

# **B E G R Ü N D U N G**

**für den Bebauungsplan Nr. 1**

**der Gemeinde G a l l i n**

**Kreis Hagenow**

**für den Bereich "östlich des Friedhofes"**

Aufgestellt  
im Auftrage der Gemeinde Gallin:

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung  
Dipl.Ing. Eberhard Gebel, Architekt  
23795 Bad Segeberg, Wickelstraße 9

104

## **INHALT**

1. Allgemeine Grundlagen
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
  - 3.2 Städtebauliche Daten
  - 3.3 Begrünung
  - 3.4 Ausgleichsregelung
  - 3.5 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
4. Bodenordnung
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gallin hat am 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "östlich des Friedhofes" beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 in der z. Z. des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.04.1994

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage, hergestellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur de Vries im Maßstab M 1 : 1000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung, Dipl.Ing. Eberhard Gebel in Bad Segeberg beauftragt.

### **1.2 Bestand und Lage des Gebietes**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im Westen der Ortslage von Gallin und grenzt im südöstlichen Bereich an die vorhandene Bebauung an.

Das Gelände wird im östlichen Bereich noch teilweise als Gartenland genutzt, die übrige Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Süden teilweise durch bebaute Einfamilienhausgrundstücke sowie die vorhandene Straße
- im Westen durch Hofgrundstücke bzw. in einem Teilabschnitt durch die Hauptstraße
- im Norden durch eine vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Osten durch den vorhandenen Friedhof bzw. daran angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

**2. Planungsziele**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird erforderlich, um der Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser von bauwilligen Bürgern der Gemeinde Gallin zu entsprechen.

Darüber hinaus möchte die Gemeinde Gallin im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch die teilweise schon vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken aus dem Bereich des Transport-Gewerbe-Gebietes heraus verantwortlich unter Wahrung des dörflichen Charakters berücksichtigen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird der Innenbereich der Gemeinde Gallin nach Westen hin ergänzt und teilweise abgerundet.

Dabei sollen in dem Plangebiet zur Deckung des Wohnungsbedarfes 11 Einfamilienhäuser nebst Folgemaßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr realisiert werden.

### **3. Entwicklung des Planes**

#### **3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung**

Die vorhandene Bebauung orientiert sich am Bestand der bebauten Nachbarschaft, die in diesem Bereich aus Einfamilienhäusern besteht. Das neue Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erreichen.

Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise.

Die planerische Konzeption sieht vor, den Bereich "östlich des Friedhofes" über einen befahrbaren Wohnweg wirtschaftlich zu erschließen und ein kleines Wohnquartier mit hohem Wohnwert zu schaffen.

Hierbei sind folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Ausrichtung der Gebäude nach Süd-West, um eine gute Besonnung zu gewährleisten
- kein Durchgangsverkehr
- die Grundstücke werden durch einen befahrbaren Wohnweg, der verkehrsberuhigt ausgebaut wird, erschlossen
- Fußwegverbindung zur Bushaltestelle an der Hauptstraße
- Die neue Erschließungsstraße wird im Zentrum des Baugebietes durch einen neu zu schaffenden kleinen Platz (gleichzeitig Wendekreis) abgeschlossen
- dieser neue Wendekreis wird mit der Hauptstraße durch einen Fußweg verbunden
- Schaffung einer Ausgleichsfläche nördlich des Friedhofes und westlich des Baugebietes in unmittelbarem Anschluß an das Baugebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Hierdurch wird eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Durch eine textliche Festsetzung ist die Zahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden mit max. 2 begrenzt.

### 3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Hiervon entfallen auf

- |   |             |
|---|-------------|
| - WA-Gebiet (Wongebäude)                            | ca. 0,70 ha |
| - öffentliche Verkehrsflächen<br>(Wohnweg, Fußwege) | ca. 0,15 ha |
| - Ausgleichsflächen                                 | ca. 0,35 ha |
| - Grün  | ca. 0,20 ha |
| - GFL-Flächen                                       | ca. 0,10 ha |

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von 11 Einfamilienhäusern ermöglicht.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 700 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Begrünung

Als Abschirmung des neuen Baugebietes gegenüber der freien Landschaft wird nach Norden hin eine 3-reihige und 5 m breite Hecke angelegt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bereich der verkehrsberuhigt ausgebildeten Erschließungsstraßen ist das Anpflanzen von Einzelbäumen mit vorgesehen. Hierbei sind die Baumscheiben mit nichtversiegelten Flächen von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu versehen.

Neben der geplanten Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraumes dient die geplante Anordnung von Einzelbäumen auch der Minderung von Abgas- und Schadstoffbelastung.

Der Anschluß des neuen Baugebietes an die Hauptstraße erfolgt nach Osten hin durch eine öffentliche Grünfläche, die als Park im Bebauungsplan festgesetzt ist, und eine fußläufige Verbindung zwischen der Hauptstraße und dem neuen Baugebiet schafft.

### 3.4 Ausgleichregelungen

Als Ausgleich bzw. Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu erwarten sind, sind folgende Maßnahme vorgesehen:

- a) Entlang der Erschließungsstraße A, des Fußweges 1 und der Wendeanlage sind insgesamt 28 Stück Winterlinden - Tilia cordata - H. 3 x v., 14 - 16 cm Durchmesser zu pflanzen.
- b) Die 3-reihige und 5 m breite Hecke zur Ortsrandbegrünung ist entsprechend dem Pflanzschema zu Pkt. 11 der Textfestsetzung anzulegen. Für die Hecke sind Gehölze in folgenden Mindestqualitäten zu verwenden:

leichte Sträucher 1 x v., 90 - 129 cm  
 leichte Heister 1 x v., 100 - 125 cm

- c) Die Ausgleichsfläche im nordwestlichen Teil des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist als Streuobstwiese anzulegen und zu pflegen.  
 Folgende Obstgehölze sind zu pflanzen:

- 2 Stck Weißer Klarapfel (White Transparent)
- 2 Stck Charlamowsky (Augustapfel)
- 2 Stck Prinzenapfel (Berliner Hasenkopf)
- 2 Stck Krügers Dickstiel
- 2 Stck Königlicher Kurzstiel (Käsapfel)
- 1 Stck Luxemburger Renette (Coastress)

Es ist Pflanzgut folgender Qualitäten zu verwenden:

H. 3 x v., 14 - 16 cm

Die Pflanzungen sind unverzüglich nach Beendigung der Straßenbauarbeiten, spätestens bis zum 30. November im Jahr der Straßenfertigstellung und in der vegetationsfreien Zeit entsprechend den Pflanzschemata auszuführen.

Um ein nachhaltiges Gedeihen der Anpflanzungen zu garantieren, sind die Gehölze vor Wildverbiß zu schützen. Weiterhin ist eine dreijährige Anwuchspflege erforderlich.

Ausgleichsregelungen für den Eingriff sind im Norden und Osten des Baugebietes vorgesehen.

Im östlichen Bereich handelt es sich um eine ca. 3.500 m<sup>2</sup> große Fläche in Verlängerung des Friedhofes, die unmittelbar an das Baugebiet angrenzt und als Sukzessionsfläche vorgesehen ist.

### **3.5 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über eine neu zu bauende Erschließungsstraße, die verkehrsberuhigt als befahrbarer Wohnweg ausgebaut wird.

Diese Straße endet im Mittelpunkt des neuen Baugebietes an einen Wendekreis mit einem Durchmesser von 18 m, der auch das Wenden von dreiachsigen LKW ermöglicht.

Von dieser Erschließungsstraße führt ein Fußweg nach Osten zur Hauptstraße.

Die Wohnstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Wohnstraße) dargestellt und soll als Mischfläche einheitlich gestaltet werden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden in der verkehrsberuhigten Fläche einschließlich des Wendeplatzes errichtet.

Öffentliche Parkplätze können im Bereich der Fahrbahnverengungen (3,0 m Fahrbahnbreite auf 5,0 m Länge in Kombination mit Einzelbäumen angeordnet werden.

Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht bei 7,00 m Breite der öffentlichen Verkehrsfläche die Anordnung von Grünstreifen bzw. Parkstreifen vor.

## **4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Gallin werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

MM

**5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

**A. Stromversorgung**

Das Baugebiet wird an das Netz der DEWAG angeschlossen.

**B. Wasserversorgung**

Die Gemeinde Gallin besitzt eine zentrale Wasserversorgung. Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an diese zentrale Einrichtung.

**C. Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Gallin wird über eine Übergangslösung durch Anschluß an die Kläranlage im Transport-Gewerbegebiet an das zentrale Klärwerk in Zarrentin angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung des Neubaugebietes erfolgt durch Anschluß an diese zentralen Einrichtungen.

**D. Oberflächenentwässerung**

Das gering verschmutzte Oberflächenwasser (anfallendes Regenwasser von Dächern und Terrassen) ist auf den Grundstücken zu versickern.

**E. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises nach der Satzung der Gemeinde Gallin durchgeführt.

Die Gemeinde Gallin beabsichtigt, den Grunderwerb, die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie die Veräußerung der Grundstücke in eigener Regie durchzuführen

Gemeinde Gallin, den 03.07.95



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister