B E G R Ü N D U N G

gem. Par. 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)
der Gemeinde Gammelin zum
Bebauungsplan Nr 2 für Gammelin nördlich der
Hülseburger Straße

---

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gammelin hat das Bestreben, dem Ort, der durch seine vorherige Kreisrandlage in seiner Entwicklung immer zurückstand, nun endlich eine angemessene Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Nachfrage von Bauwilligen zur Wohnbebauung in der Gemeinde war immer groß gewesen, bedingt auch durch das Vorhandensein einer Grundschule am Ort. Leider mußten die Anfragen alle abgewiesen werden, da hierzu keine Planung vorlag.

In der Gemeinde Gammelin ist zur Zeit eine Überalterung und eine sich daraus ergebende ungünstige Altersstruktur festzustellen. Daraus ergibt sich, daß die Gemeinde daran interessiert ist, junge Familien anzusiedeln, um somit der ungünstigen Entwicklung entgegen zu wirken.

Das generelle Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienwohnhäuser als Einzel- ~~und Doppel~~-häuser.
Damit soll der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die zur Zeit nicht gedeckt werden kann, Rechnung getragen werden.
Mit der geplanten Bebauung soll eine harmonische Abrundung des Ortskerns in die Landschaft erreicht werden.

2. Bestehendes Planungsrecht

Im noch nicht rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gammelin ist das Bebauungsgebiet entsprechend dargestellt. Der vorgesehene Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen den Entwicklungszielen der Gemeinde Gammelin.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Ortsteiles Gammelin und umfaßt eine Fläche von ca. 34.470 qm.
Die angrenzenden Flächen sind im Osten die vorhandene Ortsbebauung am Brenner Weg, im Norden die Straße zur Gammeliner Siedlung, im Süden die Hülseburger Straße und im Westen eine landwirtschaftliche Fläche.
Planerische Verzahnungen mit angrenzenden Bereichen bestehen.
Die genaue Plangebietsabgrenzung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Derzeitige Situation

Die anstehende Fläche wird bis heute als Weide- und Grasland genutzt.

Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind mit ihren Flächen im Plangebiet nicht betroffen.

Zur Situation von Baugrund und Grundwasser ist zu sagen, daß es im südlichen Bereich an der Hülseburger Straße eine Bodensenke gibt, in der zeitweise Oberflächenwasser ansteht. Dieser Bereich wurde als Biotop in die Planung aufgenommen.

5. Versorgungsstruktur und sonst. übergeordnete Planungsbelange

Der Ortskern Gammelin liegt ca. 200 m entfernt. Die Nahversorgung des Plangebiets ist nicht im Ortskern gegeben. Grundschule und Kindergarten befinden sich in Gammelin. Die Busverbindung Richtung Schwerin ist durch eine Haltestelle im Ortskern sichergestellt.

Übergeordnete Planungsbelange ergeben sich nicht.

6. Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. Par. 4, 1990 festgesetzt.

Vorgesehen ist es, im Allgemeinen Wohngebiet der Nachfrage entsprechend Eigenheimformen, die der Ortsrandlage und der landschaftlichen Situation entsprechen, zu errichten und dabei eine nicht vertretbare übermäßige Verdichtung auszuschließen. Es sind insgesamt 27 Wohnhäuser auf einer Fläche von ca 19.050 qm geplant. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt ca. 500 qm.

Das Allgemeine Wohngebiet wird durch eine Grünzone vom angrenzenden Feld getrennt.

Insgesamt wird die Grünfläche ca. 13.020 qm betragen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit

Die landschaftliche Situation am Ortsrand verlangt Festsetzungen, die die bauliche Verdichtung gering hält. Auf die Festsetzungen der Mindestgrundstücksgrößen wurde bereits hingewiesen.

Die Anzahl der Geschoßigkeit wird mit zweigeschossig festgesetzt, wobei das zweite Geschoß nur in dem anzurechnenden Dachraum zulässig ist.

Grund- und Geschoßflächenzahl und überbaubare Flächen

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden im WA-Gebiet mit 0,3 und 0,6 unter den höchstzulässigen Werten lt. BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Hiermit wird dem städtebaulichen Ziel der Raumbildung im Straßenbereich Rechnung getragen und die erforderliche Flexibilität auf dem jeweiligen Baugrundstück ermöglicht.

Sonstige Festsetzungen zur Grundstücksnutzung

Zur Sicherung des angestrebten Straßenraumbildes werden Garagen und Überdachungen für Stellplätze nur in der überbaubaren Fläche und in der seitlichen Abstandsfläche bis max. 3,0 m hinter der gartenseitigen rückwärtigen Baugrenze zulässig, um in den Gartenzonen mögliche nachbarschaftliche Beeinträchtigungen auszuschließen. In den Bereichen, wo die seitliche Abstandsfläche an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt (Eckgrundstück zur Fußwegeinmündung), soll ein Abstand von 1,0 m zu Garagen und Stellplätzen eingehalten werden, um eine Eingrünung zu sichern.

8. Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. Par. 9 (BauGB). Diese gestalterischen Festsetzungen gelten für den Bereich des WA-Gebietes.
Die Sockelhöhe aller Objekte soll 50 cm nicht überschreiten.
Der Grünordnungsplan des Garten- und Landschaftsplaners Dietze ist Bestandteil der Begründung und des Bebauungsplanes.

9. Erschließungskonzept

Vorgesehen ist folgender Straßenquerschnitt:
1. im WA-Gebiet:

Wohnstraße:	6,50 m insgesamt, davon
	4,75 m als Mischstraße
	1,75 m Grünanlagen

Ruhender Verkehr
Es wird vorausgesetzt, daß der private Bedarf ausreichend auf den eigenen Grundstücken gedeckt wird.

Öffentlicher Nahverkehr:
Der Ort Gammelin wird mit einer Buslinie nach Schwerin verbunden.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser soll durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt werden.
Ebenso wird mit der Telekom die Versorgung mit den erforderlichen Telefonanschlüssen abgestimmt. Für die Abwasserentsorgung wird vom Ing.-Büro Bauwas, Schwerin ein Konzept entwickelt.
Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr der Gemeinde. Für Recyclingmaterial (Glas und Papier) werden Sonderbehälter an günstigen Standorten aufgestellt.

11. Belange des Landschaftschutzes, Grünordnung, Wasserschutz

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen werden im Grünordnungsplan des Bebauungsplanes festgelegt.
Im nördöstlichen Randbereich des Plangebietes ist ein besonders wertvolles Biotop auf Wunsch der Gemeinde in die Planung mit einbezogen worden und bleibt als Grünfläche unberührt und erhalten.
Die auf der Südseite vorhandene bestehende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist im besonderen prägend für die Landschaft und bleibt erhalten.
Der Grünstreifen wird mit einer Breite von ca. 15 m vom Biotop auf der nordöstlichen Seite zu einem Feuchtgebiet auf der südwestlichen Seite geführt. Beide Feuchtbereiche werden durch einen Graben verbunden.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und Hofflächen ist durch dezentrale Versickerung auf den Grundstücken dem Grundwasser wieder zuzuführen
Bei der Anlage von Fußwegen oder Parkflächen ist durchlässiges Material zu verwenden.
Dränungen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

12. Immissionsschutz

Hinsichtlich der Immissonen (insbesondere Lärm) von der Hülseburger Straße werden in einem Lärmschutzgutachten Aussagen hierzu gemacht.

13. Realisierung der Planung

Die Realisierung der Bebauung wird in einem Vertrag zwischem dem Vorhaben- und Erschließungsträger terminlich festgelegt.

14. Bodenordnung

Eingriffe in die private Grundstücksstruktur sind nicht gegeben.

15. Flächenbilanz

Gesamtfläche	34.470 qm	100 %
Allgemeines Wohngebiet	19.050 qm	55 %
Grünfläche	13.020 qm	38 %
Vekehrsfläche	2.400 qm	7 %

16. Kosten

Die Erschließung dieses Bebauungsgebietes soll privat über einen Erschließungsvertrag erfolgen. Als Kosten für die Erschließung des Plangebietes werden folgende Beträge in Ansatz gebracht:

für den Kanal:		000.000,00 DM
für die Straße:		000.000,00 DM
für die Grünflächen:		000.000,00 DM
insgesamt geschätzt	ca.	000.000,00 DM

Gammelin, 24.03.1995

GEMEINDE GAMMELIN · LANDKREIS LUDWIGSLUST

Spaete