherstellung am Ort, die zu Beginn unseres Jahrhunderts abstirbt. Von 1891-1893 wird die Dorfkirche neu errichtet.

1899/1900 wird das bestehende Gut an ein jüdisches Bankhaus verkauft. Gutshaus und Park bleiben im Besitz der ehemaligen Patronatsherren. 1910 errichtet der Bankier „Brasch“ die Villa gleichen Namens, heute Sitz der Gemeindeverwaltung und Kindergarten. Die ehemaligen Ländereien des Gutes werden danach bis auf 300 Morgen parzelliert und verkauft. Diese 300 Morgen werden in den 20er Jahren an jüdische Siedler weiterverkauft (Siedlerstraße). Die Landwirtschaft wird in dieser Zeit vorwiegend im Nebenerwerb betrieben; es entstehen Siedlungsstellen an den Ausfallstraßen.

Im Jahre 1936 wurde die Schule errichtet, 1955 kam eine Sporthalle hinzu und 1977 die neue Schule. In den 70er Jahren fallen Teile des Gemeindegebietes, wegen der Errichtung des Wohngebietes Sachsendorf an Cottbus. In den 80ern werden große Flächen für die Errichtung von über 500 Kleingärten vergeben.

Nach 1990 entwickelte sich in der Gemeinde der Dienstleistungs- und Gewerbesektor rasant. 1992 wurde der Lausitz-Park als einer der beiden großen Dienstleistungs- und Einkaufszentren der Region eröffnet. Gleichzeitig wurde an der Planung und Erschließung des Gewerbegebietes See-graben gearbeitet. 1997 sind große Teile des Gewerbegebietes bereits belegt. Zur gleichen Zeit entstehen kleinere neue Wohngebiete im Dorf, die bestehenden Siedlungsflächen werden verdichtet und die technische Infrastruktur entwickelt.

Zum Ende des Jahres 1989 wurde eine Wohnbevölkerung von 744 EW im Ort registriert. Anfang 1997 wurde der 1111 Einwohner durch den Bürgermeister begrüßt. Mitte 1997 waren es 1181. Die Einwohnerdichte, bezogen auf die gesamte Siedlungsfläche liegt gegenwärtig bei 10 EW/ha. 1990 waren es noch 7 EW pro ha. Die Anzahl der Gewerbebetriebe stieg von 35 im Jahre 1991 auf 53 Anfang 1992. Gegenwärtig sind über 172 Unternehmen registriert. Zur Zeit arbeiten noch ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb und der Gartenbaubetrieb Floralia im Dorf.

## 2.2 Regionale Entwicklungsbedingungen

Groß-Gaglow wird raumordnerisch als Stadt-Umland-Gemeinde im Nahbereich des Oberzentrums Cottbus (mit fast 120.000 Einwohnern) eingestuft. Der Ort hat sich, von der Lagegunst profitierend, in den letzten Jahren zu einem wichtigen Standort mit überörtlicher Funktion für Wohnen und Gewerbe entwickelt. Die Verflechtungen sind versorgungsseitig vorrangig auf das Oberzentrum orientiert. Durch das Einkaufszentrum werden aber auch überörtliche Versorgungsfunktionen für die Region übernommen. Obwohl im Ort ein großes Angebot an Arbeitsplätzen vorhanden ist, pendeln viele Einwohner nach Cottbus oder in andere Gemeinden im Umland. Im Gegenzug haben viele Auswärtige in Groß-Gaglow einen Arbeitsplatz gefunden. Für die Naherholung der Städter, vor allem für die Großsiedlung Sachsendorf/Madlow spielt die Landschaft in der Gemarkung eine Rolle.

Groß-Gaglow nimmt einen festen Platz in der regionalen Arbeitsteilung zwischen Oberzentrum und Umland ein.

## 2.3 Planungsvorgaben/Bindungen

Gemäß Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 06. 04. 1995 sind die rechtsverbindlichen in Artikel 2 enthaltenen Grundsätze der Landesplanung bei der Ortsplanung zu berücksichtigen und die Ziele zu beachten. Die Landes- und Regionalplanung sieht für Groß-Gaglow die Sicherung der überörtlichen Funktion auf dem Gebiet Wohnen und Gewerbe vor. Die ungebremste Entwicklung des „Speckgürtels“ um Cottbus soll zugunsten des Oberzentrums eingedämmt werden. Drastische Ausweitungen der Siedlungsfläche werden in Groß-Gaglow landesplanerisch nicht zugelassen; Abrundungen sind möglich. Als bedenklich wurde von den zuständigen Stellen eine Entwicklung in den westlich und südlich gelegenen Freiraum.

Die Gemarkung Groß-Gaglow liegt im Geltungsbereich des Landschaftsrahmenplanes für den Altkreis Cottbus-Land. Demnach wird das Siedlungsgebiet durch ein kompaktes Ortsbild mit grünem Kern, gegliederten landschaftlich gestalteten Grünräumen und Grünzügen charakterisiert. Der Landschaftsraum wird durch Wald und Ackerwirtschaft geprägt. Schwerpunkt ist die Erho-

lungsnutzung.

Es soll gemäß Landschaftsplan ein ökologischer Ausgleich durch Strukturierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die Umwandlung der forstlichen Monokulturen und die Schaffung eines sanften Übergangs der Siedlung zur Landschaft erreicht werden. Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes sind bei der Gemeindeplanung zu beachten.

Parallel zur Ausarbeitung des FNP-Entwurfes wurde ein Landschaftsplan für das Territorium der Gemeinde erarbeitet. Seine Ziele und Maßnahmen werden nach Abwägung mit anderen Belangen in den FNP übernommen.

Für das Amt Neuhausen/Spree liegt seit Februar 1998 eine agrarstrukturelle Vorplanung vor. Die Aussagen wurden, soweit für die vorbereitende Bauleitplanung relevant, bei der Landschafts- und Flächennutzungsplanung beachtet.

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus zwei Richtfunkstrecken über dem Gemeindeterritorium. Hier ist eine Bebauung bis 95 m über NN (Trasse I) bzw. 100 m über NN (Trasse II) ohne besondere Prüfung zulässig. Abstimmungen mit dem Betreiber sind generell bei Bauvorhaben, die eine Höhe von 15 m überschreiten, zu führen.

Das Territorium der Gemeinde liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Fassungen Sachsendorf bzw. Harnischdorf. Im Westen grenzt es an die Zone II der Fassung Sachsendorf. Daraus ergeben sich u. U. Einschränkungen in der Nutzung der Grundstücke.

Die Gemeinde wird von der Bundesautobahn BAB 15 tangiert und von der Landesstraße L50 durchquert. Entlang der Landesstraße muß ein anbaufreier Streifen von 20m und entlang der Autobahn 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.

Zwischen Wohnnutzung oder anderen einem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Gebäuden und Hochspannungsleitungen sind, in Abhängigkeit von der installierten Leistung, auf Grund der Abstandsleitlinie Brandenburg Abstände einzuhalten.

## 2.4 Gesellschaftliche Rahmenbedingungen

Es ist davon auszugehen, daß der Zuwanderungsdruck von der Stadt in die Umlandgemeinden weiter anhält. Eine Kehrtwende, die Wohnwünsche und deren Realisierungsmöglichkeiten betreffend, ist nicht in Sicht. Auch wenn die Stadt Cottbus sich weiter erfolgreich bemüht, im Stadtgebiet Flächenreserven für die entsprechenden Wohnformen zu mobilisieren, und wenn es gelingt, mit administrativen Mitteln (raumordnerisches Gegensteuern), das Bauen in den Randgemeinden einzuschränken, gibt es viele Familien, die aus unterschiedlichen Motiven das ländliche Wohnen anstreben. Nur ein Teil von ihnen wird sich in andere Gebiete lenken lassen.

Das Interesse der Bauherren richtet sich vor allem auf die Schaffung von individuellem Wohneigentum. Hier steht nach wie vor das freistehende Eigenheim im Grünen auf der Wunschliste ganz vorn. Zwischen dem (preiswerten) Angebot an Wohnbauland und der bezahlbaren Nachfrage gibt es immer noch bedeutende Diskrepanzen.

Der Bedarf an neuen Wohnflächen richtet sich demzufolge auf die Ränder der Stadt und die Dörfer im nahen Umfeld von Cottbus. Hier werden Wohn- und Lebensbedingungen gefunden, wie sie die Innenstadt nicht bieten kann. Die Menschen sind für die Erfüllung ihrer Wünsche bereit auch Nachteile, wie längere Wege zur Arbeit, zur Schule oder fehlende Einkaufsmöglichkeiten in Kauf zu nehmen. Auch die Probleme für die Umwelt, wie sie eingangs dargelegt wurden, wirken sich mindernd auf den Bedarf aus.

Wenn die betroffenen Gemeinden kein Bauland zur Verfügung stellen können, konzentriert sich der Druck ausschließlich auf die Innenbereiche und es besteht die Gefahr, daß die Dörfer durch übermäßige Verdichtung der gewachsenen Strukturen, ihre Identität und Eigenart verlieren. Durch künstliche Verknappung des Baulandes in den begehrten und bevorzugten Regionen werden die Baulandpreise in die Höhe getrieben. Junge Familien, die ihren Wohnwunsch nicht hier erfüllen können, wandern in andere Regionen ab. Das alles kann nicht im gesellschaftlichen Interesse sein. In den Dörfern um das Oberzentrum muß weiterhin in begrenztem Umfang Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden, wenn auch der Bedarf nicht befriedigt werden kann.

In den Umlandgemeinden ist daher mit einem weiteren Wanderungsgewinn zu rechnen, der aber in Abhängigkeit von der Attraktivität des Ortes und der Bereitstellung von Bauland unterschied-

lich sein wird. Die hohe Zahl der Anfragen nach Wohnbauland in der Gemeinde unterstützt diese These. Auch wird die Eigentumsbildung in der Form selbst genutzten Wohneigentums von der Gesellschaft gefördert. Eine Tendenz zu einem zusätzlichen Bedarf an Bauflächen für die Landwirtschaft oder das Gewerbe ist dagegen gegenwärtig nicht zu erkennen.

Trotz Rückgang der absoluten Bevölkerungszahlen in der Region Cottbus und wirtschaftlich schwieriger Bedingungen ist eine hohe ungebremste Nachfrage nach neuen Wohnungen in Groß-Gaglow zu verzeichnen. Nach neuesten Umfragen beabsichtigen 40% der Bevölkerung sich ein eigenes Haus zu bauen. Die Gründe hierfür liegen in den häufig unzureichenden qualitativen Merkmalen des bestehenden Wohnungsangebotes (Größe, Zuschnitt, Lage, Umfeld, Immissionen). Aber auch der Wunsch, landschaftsnah und naturverbunden zu leben ist weit verbreitet.

Besonders attraktiv als Wohnstandort sind natürlich die stadtnahen Gemeinden, da hier die Nachteile bei einem Wohnungswechsel vergleichsweise gering sind. Groß-Gaglow könnte deshalb, bei Bereitstellung ausreichender Bauflächen, mit einem erheblichen Bevölkerungszuwachs aus Zuwanderung rechnen, der sicher bei weit über 2000 Einwohner liegen würde.

Gegenüber dem Stand von 1989 hat sich die Einwohnerzahl von Groß-Gaglow auf etwa 150% erhöht. Der Zuwachs ist zum großen Teil auf Wanderungsgewinn zurückzuführen. Das ist ein Indiz für die große Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort.

Die Alters- und Sozialstruktur der Bevölkerung weist keine besonderen Auffälligkeiten auf.

Groß-Gaglow ist, wie alle Kommunen in den neuen Bundesländern, von den Strukturveränderungen in der Wirtschaft stark betroffen. Das Arbeitsplatzangebot in Groß-Gaglow konnte aber, trotz Verluste in den traditionellen Branchen wie Gartenbau und Landwirtschaft, u. a. durch das Errichten des Gewerbegebietes Seegraben und die Ansiedlung des Lausitz-Park sowie durch zahlreiche Neugründungen von kleinen Unternehmen auf einem hohen Niveau gehalten werden. Das quantitative Angebot ist gemessen an der Gemeindegröße sehr gut. Das drückt sich in der relativ hohen Anzahl von Gewerbebetrieben in der Gemeinde aus.

Neben dem ortsansässigen Vollerwerbsbetrieb, der in der Gemarkung Flächen bewirtschaftet, werden einige Landwirtschaftsstellen im Nebenerwerb betrieben. Daneben ist im Dorf die Hobbytierhaltung weit verbreitet. Bis 1990 war die Gemeinde wichtiger Standort für den Garten- und Obstbau. Die Floralia Gartenbau e.G., als der traditionelle Gartenbaubetrieb im Ort, schränkt ihre Produktion auf eigenen Flächen mehr und mehr ein. Haupterwerb ist der Handel und die Produktion von Zierpflanzen und Baumschulware. Es werden von über 110 Arbeitskräften über 40ha bewirtschaftet.

### **3 Bestandserfassung**

#### **3.1 Siedlung-Umland**

Die Ortslage Groß-Gaglow ist, mit Gallinchen und Klein-Gaglow, Teil des südlichen Übergangsbereiches vom kompakten Siedlungsraum der Stadt Cottbus zur Landschaft. Dabei bilden die Bebauung der Gartenstraße im Süden und die der Gärtnersiedlung im Westen die klar definierte und erlebbare Grenze der Siedlung zur offenen Ackerlandschaft. Die dort noch vorhandenen Garten- und Grabelandflächen binden das Dorf gut in die Landschaft ein.

Der Rand zwischen dem Gewerbegebiet Seegraben und der Landschaft im Westen wird dagegen gegenwärtig nur durch eine dünne schmale Baumreihe gebildet. Nach Norden und Osten schließen sich die bebauten Flächen von Cottbus und Gallinchen an. Im Südosten der Gemeinde gehen Wald und Siedlung unmittelbar ineinander über.

Die Wege und Straßen, die vom Dorf in die Landschaft führen, sind abschnittsweise von Bäumen gesäumt. Sie verbinden den Ort mit den entfernteren Waldgebieten und gliedern, im Zusammenspiel mit der Topographie, den Raum. Landschaftsprägend in unmittelbarer Dorfnähe ist der von Wald bedeckte Bruderberg mit einem bedeutenden Erholungspotential.

Der Zustand der Wälder nahe des Ortes ist aus landschaftspflegerischer Sicht 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.

## 3.2 Natürliche Standortgegebenheiten

### 3.2.1 Topographie/Boden/Grundwasser

Groß-Gaglow befindet sich im Bereich saaleglazialer denudierter Hochflächen im Hinterland des Niederlausitzer Grenzwalls. Es stehen vorwiegend Hochflächensande über Geschiebemergel an. Das Gebiet der Gemeinde Groß-Gaglow wird naturräumlich der Cottbuser Sandplatte zugerechnet. Geprägt wird dieses Gebiet durch ein bewegtes Relief, welches durch Becken und Fließtäler gegliedert ist. Es weist Höhen zwischen 76 m über NN im Nordwesten und 107 m über NN im Südwesten (Bruderberg) auf. Das Niveau der bebauten Flächen liegt zwischen 87,7 m und 81,5 m über NN.

Charakteristisch für den Raum südlich von Cottbus ist der kleinräumige Wechsel der Bodenverhältnisse, der eine abwechslungsreiche Landschaft hervorbringt. Die landwirtschaftlichen Schläge besitzen eine durchschnittliche landwirtschaftliche Vergleichszahl (LVZ) von 32. Die Zahl gibt die relative Ertragsfähigkeit der Böden an. Das ist auf der einen Seite ein relativ ungünstiger Wert im bundesweiten Vergleich, im Amt Neuhausen aber der beste. Die unfruchtbareren sandigen Böden, vorwiegend im Südosten anzutreffen, werden forstwirtschaftlich genutzt.

### 3.2.2 Wasser

Grundwasser wird, von den Wasserfassungen und dem Bergbau beeinflusst, in einer Tiefe von 73 bis 76 m über NN angetroffen, wobei periodisch in den höheren Horizonten Schichtenwasser zu beobachten ist. Davon wird z.B. auch der Dorfteich gespeist. Die Fließrichtung ist im Dorf in NW-Richtung zur Trinkwasserfassung Sachsendorf, welche sich in 1.500 m Entfernung von der Ortsmitte befindet.

Die einzige natürliche Vorflut des Ortes ist der Seegraben, der über teichartige Rückhaltebecken das Gemeindegebiet in Nordrichtung entwässert. Seine natürliche Anbindung an die Spree durch das Wasserwerk Sachsendorf ist verloren gegangen. Er spendet sein Wasser in das Regenwasserkanalssystem der Stadt Cottbus. Weitere Gräben entwässern die südlich des Dorfes gelegene Feldflur und sind mit dem Seegraben verbunden.

### 3.2.3 Klima

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

Die für die Siedlungen wertvollen Kaltluftentstehungsgebiete befinden sich südlich in den offenen Gras- und Ackerflächen. Die Kaltluft fließt dem Relief folgend zwischen Bruderberg und Dorf nach Norden. Die Waldgebiete leisten einen wertvollen Beitrag zur Filterung der Luft und damit zur Frischluftzufuhr. Wegen der ausgeräumten Landschaft im Westen ist Groß-Gaglow relativ windexponiert.

### 3.2.4 Lebensgemeinschaften

Die natürliche potentielle Vegetation im flach gewellten Naturraum um das Dorf wäre ein subkontinentaler Stieleichen-Kiefernwald. Die fruchtbaren Böden wurden schon im frühen Mittelalter vom Wald befreit und für den Ackerbau genutzt. Wald, forstwirtschaftlich genutzt, hat sich nur auf den vergleichsweise ertragsärmeren Böden entwickelt.

Die offene Landschaft wird von größeren zusammenhängenden, von Kiefern dominierten, Waldflächen im Süden und ungegliederten intensiv genutzte Ackerflächen im Umfeld des Dorfes geprägt. Die Areale im Westen der Gemarkung werden vorwiegend von der Floralia intensiv gärtnerisch (Baumschule) genutzt.

Ein isoliertes Waldstück hat sich um den Bruderberg, der nicht auf der Groß-Gaglower Gemarkung liegt, erhalten. Die Waldgebiete im Süden wurden teilweise ehemals als militärisches Übungsgelände okkupiert und weisen entsprechende Eigenarten auf. Hier finden sich in kleinteiliger Mischung neben Besenginsterheiden, Laub- und Mischwaldflächen, Rodungen und Ruderalflächen. Der Bereich ist ein potentiell wertvoller Lebensraum für eine Vielzahl von Arten, und aus der Sicht des Naturschutzes, entsprechend wertvoll.

In Verlängerung der Sachsendorfer Straße ist ein breiter Windschutzstreifen, der von Staudenkulturen gesäumt ist, entstanden. Er verbindet das Dorf mit den Waldflächen im Süden und ist so wichtiges Element im Biotopverbund.

Die Intensivforste, die über die Hälfte der Waldflächen einnehmen, sind von geringer ökologischer Bedeutung, besitzen aber aus Sicht der Landschaftspflege einen gewissen Wert. Besenginsterheiden sind nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope.

Die in der Gemarkung vorkommenden Feldgehölze, Hecken und Windschutzstreifen, vorwiegend aus Arten der Waldränder, sind von hoher Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Das trifft sinngemäß auch auf die Alleen und Baumreihen zu. Alleen stehen unter besonderem Schutz nach § 31 BbgNatSchG.

Die Intensivacker- und -grünlandflächen sind von geringer Bedeutung für den Naturschutz. Weitere Informationen zu Kleinbiotopen und deren Bedeutung können dem Landschaftsplan entnommen werden.

Die Siedlung Groß-Gaglow als dörflicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen bietet unterschiedlichen Lebensgemeinschaften eine Existenzgrundlage. Auf kleinem Raum wechseln sich hier die unterschiedlichsten Biotoptypen ab und werden durch spezifische Elemente (Gebäude, Dachböden, Mauerwerk, Nebengebäude, Brachflächen, Wegeränder, Spontanvegetation...) ergänzt. Den durchgrünten strukturreichen Siedlungsflächen des ursprünglichen Dorfes, die teilweise noch ländliche Merkmale aufweisen, stehen die moderneren verdichteten und stark versiegelten Wohn- und Gewerbegebiete sowie der Lausitz-Park gegenüber. In zunehmendem Maße kann man eine Tendenz zur Verdichtung der großen landwirtschaftlich geprägten Grundstücke beobachten, die zu einem Verlust von Lebensraum führt.

Die ehemaligen dorftypischen hausnahen Garten-, Grabeland- und Wiesenflächen werden heute kaum noch genutzt. Sie stehen ebenfalls unter dem Druck, als Bauland genutzt zu werden. Daneben finden wir, als spezifisches Merkmal von Groß-Gaglow, größere intensiv genutzte Kleingartenflächen innerhalb der Siedlungsflächen vor. Im Osten, an der Harnischdorfer Straße konnten sich kleinere Kiefernforstflächen erhalten, im Westen dagegen Teile des ehemaligen Gutsparkes.

Gerade die ursprünglich ländlich geprägten Siedlungsbereiche des Dorfes mit dem Dorfanger und dem Teich, sowie die zugeordneten Gärten und Grabelandflächen sind als Lebensraum für Kulturfolger von mäßiger bis hoher Bedeutung. Die für Groß-Gaglow spezifischen Grünflächen wie der Gutspark, der Friedhof und das Waldstück an der Harnischdorfer Straße sind, aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ebenfalls von mäßiger bis hoher Bedeutung. Für die Erholungsnutzung ist der Park auf Grund der fehlenden Zugänglichkeit gegenwärtig ohne Wert. Die eingestreuten größeren Grünflächen besitzen für die Klimaregulierung eine hohe Bedeutung. Am Denkmalsplatz sind die alten Eichen teilweise als Naturdenkmale festgesetzt, so auch die Linde in der Chausseestraße.

Die Vegetationsstruktur des Dorfes wird von kompakten Baumbeständen in der Mitte und verstreuten Einzelbäumen innerhalb der Siedlung geprägt. Bedeutsame öffentliche Grünflächen mit ökologischer Bedeutung sind nur im alten Dorfkern vorhanden. Bemerkenswert sind hier vor allem der Platz um den Dorfteich, der Friedhof und der Friedensplatz mit Altbäumen und einem wieder angelegten Weiher.

Die intensiv genutzten Kleingartenanlagen wie die Gartenbau- und Baumschulfläche der Floralia sind von geringer bis mäßiger Bedeutung für den Artenschutz.

Weitere Einzelheiten zur Biotopausstattung des Gemeindegebietes und deren Wert können dem Landschaftsplan, Teil Bestandskartierung Biotoptypen, entnommen werden.

Flächen, die als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet rechtlich gesichert sind, sind im Dorf nicht vorhanden.

### 3.3 Umweltverhältnisse

Die Autobahn wird die angrenzenden Bereiche in zunehmendem Maße verlärmern. Detaillierte Prognosen für die zu erwartende Belastung liegen z. Z. für Groß-Gaglow nicht vor. Nach Untersuchungen, die für nahegelegene Wohngebiete gemacht wurden, kann man davon ausgehen, daß bei ungehinderter Schallausbreitung innerhalb eines Streifens zwischen Autobahn und der Chausseestraße (Breite 600 bis 700m) die zulässigen Pegel für Wohngebiete von 55 dB tags und 40 dB nachts (gem. DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1) zum großen Teil überschritten werden.

Hauptemissionsquelle in Groß-Gaglow ist die Autobahn. Sie wird, 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 mög-

lich. Unter der Voraussetzung wäre, nach einer vorliegenden Prognose für ein Wohngebiet in der Nachbargemeinde Gallinchen, ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Autobahn bis auf ca. 250m möglich. Von der Autobahn gehen auch relevante Belastungen der Luftqualität (Gase und Staub) aus. Insgesamt ist auf Grund der Auswertung von repräsentativen Meßwerten im Umfeld die mittlere Immissionsbelastung der Luft als niedrig bis mittel einzustufen. Einschränkungen für Art und Umfang der Bodennutzung sind auf Grund der vorhandenen Belastung mit Luftschadstoffen nicht zu erwarten.

In unmittelbarer Nähe des Ortes befinden sich keine Emitenten von gravierenden Luftverunreinigungen. Gewerbliche Nutzungen spielen als Störfaktor kaum eine Rolle. Belästigungen treten vor allem durch den nächtlichen Anliefer- und Fahrverkehr (Gärtneriedlung) auf.

Die Landwirtschaftsbetriebe konzentrieren sich bisher auf die Pflanzenproduktion. Deshalb sind Störungen durch Tierhaltung in der Gemeinde gegenwärtig kein Thema.

In Groß-Gaglow sind 13 Altlastenverdachtsflächen registriert. Das Gefahrenpotential ist aber gering. Hier handelt es sich hier zumeist um alte bekannte oder vermutete Hausmüllablagerungen, um Gülleeintragsflächen bei Stallanlagen, die Naßaschedeponie der Floralia oder um Bauschutt-ablagerungen.

Nach Aussagen der zuständigen unteren Abfallwirtschaftsbehörde gehen von den bekannten ALVF keine akuten Gefährdungen aus. Für die Naßaschedeponie liegt eine Gefährdungsabschätzung vor.

### 3.4 Siedlungsstruktur

#### 3.4.1 Nutzungen

Groß-Gaglow hat sich von einem durch die Landwirtschaft, den Gartenbau und das Handwerk geprägtem Dorf zu einer modernen Wohn- und Gewerbe-gemeinde entwickelt.

Die als Wohngebiete 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 dominiert, neben den ehemaligen Landwirtschaftsstellen, das freistehende Eigenheim auf relativ großem Grundstück, wobei die moderneren Wohngebiete (Chausseestraße West III und Lindenweg) dichter überbaut sind. Insgesamt ist eine Tendenz zu hoher Dichte, insbesondere bei den durch Investoren entwickelten Baugebieten, zu beobachten. Eingestreut sind einzelne gewerbliche Nutzungen. In den Sommermonaten nutzt ein Teil der Kleingartenbesitzer seine Parzelle zu Wohnzwecken. Wohnen

Traditionell sind die Dörfer durch eine kleinteilige Mischung der Nutzungen und das enge Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sowie eine relative wirtschaftliche Eigenständigkeit gekennzeichnet. Das traf in der Vergangenheit auch auf den älteren Teil von Groß-Gaglow zu. Mittlerweile hat sich die Situation drastisch geändert. Die Landwirtschaft wurde in Groß-Gaglow durch kleine Gewerbe und Dienstleister abgelöst, die für ihre Aktivitäten häufig die vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäude nutzen. Die zentralen Bereiche können auf Grund dieser Tatsachen heute als Mischgebiet eingestuft werden. Arbeiten

Der Südwesten der Siedlungsfläche und der Ortskern sind durch einen vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb (Standort Gartenstraße und Ostteil Dorfstraße), Kleinsiedlungen mit entsprechenden Nutzgärten, die im Einzelfall in ihrer Nutzung Nebenerwerbsbetrieben nahe kommen, sowie sonstige Gewerbebetriebe geprägt. Der Bereich wird als Dorfgebiet charakterisiert. Die Lage der vorhanden Landwirtschaftsstelle in der Gartenstraße hat in bezug auf die umgebende Wohnnutzung bisher zu keinen Konflikten geführt.

Neben den verstreut im Dorf angesiedelten nicht störenden bzw. nicht wesentlich störenden Gewerbetreibenden, die in der Regel auf eigenem Grundstück ein kleines Unternehmen führen, wurde das Gewerbegebiet Seegraben als Hauptstandort für Gewerbeansiedlungen, die sich nicht in das Dorf integrieren lassen, entwickelt. Sondernutzungen im Sinne der BauNVO stellen der Lausitz-Park, als Standort des großflächigen Einzelhandels für die Region um Cottbus, sowie teilweise noch die Standorte der GPG Floralia dar. Insbesondere ihr Standort Seegraben Süd an der Chausseestraße hat sich in den letzten Jahren von einem Standort der gärtnerischen Produktion zu einem Gewerbegebiet entwickelt.

Als wichtigste ortsansässige Betriebe sind der „Lausitz-Park“, die „Floralia“, „Agrodata“, „Siemens“ und die „Telekom“ zu nennen. Eine Vielzahl weiterer Unternehmen des Dienstleistungssektors und es Groß- und Einzelhandels hat ihren Sitz in der Gemeinde (siehe Anlage) genommen.

Das Gewerbegebiet wird einerseits durch Unternehmen der Dienstleistungsbranche geprägt, andererseits haben sich hier vor allem Autohändler und Bauunternehmen angesiedelt. Auf dem Gelände der ehemaligen Stallanlage am Harnischdorfer Weg ist ein weiterer Gewerbebestandort mit Schwerpunkt Handel/Logistik entstanden.

Das Gewerbegebiet Seegraben ist nahezu vollständig ausgelastet. Reserven für störende und großflächige Gewerbe, die nicht integrierbar sind, sind noch auf dem Gelände der Floralia und östlich des Lausitz-Park zu finden.

Der Floraliastandort in der Gärtnersiedlung zeigt, wegen der Fremdnutzung des Verwaltungsgebäudes, zunehmend die Tendenz, ungewollt sich zu einer dezentralen Gewerbefläche zu entwickeln. Bereits jetzt sind Störungen der Bewohner der Gärtnersiedlung zu verzeichnen. Einzelne Unternehmen passen sich aus der Systematik der BauNVO gesehen, nicht in die sie umgebende Wohnnutzung ein. (Fahrradreparaturbetrieb oder Klempner im WA, Steinmetz im MI). Sie genießen Bestandsschutz, zumal es hier bisher zu keinen tatsächlich gravierenden Immissionskonflikten gekommen ist. Die Entwicklung der Betriebe kann im Einzelfall durch den Standort an seine Grenzen stoßen.

Der ehemalige mit Baracken bestandene Standort der Gemeindeverwaltung in der Dorfmitte liegt brach und ist minder genutzt. Der Standort stellt eine wichtige Reservefläche für die Dorfentwicklung dar. Er sollte im Interesse des Dorfes einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Und das zumal die Mitte des Dorfes ihre funktionelle Bedeutung zugunsten des großflächigen Einzelhandels z. T. eingebüßt hat.

In Groß-Gaglow wird gegenwärtig eine Grund- und Gesamtschule an einem gemeinsamen Standort betrieben. Ihr Einzugsradius umfaßt auch Nachbargemeinden. Das Schulgrundstück grenzt unmittelbar an den Sportplatz der Gemeinde und ist zentral gelegen. Es besteht Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf für die Gebäude. Die Sporthalle ist in ihrer Kapazität nicht mehr ausreichend. An der Schule ist auch ein Hort eingerichtet. Gut erreichbar und mit ausreichend Freifläche versorgt liegt der Kindergarten der Gemeinde in der Dorfstraße.

Öffentliche und private  
Versorgung/ Dienstleistungen

Im Gebäude des Kindergartens ist das Büro der Gemeindeverwaltung untergebracht. Hier hält der ehrenamtliche Bürgermeister seine öffentlichen Sprechstunden ab.

Der Sportplatz an der Gallinchener Straße bietet ein Fußballgroßfeld mit 400 m Laufbahn, ein Übungsfeld, Leichtathletik- und Kraftsportanlagen auf ca. 2,8 ha Fläche. Öffentliche Spielplätze sind im Dorf nicht vorhanden.

Auf dem höchsten Punkt der Cottbuser Straße befindet sich der Friedhof der Gemeinde. Er erfährt auf einer Fläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup> z. Zt. die zweite Belegung.

Im Zentrum des Dorfes liegt das Grundstück der evangelischen Kirche des Ortes, die auch Nachbargemeinden mit betreut. Sie feierte 1991 ihr 100-jähriges Bestehen.

Die Versorgung mit materiellen Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs wurde vom regionalen Einkaufszentrum „Lausitz-Park“ übernommen. Hier werden auch weitere Dienstleistungen und die medizinische Versorgung der Bevölkerung angeboten. Die Wegeentfernungen für den Großteil der Bevölkerung liegen unter 600 m. Daneben stehen die Kapazitäten des Oberzentrums Cottbus für die Befriedigung der materiellen Bedürfnisse zur Verfügung.

In den Dörfern, so auch in Groß-Gaglow, herrscht traditionell ein reges kulturelles und sportliches Leben, für das die bestehenden Raumkapazitäten der Schule, der Kirche und der Gaststätte genutzt werden. Die traditionsreiche Gaststätte im Zentrum des Dorfes ist gegenwärtig nicht in Betrieb. Die Gemeinde beabsichtigt, den ehemaligen Dorfkonsum zu einer gemeinnützigen Begegnungsstätte auszubauen.

Die örtliche freiwillige Feuerwehr nutzt ein Gebäude am Dorfteich. An diesem Standort bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten und die Verkehrsanbindung ist unbefriedigend.

Aus der Sicht der Erholungsfunktion besitzt die Gemeinde Bedeutung als Standort für Kleingartenanlagen, die vorwiegend von den Cottbuser Bürgern genutzt werden. Spezielle Kapazitäten existieren auf dem Erholungssektor darüber hinaus nicht. Darüber hinaus dienen die Landschaft um Groß-Gaglow und das Dorf selbst der passiven Erholung der Bevölkerung.

Erholen

### 3.4.2 Außenbereich

Der Innenbereich nach § 34 BauGB läßt sich für den Kern des Dorfes relativ klar abgrenzen. Einzelne Gebäude an der Gartenstraße überschreiten deutlich den Bebauungszusammenhang, daß

sie dem Außenbereich zuzuordnen sind. Der kompakte Siedlungskörper von Groß-Gaglow wird im Osten ergänzt durch die straßenbegleitenden besiedelten Bereiche an der Harnischdorfer Straße und an der Chausseestraße. Der Siedlungszusammenhang hier wird durch den Sportplatz und die Kleingartenflächen deutlich unterbrochen.

Abseits liegen dagegen die „Grötscher Siedlung“ und die sich anschließenden ehemaligen Stalnanlagen. Dieser Bereich kann noch, da er ein eigenes städtebauliches Gewicht besitzt und baulich geprägt ist, als Innenbereich angesprochen werden.

Die Gärtnersiedlung im Westen, bietet kein geschlossenes Bild. Über eine Satzung wurde der Bereich als Teil des Außenbereiches festgeschrieben. Der sich daran östlich anschließende isolierte Standort des Gartenbaubetriebes Floralia liegt ebenfalls im Außenbereich. Der bebaute Bereich des ehemaligen Munitionslagers im Wald südlich des Dorfes ist klar dem Außenbereich zuzuordnen.

### 3.4.3 Grundstücksverhältnisse

Die Siedlungs- und die dorfnahe Ackerflächen sind kleinteilig parzelliert. Im alten Dorfkern haben sich teilweise komplizierte Grundstücksverhältnisse herausgebildet.

Der Großteil der potentiellen Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet sind in privaten Händen. Die Gemeinde konnte bisher keine Flächenreserven bilden. Allgemein sind die Eigentümer bereit, Flächen für eine Bebauung zu veräußern. Die ehemaligen Militärfächen, hier handelt es sich vor allem um Wald, befinden sich in Bundeseigentum.

Für den Neuaufschluß von größeren Baugebieten müssen in der Regel die Grundstücke mehrerer Eigentümer zusammengefaßt werden. Auf Grund des geringen Flächenangebotes und der Attraktivität von Groß-Gaglow ist, im Vergleich mit anderen Dörfern des Amtes, mit hohen Preisforderungen durch die Eigentümer zu rechnen.

### 3.4.4 Verkehr

Groß-Gaglow ist gut an das Verkehrsnetz der Region angeschlossen. Durch die Lage zur Autobahn, durch die das Dorf teilweise durchquerende Landesstraße und die Nähe zu zwei Bundesstraßen ist der Ort hervorragend mit dem Umland verbunden. Gleichzeitig ist die Anbindung zur Stadt Cottbus über eine der wichtigen Nord-Süd-Magistralen der Stadt gegeben. Diese Tatsachen machen einen der wichtigsten Standortvorteile für die Entwicklung Gemeinde aus.

Ein Anschluß an die Schiene oder an Wasserstraßen ist dagegen nicht vorhanden. Der Hauptbahnhof Cottbus ist aber mit geringem Zeitaufwand mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln erreichbar.

Die Gemeinde selbst verfügt über ein differenziertes und teilweise ausreichend leistungsfähiges Straßennetz. Im Norden der Gemarkung Groß-Gaglow verläuft die Landesstraße L50. Sie verbindet die Bundesstraßen B 115 (Anschluß Richtung Vetschau und B 115 Richtung Döbern) als Spange zwischen den Orten Kolkwitz, Hänchen, Klein Gaglow, Groß Gaglow, Kiekebusch und kreuzt dabei die B 169 (Anschluß Richtung Senftenberg) und die B 97 (Anschluß Richtung Spremberg). Gleichzeitig stellt sie die Verbindung zur ebenfalls im Norden verlaufenden Bundesautobahn BAB 15 mit ihren Anschlußstellen Cottbus Ost und West dar.

Groß Gaglow ist über die Cottbuser, die Sachsendorfer und die Chausseestraße an Cottbus direkt angebunden. Die beiden erstgenannten Straßen sind als Hauptsammelstraße klassifiziert. Die Harnischdorfer Straße bildet die Grenze zwischen den Gemeinden Groß-Gaglow und Gallinchen. Sie bietet eine Trasse zu den südlich gelegenen Dörfern Groß-Döbbern und Harnischdorf. Die Benutzbarkeit ist gegenwärtig durch den Zustand der Fahrbahn stark eingeschränkt. Das trifft sinngemäß auch auf den Reipuscher Weg zu, der in Richtung Klein-Oßnig führt. Die Wegebeziehung nach Gallinchen über die Gallinchener Straße ist dagegen in einem guten Zustand.

Das nahezu ungegliederte und wenig differenzierte ursprüngliche Wegesystem im Dorf, das sich zum Teil aus ehemaligen Landwirtschaftswegen entwickelt hat, genügt in der Trassenführung und den Ausbauparametern nicht mehr in allen Fällen den Anforderungen an den modernen Straßenverkehr. Es ist unübersichtlich und führt zu zusätzlichen unnötigen Belastungen der Anwohner durch den Fahrverkehr.

Belastungen des bestehenden Netzes durch weiteren Fahrverkehr sind zum Teil nicht mehr möglich. Das konnte auch durch den Bau der Landesstraße als Umgehungsstraße und die Sanierung der Chausseestraße nicht abgeändert werden. Mit dem Ausbau der Verbindung zwischen Gallinchen und Groß-Gaglow und dem damit verbundenen Schleichverkehr hat sich der Durchgangsverkehr in der Chausseestraße deutlich erhöht. Der Zustand der Straßen und Wege ist allgemein ver-

besserungsbedürftig. Auffällig in Groß-Gaglow ist die große Anzahl von Stichwegen.

Den Bürgern von Groß-Gaglow steht als öffentliches Verkehrsmittel in erster Linie der Bus zur Verfügung. Daneben haben sie die Möglichkeit, in Cottbus die nahe gelegene Straßenbahn zu benutzen. Die Straßenbahnhaltstelle der Linien 2 und 4 im Wohngebiet Sachsendorf an der Zielona-Gora-Straße, nördlich der Bundesautobahn, befindet sich ca. 800m vom Siedlungsschwerpunkt des Ortes entfernt. Sie ist also mit dem Fahrrad gut erreichbar. Außerdem wird der Ort durch Überlandlinien bedient.

Die Hauptrad- und Fußgängerverbindungen zur Stadt Cottbus und zu den nahe gelegenen Nachbargemeinden im Osten und Westen verlaufen entlang der höher klassifizierten Straßen. Daneben sind der Reinpüscher Weg und die Harnischdorfer Straße als regionale Radverbindungen ausgewiesen. Innerörtlich besteht ein Defizit an kurzen für Fußgänger und Radfahrer bequemen Verbindungen zwischen den Teilgebieten des Dorfes, so daß Fußgänger häufig zu Umwegen gezwungen sind. Das Wegenetz für sie ist nicht engmaschig genug, um attraktiv für den nichtmotorisierten Verkehr zu sein.

Traditionell werden in den Dörfern die Fahrzeuge auf den Grundstücken abgestellt. Zunehmend blockieren Kurzparker die schmalen Wege im Dorf. Stellplätze sind bei den öffentlichen Einrichtungen (Sportplatz, Friedhof, Gaststätte...) aber auch bei Gewerbestücken oft nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Größere zusammenhängende Stellplatzanlagen existieren mit Ausnahme des Einkaufszentrums im Ort nicht.

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.

### 3.4.5 Technische Infrastruktur

Im Gemeindegebiet befinden sich einige Trassen für Versorgungsleitungen mit überörtlicher Bedeutung. Sie konzentrieren sich an der Autobahn oder folgen den Straßen. Eine Rohwasserleitung vom Wasserwerk Sachsendorf folgt der Sachsendorfer Straße nach Süden und führt weiter entlang des Waldrandes nach Harnischdorf. Südlich wird das Dorf durch eine Mittelspannungs- und eine Hochspannungsleitung umgangen.

Die Gemeinde ist mit allen notwendigen Medien der technischen Infrastruktur versorgt und teilweise an die regionalen Netze angeschlossen. Der Aufbau einer Schmutzwasserkanalisation ist im Dorf nahezu vollendet. Groß Gaglow ist an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen. Das Dorf ist mit Elektroenergie versorgt. Die Straßenbeleuchtung entspricht weitgehend den Anforderungen. Nahezu alle Haushalte können mit Erdgas versorgt werden. Das Regenwasser wird, neben der Entsorgung durch Versickerung oder mittels Rohrleitungen, teilweise noch traditionell über offene Gräben zum Seegraben geleitet. Das bestehende System muß instandgesetzt, erweitert und verbessert werden. In Groß-Gaglow existiert ein Fernmelde- und Antennennetz, an welches alle Haushalte angeschlossen werden können. Die zentrale Abfall- und Wertstoffentsorgung ist über ein funktionierendes Holesystem gewährleistet.

Die Beheizung der Gebäude erfolgt teilweise bereits mit modernen Anlagen. Daneben sind noch Kohlefeuerungsanlagen im Betrieb. Diese werden zunehmend durch Gasanlagen abgelöst. Die Floralia betreibt ein Gasheizhaus.

Die Kapazität der Vorflut ist in Groß-Gaglow durch die Begrenzung des Abflusses aus dem Seegraben in das Kanalisationsnetz von Cottbus eingeschränkt. Bei Starkregen stößt es zunehmend an seine Grenzen. Die Löschwasserversorgung kann im Dorf nicht über das zentrale Trinkwassernetz abgesichert werden. Bisher wurde der Dorfteich in die Absicherung einbezogen. Zu den Hauptleitungen sind Abstandsforderungen zu erfüllen.

### 3.4.6 Freiflächen- und Grünstruktur

Das Erscheinungsbild und die Eigenart von Groß-Gaglow werden entscheidend durch den hohen Grünanteil im Dorf, das Wegesystem und die Landschaftsnähe geprägt. Die Rolle des Aufenthaltsraumes übernimmt im Dorf klar der multifunktionell genutzte Straßenraum. Der Anteil reiner Grün- und Schmuckflächen ist gering. Die Funktionsflächen, wie Sportplatz und Friedhof, sind ausreichend dimensioniert, müssen aber gestalterisch aufgewertet werden.

Im alten Dorfkern ist noch ein bedeutender Baumbestand auf Privatflächen vorhanden, der durch wertvolle Einzelexemplare am Dorfteich und dem Denkmalsplatz (teilweise geschützt) ergänzt wird. Der geschlossene Bestand gegenüber der Gaststätte befindet sich auf einem privaten Grundstück und ist deswegen potentiell gefährdet. Eine geschützte Winterlinde an der ehemaligen Zufahrt zum Gut prägt einschneidend die (alte) Chausseestraße in ihrem Westteil. Hier befindet sich auch ein weiterer Bereich mit kompaktem Großgrünbestand im Ort, der mit dem ehemaligen Gutspark verbunden ist.

Dieser war lange Zeit sich selbst überlassen und hat sich so zu einem wertvollen Biotop entwickelt. Auch diese Fläche wurde in private Hand zurückgegeben. Sie ist eingezäunt und somit der Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich. Er prägt den Ortseingang von Westen her entscheidend mit. Im Osten des Dorfgbietes findet man, als Ausläufer der Forstflächen auf Gallinchener Territorium, ein kleines Waldstück fast ausschließlich mit Kiefernbestand.

An ehemals wichtigen Orientierungspunkten des Dorfes oder an Gehöften wurden vielfach Säulenpappeln oder andere markante Einzelbäume angepflanzt, die entscheidend das Ortsbild prägen. Baumreihen und Alleen sind in Groß-Gaglow nur rudimentär vorhanden, im Westen der (neuen) Chausseestraße wurden sie beseitigt. An der Dorfstraße und im Osten der Chausseestraße bestehen sie als Obstallee. Altobstbestand ist vielfach noch in den Hausgärten anzutreffen

Den qualitativen Hauptanteil an den Grünflächen im Dorf haben die privaten Flächen. Dabei dominieren die dorftypischen Nutzungen und Elemente wie Haus- und Kleingärten, Grabeland mit kleinen eingestreute Ackerflächen. Die Kleingartenanlagen konzentrieren sich auf fünf Standorte im Osten des Dorfes und einen kleineren im Westen.

Das gesamte Grün- und Freiflächensystem des Dorfes mit seiner Verbindung zur Landschaft, der bislang extensiven Nutzung stellt einen wichtigen und erhaltenswerten Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen dar. Die Grünflächen um den Dorfteich, der Denkmalsplatz und die Brache am Standort der ehemaligen Gemeindebaracke sind die wichtigsten potentiellen Reserveflächen für die Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Grüngestaltung.

### 3.4.7 Orts- und Landschaftsbild

Der Ort besitzt mit dem Knoten Dorfstraße, Chausseestraße, Cottbuser Straße eine klar erkennbare Mitte, die visuell durch den Kirchturm markiert wird. Hier konzentrierten sich bis in die jüngste Vergangenheit auch die wichtigen öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Gaststätte, Kirche, Gemeindebüro). Das Straßennetz ist auf diese Zentralität ausgerichtet. Die Chausseestraße mit den Anbindungen nach Cottbus bildet das Rückgrad des Dorfes. Die Dorfstraße als ältester Teil des Dorfes bleibt, da sie keine wichtige Verkehrsfunktion mehr übernimmt, aus der Sicht der Prägung des Ortsbildes für den Autofahrer eher im Hintergrund.

Groß-Gaglow hat sich im Kern, trotz der Stadtnähe, seinen eigenen dörflichen Charakter erhalten. Die Siedlung ist aus der Sicht des Ortsbildes in sich strukturiert, und die einzelnen Teilgebiete weisen einen unterschiedlichen Charakter auf. Dennoch ist das Dorf durch das unübersichtliche und unzureichend differenzierte Wegesystem für Fremde schwer zu erfassen.

Als milieubildend ist die alte Dorfstraße mit ihrer gewundenen Straßenführung, den platzartigen Aufweitungen, dem Baumbestand und der sie umgebenden lockeren ländlich geprägten Bebauungsstruktur besonders hervorzuheben. Der Ost- und der Westteil der Chausseestraße sind als Teile mit eigenem Charakter genauso zu nennen wie die Harnischdorfer und die Gartenstraße. Weiterhin prägen die Anlagen der FLORALIA, das neu entstandene Gewerbegebiet Seegraben und der Lausitz-Park den westlichen und nördlichen Teil der Gemeinde.

Der geschlossene Charakter des Dorfes und die Verbindung zur Landschaft konnten trotz Zuwachs an Bauflächen erhalten bleiben. Die Gemeinde ist bei der gegenwärtigen Größe in ihrer Struktur noch überschaubar, obwohl hier noch Verbesserungen notwendig und möglich sind.

Die Gärtnersiedlung erhält ihren Charakter durch die sehr lockere Bebauung und die zweigeschossigen Siedlungshäuser mit ihrer typischen asymmetrischen Dachform. Die östliche Zufahrt zum Dorf wird durch die Kleingartenanlagen dominiert.

Trotz des relativ geringen Anteils öffentlicher Freiflächen prägen Natur und Landschaft entscheidend den Charakter des Dorfes. Wichtigste Elemente sind dabei, neben den Hausgärten und den Ackerflächen, der Park, die dorfnahen Wälder sowie der Baumbestand im Ort selbst, die Straßenräume und Plätze sowie die Wasserfläche des Dorfteiches.

Die im Dorf mehrheitlich eingeschossige und offene Bebauung ist in den älteren Teilgebieten

vielfach ohne Sockel, lagerhaft bodenständig mit Steildach ausgeführt. Teilweise sind noch die stehenden Fensterformate erhalten. Die modernen Gebäude dagegen besitzen oftmals hohe Sockelgeschosse und wirken so unproportioniert. Sichtmauerwerk und Putzfassaden sind die häufigsten Oberflächenmaterialien. Neben- und Wirtschaftsgebäude prägen ebenso wie die Wohngebäude entscheidend das Ortsbild mit.

Im Ort sind fast ausnahmslos bäuerliche Gehöfte und einzeln stehende Eigenheime vorhanden. Die Gebäudehöhen überschreiten kaum zwei Geschosse. Ausnahmen bilden die Schule, die Villa der Gemeindeverwaltung/Kindergarten, die Kirche mit dem markanten ortsbildprägenden Turm sowie die Gewerbebetriebe.

Von den Zufahrtswegen und aus der Landschaft im Süden hat man gute angenehme Sichtbeziehungen zum Dorf mit dem markanten Kirchturm. Der Ortsrand hier ist eingegrünt und bildet einen klaren erhaltenswerten Übergang zur offenen Landschaft. Wichtig als Orientierungspunkt und als Besonderheit ist die grüne Masse des ehemaligen Gutsparkes.

Das Landschaftsbild wird durch das leicht wellige Relief und die weite ungegliederte Feldmark, die von Wald gesäumt ist, dominiert. Als Landschaftsteil mit hohem Erlebniswert können die Laub- und Mischwaldbestände im Gemeindegebiet angesehen werden. Die offenen Flächen wirken dagegen teilweise zu weitläufig. Sie sind von eingeschränktem Wert. Der Erlebniswert der freien Flächen kann durch verschiedene Maßnahmen erhöht werden.

Im Dorf selbst sind der alte Dorfkern in seiner Gesamtheit und der Gutspark als besonders erlebniswirksam einzustufen. Weniger wertvoll sind dagegen die moderneren Ortserweiterungen, die Kleingartenflächen, die Floralia und die Gewerbegebiete in der Gemeinde. Hier gibt es einen erheblichen Aufwertungsbedarf. Die Kleingartengebiete wirken nur auf die Besitzer selbst als landschaftlich gut eingebunden.

### 3.5 Prognose/Leitbild

Groß-Gaglow profitierte in der Vergangenheit von seiner ausgezeichneten 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.

Ein wichtiger Entwicklungsimpuls ist nach wie vor der ungebremste Drang weiter Bevölkerungsschichten, Eigentum zu schaffen und einen Wohnsitz im Grünen zu suchen. Die Wirtschaft strebt die Nähe zu den Kunden an. In dieser Hinsicht ist der Lausitz-Park ein Magnet. Der Ort ist einem unvermindert starken Siedlungsdruck ausgesetzt.

Das ausschließlich auf die individuellen Interessen einzelner Nutzergruppen zugeschnittene ungebremste Siedlungswachstum in die Fläche soll im Interesse der Region durch die Raumordnung und Regionalplanung gesteuert werden. Aus diesem Grunde wird für Groß-Gaglow nur die Sicherung des Bestandes landesplanerisch befürwortet. Umfangreiche Flächenausweisungen im Außenbereich werden gegenwärtig von den zuständigen Stellen nicht befürwortet. Somit steht dem objektiv vorhandenen Bedarf nach Bauflächen aus der nicht ortsansässigen Bevölkerung und von Gewerbetreibenden der politische Wille der Landesbehörden diametral entgegen.

Weitere Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich durch Schutzgebiete und die das Gebiet durchschneidenden übergeordneten Straßen sowie die Autobahn.

Die Gemeinde besitzt noch Flächenpotentiale im Innenbereich und in Form von Abrundungsflächen für die Lösung der gestellten Aufgaben. Dabei kann vor allem auf Brachen und Restflächen im Bestand zurückgegriffen werden. Ein beachtlicher Teil der Entwicklungsflächen (Kleingartenanlagen) ist aber aus rechtlichen Gründen kaum kurz- oder mittelfristig zu mobilisieren. Der Erschließungsaufwand für einige Bereiche ist nicht unbeachtlich.

Die Neuausweisung von Bauflächen wird in Groß-Gaglow nicht, wie allgemein bei Planungen üblich, durch den vorhandenen Bedarf begrenzt, sondern durch den politischen Willen der Gemeinde und der überörtlichen Planungsträger. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen wird auch zukünftig das Angebot übersteigen.

Der Wohnungsbau bildet den Kern in der Gemeindeentwicklung. Hierbei steht das Ziel, eine sinnvolle Abrundung der Siedlungsflächen zu erreichen, im Vordergrund. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen kann in den bereits beplanten Gebieten und im Innenbereich in absehbarer Zukunft befriedigt werden.

Eine sichere Prognose der Bevölkerungsentwicklung für Groß-Gaglow ist nur im Rahmen von großräumigen Untersuchungen im gesamten Einzugsbereich des Oberzentrums Cottbus möglich. Eine derartige Vorausschau hängt darüber hinaus von der gegenwärtig schwer abschätzbaren langfristigen wirtschaftlichen Entwicklung des Großraumes ab. Daneben sind die Kapazitäten der anderen Randgemeinden zu beachten. Bei nicht zu optimistischer Betrachtung kann von einer leicht rückläufigen bis konstanten Zahl der Wohnbevölkerung in der Wirtschaftsregion Cottbus ausgegangen werden. Der Bedarf an Wohnflächen aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Region ist demnach gering.

Die Gemeinde kann auf Grund der objektiv vorhandenen Randbedingungen aus einer weiten Spanne von Entwicklungsperspektiven und Szenarios wählen. Sie braucht nicht die Nachfrage als Grundlage für ihre planerischen Entscheidungen nehmen, solange sie sich bei ihrer Planung unterhalb dieser Zahlen bewegt.

Ein Extrem für die Entwicklung wäre die Option Nullwachstum unter Erhalt und geringer Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen. Dabei kann die Eigenart des Dorfes am ehesten gewahrt bleiben. Natur und Landschaft werden geschützt. Den anderen Pol des Spielraumes bildet ein, an der maximalen Bedarfsbefriedigung orientiertes, nur durch die übergeordnete Planung gebremstes Bevölkerungswachstum. Das bedeutete erheblichen Aufwand für Planung und Entwicklung der Flächen sowie Risiken für die Identität der Gemeinde. Nicht zuletzt wären erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht auszuschließen.

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.

Die Entwicklung von Groß-Gaglow ist in die der Region um Cottbus eingebettet. Bei realistischer Betrachtung kann 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.

Die nach wie vor ungebremste Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde resultiert vor allem aus Wanderungsbewegungen der Bevölkerung innerhalb der Region und einem Nachholbedarf in qualitativer und quantitativer Hinsicht bei der Wohnraumversorgung. 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. Etwa 20% der Familien sind auch in der Lage diese Wünsche zu finanzieren.

Untersuchungen zum Wohnbedarf wurden in Form von Umfragen bei der Cottbuser Bevölkerung repräsentativ durchgeführt und veröffentlicht. In der Region um das Oberzentrum Cottbus ziehen danach etwa 53 % der Befragten einen Standort am Stadtrand dem Wohnen in der Innenstadt vor. Ein beachtlicher Teil der Befragten (ca. 16 %) will unbedingt aufs Land ziehen. Etwa 1/5 der Bevölkerung ist auch finanziell in der Lage, sich den Wohnwunsch zu erfüllen.

Akzeptiert man diese Zahlen, so ergibt sich für das gesamte Umland von Cottbus eine Nachfrage von ca. 6500 Wohnungen. Verteilt man diese Zahl auf die bevorzugten Randgemeinden (Groß-Gaglow, Kiekebusch, Gallinchen und Kolkwitz) und Ortsteile (Kahren, Sielow) so kann man eine Nachfrage von mindestens 750 WE, (also 1500-2000 EW) in Groß-Gaglow annehmen. Diese grobe Zahl hängt von vielen Faktoren (Preise, Planungsvorlauf, tatsächliche Bereitstellung von Flächen...) ab. Insofern sind große Abweichungen nach oben und unten anzunehmen. Eine derartige Entwicklung wäre landesplanerisch nicht gerechtfertigt.

Ein im Interesse der Gemeinde vernünftiges Szenario ist es, von einem langsamen Bevölkerungszuwachs von maximal 650 bis 800 Einwohnern im Perspektivzeitraum auszugehen. Damit kann zum einen der Eigenbedarf der Bevölkerung von Groß-Gaglow vollständig und zum anderen die große Nachfrage aus der Region wenigstens zum Teil befriedigt werden.

Der Eigenbedarf liegt nach Einschätzung der Gemeinde, untermauert durch Anfragen an die Verwaltung, bei ca. 100 EW. Diese Zahl resultiert aus dem Nachholbedarf bei der je Einwohner verfügbaren Wohnfläche. Aus dieser Zahl ergibt kein tatsächlicher Einwohnerzuwachs für Groß-Gaglow. Es entsteht aber ein Bedarf an neuem Wohnbauland.

Hinzu kommt ein Potential von ca. 100 WE, welches sich aus Zuzugswilligen zusammensetzt, die der Braunkohle weichen müssen. Die „Grötscher Siedlung“ kann sich entsprechend erweitern.

Die Gemeinde Groß-Gaglow hat gegenwärtig einen Einpendlerüberschuss von ca. 1400 Pendlern. Dabei entfallen ca. 730 auf Cottbus. Das bedeutet dass ca. 670 Pendler täglich aus der Region nach Groß-Gaglow zur Arbeit kommen. Dieser Überschuss begründet sich in der großen Anzahl von Gewerbebetrieben, die sich in den letzten Jahren in der Gemeinde angesiedelt haben.

Wenn es gelingt die damit verbundene Zahl von Autofahrten zu reduzieren, können die Belastungen für Mensch und Umwelt im bereits vorbelasteten Raum verringert werden. Ein vollständiger Abbau nur der Pendlerbilanz aus der Region (ohne Cottbus) würde einen Flächenbedarf für 1474 EW ergeben. Realistisch ist eine Zahl von 600 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 Cottbuser Bürgern wird hierbei nicht gerechnet, so dass rechnerisch kein Zuwachs zu Lasten der Stadt entsteht. Es ist natürlich nicht auszuschließen, dass Cottbuser sich in Groß-Gaglow ansiedeln. Durch die Begrenzung des Angebotes kann diese Zahl in Grenzen gehalten werden.

Die Nachfrage aus Dörfern, die weiter vom Oberzentrum entfernt sind, und aus Cottbus nach Grundstücken mit ländlicher Prägung ist hoch. Sie überschreitet die durch die Gemeinde perspektivisch zur Verfügung gestellten Flächen für Wohnbauland.

Die Gemeinde hat nur einen geringen Einfluß darauf, ob Flächen, die im FNP dargestellt werden, auch als Bauland entwickelt werden. Man muß davon ausgehen, daß ein Teil nicht zur Verfügung steht. Deshalb werden mehr Flächen als Bauflächen dargestellt, als rechnerisch auf Grund des geplanten Zuwachses nötig sind. In Groß-Gaglow werden vor allem aus rechtlichen Gründen die Gartenanlagen kurzfristig nicht zu entwickeln sein.

Groß-Gaglow will keine hoch verdichteten Wohngebiete entwickeln. Es werden ausschließlich Wohngebiete für selbst genutzte Eigenheime geschaffen. Mietwohnungsbau soll nur in sehr eingeschränktem Umfang erfolgen. Neubaugebiete sollen mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700m<sup>2</sup> (Brutto) entwickelt werden. Eingeschlossen sind anteilig die Straßen- und Grünflächen. Es wird perspektivisch mit einer Belegung von 2,2 EW je Wohnung gerechnet, was den Durchschnitt im Land Brandenburg entspricht. Man muss für das Dorf davon ausgehen, dass gerade in den Wohnungen, die sich in den letzten Jahren gebaut wurden, durch Wegzug der Kinder die Belegung je WE geringer sein wird als heute. Deshalb ist dieser Ansatz realistisch.

Bei einer angestrebten Bebauung ausschließlich mit Eigenheimen ermittelt sich für 650-800EW rechnerisch ein Bedarf von ca.300-365WE. Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf für den Wohnungsbau von 21-25,5ha. Potenziale sind für 22,3 ha vorhanden. Dabei entfallen 12,7 ha auf Flächen, die erst langfristig zur Verfügung stehen. Kurzfristig stehen nur 9,6 ha für den Wohnungsbau zur Verfügung. Das entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 300EW. Damit ist das Ziel eines moderaten Wachstums gesichert.

Für die Neuausweisung von Gewerbeflächen besteht in der Gemeinde kein Bedarf. Die Betriebsfläche der Floralia an der Chausseestraße mit einer Größe von 9,3ha wird umgewidmet und zukünftig als Gewerbefläche dargestellt. Damit können alle Anforderungen hinsichtlich Gewerbeansiedlungen im Perspektivzeitraum befriedigt werden. Gewerbeflächen

Groß-Gaglow will auch zukünftig eine Rolle in der Region spielen. Neben dem Ausbau der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort steht die Sicherung der wirtschaftlichen Existenz der Bürger auf der Basis von Dienstleistung, Gewerbe, Handel, Gartenbau und Landwirtschaft und die Verbesserung der Lebensbedingungen im Vordergrund. Bei der Entwicklung soll die Identität als ländlich geprägte Gemeinde erhalten bleiben und das naturräumliche Potential geschützt und weiterentwickelt werden.

Die vorhandene Arbeitsteilung mit dem Verflechtungsraum Cottbus wird ausgebaut. Die Gemeinde strebt nicht nur die Sicherung des Bestehenden im Rahmen eines Nullwachstums an, sondern es ist ein langsames moderates Wachstum zugunsten der gesamten Region vorgesehen. So können auf der einen Seite die Wohnbedürfnisse der Menschen befriedigt und es kann andererseits trotz Siedlungsdruck ein Identitätsverlust durch Überfremdung und zu schnelles Wachstum vermieden werden. Gleichzeitig kann das Gemeinwesen durch das angestrebte Wachstum seine Handlungsfähigkeit verbessern und sich stabilisieren.

Das Dorf stellte in der Vergangenheit ein sich selbst regulierendes, relativ autonomes sozialökonomisches System dar, welches mit der Natur im harmonischen Gleichgewicht stand. Der dörfliche Lebensraum zeichnet sich durch seine Überschaubarkeit, seinen menschlichen Maßstab und seine Geschlossenheit aus. Das soll auf den neuen Grundlagen und unter den veränderten

Randbedingungen erhalten bleiben. Groß-Gaglow will daneben seine, durch das ländliche Leben geprägte Eigenart und Identität weiter entwickeln.

Das Dorf kann weiterhin, trotz Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine alternative Lebensform zur Stadt sein, wenn das Gemeinwesen in der Lage ist, sich den neuen Bedingungen anzupassen. Durch das enge Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen, die Vielfalt der Nutzungen auf kleinem Raum, die Nähe zur Natur, auch der Möglichkeit, Eigentum zu schaffen, nicht zuletzt durch die besondere soziale Gemeinschaft in der man lebt und die Geschichte, wird das Dorf weiterhin als unverwechselbarer Ort zum Leben, als Heimat attraktiv sein. Dieser Herausforderung will sich die Gemeinde Groß-Gaglow stellen. Die Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung werden schrittweise weiter verbessert und modernen Anforderungen angepaßt, ohne städtischen Leitbildern zu folgen.

Das Dorf ist untrennbarer Teil unserer Kulturlandschaft, der durch wirtschaftliche Tätigkeit und typische Siedlungs- und Baustrukturen, von der Landschaft geprägt, gekennzeichnet ist. Die Überschaubarkeit von Groß Gaglow soll durch die Weiterentwicklung der Eigenart der alten Ortsteile, durch die Herausbildung eines unverwechselbaren Charakters der neuen und durch die Entwicklung des Straßen- und Freiflächensystems auch in Zukunft gewährleistet bleiben. Dabei wird der Ortsmitte, dem Zentrum der Gemeinde, mit dem Wachstum des Ortes eine wichtige Rolle bei der Herausbildung der Identität und Eigenart von Groß-Gaglow zufallen. Das Ortsbild wird gepflegt und durch weitere Grünstrukturen sowie durch eingepasste Wohngebiete ergänzt.

Die Anbindung an das Umland wird verbessert und die Landschaft aufgewertet. Vorhandene Unzulänglichkeiten und Mißstände im Bestand werden gemeinsam mit den Bürgern schrittweise beseitigt. Ziel ist die Verbesserung der Erlebbarkeit von Siedlung und Landschaft. Es wird ein weicher durchgrünter Ortsrand herausgebildet..

Deutschland hat eine der geringsten Eigentumsraten auf dem Wohnungssektor in Europa. Offizielles Ziel der Regierungspolitik ist es, Eigentum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Groß-Gaglow will auch zukünftig seinen Beitrag dazu leisten. Gerade 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. Ein Überangebot an Flächenausweisungen im FNP ist notwendig, um den realen Bedarf befriedigen zu können, denn nicht alle dargestellten Entwicklungsflächen stehen dem Markt tatsächlich zur Verfügung. Ein Überangebot ist nötig, um den Baulandmarkt zu stützen. Nur so können die Grundstückspreise auf einem erträglichen Niveau gehalten werden und ist kostengünstiges Bauen möglich.

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, angestrebt. Voraussetzung für zukünftige Entwicklungen und Umstrukturierung sind auf den vorhanden Flächen zu schaffen.

Ein wichtiges Ziel ist der Erhalt der Vielfalt der ökonomischen Strukturen und die Intensivierung der Nutzungsmischung. 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 vor allem auf die großen Gewerbe- und Versorgungsunternehmen zu.

Die Gemeinde will daneben Ort für Erholung und Freizeitgestaltung im Grenzbereich von Stadt und Landschaft sein. Die Landwirtschaft, als Landschaftspfleger und Ernährer, sowie der Obst- und Gartenbau, werden weiterhin den Ort prägen und sollen gefördert werden. Dabei wird auf eine nachhaltige auf ökologischen Grundsätzen basierende Feldwirtschaft orientiert.

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

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 Besiedlungsdruck entzogen werden.

Natur und Landschaft sind unersetzliche und wesentliche Faktoren zur Erhöhung der Lebensqualität; gleichzeitig sind sie uns in die Hände gelegt, um sie für zukünftige Generationen zu schützen

und zu pflegen.

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 werden 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.

Bei der Dorfentwicklung wird auf eine schonende und nachhaltige Inanspruchnahme der natürlichen und lokalen Ressourcen orientiert. Fragen der rationellen Energieanwendung sollen bei der Gemeindeentwicklung einen Schwerpunkt bilden. Bei der Gemeindeentwicklung wird auf die Ausschöpfung aller Energiesparpotentiale für Primärenergie orientiert. Das vorhandene Erdgasnetz bietet hierfür eine gute Ausgangsbedingung.

Das Bereitstellen von Ausgleichsflächen 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.

Bei der Planung werden die Kaltluftaustauschbahnen berücksichtigt. Ziel ist der Erhalt der landschaftsbezogenen Erholungsräume und das Schaffen von weiteren Möglichkeiten (Fußwege) der Erlebbarkeit der Landschaft.

Eine extensive Nutzung des Freiraumes ist zu fördern. Wertvolle Lebensräume sind zu erhalten und neue zu schaffen. Naturferne Biotope sollen zu ökologisch wertvolleren umstrukturiert werden. Im Interesse des Artenschutzes sind Gebiete mit relativer Unzugänglichkeit zu erhalten und neu zu schaffen. Sensible Bereiche sind von menschlicher Einwirkung freizuhalten.

Grundsätzlich stehen die ALVF nach derzeitigem Kenntnisstand der geplanten Flächennutzung nicht entgegen.

Priorität bei der Gemeindeentwicklung hat die Verkehrsvermeidung und die Förderung des nicht-motorisierten sowie öffentlichen Nahverkehrs. Andererseits sind die örtlichen und regionalen Anforderungen an die verkehrliche Infrastruktur zu erfüllen. Die Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung sind auf das notwendige Maß und einen möglichst kleinen Kreis zu beschränken. Durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen soll der überörtliche Verkehr aus dem Dorfkern ferngehalten und der Zielverkehr auf die leistungsfähigen Randstraßen gedrängt werden..

Der Tendenz der Übermobilität soll durch eine kleinteilige ausgewogene Mischung von Arbeiten, Versorgen, Wohnen und Erholung begegnet werden, um so unnötige Wege zu vermeiden. Groß-Gaglow will Ort der kurzen Wege werden und so die negativen Einflüsse des motorisierten Verkehrs einschränken. Die Flächeninanspruchnahme durch den Fahrverkehr soll ebenfalls minimiert werden. Dazu wird die Mehrfachnutzung von verkehrlicher Infrastruktur angestrebt. Die Straßenräume sollen neben dem Fahrverkehr auch anderen Nutzergruppen (Nichtmotorisierte) und Funktionen (Aufenthalt, Ortsgestaltung) dienen.

Die Siedlungsentwicklung soll an die vorhandenen Infrastrukturtrassen angepaßt werden. Mittelfristig ist der vollständige Anschluß aller Haushalte an die zentrale Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.

Bei der Planung der Gemeindeentwicklung und der Durchführung von Maßnahmen wird auf die möglichst breite Einbindung der Bevölkerung und aller gesellschaftlicher Gruppen orientiert. Es wird auf eine frühzeitige und umfassende Information der Bürger orientiert. Die Eigeninitiative und kleinteilige Entwicklung auf der Parzellenebene werden im Gegensatz zu weiteren Großprojekten gefördert. Bei der Entwicklung von Projekten im Rahmen von „privat-public-partnership“ steht der Ausgleich zwischen Investoreninteressen und öffentlichen Zielen im Vordergrund.

Mit dem Entwicklungskonzept werden die geordnete städtebauliche Entwicklung von Groß-Gaglow für den Prognosezeitraum und die sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie die Lebensgrundlagen geschützt, wie es das Baugesetzbuch fordert.

Nicht alle der aufgeführten Ziele der Gemeindeentwicklung können mit Hilfe der Flächennutzungsplanung oder durch die verbindliche Bauleitplanung erreicht werden.

## **4 Flächennutzung**

### **4.1 Siedlung/Umland**

Groß-Gaglow wird den Landschaftsverbrauch gering halten. Nur Bereiche, die erschlossen sind oder von der Landwirtschaft nicht mehr beansprucht sind, werden im Rahmen von Abrundungen der Siedlung hinzugefügt.

Groß-Gaglow als Wohnstandort schöpft einen großen Teil seiner Kraft aus der unmittelbaren Nähe zur offenen unverbauten Landschaft. Deshalb ist die Zugänglichkeit der Felder und Wälder zu verbessern. Gleichzeitig wird durch den Erhalt der grünen Ortsränder und das Neuschaffen derartiger Pufferzonen zwischen Gewerbegebiet und der Feldmark die Einbindung des Dorfes verbessert.

Die räumlichen Schwerpunkte der Entwicklung verlagern sich vom nördlichen Rand des Dorfes in den Bestand. Das Wachstum des Ortes wird sich vorwiegend in Ost-West-Richtung und als Innenentwicklung vollziehen, um die offene Landschaft als wichtigstes Kapital der Gemeinde zu schonen. Siedlung und Landschaft sollen auch weiterhin harmonisch verflochten bleiben.

### **4.2 Landwirtschaft/Wald**

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

Die Flächenanteile für Landwirtschaft und Gartenbau werden nicht wesentlich verringert. Geringe Inanspruchnahmen durch die bauliche Abrundung der Siedlungsfläche sind an der Sachsendorfer Straße, nördlich des Sportplatzes und südlich der Götscher Siedlung vorgesehen. Die zusammenhängenden großen Schläge sind davon nicht betroffen.

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 Groß-Gaglow übernehmen alle Waldflächen auch eine wichtige Erholungsfunktion.

Der Waldanteil in der Gemeinde wird weitgehend erhalten. Lediglich an der Harnischdorfer Straße wird ein Splitterstück und ein straßenbegleitender Waldstreifen überplant. Die Fläche des alten Munitionsbunkers ist, obwohl durch einen Landwirtschaftsbetrieb genutzt, als Wald dargestellt. Landwirtschaftsbetriebe sind im Außenbereich privilegiert. Somit besteht kein Widerspruch zwischen Realnutzung und Darstellung im FNP. Die Entwicklung des Grundstücks zum Baugebiet ist nicht vorgesehen.

Im Süden der Gemeinde wird eine als Maßnahmefläche im Landschaftsplan vorgesehene Fläche als Waldfläche dargestellt. Hier können sowohl die ökologischen Maßnahmen als auch Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahmen vorgesehen werden. Der Waldsaum wird damit abgerundet. Für die Landwirtschaft ist der Bereich von geringem Interesse. Die Fläche liegt seit Jahren brach.

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.

Im FNP sind, wegen ihrer besonderen Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz, die Grabelflächen, größeren Hausgärtenbereiche und Obstwiesen als besondere Art der (privaten) Grünflächen dargestellt. Die übrigen Flächen werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan werden die vielfältigen Differenzierungen der Forstflächen aus dem Landschaftsplan in Laubwald, Mischwald oder Heiden nicht übernommen. Die Flächen werden einheitlich als Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt. Eine Unterscheidung zwischen Erholungs- und Schutzwald ist im Landschaftsplan nicht mehr vorgesehen.

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

### 4.3 Siedlungsstruktur

#### 4.3.1 Nutzungen

Die neuen Bauflächen werden vorwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Auf der Entwicklung des Wohnens liegt der Schwerpunkt der Gemeindeentwicklung. Wohnbauflächen

Insgesamt sind im FNP 52 ha als Wohnbauflächen und 32 ha als Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil dargestellt.

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 zulässig. In Groß-Gaglow werden die Flächen sich vor allem als Allgemeine Wohngebiete WA gem. § 4 BauNVO entwickeln. Reine Wohngebiete WR gem. § 3 BauNVO sind wegen der Immissionsvorbelastung und dem Konfliktpotential mit der ländlichen Lebensweise nicht anzustreben. Es ist daneben auch die Entwicklung zu Kleinsiedlungsgebieten WS gem. § 2 BauNVO möglich.

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. Hier wird vorwiegend die Festsetzung als Kleinsiedlung gem. § 2 BauNVO in Betracht kommen.

Mit der Festsetzung wird ein Beitrag geleistet, im Siedlungsbereich eine vielfältige Biotopausstattung zu entwickeln, wie es im Landschaftsplan gefordert wird. Gleichzeitig werden durch die geringe Dichte und den hohen Freiflächenanteil die Lebensbedingungen der Menschen verbessert und ein Beitrag zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet.

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.

Gemischte Bauflächen sind im FNP dort vorgesehen, wo bereits eine Mischung vorhanden ist oder bestehende Flächen erweitert werden sollen. Sie fungieren daneben als Puffer zwischen Gewerbe- und Wohngebieten. 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. Gemischte Bauflächen

Der alte Dorfkern, südlich der Dorfstraße, wird als dörfliches Mischgebiet MD gem. § 5 BauNVO dargestellt, um die vorhandenen Landwirtschaftsstellen zu schützen und die Ansiedlung weiterer zu fördern.

Der als MD dargestellte Bereich ist durch einen vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb (Standort Gartenstraße und Ostteil Dorfstraße), Kleinsiedlungen mit entsprechenden Nutzgärten, die im Einzelfall in ihrer Nutzung Nebenerwerbsbetrieben nahe kommen, und sonstige Gewerbebetriebe geprägt. Das rechtfertigt die Darstellung als MD-Gebiet. Damit wird den betroffenen Bürgern die Absicht der Gemeinde deutlich gemacht, dass die Landwirtschaft im Dorf einen besonderen Schutz genießt.

Der Bereich besitzt auf Grund seiner historischen Entwicklung das Potenzial zur Ansiedlung verloren gegangener dorftypischer Nutzungen. Die Grundstücke sind sehr groß und durch einen bedeutenden Bestand an ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden gekennzeichnet. Auf dieser Entwicklungsfläche können sich vor allem landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie die der Versor-

gung des Dorfes dienende Handwerksbetriebe ansiedeln.

Insgesamt sind 21,3 ha als gemischte Bauflächen und 4,7 ha als Dorfgebiet dargestellt.

Gemischte Bauflächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Das Wohnen, die Versorgung und die Erwerbstätigkeit sollen hier, dorftypisch, in enger Nachbarschaft nebeneinander existieren können. Der zulässige Störgrad ist höher als in Wohngebieten. 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.

In Dorfgebieten (MD-Flächen) hat die Landwirtschaft vor den anderen zulässigen Nutzungen den Vorrang. Damit sind die beabsichtigte Standortsicherung des vorhandenen Landwirtschaftsbetriebes sowie der Nebenerwerbsbetriebe und damit der Erhalt der dorftypischen Lebensweise gewährleistet. Daneben wird die Neuschaffung von Landwirtschaftsstellen gefördert. Die Nachfragen in der Gemeinde rechtfertigen die Planungsabsicht.

Der historische Ortskern des Dorfes kann, nicht nur in Bezug auf das Ortsbild, sondern auch auf die Nutzungen mit der Bestimmung erhalten bleiben und sich weiter entwickeln. Die übrigen, nicht als MD festgeschriebenen Bauflächen, sollen sich zu „normalen“ Mischgebieten MI gem. § 6 BauNVO entwickeln.

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.

Einige der bestehenden Gewerbe in Groß-Gaglow entsprechen nicht den im FNP dargestellten Bauflächen. Das trifft z. B. auf den Steinmetz in der Harnischdorfer Straße zu. Hier sind Gemengelagen entstanden, die aber erhalten bleiben sollen. Real sind bisher keine Nutzungskonflikte aufgetreten. Bei Erweiterungen muß aber gesichert sein, daß keine Störungen entstehen.

Die Entwicklung der Gewerbeflächen im Dorf ist für den Betrachtungszeitraum weitgehend abgeschlossen. Sie konzentrieren sich im Nordwesten der Gemeinde auf das Gewerbegebiet Seegraben. Die Flächen der Floralia nördlich der L50 werden, im Gegensatz zur ursprünglichen Vorstellung der Gemeinde, auf Grund der Realnutzung im FNP nun auch als Gewerbegebiet dargestellt. Damit wird einerseits der Gartenbau weiter ermöglicht und andererseits der begonnene Umstrukturierungsprozess gefördert.

Gewerbliche Bauflächen

Insgesamt sind 29 ha als gewerbliche Bauflächen über 6 ha als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Neue Gewerbeflächen, unter Inanspruchnahmen von Freiraum, werden nicht entwickelt.

Gewerbliche Bauflächen dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art. Außerdem sind noch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig. Die betroffenen Flächen in Groß-Gaglow sind zum großen Teil bereits durch Bebauungspläne als Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO wird es in Groß-Gaglow nicht geben.

Im Nahbereich zur Wohnbebauung wird die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben durch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten (Gee) geregelt. Das trifft Flächen im Gewerbegebiet Seegraben Nord und Teile der Gewerbeflächen an der Cottbuser Straße. Damit werden die Festsetzungen des B-Planes Gewerbegebiet Seegraben-Nord in den FNP übernommen. Der zulässige Störgrad in Gee entspricht dem von Mischgebieten. Wohnen ist in allen Gewerbegebieten nur in sehr eingeschränktem Maße zulässig.

Als Sonderbauflächen werden in der Gemarkung ausschließlich vorhandene Nutzungen gesichert. Das sind zum einen das Einkaufszentrum „Lausitz-Park“ und zum anderen der Standort der Floralia in der Gärtnersiedlung. Neuausweisungen von Sonderbauflächen sind nicht vorgesehen. Mit der Darstellung als Sondergebiet für den Intensivgartenbau soll im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes und der angrenzenden Wohnbebauung die Entwicklung zum Gewerbegebiet unterbunden werden.

Sonderbauflächen

Der ehemalige Munitionsbunker des Panzerregiments in den südlichen Waldgebieten ist aus der Sicht der ehemaligen Nutzung als Sondergebiet anzusprechen, hat aber seine Bedeutung völlig

verloren. Er wird heute von einem Landwirtschaftsbetrieb genutzt und ist als Waldfläche dargestellt.

Die beiden Sondergebiete nehmen zusammen eine Fläche von 16 ha ein.

Die vorhandenen Flächen für die Versorgung und den Gemeinbedarf werden erhalten. Neuausweisungen sind nicht notwendig. Flächen für Versorgungsanlagen werden in der Gemeinde nicht notwendig. Für den Gemeinbedarf stehen über 1 ha zur Verfügung.

Sonstige Bauflächen

Im Dorfkern wird eine lockere Bebauung angestrebt. Damit wird eine Durchgrünung erreicht und so das typische Dorfbild erhalten.

Maß der Nutzung

Im Interesse des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und im Interesse der Kostenminimierung sollen in den Neubaugebieten größere Dichten zugelassen werden. In diesem Fall müssen aber größere öffentliche Grünflächen oder zusammenhängende Gartenflächen im Nahbereich geschaffen werden. Das bedeutet Konzentration der Bebauung auf der einen Seite und gleichzeitig Schaffen größerer zusammenhängender ökologisch, gestalterisch und funktionell wirkungsvollerer Grünbereiche auf der anderen.

Allgemein sind im Dorf eingeschossige Gebäude, z. T. mit ausgebautem Dachgeschoß dominierend. Im Interesse des Bodenschutzes soll grundsätzlich der volle Ausbau der Dachräume zugelassen werden. Damit werden die Dächer häufig zum Vollgeschoß. Bei Neubaugebieten kann die gewünschte Gestaltung durch das Festsetzen der Traufhöhe gesteuert werden. Da zweigeschossige Bebauung, bei gleicher Kapazität, zu einer geringeren Bodenversiegelung als eingeschossige führt, soll bei Neubaugebieten geprüft werden ob eine größere Gebäudehöhe orts- und landschaftsbildverträglich ist.

Auf die Darstellung von Baugebieten, wie in Bebauungsplänen, wird wegen der gebotenen Flexibilität der Planung weitgehend verzichtet. Ausnahmen sind die Dorfgebiete (MD), die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) und in gewisser Weise die Sondergebiete. Die MD-Gebiete und die gemischten Bauflächen werden wegen der besseren Unterscheidbarkeit farblich differenziert.

Darstellung

Für die aufgelockerten Wohnbauflächen, als „Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung“ bezeichnet, wurde eine neue Signatur entwickelt.

Die Abgrenzung der Bauflächen richtet sich im wesentlichen nach vorhandenen in der Örtlichkeit klar erkennbaren Nutzungsgrenzen. Die vorhandene Struktur der Flurstücke wurde, soweit möglich beachtet. Im Rahmen der Bebauungsplanung können die dargestellten Abgrenzungen zwischen den Bauflächen angepaßt werden.

#### 4.3.2 Verkehr

Die Einbindung der Gemeinde in das regionale Straßensystem wird erhalten und langfristig verbessert. Wichtigstes Element dieses Systems bleibt die L 50 (Madlower Straße), die das Dorfgebiet im Norden umgeht. Sie fungiert für die Gemeinde als Hauptsammelstraße. Die Durchlässigkeit der Landesstraße ist zu erhalten und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen (Knoten Ausbau mit Ampeln) zu verbessern. Die Maßnahmen liegen aber nicht in der Hand der Gemeinde. Sie wird dadurch, daß die Siedlungsentwicklung derart erfolgt, daß keine Behinderungen des fließenden Verkehrs durch Anlieger möglich sind, das Anliegen unterstützen. Neue Grundstücke werden nicht direkt über die Landesstraße erschlossen.

Regionale Einbindung

Hauptnetz

Nach den Vorstellungen des Landes ist mittel- bis langfristig eine Ortsumfahrung im Süden der Gemeinde vorgesehen, die die B 97 in Gallinchen mit der B169 in Schorbus verbindet. Die Trasse sollte nach einer ersten Vorstellung (Stn. vom 20.01.1998) vom Bruderberg kommend entlang der Hochspannungsleitung geführt werden. Eine Feintrassierung liegt noch nicht vor. Mit dieser Maßnahme würden weitere Belastungen auf die Gemeinde zukommen; die Landschaft würde zerschnitten.

Der Ausbau der Sachsendorfer Straße zur Landesstraße war in der ersten Fassung des FNP vorgesehen. Die neuen angrenzenden Wohngebiete haben durch Ihren Bebauungsabstand die Planungen bereits berücksichtigt.

Diese vorgesehene ortsnahe Trassenführung der Südumgehung und eine Anbindung des Dorfes über die Sachsendorfer Straße an diese Hauptverkehrsstraße liegen nicht im Interesse der Gemeinde Groß-Gaglow. Von den Bürgern wurden bereits erhebliche Bedenken angemeldet.

Da für die geplanten Landesstraßen noch keine Planfeststellungsverfahren laufen oder abgeschlos-

sen sind, erfolgt keine Darstellung im FNP. Auf einer Beratung am 12.11.1998 wurde vom zuständigen Bearbeiter geäußert, daß die Trasse wahrscheinlich weiter südlich außerhalb der Gemarkung verlaufen wird. Groß-Gaglow wäre davon nicht betroffen.

Tangential zum Dorf liegen die zukünftigen Sammelstraßen des Ortes: die Sachsendorfer Straße und die Harnischdorfer Straße. Beide haben aus der Sicht der Raumbreiten und ihrer Lage im Siedlungsgebiet, das Potential, den Verkehr des Ortes zum Hauptnetz abzuleiten.

Durch die Entwicklung der Randstraßen, das Schaffen einer klaren Hierarchie der Straßen und begleitende bauliche Maßnahmen an den inneren Ortsstraßen ist es möglich, den Fahrverkehr aus dem Ortskern weitgehend zu verdrängen, ohne daß die Attraktivität des Standortes Groß-Gaglow Einbußen erleidet. Alle Maßnahmen der Verkehrsgestaltung müssen darauf ausgerichtet werden, daß es für den Autofahrer, der sein Ziel außerhalb des Dorfes sucht, bequemer ist, über die Randstraßen zum Hauptnetz zu gelangen, als das Dorf zu durchqueren. Umwege werden von Autofahrern erfahrungsgemäß gerne in Kauf genommen, wenn sie zu einer Zeitersparnis führen und bequem sind. Das Innere des Dorfes soll dem lokalen Fahrverkehr, dem Radfahrer und Fußgänger vorbehalten bleiben. Neue Baugebiete sollen den Verkehr möglichst direkt nach außen ableiten. Sie haben Rücksicht auf das Verkehrskonzept zu nehmen. Verkehrsintensive Gewerbe haben im Dorfkern nicht ihren Standort.

Die Harnischdorfer Straße wird gegenwärtig ausgebaut. Sie nimmt, neben dem Verkehr aus Groß-Gaglow, bereits den Fahrverkehr des Wohngebietes „Eichengrund“ in Gallinchen auf. Die Straße soll zukünftig so entwickelt werden, daß sie als Sammelstraße für die beiden Nachbargemeinden dient, aber keinen zusätzlichen Durchgangsverkehr der Region aufnimmt. So kann die Belastung der Anwohner in Grenzen gehalten werden.

Der Verzicht auf die Übertragung der Sammelfunktion auf die Randstraßen würde zu einer erhöhten Belegung der innerörtlichen Straßen und damit zu erhöhten Belastungen der Masse der Bevölkerung führen. Die vorhandenen Straßen und Wege sind in der Mehrzahl, wegen der geringen Raumbreiten nicht ausbaufähig und können den Verkehr bereits unter den gegenwärtigen Bedingungen kaum bewältigen. Weitere Verdichtungen im Bestand und das Erschließen neuer Wohngebiete würde unter diesen Umständen problematisch.

Das Leitbild für die Verkehrsentwicklung ist nicht kurzfristig in einem Zuge und nicht losgelöst von überörtlichen Aktivitäten zu verwirklichen.

Entlang der vorhandenen und geplanten Landesstraßen, L50 und Sachsendorfer Straße, muß ein anbaufreier Streifen von 20 m eingehalten werden.

Die Cottbuser, die Groß Döbberner, die Gallinchenener und der Westteil der Alten Chausseestraße fungieren auch zukünftig als Sammelstraßen des Ortes. Sie verbinden das Dorfgebiet mit dem Umland, die Teile der Gemeinde untereinander und leiten den Verkehr zu den Hauptsammelstraßen. Maßgeblich für deren Gestaltung ist die Erschließungsfunktion dieser Straßen. Die Sammelstraßen sind wichtig für die Orientierung im Dorf und Einprägsamkeit der Siedlungsstruktur. Alle vier sollten als Orientierungshilfe zukünftig nach einheitlichen Prinzipien gestaltet und ausgebaut werden. Autos und die anderen Verkehrsteilnehmer nutzen diese Räume gleichberechtigt nebeneinander.

Ortsstraßen

Die Straßen in der Mitte des Dorfes müssen verkehrsberuhigend so gestaltet werden, daß es bequemer wird den Dorfkern nicht zu durchfahren. Nur so kann das oben beschriebene Leitbild verwirklicht werden.

Alle weiteren Straßen im Gemeindegebiet sind als Anliegerstraßen und -wege eingestuft. Hier überwiegt die Aufenthaltsfunktion. Sie sind so zu gestalten, daß jeweils der gebietstypische Charakter unterstrichen und die Orientierung erleichtert wird. Sie sollten aus diesem Grunde direkt an die Sammelstraße angeschlossen werden, um so eine dreistufige Hierarchie des Straßensystems zu erreichen und an Übersichtlichkeit zu gewinnen. 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 Richtgeschwindigkeit für den Fahrverkehr im Dorf liegt auf den Sammelstraßen zwischen 40 und 50 km/h und auf den Anliegerwegen bei 30km/h. Die Einhaltung der Geschwindigkeiten durch geeignete bauliche und administrative Maßnahmen zu sichern ist. Insbesondere im Dorfkern sollte die tatsächlich erreichbare Fahrgeschwindigkeit weiter reduziert werden. Beim Ausbau dieser Straßen sind die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85)“ zu

beachten.

Die Rad- und Fußgängerwege der Gemeinde lassen sich in solche von überörtlicher und von lokaler Bedeutung einteilen. Entsprechend der Funktion von Groß-Gaglow, als Bindeglied zwischen Stadt und Umland, ist das landschaftsverbindende Netz auszubauen. Der Zustand der Wege zu den südlichen Nachbargemeinden ist zu verbessern. Nicht motorisierter Verkehr/ÖPNV

Daneben stellt Groß-Gaglow auch ein Verbindungsglied zwischen den benachbarten Gemeinden in Ost-West-Richtung dar. Die entsprechenden Verbindungen werden entlang der L50 angelegt. Da wo es möglich ist, sind auch hier Trassen abseits vom Fahrverkehr zu entwickeln.

Das Rad- und Fußwegenetz im Dorf soll zukünftig möglichst engmaschig und dicht sein, um Umwege zu vermeiden 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 für diese Benutzergruppe zu gestalten. Sie hat im Innern des Dorfes Priorität gegenüber dem Auto.

Wichtiges Element im innerörtlichen Wegesystem kann die Gestaltung der Dorfstraße als Ost-West-Achse und Verbindung aller wichtigen Bereiche und Einrichtungen des Dorfes sein. Ihre Zugänglichkeit und Erreichbarkeit soll durch die Anbindung der übrigen Siedlungsteile über Querwege verbessert werden.

Die Erholungsfunktion der Gemeinde kann auch durch die Schaffung eines geschlossenen Rad- und Fußwegenetzes am Dorfrand verbessert werden. Gleichzeitig sind Durchlässe zur Landschaft offen zu halten.

Mittelfristig ist es vorgesehen, das Straßenbahnnetz von der Stadt Cottbus in Richtung Süden auszubauen. Dazu wird auf Groß-Gaglower Territorium eine Trasse parallel zur Sachsendorfer Straße (Ostseite) vorgesehen, die die Schwerpunkte des Personenverkehrs, den Lausitz-Park und das Gewerbegebiet erreicht.

Die Straßenbahn kann helfen, die Belastungen der Gemeinde aus dem Fahrverkehr durch die Kunden des Lausitz-Park zu verringern. Die Benutzung der Straßenbahn muß durch die entsprechende Gestaltung der Straßenräume, die als Zubringer zur Haltestelle fungieren, gefördert werden. Dort sollte auch ein sicherer Fahrradstand eingerichtet werden. Förderlich für die Einrichtung der Straßenbahn ist eine möglichst hohe Bevölkerungs- und Nutzerkonzentration im Einzugsbereich der Haltestellen. Das ist bis zum Einkaufszentrum gewährleistet.

Wichtiger Träger des Nahverkehrs wird in Zukunft weiterhin der Bus sein. Alle Sammelstraßen der Gemeinde einschließlich der im Gewerbegebiet sind so zu gestalten, daß Busverkehr möglich ist. 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.

Alle planerischen Maßnahmen, die in den Straßenräumen der Chausseestraße, der Gallinchener Straße und im nördlichen Bereich der Harnischdorfer Straße vorgesehen sind, sind mit der Cottbusverkehr GmbH abzustimmen.

Die Stellplätze werden bei allen Baumaßnahmen weiterhin auf den privaten Grundstücken voll nachgewiesen. Als Richtwert gilt, daß etwa 10% des Bedarfs auf den öffentlichen Straßenraum fällt. Das bedeutet für Groß-Gaglow einen perspektivischen Bedarf von ca. 60-bis 70 Stellplätzen im Dorf verteilt. Zukünftig sind also zusätzlich Parkplätze im Straßenraum anzubieten. Schwerpunkte für die Bereitstellung sind öffentliche Einrichtungen (Sportplatz, Kirche, Gemeindezentrum), Gaststätten, Gewerbebetriebe mit großem Verkehrsaufkommen und das Zentrum des Dorfes. Auch in den neuen Wohngebieten sollen 10% der Stellplätze zusätzlich zum ermittelten Bedarf im Straßenraum vorgesehen werden. Stellplätze

Im Flächennutzungsplan ist neben dem Bestand (Autobahn, Hauptsammelstraße und Sammelstraßen sowie wichtigen Anliegerstraßen) nur die geplante Anbindung der „Grötscher Siedlung“ an das Dorf dargestellt. Für die neuen Wohngebiete kann auf Grund der komplizierten Grundstücksverhältnisse und des Bestandes die Lage der Straßen und Wege auf der FNP-Ebene nicht bestimmt werden. Dargestellt sind neben den Straßen die bestehenden und geplanten Hauptrad- und Fußwege sowie die Trasse der Straßenbahn, ohne Details zur Gestaltung einer Wendeschleife. Darstellung

### 4.3.3 Technische Infrastruktur

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde ist gewährleistet. Für Löschwasser stehen die Teiche und begrenzt Hydranten zur Verfügung. Durch das Anlegen weiterer Wasserreservoirs kann die Trinkwas-

Sicherheit verbessert werden. Die vorhandenen Hauptleitungen werden von den Darstellungen ser/Löschwasser nicht berührt.

Das Schmutzwassernetz der Gemeinde muß, auch im Interesse des Trinkwasserschutzes, weiter Schmutzwasser schnell ausgebaut werden. Die Pumpstation und die Druckleitung nach Cottbus sind für den Bedarf der bestehenden und der geplanten Wohngebiete und der Gewerbeflächen ausgelegt. Flächen an der Harnischdorfer Straße sind in das Netz der Gemeinde Gallinchen eingebunden. Der Anteil Sammelgruben ist in Zukunft drastisch zu senken. Der Anschlußgrad muß im Interesse des Grundwasserschutzes mittelfristig 100% erreichen.

Das existierende Regenwassernetz ist zu sanieren. Wo es von den funktionellen, gestalterischen und räumlichen Bedingungen möglich ist, sollten weiterhin offene Gräben genutzt werden. Der Seegraben ist zu renaturieren. Durch den Ausbau weiterer Rückhaltebecken soll der Wasserabfluß begrenzt und die Sicherheit erhöht werden. 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. Niederschlagswasser

Die Elektroenergieversorgung ist gewährleistet. Für die neu zu errichtenden Gebiete sind Stand- Elektroenergie Straßen- orte für Trafostationen vorzusehen, deren Abstände sich im Bereich von 600 m bewegen sollen. In beleuchtung den wichtigen Straßenräumen wurden in letzter Zeit die Freileitungsanlagen schrittweise durch Kabel ersetzt. Die Straßenbeleuchtung ist weiter zu verbessern. Dabei sind auch gestalterische Aspekte zu berücksichtigen. So sollten einheitliche Leuchtentypen in den einzelnen Gemeindege- bieten verwendet werden, und deren Standorte sind mit der Freiraumplanung zu koordinieren.

Als Hauptenergieträger für die Heizung sollte das Erdgas aus Gründen des Trinkwasserschutzes Erdgas/Wärme und aus Immissionschutzgründen gefördert werden. Dies trifft insbesondere auf die dichter be- bauten Gebiete zu, zu denen in Zukunft auch das alte Dorfgebiet gehören wird.

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 wer- den.

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

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

Flächenbeanspruchende Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind auf dem Territorium der Gemeinde auch zukünftig nicht vorgesehen. Flächen für die Abfallwirtschaft sind im Gemeinde- gebiet nicht vorgesehen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei sonstigen Planungen im öffentlichen Straßenraum sind ausreichende Trassen für die unterirdischen Versorgungsleitun- gen in Abhängigkeit von der Straßengestaltung und Bepflanzung vorzusehen. Die vorhandenen Haupttrassen bleiben im Perspektivzeitraum erhalten. Flächenbedarf Techni- sche Infrastruk- tur/Trassen

Die Gemeinde legt keine Vorranggebiete für die Windenergienutzung fest und steuert im FNP damit nicht die Anlage von Windenergieanlagen im Außenbereich. Windenergieanlagen sind danach im Außenbereich auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 6 zulässig.

Dargestellt sind die vorhanden Haupttrassen der technischen Infrastruktur und wichtige Standorte Darstellung von Anlagen.

#### 4.3.4 Freiflächen- und Grünstruktur

Grünflächen ist ein Oberbegriff für alle in bebaute Gebiete integrierte oder ihnen zugeordnete begrünte Freiflächen. Sie erfüllen vor allem städtebauliche Aufgaben. Es werden alle der Auflok- kerung der Baumassen oder bestimmten Zwecken dienende Flächen (Friedhof, Sport, Zeltplatz) und größere Grüngürtel dargestellt, sofern es sich nicht um Landwirtschafts- oder Waldflächen handelt. Grünflächenanteil und – verteilung

Die typische extensive Nutzung der Hausgärten im Dorf bildet einen besonderen Lebensraum für viele Arten. Durch Beschränkung der Bebauungsdichten soll dieser, trotz veränderter Nutzungen innerhalb der alten dörflichen Strukturen, teilweise erhalten bleiben. Für einige der neuen Wohn- gebiete am Dorfrand wird ebenfalls bereits im FNP eine geringe Dichte und damit ein hoher

Grünanteil vorgeschrieben. Einige Flächen mit wertvollem Baumbestand (Park und Dorfzentrum) werden von einer baulichen Nutzung ausgenommen und als private Grünflächen dargestellt. Die verbleibenden Gartenanlagen werden ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt, sie bleiben Gartenflächen, werden aber keine Dauerkleingärten. Die Darstellungen stehen im Einklang mit dem Landschaftsplan. Die im Bebauungsplan Seegraben festgesetzten Grünzüge sind in den FNP als private Grünflächen übernommen.

Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen bleiben erhalten. Bei deren Gestaltung sollen die Aspekte des Erhalts von Lebensraum berücksichtigt werden. Schwerpunkte in diesem Zusammenhang sind der Dorfanger und der Denkmalsplatz mit den Teichbiotopen. Neuausweisen öffentlichen Grüns sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Östlich des Dorfkernes wird das System des Dorfangers weiterentwickelt und eine zusätzliche Grünfläche mit Teich ausgewiesen. Die Lage und Form können im Bebauungsplanverfahren geringfügig abgewandelt werden. Am Standort der alten Gemeindebaracken wird ein Teil als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Form kann in Abhängigkeit von der gewählten Bebauungsstruktur auch hier variiert werden.

Das Ortsbild wird nachhaltig vom Großgrün bestimmt. Der Schutz der vorhandenen Bäume und Neupflanzungen in den Baugebieten sind im Zuge der Dorfentwicklung zu sichern. Das in der Gemeinde vorhandene Prinzip, wichtige Punkte durch Bäume zu markieren, sollte weiterhin angewendet werden. Entlang der neuen Chausseestraße sind im Bereich der Ortsdurchfahrt beidseitig Baumreihen anzulegen. Die noch vorhandenen Baumalleen im Dorf sind zu entwickeln. Grundlage für die Maßnahmen bildet der Landschaftsplan. Freiraumelemente

Die Teiche sind im FNP als Wasserflächen dargestellt. Sie werden erhalten. In geringem Umfang sind Neuausweisungen vorgesehen. Diese stellen im Einklang mit dem Landschaftsplan ein Element des naturschutzrechtlichen Ausgleichs dar. Die Teiche, wie auch das Grabensystem des Ortes, sollen naturnah ausgebaut und gestaltet werden. Sie haben neben der Funktion als Vorflut und Löschwasserreservoir auch Funktionen für den Naturschutz und die Landschaftsgestaltung zu erfüllen, verbessern das Ortsbild und dienen der Erholung.

Dargestellt werden die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung und die örtlichen Grünzüge im Siedlungsbereich. Daneben sind wichtige Grünflächen (Gutspark und Großgrün im Zentrum) auf privaten Flächen dargestellt. Mit der Darstellung als Grünfläche im Einklang mit dem Landschaftsplan wird das Anliegen, die Durchgrünung des Dorfes zu erhalten und zu verbessern gesichert. Als private Grünfläche sind nur die gemäß Landschaftsplan besonders wertvollen Grünbereiche, wie der Gutspark und der Baumbestand gegenüber der Gaststätte Wassermann in der Dorfmitte dargestellt. Der Gutspark ist Bestandteil des Außenbereiches. Der Baumbestand auf der privaten Fläche im Innenbereich ist akut durch eine Inanspruchnahme für eine Bebauung gefährdet. Durch die Darstellung als Grünfläche will die Gemeinde deutlich machen, dass der Baumbestand aus gestalterischen und Gründen des Naturschutzes dauerhaft erhalten wird. Die privaten Belange werden durch die Darstellung nicht berührt, da gegenüber dem Ist-Zustand, der die Beseitigung des Baumbestandes auf Grund der Baumschutzsatzung des Landkreises nicht zulässt, keine Benachteiligungen entstehen. Auf eine zukünftige bauliche Nutzung der Fläche muss im öffentlichen Interesse verzichtet werden. Darstellung

Ebenfalls dargestellt sind die Ortsränder prägenden Grabeland- und Gartenflächen als besondere Kategorie der privaten Grünflächen.

Im Außenbereich sind nur bestehende Grünzüge ausgewiesen. Die geplanten Maßnahmen gemäß Landschaftsplan werden auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen durchgeführt.

#### 4.4 Langfristige Flächenentwicklung

Die dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Flächen der Gemeinde erlauben 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, vorrangig zu entwickeln. Hier sind die Gebiete im Osten der Gemeinde und am Park besonders zu nennen. In jedem Fall ist die Verdichtung der bebauten Ortsteile als wirtschaftlichste und umweltschonendste Entwicklungsrichtung weiter zu fördern, sofern die Bebauungsdichten nicht zu hoch werden.

Bei starker Entwicklung der Nachfrage würde, nach Abschluß der Entwicklung in Richtung Gallinchen, der Ort sich in Richtung Süd-West ausdehnen und die Entwicklung in die Kleingartengebiete erfolgen, bevor Flächen westlich der Sachsendorfer Straße in Anspruch genommen werden.

Das Entwicklungstempo des Ortes sollte in jedem Fall genau bestimmt werden. Alle Verände-

rungsprozesse müssen sozial verträglich und ausgewogen erfolgen. Ein zu hohes Tempo kann zu Integrationsproblemen, Verlusten an Qualität und Steuerbarkeit führen.

Sollte über die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsperspektive hinaus die Notwendigkeit und der Bedarf für weitere Flächenausweisungen bestehen, so sollte die Gemeinde sich, unter Schonung der Forstflächen, nach Süd-West in Richtung Bruderberg und Rheinpuscher Weg entwickeln. Diese Flächen sind hervorragend für den Wohnungsbau geeignet, genauso wie die Bereiche östlich der Gärtnersiedlung. Langfristig sind diese Gebiete durch die Straßenbahn erschlossen. Letzteres erfordert eine Überarbeitung des FNP und ist nur langfristig im Einklang mit der Landesplanung langfristig möglich.

Die langfristige Entwicklungsperspektive ist im vorliegenden FNP nicht dargestellt, ist aber bei bestimmten Entscheidungen (Bebauung an der Sachsendorfer Straße) zu beachten. Hier sind z. B. Lücken im Bebauungszusammenhang für Wege freizuhalten.

#### 4.5 Orts- und Landschaftsbild

Die zukünftige Ortsentwicklung wird mit einer Verdichtung der bebauten Gebiete und mit der teilweisen Umnutzung der Acker- und Gartenflächen im Siedlungsgebiet einhergehen. Das führt zum Verlust einiger der bisher ortsbildprägenden Elemente des dörflichen Freiraumes. Gleichzeitig steigt durch den Ausbau des Ortes zur Wohn- und Gewerbe-gemeinde die Anforderung an das Grün- und Freiraumsystem für die Verbesserung der Attraktivität und für die Schaffung eines unverwechselbaren Ortsbildes. Die Wohn- und Lebensqualität und die Anziehungskraft als Standort für Unternehmen hängen direkt von der Umweltqualität und dem Zustand der Freiräume ab.

Es ist also unbedingt notwendig, das öffentliche Grünsystem qualitativ und quantitativ weiterzuentwickeln. Dabei wird man sich zwangsläufig auf das vorhandene stützen, die Landschaft verstärkt einbeziehen und bestimmte Elemente konservieren und schützen. Hierzu zählen der Erhalt eines Anteils an Gärten und Grabeland, der Schutz der Ortsränder, des Baumbestandes genauso wie die Wiederverwendung der alten Straßenbeläge und nicht zuletzt der Erhalt und die Wiederherstellung der alten Teiche und Tümpel im Dorf.

Wichtigste Elemente des Freiraumes im Dorf sind traditionell die Straßenräume. Sie sind so zu gestalten, daß vor allem die Aufenthaltsfunktion gewährleistet ist. Auch in den Sammelstraßen haben motorisierter und nichtmotorisierter Verkehr aufeinander Rücksicht zu nehmen. Die Fahrgeschwindigkeiten sind dementsprechend zu dämpfen.

Bei der Gestaltung der Straßenräume sind dorftypische Lösungen in Linienführung, Querschnitt, Materialwahl, bei Details und Grüngestaltung anzuwenden. Von einer ganzheitlichen Betrachtung des Straßenraumes ist auszugehen, und die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer zu sichern. Perfektionismus bei der Flächengestaltung und Ausstattung der Straßenräume ist dorftypisch.

Das in der Gemeinde vorhandene Prinzip, wichtige Punkte durch Bäume zu markieren, sollte weiterhin angewendet werden. Entlang der neuen Chausseestraße sind im Bereich der Ortsdurchfahrt beidseitig Baumreihen anzulegen. Die vorhandenen Baumalleen im Dorf sind zu schützen.

Die alte Dorfstraße soll in Zukunft in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung erlangen und sich zum ortsbildprägenden Aufenthaltsbereich der Gemeinde entwickeln, welche alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen, die alten und neuen Wohnbereiche und die Landschaft miteinander verbindet. Gerade hier soll sich das Typische, das Einmalige an Groß-Gaglow besonders präsentieren. Hier werden sich Jung und Alt erholen, Einwohner und Besucher das Dorf erleben und es werden sich hier die Ereignisse im gesellschaftlichen Leben der Gemeinde abspielen. Der Bereich wird der Schwerpunkt der Freiraumgestaltung des Dorfes.

Diese Achse wird vom Park im Westen, mit Anbindung der Siedlerstraße, bis zur Waldfläche an der Harnischdorfer Straße und weiter nach Gallinchen führen und so das alte Groß-Gaglow mit den neuen Teilen verbinden. Hierzu müssen öffentliche Wege vom Denkmalsplatz zur Groß-Döbberner Straße und weiter in Richtung Schulgarten gesichert werden. Ebenfalls ist die Verbindung zum Gutspark und der Siedlerstraße zu schaffen.

Ausgehend vom Dorfteich wird das Thema dieses Bereiches „Wasser“ sein. In Verbindung mit der Rekonstruktion des Regenwassersystems wurde mittlerweile der Teich am Denkmalsplatz wiederhergestellt. Der Tümpel hinter der ehemaligen Gemeindebaracke sollte ausgebaut und im Bereich südlich der Schule ein neuer angelegt werden.

Das räumliche Prinzip der Dorfstraße mit den platzartigen Aufweitungen, dem geschwungenen

Straßenverlauf, der angenehmen Maßstäblichkeit und dem Einsatz von Großgrün sollte in den neuen Teilabschnitten schöpferisch angewendet werden, so daß Gegenwart und Vergangenheit miteinander konkurrieren können. Unter Einbeziehung des Bereiches Kirche/ Gaststätte/ ehemalige Gemeindebaracken als Mitte und Zentrum der Gemeinde, wird die Achse gestalterisch dann aus drei Abschnitten bestehen, die sich in ihrem Erscheinungsbild unterscheiden.

Durch die Neuanlage von Wegen, die die Achse mit den Nachbargebieten und auch der Landschaft bequem verbinden und der Ansiedlung weiterer attraktiver Nutzungen wird diese Wegeverbindung zusätzlich mit Leben erfüllt.

Der Park bzw. die Forstfläche an der Harnischdorfer Straße sollten für die Freizeitgestaltung und Erholung langfristig nutzbar gemacht werden. Dabei sind auch die Belange des Naturschutzes zu beachten.

Das Gebiet der ehemaligen Gemeindebaracken ist neu zu gestalten mit dem Ziel, hier das Zentrum des Dorfes zu entwickeln. Im Zuge der baulichen Neuordnung soll hier ein repräsentativer, von Grün geprägter Dorfplatz für Veranstaltungen entstehen. Reserveflächen für die Aufnahme zukünftiger Nutzungen im öffentlichem Interesse sollten hier freigehalten werden. Der Baumbestand gegenüber der Gaststätte ist zu erhalten und zu pflegen.

Die Bebauung kann relativ kompakt und zweigeschossig sein. Wichtig ist eine Kleinteiligkeit und an ländlichen Leitbildern orientierte Maßstäblichkeit der Architektur. Auch wenn gegenwärtig kein Bedarf an öffentlichen Funktionen oder Versorgungseinrichtungen besteht, soll die Konstruktion der Gebäude so vorgesehen werden, daß derartige Nutzungen unterzubringen sind (Geschoßhöhen, offener Grundriß, Zugänglichkeit der Erdgeschosse getrennt möglich); größtmögliche Flexibilität ist gefragt.

Der Friedhof des Ortes muß aufgewertet und würdig gestaltet werden. Schwerpunkt ist hier die Verbesserung des Eingangsbereiches, der Einzäunung einschließlich Eingang. Der Sportplatz, der Kindergarten und die Schule des Ortes sind ebenfalls gestalterisch zu verbessern.

#### 4.5.1.1 Darstellung

Die Belange der Gestaltung des Ortsbildes können nur indirekt im FNP dargestellt werden. Spezifische Ausweisungen sind hierfür nicht möglich. Die Denkmalschutzbereiche sind gekennzeichnet.

## 4.6 Landschaftspflege/ Naturschutz/ Umweltschutz

### 4.6.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan besitzt eine Doppelfunktion. Er ist zum einen Fachplan für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung und zum anderen Fachbeitrag für die Bauleitplanung. Insofern werden nicht automatisch alle Darstellungen und Bestimmungen des Landschaftsplanes in die Bauleitplanung übernommen. Soweit es sich um Regelungen zur Bodennutzung handelt, werden die Flächen für Maßnahmen, die im Landschaftsplan ausgewiesen sind, nach Abwägung mit anderen Belangen in den FNP übernommen. Daneben werden die Flächen für Kompensationen von Eingriffen in den FNP übernommen. Die Maßnahmen selbst sind nicht direkt Gegenstand des FNP.

Die Inhalte des Landschaftsplanes nehmen an der Abwägung mit den anderen Belangen teil. Entsprechend werden in den einzelnen Kapiteln Ausführungen zu den naturschutzrechtlich relevanten Darstellungen gemacht.

Im vorliegenden FNP wurden daneben sowohl die Flächen für spezielle Maßnahmen für den Naturschutz als auch die Kompensationsflächen ohne Abstriche aus dem Landschaftsplan übernommen. Die geringen Einschränkungen in der landwirtschaftlichen Nutzung werden durch die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Aufwertung des Landschaftsbildes und z.T. durch höhere Erträge kompensiert.

### 4.6.2 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Gemeinde, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren. Die sich aus dem Naturschutzrecht ergebende Pflicht der Gemeinde, die Entscheidungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild, sind in die Bauleitplanung zu integrieren.

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes sind, auf der Grundlage des Vorentwurfs vom November 1997, die erwarteten Eingriffe ermittelt und bewertet worden. Bei der Ermittlung des

Umfangs der zu erwartenden Eingriffe kann die Gemeinde von ihren Erfahrungen ausgehen, in welchem Umfang die Bauherren die Festsetzungen in den Bebauungsplänen tatsächlich durch Vorhaben ausnutzen.

Der Landschaftsplan gibt Empfehlungen, welche vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen sind und legt die Kompensationsmaßnahmen und die Flächen hierfür fest. Mit der Übernahme der im Landschaftsplan festgelegten Flächen in den FNP und mit dem Verzicht auf die Bebauung der, aus der Sicht des Landschaftsplanes, bedenklichen Bauflächen werden das Vermeidungsgebot und die Kompensationspflicht generell erfüllt.

Auf Details zu den einzelnen Bauflächen wird weiter unten bei der Behandlung der Einzelheiten eingegangen.

Umweltrelevante Vorhaben, die eine UVP erfordern sind nicht vorgesehen. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB können auch vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Die Gemeinde sollte also geeignete Flächen vorhalten. Die Zuordnung von Ausgleichsflächen zu den vorgesehenen Eingriffsflächen gem. § 5 Abs. 2a wurde im Landschaftsplan begründet und in den FNP übernommen.

Der Landschaftsplan wird als Anhang des Erläuterungsberichtes dessen Bestandteil.

#### 4.6.3 Maßnahmen

Der Flächennutzungsplan kann gem. BauGB nur die Flächen für Maßnahmen bestimmen. Die Maßnahmen selbst sind im Landschaftsplan dargelegt und begründet, bzw. sie sind den Festsetzungen der Bebauungspläne vorbehalten.

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. Das betrifft insbesondere die militärische Nutzung entstandenen hochwertigen Biotope, die Gräben in der Landschaft und die Teiche.

#### 4.6.4 Flächen

Im Flächennutzungsplan werden nach eigenem planerischen Ermessen und der städtebaulichen Konzeption die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Bereiche wurden vor allem auf Grund der Bestimmungen des Landschaftsplanes zu den Kompensationen der unvermeidbaren Eingriffe festgelegt.

Im FNP werden nur die Flächen, die auf Grund des Landschaftsplanes eine gravierende Umgestaltung erfahren sollen dargestellt. Zahlreiche vorgeschlagene Maßnahmen können im FNP nicht erscheinen, da sie keinen Bezug zur Bodennutzung aufweisen.

Innerhalb der Ackerflächen ist die Anlage von Feldgehölzen vorgesehen. Diese Flächen fallen aus der direkten landwirtschaftlichen Nutzung. Die Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft, vor allem durch Flächenentzug, werden durch die zu erwartenden positiven Wirkungen der Gehölzstreifen auf die Erträge direkt kompensiert. Die Wirkungen dieser Maßnahmen auf die Natur und das Landschaftsbild rechtfertigen die Eingriffe. Teilweise wurden Gewässerränder für die Maßnahmen vorgesehen, um die negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft gering zu halten.

Landwirtschaftliche Splitter- oder langjährige Brachflächen werden als Stilllegungsflächen im Landschaftsplan vorgesehen. Die kleinen Schläge sind für die intensive Landwirtschaft von geringem Interesse. Das trifft auch auf die Brachen zu. Eine Umwandlung ist durch die positiven Effekte für den Natur- und Landschaftsschutz gerechtfertigt.

Eine direkte Zuordnung der Maßnahme- zu den Eingriffsflächen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nur sinnvoll, wenn die Gemeinde selbst Zugriff auf die Ausgleichsgrundstücke hat. Wenn das nicht der Fall ist, würde man sich andere Optionen des Ausgleichs in der Phase Bebauungsplanung verbauen. Groß-Gaglow besitzt keine Grundstücke, die für Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes geeignet sind. Sachliche Gründe sind für eine Zuordnung im FNP aus dem Landschaftsplan nicht herzuleiten. Deshalb wird auf eine Zuordnung verzichtet.

#### 4.6.5 Trinkwasserschutz

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. Die verantwortlichen Behörden sind zu hören. Die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hat ebenfalls die Lage der Schutzzonen zu berücksichtigen.

Spezielle Darstellungen im FNP zum Schutz des Grundwassers sind nicht notwendig. Die Grenzen der Trinkwasserschutzzonen sind nachrichtlich in den FNP übernommen.

#### 4.6.6 Altlasten

Die bekannten Altlastenverdachtsflächen sind im FNP gekennzeichnet. Im Anhang ist eine Übersicht beigelegt.

Von den 13 in der Gemeinde bekannten ALVF liegen nur sechs innerhalb vorhandener oder geplanter Bauflächen. Im Anhang ist eine Übersicht beigelegt.

Für die Flächen der ehemaligen Cottbuser Garten- Landschafts- und Sportplatzbau GmbH 0119 711 075 (Nr. 3) sowie die Betriebsflächen der Floralia Groß-Gaglow 0119 711 076 (Nr. 2) (hier punktuell) besteht auf Grund der Nutzung der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung i. S. des Bundesbodenschutzgesetzes. Beide Standorte liegen innerhalb gewerblicher Bauflächen. Aus diesem Grunde gehen keine unmittelbaren Gefahren für die Wohnbevölkerung aus. Der Standort 3 ist mittlerweile neu bebaut worden. Die Gemeinde geht davon aus, dass in diesem Zuge die Gefährdung beseitigt wurde.

Bei den innerhalb der Siedlung gelegenen Verdachtsflächen-Altstandorten Fahrzeugpark Obstbau 0119 711 074 (Nr. 4), Autohaus Schulze 0119 711 072 (Nr. 7), ehemaliger Schweinestall-LPG 0119 711 079 (Nr. 8), Kfz-Reparatur-Werkstatt Hübsch 0119 711 073 (Nr. 1), Kfz-Reparatur-Werkstatt Jahn 0119 711 078 (Nr. 6) und Fuhrbetrieb Kunze 0119 711 077 (5) ist zur Zeit von keiner Gefährdung auszugehen. Eine altlastenrelevante/abfallrechtliche Bewertung erfolgt bei baulichen Veränderungen am Standort. Die untere Abfallwirtschaftsbehörde hat über die Notwendigkeit der Festlegung und den Umfang eventuell notwendiger nachnutzungsorientierter Sanierungsziele zu entscheiden. Von den genannten Deponien gehen keine akuten Gefährdungen aus.

#### 4.6.7 Lärm

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. Betroffen sind vor allem die Flächen nördlich der alten Chaussee- und der Gallinchener Straße. Für diese Flächen ist der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Lärmbelastung für die Wohngebiete zu führen. Langfristig sind Schallschutzwände an der Autobahn notwendig.

Im Ort selbst sind nur verträgliche Nutzungen zuzulassen, die sich in den Bestand einfügen. Durch das Vorhalten von Bauland kann die Ansiedlung von störenden Gewerbebetrieben im Interesse der Bevölkerung gesteuert werden. Gegenwärtig gibt es ausreichend Reserveflächen für derartige Gewerbe.

Mit der vorgesehenen Siedlungsstruktur wird eine unvermeidbare Belastung der Wohnflächen vermieden. Die Flächen auf denen Vorkkehrungen vor Lärm bzw. der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte notwendig wird, sind im FNP gekennzeichnet.

## 5 Entwicklungskonzept räumliche Teilbereiche

### 5.1 Gewerbegebiet Seegraben

Das Gewerbegebiet Seegraben ist das Entwicklungsgebiet der Gemeinde für die Ansiedlung neuer Betriebe und Unternehmen und damit für die Sicherung der Existenzgrundlage der Bevölkerung.

In Ergänzung der bereits vorgefundenen Nutzung sollen die noch freien Flächen bis zur Autobahn und zur Gemeindegrenze weiter als Gewerbegebiet ausgebaut werden. In diesem Areal können sich die im Ort störenden und nicht integrierbaren Betriebe ansiedeln. Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrslage zur Stadt und zum Umland aus. Er gewinnt durch die Nachbarschaft zum Einkaufs- und Dienstleistungszentrum genauso wie durch die Nähe von Park und Landschaft. Die im Südteil geplante Mischnutzung und der Standort der FLORALIA schließen eine Beeinträchtigung der Wohngebiete des Dorfes aus, zumal das Verkehrsnetz zusätzlichen Verkehr im Ort nicht entstehen läßt. Nördlich der Autobahn, auf Cottbuser Territorium, sind Parkplätze und ein Sondergebiet (Fachhochschule) geplant. Die Versorgung mit den Medien der technischen Infrastruktur ist gesichert. Das Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III und grenzt an die Zone II der Fassung Sachsendorf unmittelbar an.

Die städtebaulichen Randbedingungen, besonders die Nähe zu den Wohngebieten der Stadt und

der Gemeinde, verlangen die Ansiedlung von vorzugsweise arbeitskräfteintensiven, auf die Stadt und das Umland orientierten Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen, die die Nähe zum Verbraucher bevorzugen. Hierbei sind Betriebe, die mit grundwassergefährdenden Stoffen umgehen, weitestgehend auszuschließen, bzw. es sind besondere Sicherheitsvorkehrungen notwendig. Das Gewerbegebiet und das Einkaufszentrum sollen sich gegenseitig vorteilhaft ergänzen. Anzustreben ist in diesem Gebiet eine intensive bauliche Nutzung bei minimierter Versiegelung, was die Errichtung auch mehrgeschossiger Gebäude verlangt.

Der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Der Charakter des Gewerbegebietes wird maßgeblich durch eine intensive Begrünung bestimmt, wobei der Seegraben eine hervorragende Rolle spielt. Der Rand zur Landschaft muß dicht begrünt werden.

Zusätzlich wurde das Gelände der Floralia nun als Gewerbegebiet dargestellt. Damit wird mehr Flexibilität in der Nutzung der Grundstücke für den ortsansässigen Betrieb ermöglicht.

## 5.2 Lausitz-Park - Cottbuser Straße

Im Grenzbereich zwischen Groß-Gaglow und Cottbus, am Ende der großen Nord-Süd-Achse der Stadt, ist ein verbrauchernah gelegenes Gebiet von ca. 10 ha für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel entstanden. Das Zentrum wird den Süden der Stadt Cottbus, die Nachbargemeinden und die Bewohner von Groß-Gaglow mit Waren des täglichen und aperiodischen Bedarfs sowie Dienstleistungen versorgen.

Für den Ort verschiebt sich so der Schwerpunkt der materiellen Versorgung, was bei der Gestaltung des Ortes zu beachten ist, besonders durch die Stärkung der Zentrumsfunktion des alten Dorfkernes.

Die Teilfläche an der Sachsendorfer Straße ist bereits bebaut und wurde als Verwaltungssitz eines ortsansässigen Betriebes genutzt. Sie zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrslage besonders zum Wohngebiet Sachsendorf/ Madlow mit Anschluß an das Nahverkehrsnetz der Stadt Cottbus aus. Gleichzeitig ist sie zum im Bau befindlichen Einkaufszentrum direkt benachbart.

In Zukunft soll auf dieser Fläche ein Gewerbebestandort für nicht wesentlich störende, arbeitskräfteintensive Unternehmen des tertiären Sektors, für die Ansiedlung von Büroarbeitsplätzen, für den Einzelhandel, Bildungseinrichtungen, Hotels oder ähnlichem geschaffen werden. Dabei soll auf eine intensive bauliche Nutzung orientiert werden, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Gesamtbereiches zu sichern. Im Kontrast zum großflächigen Einkaufszentrum ist hier eine offene Bebauung mit punktförmigen 2- bis 3-geschossigen Gebäuden möglich.

Die Flächen unmittelbar an der L50 werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) entwickelt. Ohne diese Kategorie des Gewerbegebietes wäre die direkte Benachbarung der Wohnbebauung an der W.-Pieck-Straße und der gewerblichen Nutzung zwischen Autobahn und L50 nicht möglich. Die Festsetzung eines Mischgebietes auf dieser Fläche würde für die dort anzusiedelnde Wohnbebauung auf Grund der Immissionsvorbelastung unzumutbaren Lebensbedingungen bedeuten.

## 5.3 Chausseestraße/West

Das Gebiet zwischen der Chausseestraße und der L50 ist bereits durch die bauliche Erweiterung des eigentlichen Dorfgebietes geprägt. Hier finden wir eine typische Kleinsiedlung mit Grundstücksgrößen über 1.000 m<sup>2</sup> entlang des alten Straßensystems. Lediglich ein ehemaliger Bauernhof befindet sich inmitten der Fläche. Die bisher nicht bebauten Flächen wurden bisher als hausnahe Obstgärten, Wiesen und Ackerstücke genutzt. Eine moderne verdichtete Wohnsiedlung ist im Bau. Für Teile des Gebietes bestehen rechtskräftige Bebauungspläne, deren Festsetzungen in den FNP übernommen wurden.

Die nach dem Bau der Umgehungsstraße einsetzende Tendenz einer baulichen Entwicklung für gewerbliche Nutzung entlang der Autobahn schafft neue Randbedingungen für diesen Teil der Gemeinde.

Hier wird ein Übergangsbereich zur nördlich gelegenen städtischen Siedlung entstehen, der von der ausgezeichneten Verkehrslage und der Nachbarschaft zum Einkaufszentrum profitiert.

Da die gewerblichen Aktivitäten auf die benachbarten Mischflächen konzentriert sind, wird hier die Wohnnutzung dominieren. Dabei sind die Möglichkeiten des städtebaulichen Lärmschutzes nach Norden hin voll auszunutzen. Ausgehend von der Lage des Gebietes ist eine Entwicklung in Richtung Allgemeines Wohngebiet mit teilweiser dichter Bebauung unter Rücksichtnahme auf die

vorhandene Situation vertretbar. Für die bestehenden Bauflächen sollte eine Entwicklung über die für Kleinsiedlungsgebiete vorgesehenen Höchstwerte zugelassen werden, wobei eine graduelle Abstufung vom Norden zum Dorf hin angestrebt werden soll. Die Gebäudehöhen werden sich allgemein unterhalb von 2 Normalgeschossen bewegen.

Aus der Bedeutung des Gebietes als Zugang für die Bewohner des Ortes zum Einkaufszentrum und als Vermittler zwischen dem abgeschlossenen Dorfgebiet und dem Umland leitet sich ein hoher Anspruch an die gestalterische Qualität dieses Gebietes ab. Der Ortsrand wird hier völlig neu gestaltet. Er soll dabei seine Zugehörigkeit zur ländlichen Tradition nicht verlieren.

#### **5.4 Chausseestraße/West (Mischfläche)**

Die gemischten Bauflächen an der Chausseestraße im Westen der Gemeinde bilden den Übergang zwischen den nördlichen Gewerbesiedlungen und der Wohnbebauung im Süden. Hier sollen auf den wirtschaftlich attraktiveren Flächen die vorhandene Wohnnutzung geschützt, die Neuansiedlung von kleinflächigen Gewerbebetrieben gefördert und ein Lärmschutz für die Wohnbauflächen erreicht werden. Hier befindet sich die geeigneten Flächen für umlandorientierte Unternehmen der Dienstleistungsbranche, für Freiberufler, Verwaltungen und Handel in Ergänzung des Einkaufszentrums. Ausgesprochen verkehrsentensive Betriebe sind hier nicht zulässig. Ein Bebauungsplan ist vorhanden.

Dieser Bereich hat eine außerordentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild der Gemeinde. An die Gestaltung der Gebäude und Freiräume sind entsprechend hohe Anforderungen zu stellen. Zielstellung ist, die südlich der Chausseestraße gelegenen Bereiche, im Gegensatz zu der gewerblichen Bebauung im Norden, am ländlichen Erscheinungsbild zu orientieren, und so diese Straße als Rand erlebbar zu machen. Soweit möglich, sollen die Blickbeziehungen zur Kirche erhalten bleiben. Die zulässigen Grenzwerte des Maßes der baulichen Nutzung können hier durchaus erreicht werden, wobei die Gebäudehöhen 3 Geschosse nicht überschreiten sollen.

#### **5.5 Chausseestraße/Ost Harnischdorfer Straße/Nord**

Das Gemeindegebiet wird einerseits durch vorhandene straßenbegleitende Bebauung als Kleinsiedlungsgebiet eingestuft und andererseits durch Kleingärten geprägt. Es wird im Süden durch das Schul- und Sportgelände und im Norden durch die L50 begrenzt. Im Osten und Westen sind Mischgebiete vorzufinden.

Die Kleingartenanlagen sind schlecht an das vorhandene Straßennetz angeschlossen und selbst nur durch schmale Wege gegliedert. Sie sind in städtebaulicher und auch sozialer Hinsicht schlecht in den Dorfgemeinschaft integriert, was durch ihre Lage nahe der Dorfmitte besonders auffällig ist. Sie stellen aus städtebaulicher Sicht einen Fremdkörper dar. Durch den zusätzlichen Fahrverkehr, vor allem am Wochenende entstehen zusätzliche Störungen. Die Gärten werden in den Sommermonaten teilweise als Zweitwohnsitz genutzt und sind entsprechend aufwendiger ausgebaut und ausgestattet.

Ziel der Darstellung als Wohnbau- bzw. gemischte Baufläche ist es, diese Flächen in die Ortsstruktur aufzunehmen, und die mit der gegenwärtigen realen Nutzung dokumentierte Entwicklungstendenz zum Wohnen im eigenen Haus auf dem Lande besser zu ermöglichen und zu steuern. Die weiterhin rein gärtnerische Nutzung zur Erholung ist dabei ebenso gesichert wie der weitere Ausbau der Gemeinde. Die Darstellung als Wohnbaugebiet ermöglicht, bei dem zu erwartenden Rückgang des Anteils der Wohnbevölkerung in den Geschosswohnungen der Neubaugebiete, ein schrittweises Reagieren auf den damit verbundenen Rückgang des Bedarfs an reiner Kleingartennutzung. Gleichzeitig kann die Neuausweisung und Erschließung neuer Wohngebiete im Außenbereich begrenzt, und die, durch ihre zentrale Lage in der Gemeinde, sehr wertvollen Flächen entsprechend vielfältiger und bedarfsgerechter genutzt werden. Unter Berücksichtigung der existierenden Gebietsstruktur wird hier eines Tages ein relativ dicht genutztes Baugebiet mit eigenem Charakter entstehen, wenn die Erschließung gesichert und die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind. Die notwendigen Planungsschritte müssen unter den gegebenen Umständen besonders sorgfältig unter Beteiligung der Nutzer der Flächen durchgeführt werden. Die Flächen werden auf Grund der rechtlichen Randbedingungen nur langfristig zur Verfügung stehen.

In diesem Gebiet ist es wichtig, das Wegenetz gut mit dem der Gemeinde zu verbinden und ein klar verständliches System auf der Grundlage des vorhandenen zu entwickeln. In den jetzt bebauten Randgebieten sind entsprechende potentielle Verbindungsmöglichkeiten bis zur verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

Eine drastische Reduzierung der Lärmbelastung durch die Autobahn und Umgehungsstraße ist für die nördlichen Teilgebiete bei deren Entwicklung zu sichern. Gleichzeitig stellt dieses Gebiet eines der Eingangstore der Gemeinde dar und ist entsprechend zu gestalten.

Obwohl nach den gegenwärtigen Vorstellungen die Schulfläche nicht vergrößert werden muß, sollte ein Schulgarten in diesem Gebiet neu eingeordnet werden, und der Bedarf für Schule und Sport zum gegebenen Zeitpunkt neu überprüft werden.

Bei einer angenommenen 1- bis 2-geschossigen Bebauung auf den vorhandenen Parzellen von allgemein 300 m<sup>2</sup> Größe und einem Anteil größerer Bauflächen kann bei einer Dichte von 60 EW/ha eine Einwohnerzahl von 500 (neu) erreicht werden, wobei die Realisierung langfristig einzuordnen ist.

Im Laufe der Jahre hat sich an der Harnischdorfer Straße beidseitig bereits eine gemischte Struktur entwickelt. Hier haben sich neben dem noch dominierenden Wohnen vor allen Dingen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und der Handel angesiedelt.

Diese Mischung soll im nördlichen, besonders verkehrsgünstig nahe der Autobahn gelegenen Teil der Straße, erhalten bleiben. Vor allen Dingen nicht wesentlich störende Betriebe mit Versorgungsaufgaben für Groß-Gaglow und Gallinchen mit einem gewissen Verkehrsaufkommen sind hier zu fördern.

## 5.6 Stallanlage

Die Baulandauslastung kann hier die zulässigen Höchstwerte erreichen, wobei eine 2-Geschossigkeit nicht überschritten werden soll. Die Böden der ehemaligen Stallanlage sind wegen vorhandener Altlastengefahr für Wohnzwecke ohne Untersuchungen bzw. Maßnahmen nicht geeignet. Die Mischflächen sollten so gegliedert werden, daß die Wohnnutzung sich zu den angrenzenden Wohngebieten hin orientiert. Der gewerbliche Teil ist für Unternehmen mit Bedarf an größeren zusammenhängenden Flächen geeignet. Hier sind aber maßstabssprengende Gebäudegrundflächen und eine kompakte Bebauung sowie starke Versiegelung zu vermeiden.

## 5.7 Groß-Döbberner-/ Harnischdorfer Str.

Diese Flächen stellen eines der wichtigen Entwicklungsgebiete des Ortes dar. Bebauung ist nur entlang der begrenzenden Straßen vorhanden. Ein Teil ist von Kleingärten eingenommen, große Flächen sind Ackerland. Das Wohngebiet stellt die Verbindung zur Bebauung auf Gallinchenher Seite der Harnischdorfer Straße her. Es spannt sich zwischen der Ortsmitte und den Waldgebieten im Südosten.

Größtenteils werden sich hier Allgemeine Wohngebiete entwickeln, die in Kernnähe mehr zum Kleinsiedlungsgebiet tendieren werden. Die Flächen in Waldnähe ermöglichen eine sehr ruhige Wohnlage, zumal sie fernab von den Haupterschließungsstraßen liegen. Die Nutzung insbesondere der Mischgebiete sollte auf diese Entwicklungstendenz genauso Rücksicht nehmen wie die Ansiedlungspolitik für Dienstleistung, Handel, Handwerk und Gewerbe. Diese sollten nur in verträglicher Zahl und begrenztem Umfang angesiedelt werden.

Die vorhandene Situation erlaubt es, das Gebiet in Teilbereiche mit unterschiedlichem Charakter, auch hinsichtlich der Dichte, zu gliedern. Die Geschosshöhen werden zwischen I und II liegen.

Das Gebiet ist durch die Harnischdorfer Straße gut mit dem Umland verbunden und ist ebenfalls in den Ort integriert. Die Vielzahl von Baulücken an der Groß Döbberner Straße erlaubt eine bewegliche Planung des Straßen- und Wegenetzes. Dessen Struktur sollte keinen Durchgangsverkehr durch den Ort fördern, sondern auf die Harnischdorfer Straße als Sammelstraße orientieren, andererseits ist eine bequeme Verbindung zum Dorf, insbesondere für den nicht motorisierten Verkehr, notwendig. Die Verlängerung der Dorfstraße bis in das Gebiet spielt eine außerordentliche Rolle bei dessen Entwicklung. Die Lösung dieser Aufgaben ist von großer Bedeutung für das Gelingen der Integration von Alt und Neu im Dorf.

Die Gestaltung des Grünsystems sollte die Absicht der wirkungsvollen Gliederung und Strukturierung der Bauflächen unterstützen. Die Forstfläche an der Harnischdorfer Straße wird wichtiger Bestandteil des Ortes.

Bei einer zu erwartenden Dichte zwischen 30 und 60 EW/ha, je nach vom Grundstücksmarkt abhängiger Parzellengröße und Baustruktur, ist innerhalb eines längeren Zeitraumes mit der Neuansiedlung von 540 bis 1.200 Einwohnern zu rechnen.

## 5.8 Ortskern

Das Gebiet ist teilweise als Dorfgebiet charakterisiert; zum einen, um hier, im noch von landwirtschaftlichen Strukturen geprägten Teil des Ortes, diesem eine neue Entwicklungsperspektive zu bieten und zum anderen, um diesen Bereich als ideelles und funktionelles Dorfzentrum zu entwickeln. Hier soll die entsprechende kleinteilige Nutzungsvielfalt, -durchmischung und -überlagerung in besonderem Maße stattfinden und die dörfliche Kultur sich entwickeln können, ohne die vorhandene Struktur zu sprengen. Dieser Bereich wird wesentlich zur Entwicklung des Ortsbildes und der Identität der Gemeinde beitragen können, deshalb sollten die Bebauungsstrukturen und Bauformen erhalten werden. Gleichzeitig ist eine sanfte Verdichtung, insbesondere durch die Nutzung bisher nicht bebauter Grundstücke und die Teilung sehr großer Parzellen anzustreben, wobei das Maß der baulichen Nutzung sich an den Werten für allgemeine Wohngebiete orientieren sollte. Die Geschossigkeit liegt im Durchschnitt zwischen I und II, kann in Ausnahmefällen unter besonderen städtebaulichen Situationen auch bei III liegen. Insbesondere in der Dorfstraße sind verkehrsintensive Nutzungen zu vermeiden. Hier ist der besondere Schwerpunkt auf die Entwicklung der Aufenthaltsqualität zu legen.

Neben den neu zu erschließenden Standorten für den Wohnungsbau bieten die bereits bebauten Flächen der Gemeinde eine wichtige Reserve für die Baulandbereitstellung. Mit einer Innenentwicklung wird einerseits die Landschaft geschont und andererseits stellt es die wirtschaftliche Form der Ortsentwicklung dar. Gleichzeitig können die Wegebeziehungen für die Bewohner verringert und durch Erreichen der Mindesteinzugsbereiche für Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen die Situation auf diesem Gebiet verbessert werden.

## 5.9 Gartenstraße/Ost

Dieses Gebiet, ehemals „Rückseite“ der Bauernwirtschaften, ist bis auf Ausnahmen straßenbegleitend locker bebaut. Der Gebietscharakter liegt zwischen Kleinsiedlungsgebiet und Allgemeinem Wohngebiet. Eine Entwicklung in Form der Schließung vorhandener Lücken und Nutzung der inneren Gartenflächen ist wünschenswert. Die Eigenart der Straße sollte erhalten bleiben, d. h., die Ansiedlung von anderen Nutzungen außer Wohnen sollte begrenzt werden, neue Bebauung muß sich einfügen, besonders hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Eine eingeschossige, von Einzelhäusern geprägte Bebauung wird weiterhin dominieren.

Der Dorfrand im Süden soll auch in Zukunft von gärtnerischer Nutzung geprägt sein. Er ist für das Errichten der Landschaft durchlässig zu halten und sollte einen Randweg erhalten. Eine Bebauung in der „zweiten Reihe“ ist nur ausnahmsweise zulässig, da die Gartenstraße nur begrenzt für weiteren Verkehr aufnahmefähig ist.

Zur Verbesserung der Wegebeziehungen innerhalb des Ortes ist das Schaffen eines zusätzlichen Weges zwischen Gartenstraße und Dorfstraße von großer Bedeutung. Er soll in der Mitte zwischen dem Denkmalsweg und dem Nord-Süd-Weg verlaufenden Teil der Dorfstraße liegen und gleichzeitig der Erschließung der in der Tiefe liegenden Grundstücke dienen (Innenentwicklung).

## 5.10 Lindenweg/Sachsendorfer Straße

Dieses Gebiet ist mittlerweile auf der Grundlage eines B-Planes und eines VEP weitgehend bebaut. Es ist durch seine außerordentlich günstige Verkehrslage zum übergeordneten Netz, die Nähe zum alten Dorfgebiet, zum Park und zur Landschaft gekennzeichnet. Durch den geplanten Ausbau der Sachsendorfer Straße ist mittelfristig eine erhöhte Lärmbelastung zu erwarten und es sind Abstandsforderungen zu erfüllen. Sie betragen 20 m für Hochbauten vom derzeitigen Straßenrand. Als öffentlicher Straßenraum sind 20 m zu sichern.

Im Osten ist der Anschluß ans das Dorf durch ein modernes Wohngebiet erfolgt. Dabei ist die notwendige Verlängerung der Dorfstraße erfolgt und der Gartenstraße bis zur „Panzerstraße“, wie das Offenlassen von möglichen Zufahrten zum Hinterland der westseitigen Grundstücke zu sichern. Die Gemeinde verzichtet im Perspektivzeitraum auf die Bebauung der Westseite der Sachsendorfer Straße.

Das Maß der baulichen Nutzung für dieses Teilgebiet soll, wegen der Nähe zum Park, die Höchstwerte für Kleinsiedlungsgebiete nicht überschreiten.

## 5.11 Bergstraße – Reinpüschel Weg

Für diese ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen war im alten FNP eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen. Wegen raumordnerischer Bedenken wird von der Darstellung als

## Wohnbauland abgesehen

Dieser Bereich kann langfristig Kern eines von besonderer Wohnruhe und Landschaftsnähe gekennzeichneten Wohngebietes werden. Es stellt die langfristige Flächenreserve für die Gemeinde dar. Das Gebiet liegt abseits vom Dorf und verträgt durchaus moderne Bau- und Wohnformen. Der Gestaltung der Ansicht des Ortsrandes ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

### 5.12 Gärtnersiedlung

Die heutige Gärtnersiedlung ist in den zwanziger Jahren durch Parzellierung der ehemaligen Gutsflächen für die Ansiedlung jüdischer Familien entstanden. Sie ist gekennzeichnet durch die Bebauung sehr großer Grundstücke mit einem Abstand von nahezu 100 m entlang einer geraden schmalen Straße. Die Gebäude besitzen eine asymmetrische Dachform und waren original im oberen Geschoß mit Holz verkleidet.

Die Produktionsgebäude der FLORALIA bedrängen heute die ursprüngliche Struktur. Die Siedlung besitzt einen eigenen unverwechselbaren Charakter von landeskulturellem Wert. Sie liegt isoliert vom Dorfgebiet und ist ein klassisches Kleinsiedlungsgebiet und mittlerweile als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu betrachten.

Die vorhandene Struktur des Ortsteiles, insbesondere die sehr geringe Bebauungsdichte und der ursprüngliche Nutzungszweck, Siedlern durch gärtnerische Nutzung ihrer Parzellen ein Auskommen zu sichern, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Eine Entwicklung des Ortsteiles durch behutsame Verdichtung unter Würdigung und Erhalt des landeskulturell wertvollen Ortsbildes soll ermöglicht werden. Dabei ist die Dominanz der ursprünglichen Bebauung und deren einheitliches möglichst originalnahes architektonisches Erscheinungsbild zu sichern. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden den Kleinsiedlungscharakter nach heutigen Maßstäben erreichen können.

Bei Grundstücksbreiten von etwa 30 m ist eine ökonomisch vertretbare Erschließung gewährleistet. Der Gartenbau soll weiterhin den Ortsteil prägen, wobei gegenseitige Beeinträchtigungen abzubauen sind. Im inneren Bereich des Gebietes sind keine weiteren Gewerbeunternehmen anzusiedeln. Störendes Gewerbe soll schrittweise aus dem Gebiet verlagert werden.

Die Weiterentwicklung des Gebietes wird auch hier die Gestaltung des Ortsrandes, dessen Durchlässigkeit und landespflegerische Funktion verbessern.

Die Abgeschlossenheit der Gärtnersiedlung soll durch bessere Wegeverbindungen überwunden werden. Hierzu ist eine Trasse am Südrand des Parkes bis zur Gärtnersiedlung und eine südlich der Gewächshäuser der FLORALIA in Richtung Gartenstraße zu sichern.

Für das Gebiet existieren eine Außenbereichs- und eine Gestaltungssatzung.

Der gewerbliche Gartenbau soll als traditioneller Erwerbszweig der Gemeinde und als Nahversorger der Stadt Cottbus erhalten bleiben. Die bestehenden Flächen für den Intensivgartenbau werden in ihrer Größe erhalten und ihre Entwicklung gesichert. Die Entwicklung zum Gewerbegebiet soll verhindert werden. Die Nähe zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen erlaubt deren Einbeziehung in die wirtschaftlichen Aktivitäten des Gartenbaubetriebes FLORALIA.

### 5.13 Sonstige Bauflächen

Außer einer Landwirtschaftsstelle, die die ehemaligen Bauten des Munitionsbunkers nutzt, bestehen keine weiteren Einzelgehöfte im Gemeindegebiet.

### 5.14 Gemeinbedarf/öffentliche Grünflächen

Auf dem am Ort bestehenden Schulstandort sind z. Z. eine Grundschule und eine Gesamtschule eingerichtet. Sie versorgen die Gemeinde und umliegende Ortschaften.

Bei einem Flächenbedarf von 25 bis 30 m<sup>2</sup>/ Schüler (ohne Sport) und einer Schüleranzahl von 250 - 400 Schülern bewegt sich die notwendige Schulfläche zwischen 0,6 und 1,2 ha (für eine Bildungseinrichtung mit hohem Flächenbedarf). Hierbei ist ein Einzugsbereich von ca. 5.000 Einwohnern die Grundlage.

Die Grundstücksfläche der Schule beträgt, nach Angaben der Gemeindeverwaltung, 14.459 m<sup>2</sup>; sie ist also ausreichend für die beabsichtigte Gemeindeentwicklung anzusehen.

Im Zuge der baulichen Entwicklung der Gemeinde ist ein neuer Standort für einen Schulgarten

nördlich des Schulstandortes zu sichern.

Der Flächenbedarf für Kindertagesstätten beträgt 20 - 30 m<sup>2</sup>/ Kind, wobei ein Platz auf 50 Einwohner zu rechnen ist. Von der Grundstücksfläche mit 8.100 m<sup>2</sup> des Kindergartens sind z. Z. nur etwa 3.000 m<sup>2</sup> nutzbar, die aber für über 100 Kinder ausreichend bemessen sind, was einem Einzugsbereich von 5.000 Einwohnern entspricht. Somit steht auch der notwendigen Öffnung eines Durchganges über das Grundstück nichts im Wege.

Auf dem insgesamt 2,8 ha großen Sportplatz sind eine Leichtathletikanlage mit 400 m Laufbahn, 1 Fußballfeld, ein Übungsplatz (der dem Schulgrundstück zuzurechnen ist) und eine Kraftsportanlage vorhanden. Bei einem Bedarf von 3 - 5 m<sup>2</sup> pro Einwohner sind die vorhandenen Flächen für eine Bevölkerung von 5.000 Einwohnern ausreichend.

Bisher existiert kein öffentlicher Spielplatz im Ort. Mit der beabsichtigten Erhöhung der Einwohnerzahl ist die Sicherung einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> im Gebiet südlich der Schule und einer mit ähnlicher Größe im Westen nahe des Parkes für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren notwendig. Die Standortausweisung erfolgt erst auf der B-Planebene. Generell ist die Aufenthaltsqualität der Anliegerstraßen so zu entwickeln, daß sich größere Kinder ungefährdet dort aufhalten können.

Der Friedhof ist mit seiner Fläche von 6.500 m<sup>2</sup> und einem gerechneten Bedarf von 4 m<sup>2</sup>/EW für eine Einwohnerzahl von 1.600 EW ausreichend bemessen. Reserven liegen hier in einer Änderung der Belegungspraxis oder gegebenenfalls in einer späteren Ausweitung in östliche Richtung bei der Umgestaltung des entsprechenden Gebietes. Ein zweiter Standort ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

Für die nicht flächenintensiven Nutzungen für Gemeinbedarf wie Verwaltung, Kultur, Gesundheit und Soziales ist die Fläche der ehemaligen Gemeindebaracke und der alte Dorfkonsum im Dorfkern hervorragende Standorte. Hier können alle nicht privat angebotenen Leistungen, besonders der immateriellen Versorgung, zur Stärkung der Zentrumsfunktion und als Ausdruck der Selbständigkeit der Gemeinde erbracht und darüber hinaus auch privaten Anbietern Flächen zur Verfügung gestellt werden. Hier wäre auch die Einordnung von Altenwohnungen und anderen Sondernutzungen denkbar. Das Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen und hat so weite Entwicklungschancen.

Da der derzeitige Standort der Feuerwehr keine Erweiterungsmöglichkeiten bietet, sollte ein neuer im Osten der Gemeinde im neu zu entwickelnden Ortsteil südlich der Schule gesichert werden. Hier sind bessere Verkehrsbedingungen vorhanden. Eine solche Einrichtung von gesamtörtlicher Bedeutung kann für die Integration und die Gestaltung des neuen Ortsteiles dienlich sein. Die Architektur des Gebäudes ist entsprechend zu wählen.

Auf dem Gebiet der materiellen Versorgung hat das Einkaufszentrum die Lage in der Gemeinde entscheidend verbessert. Die gute Erreichbarkeit des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums ist, insbesondere für den nichtmotorisierten Verkehr, zu sichern. Private Initiativen auf dem Gebiet der Versorgung sollten, soweit verträglich, im Ort entlang der neuen Kommunikationsachse und im Zentrum gefördert werden; so kann dieser Bereich am besten mit Leben erfüllt werden.

## **6 Zusammenfassung**

Ausgehend von der Lage im Siedlungsnetz und der Bedarfsentwicklung auf den Sektoren Wohnungs- und Gewerbebau wird sich die Gemeinde Groß-Gaglow in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiter entwickeln.

Dabei will die Gemeinde, bei Erhalt ihrer dörflichen Identität und Eigenständigkeit, sich verstärkt an der regionalen Arbeitsteilung beteiligen. Das betrifft das Anbieten von Wohnbauland, die Ausweisung von Gewerbeflächen und die Erhaltung des Einkaufszentrums ebenso wie die Verbesserung des Angebotes für Erholung und Freizeit. Die Existenzbedingungen für die Landwirtschaft werden auch weiterhin gesichert.

Die Gemeindeentwicklung wird unter Würdigung der Belange des Umweltschutzes, des sparsamen Umganges mit dem Boden, des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgen. Sie wird ebenso die vielfältigen sozialen und kulturellen Interessen der Menschen beachten und auf die Herausbildung einer unverwechselbaren, liebenswerten Heimat für die Bewohner des Dorfes gerichtet sein.

Die Dorfentwicklung wird sich unter Schonung der Landschaft durch das Zusammenwachsen der Ortsteile vollziehen. Trotz angestrebter Beibehaltung der Mischnutzung werden Störungen ver-

mieden und die Lebensqualität im Ort verbessert.

Für die Inanspruchnahme von Flächen gilt dem Grunde nach folgende Rangfolge:

1. Wiedernutzung von brachgefallenen und mindergenutzten Bauflächen
2. Ausschöpfung der Nutzungspotentiale von extensiv genutzten Bauflächen sowie Mobilisierung von Baulücken und inneren Reserven
3. Nutzung der größeren zusammenhängenden Garten-, Grün- und Freiflächen.

## **7 Anlagen/Anhang**

### **7.1 Übersicht Altlastenverdachtsflächen (ALVF)**

### **7.2 Landschaftsplan in der Fassung vom Januar 1998**

**Gemarkung Groß Gaglow  
Flächennutzungsplan**

Übersicht der vorhandenen Altlastenverdachtsflächen (Stand 12/99)

| lfd.-Nr.<br>gemäß<br>Übersichts-<br>plan | Reg.Nr.<br>Informations-<br>dienst<br>Altlasten | ortsübliche Bezeichnung  | Straße Nr.  | Rechts-<br>wert  | Hoch-<br>wert    | vermutete Altlasten<br>(mat. Zusammen-<br>setzung)    | Einstufung   |
|--|---|--|---|------------------|------------------|---|--|
| 1  | 119.711.073                                     | Kfz- Reparaturwerkstatt  | Siedlerstraße 5                                   | 5.552.490        | 5.730.930        | Eisenteile, Kraft- und<br>Schmierstoffe               | keine Gefährdung zu erwarten   |
| 2  | 119.711.076                                     | GPG-Floralia (ehem. technischer<br>Wasch- und Pflegeplatz)                                 | Chausseestraße                                    | 5.452.700        | 5.731.500        | Mineralöle,<br>Düngemittel, Pflan-<br>zenschutzmittel | mögliche Gefährdung (weitere<br>Untersuchungen notwendig)                        |
| 3  | 119.711.075                                     | COGALS (ehem. Tankstelle wurde<br>rückgebaut; Tanklager befinden<br>sich noch im Erdreich) | Chausseestraße                                    | 5.452.900        | 5.731.580        | Kraft- und<br>Schmierstoffe, Öl und<br>Altöl          | besondere Gefährdung durch<br>unterirdische Tankanlagen<br>(Mineralöl und Altöl) |
| 4  | 119.711.074                                     | Obstbau-Handel-Vermarktung<br>GmbH   | Chausseestraße                                    | 5.453.400        | 5.731.690        | Kraft- und<br>Schmierstoffe                           | keine Gefährdung - Nega-<br>tivbescheid liegt bereits vor                        |
| 5  | 119.711.077                                     | Fuhrbetrieb Kuntze (ehem.<br>Kohlehandel)  | Chausseestraße 17                                 | 5.453.425        | 5.731.210        | Kraft- und<br>Schmierstoffe                           | keine Gefährdung zu erwarten   |
| 6  | 119.711.078                                     | Kfz- Reparaturwerkstatt  | Gartenstraße 23                                   | 5.453.130        | 5.730.950        | Kraft- und<br>Schmierstoffe                           | keine Gefährdung zu erwarten   |
| 7  | 119.711.072                                     | Autohaus Schulze GmbH  | Harnischdorfer Str. 4                             | 5.454.250        | 5.731.590        | Kraft- und<br>Schmierstoffe                           | keine Gefährdung zu erwarten   |
| 8  | 119.711.079                                     | Ehem. Schweine stall, derzeit<br>Getränkhandel   | südöstlich Groß Gaglow,<br>im Stallanlagenbereich | 5.454.050        | 5.730.650        | Schmierstoffe<br>Gülle, Dung                          | keine Gefährdung zu erwarten   |
| 9  | 119.710.081                                     | Erdstoffdeponie  |   | 5.453.800        | 5.730.590        | Erdstoffe, Bauschutt,<br>Asche                        | keine Gefährdung zu erwarten,<br>bereits bewachsen                               |
| 10                                       | keine Reg.Nr.                                   | ehem. Munitionsbunker<br>Panzerreg.15 NVA, später<br>Reifenlager bzw. Schafzucht           | Döbberner Straße                                  | keine<br>Angaben | keine<br>Angaben |   | keine Gefährdung zu erwarten<br>(Bunker beräumt)                                 |
| 11                                       | 119.710.080                                     | Müllkippe (ehem. Kiesgrube -<br>verfüllt durch sowj. Garnision)                            |   | 5.453.810        | 5.730.320        | Müll unbekannter<br>Zusammensetzung                   | mögliche Gefährdung (weitere<br>Untersuchung notwendig)                          |
| 12                                       | 119.710.078                                     | Naßschedeponie   | Am Reipuscher Weg                                 | 5.453.120        | 5.729.860        | Naßasche, Schlacke,<br>Hausmüll,<br>Autowracks        | saniiert   |
| 13                                       | 119.710.079                                     | Müllkippe  | Grenze zum ehem.<br>WGT-Übungs Gelände            | 5.453.220        | 5.729.770        | Bauschutt, Sperrmüll                                  | keine Gefährdung zu erwarten   |