

Flächennutzungsplan Gallin

Kreis Ludwigslust

ERLÄUTERUNGSBERICHT



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

INHALTSÜBERSICHT

Vorbemerkung

1. Allgemeines
2. Bevölkerung
3. Verkehr
4. Folgeeinrichtungen
5. Wirtschaft
6. Landschaft, Landschaftsschutz
7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
8. Darstellung der Flächen
9. Planungsziele der Gemeinde

Vorbemerkung:

Dieser Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Gallin basiert hinsichtlich der verwandten Daten auf dem zur Zeit vorliegenden Datenbestand.

Nach Vorlage aktueller statistischer Daten wird der Erläuterungsbericht in bezug auf seine datenbezogenen Aussagen fortzuschreiben sein.

1. Allgemeines

Die Gemeinde Gallin liegt im Westen des Kreises Ludwigslust (vorher Kreis Hagenow) südlich von Zarrentin, nördlich von Ludwigslust.

Im Westen grenzt die Gemeinde an die Schleswig-Holsteinische Landesgrenze (Gemeinde Gudow-Langenlehsten).

Die Größe des Gemeindegebietes beträgt ca. 2.271 ha.

Am 30.6.1996 betrug die Einwohnerzahl 477 Personen.

Damit beträgt die Einwohnerdichte 21,7 Einwohner/km².

Die Gemeinde Gallin zählt damit zu den dünnbesiedelten Gemeinden des Kreises Ludwigslust und erreicht nur ca. 46 % der Einwohnerdichte, bezogen auf den Durchschnitt des Kreisgebietes, der 1990 (Kreis Hagenow) 47 Einwohner/qkm betrug.

Die Gemeinde Gallin besteht aus den Orten Gallin und Nieknitz sowie der Splittersiedlung Hof Gallin. Im Nordwesten befindet sich ein großer Teilbereich des überregional bedeutsamen Transport-Gewerbegebietes Gallin/Valluhn.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die weit einsehbare, flache Boizeniederung im Westen des Gemeindegebietes, große Waldflächen im Norden, Nordwesten und Osten, sowie relativ große, durch Gehölzreihen gegliederte Ackerflächen zwischen der Ortslage Gallin, der Ortslage Nieknitz sowie der Splittersiedlung Hof Gallin.

Das Relief der Gemeinde Gallin ist mit Ausnahme der Boizeniederung (Boize= Gewässer 2.Ordnung) sanft hügelig.

1.1 Grundlage

Am 28.04.1997 beschloß die Gemeindevertretung Gallin, einen Flächennutzungsplan gemäß § 1 des Baugesetzbuches aufzustellen. Mit der Ausarbeitung wurde nach einem Wechsel des Planungsbüros das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Aufgaben und Ziele der Planung

In § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) werden die Gesichtspunkte, unter denen die Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen ist, ausführlich dargelegt. Entsprechend der dort geforderten vielseitigen Betrachtungsweise hat der Flächennutzungsplan eine ganze Reihe von Aufgaben zu erfüllen, deren Lösungen miteinander in Einklang zu bringen sind. Hierzu zählt insbesondere die Forderung, daß den räumlichen Bedürfnissen des Menschen: Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung und Kultur durch zweckentsprechende Nutzung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Umweltschutzes Rechnung zu tragen ist.

Der Flächennutzungsplan kann somit als Entwicklungsprogramm für die Gemeinde angesehen werden, das unter Berücksichtigung der raum- und landesplanerischen Zielsetzungen die wünschenswerte Entwicklung der Gemeinde darstellt und zugleich die notwendigen Voraussetzungen aufzeigt und schafft.

1.3 Geschichtliche Entwicklung

Über das ehemalige Gut und Filialdorf Gallin ist in dem Band 3 "Die Kunst- und Geschichtsdenkmäler des Großherzogthums Mecklenburg-Schwerin" von Prof. Friedrich Schlie aus dem Jahre 1899 folgendes wiedergegeben:

Das Gut und Filialdorf Gallin.¹⁾

Aus der Zeit, als die Züle Herren von Gallin waren, erzählt die Detmar-Chronik eine Episode, die in das Jahr 1349 fällt, auf die wir hier aber nur kurz verweisen können. Es handelte sich damals wieder einmal um einen Zug gegen die Raubburgen, zu dem sich Herzog Erich von Sachsen und die Grafen Johann, Heinrich, Klaus und Gherd von Holstein mit der Stadt Lübeck verbunden hatten und denen sich bald darauf Graf Adolf von Schauenburg und die Stadt Hamburg anschlossen. Da erging es den Zülen schlecht. Sie flohen von Gallin und mussten nicht bloss diese Feste, sondern auch noch vier andere, Bernstorf, Camin, Neuenkirchen und Tessin, den Feinden überlassen.²⁾ Auch fielen viele der Ihrigen. Als Gallin fünfzig Jahre später in den Besitz des Schwedenkönigs Albrecht übergegangen war, gehören die Dörfer Gallin, Greven und Wendisch-Greven eine Zeit lang zum Leibgedinge mecklenburgischer Herzoginnen.³⁾ Zweihundert Jahre später, nämlich 1627, belehnt Herzog Hans Albrecht seinen Rath Heinrich Husanus, den gleichnamigen Sohn des berühmten Kanzlers der Herzöge Johann Albrecht I. und Ulrich, mit dem Gut und Dorf Gallin.⁴⁾ In seiner Familie bleibt es bis zum Tode des Carl Hans von Husanus im Jahre 1673, mit dem es heimfällt. Darauf verkauft es der Herzog Gustav Adolf an die Gebrüder von Wedemhof zu Lübeck. Diese vererben es auf den Lübecker Bürgermeister von Dorne, und 1705 kauft es der Herzog Friedrich Wilhelm für 1000 Thaler von Hermann Heinrich von Dorne zurück. Als landesherrliches Domanium ist es in der Zeit von 1713 bis 1730 an David Johann Braunschweig und dessen Wittwe verpfändet. In den letzten Tagen des December 1712 kehrt Peter der Grosse auf seinem Zuge hinter den Schweden her in Gallin ein.⁵⁾

Geschichte
des
Dorfes.

- Kapelle.** Die der hl. Anna geweihte Kapelle ist ein im Innern flachgedeckter Fachwerkbau mit Chorschluss aus dem Achteck. Auch hier liegen ähnlich wie in Bennin die kleinen quadratischen Fenster unmittelbar unter der Decke. **Altar und Kanzel,** jener ein Werk des Barockstils, diese ein Werk der Renaissance, sind ohne Bedeutung, doch mögen die Wedemhof'schen Wappen am Altar³⁾ hervorgehoben werden. Im Thurm der Kapelle hängt eine **Glocke** mit der Inschrift: † ANNO † 1656 † M † KORDT † KLEIMAN. Dazu das Bild eines Heiligen mit Buch und Stab und eine Inschrift in alt-slavischen Buchstaben (vgl. Nostorf). Auf dem Altar ein trefflich getriebener **Messingleuchter.**

¹⁾ 15 km nördlich von Boizenburg. Ueber den Namen s. Kühnel, M. Jahrb. XLVI, S. 47.

²⁾ Ed. Koppmann, S. 515—18. Vgl. Rische, Gesch. d. Grafschaft Schwerin, S. 51.

Bernstorf ist nicht das im Kirchspiel Börzow, sondern das im Kirchspiel Lassahn gelegene Bernstorf am Schaalsee.

³⁾ S. o. S. 85.

Folgende Baudenkmale sind in der Kreisdenkmalliste (Stand 25.6.97) für die o.g. Ortsteile aufgeführt:

1. Gallin:

Dorfstraße 5 -Hallenhaus mit Scheune
Hauptstraße 47 - Hallenhaus
Hauptstraße 38 - Hallenhaus
Hauptstraße 34 - Hallenhaus mit Scheune
Hauptstraße 28 - Hallenhaus mit Scheune
Hauptstraße 18 - Schule mit Scheune und Trockenmauer
Hauptstraße 14 - Wohnhaus
Hauptstraße 11 - Hallenhaus
Hauptstraße 4 - Hofanlage mit Wohnhaus, zwei Scheunen, Mauer und
Hofpflasterung
Kirche mit Feldsteinmauer
Kriegerdenkmal 1914/18

Bodendenkmale:

In der Umgebung des Ortes befinden sich folgende Bodendenkmale:

1. Hügelgrab im Forstrevier Gallin in Abt. 113
2. 6 bronzezeitliche Hügelgräber 1400m nordöstlich der Ortsmitte Gallin
3. Bronzezeitliches Hügelgrab, 1500m nordöstlich der Ortsmitte Gallin
4. Kaiserzeitliches Gräberfeld, 500m östlich der nördlich von Gallin gelegenen Abbaue
5. 5 Hügelgräber im Forstrevier Gallin 1500m nordwestlich des Ortes

Darüber hinaus sind folgende Aspekte zu beachten, da im ausgewiesenen Bereich jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden können:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. §11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (vgl. §11 (3) DSchG).

1.4 Lage im Raum

Die Gemeinde Gallin liegt im Westen des Landkreises Ludwigslust, südlich von Zarrentin, nördlich von Boizenburg, westlich von Hagenow.

Die Entfernungen betragen
nach Zarrentin ca. 11 km,
nach Boizenburg ca. 15 km,
nach Hagenow ca. 25 km.

Die angrenzenden Gemeinden sind

- Valluhn im Norden
- Lüttow im Nordosten
- Kogel im Osten
- Bennin und
- Greven im Süden.

Im Westen grenzt die Gemeinde an die Schleswig-Holsteinische Landesgrenze (Kreis Hzt. Lauenburg).

Verwaltungsmäßig gehört Gallin zum Amt Zarrentin mit Sitz in Zarrentin.

Die Gemeinde Gallin ist durch die Bundesstraße B 195 an die nördliche der Gemeinde verlaufende Bundesautobahn A 24 (Hamburg-Berlin) sowie nach Süden an die Bundesstraße 5 (Lauenburg-Ludwigslust) und damit an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die ca. 2.271,11 ha große Gemeindefläche wird wie folgt genutzt:

Nutzung

Ackerland	1.003,82 ha	44,20 %
Grünland	416,81 ha	18,35 %
Garten	13,74 ha	0,60 %
Brachland	40,19 ha	1,77 %
Wald	642,46 ha	28,29 %
Moor	0,14 ha	0,01 %
Unland	10,09 ha	0,44 %
Wasserfläche	19,96 ha	0,88 %
Gebäude	48,86 ha	2,15 %
Sportfläche	2,29 ha	0,10 %
Friedhof	0,67 ha	0,03 %
Freifläche	1,38 ha	0,06 %
Verkehrsflächen	70,20 ha	3,09 %
<u>Schutzfläche</u>	<u>0,50 ha</u>	<u>0,02 %</u>
Summe	2.271,11 ha	100,00 %

1.5 Verwaltungszuständigkeiten

Kreisverwaltung Ludwigslust
Amtsverwaltung Zarrentin
Amtsgericht Hagenow
Arbeitsgericht und Arbeitsamt Hagenow
Finanzamt Hagenow
Katasteramt Hagenow
Amt für Landwirtschaft Wittenburg
Handwerkskammer Schwerin
Industrie- und Handelskammer Schwerin
Gewerbeaufsichtsamt Schwerin

1.6 Landes- und regionalplanerische Vorstellungen

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg liegt die Gemeinde Gallin im ländlichen Raum in einem Bereich, der als Eignungsraum für Fremdenverkehrsentwicklung dargestellt ist.

Nach dem System der zentralen Orte gehört Gallin zum Nahbereich des ländlichen Zentralortes Zarrentin. Dieser Nahbereich gehört neben weiteren zum Mittelbereich des Teil-Mittelzentrums Hagenow, das eine Versorgung der Einwohner des Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes zu gewährleisten hat.

Neben der Lage der Gemeinde im Fremdenverkehrsentwicklungsraum sind aus dem RROP noch folgende verbindliche Ziele zu entnehmen:

- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG Nieklitzer Moor)
- Vorranggebiet für Trinkwassersicherung im OT Gallin
- Der nördliche Teil der Gemeinde ist Siedlungsschwerpunkt Gewerbe.

1.7 Bisherige bauliche Entwicklung

Die bisherige bauliche Entwicklung in der Gemeinde Gallin war eher zurückhaltend; große Veränderungen fanden hier mit Ausnahme des im nördlichen Gemeindebereichs an der A 24 liegenden Transportgewerbegebietes nicht statt.

Gallin selbst ist geprägt durch dörfliche Wohn- und Mischnutzung, Nieklitz mit Ausnahme eines Gewerbebetriebes durch Wohnnutzung, Hof Gallin durch dörfliche Wohnnutzung.

Für Gallin und den Ortsteil Nieklitz sind die Innenbereiche durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB festgelegt.
Daneben verfügt die Gemeinde Gallin über einen Bebauungsplan Nr. 1 in der westlichen Ortslage von Gallin.

2. Bevölkerung

Altersaufbau

Das Verhältnis Männer zu Frauen ist in etwa ausgeglichen.
Am 07.03.1996 betrug die Zahl der Männer 263,
die Zahl der Frauen 231.

Tabelle

Wohnbevölkerung nach dem Alter (Stand: 07.03.1996)

Alter	Einwohner
unter 5 Jahre	24
5 - 15 Jahre	68
15 - 20 Jahre	70
20 - 45 Jahre	176
45 - 60 Jahre	47
60 - 65 Jahre	45
65 - 75 Jahre	42
75 und mehr Jahre	22
Summe	494

3. Verkehr

Die Gemeinde Gallin ist über die Bundesstraße B 195 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden, im Norden durch Anschluß an die Autobahn A 20 (Hamburg-Berlin), im Süden bei Boizenburg an die Bundesstraße 5 (Hamburg-Ludwigslust).

Zur Zeit (3/98) wird ein Raumordnungsverfahren für eine Schienenanbindung an das TGG Valluhn/Gallin durchgeführt.

Die geplante Trasse ist in der Planzeichnung dargestellt.

Von der Gemeinde Gallin wird parallel zu dem geplanten Anschlußgleis eine Ortsumgehungsstraße langfristig geplant und mit dargestellt.

Die Trasse der Magnetschnellbahn Hamburg/Berlin ist in der Planzeichnung dargestellt.

4. Folgeeinrichtungen

4.1 Verwaltung

Die Gemeinde Gallin gehört mit den Gemeinden Bantin, Kogel, Lassahn, Lüttow, Neuhof, Valluhn und der Stadt Zarrentin zum Amt Zarrentin, das seinen Sitz in Zarrentin hat.

Die Einwohnerzahl der 7 amtsangehörigen Gemeinden betrug am 12.10.1995 5.103 Personen.

4.2 Schule

Die Gemeinde Gallin gehört mit den Gemeinden Greven, Gresse und Schwanheide zum Schulverband Gresse.

Die schulische Versorgung wird durch die Haupt- und Realschule in Gresse wahrgenommen.

Weiterführende Schulen sowie auch eine Sonderschule befinden sich in Boizenburg.

4.3 Kindergarten

Ein Kindergarten und eine Kinderkrippe befinden sich in Gallin. Diese Einrichtungen werden teilweise von den Nachbargemeinden genutzt.

4.4 Sportanlagen

Zur Zeit sind keine Sportanlagen in Gallin vorhanden. Vorgesehen ist die Neuanlage eines Sportplatzes südlich der Ortslage.

4.5 Kirche

Gallin gehört mit zur Probstei Boizenburg. In Gallin befindet sich eine Kapelle aus dem dem 17. Jahrhundert. Die der Heiligen Anna geweihte Kapelle ist ein im Innern flachgedeckter Fachwerkbau mit Chorschluß aus dem Achteck.

Die kleinen quadratischen Fenster liegen unmittelbar unter der Decke. Im Turm der Kapelle hängt eine Glocke mit der Inschrift:
+ anno + 1656 + M + Kordt + Kleiman.

Wegen des schlechten Bauzustandes ist die Renovierung der Kapelle erforderlich.

4.6 Krankenhaus

Die Krankenhausversorgung wird zur Zeit noch durch das Krankenhaus in Boizenburg wahrgenommen. Der Standort Boizenburg wird durch einen voraussichtlichen Neubau des Krankenhauses wahrscheinlich erhalten bleiben.

Weitere Krankenhäuser befinden sich in Hagenow und in Ludwigslust.

Die ärztliche Versorgung erfolgt durch Arztpraxen in Zarrentin und in der Stadt Boizenburg.

4.7 Feuerwehr

In Gallin gibt es eine Ortswehr mit ca. 25 Aktiven sowie eine Jugendfeuerwehr. Die Ausrüstung besteht aus einem TLF 16/25. Die Gemeinde beabsichtigt, in der Ortsmitte ein neues Feuerwehrgerätehaus zu bauen. Der vorgesehene Standort ist im Flächennutzungsplan mit dargestellt.

5. Wirtschaft

5.1 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft in der Gemeinde Gallin wird überwiegend durch Acker- und Grünlandnutzung geprägt.

Der Flächenanteil von Ackerland und Grünland beträgt ca. 1.416 ha, das sind ca. 62 % des Gemeindegebietes.

Die ehemalige LPG ist in die "Gut Gallin GmbH" übergegangen und bewirtschaftet mit ca. 35 Beschäftigten Stallanlagen in Gallin, sowie den überwiegenden Teil der landwirtschaftlichen Flächen des Gemeindegebietes.

Neben der "Gut Gallin GmbH" mit Gaststätte gibt es außerdem zwei landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe.

Im Interesse der Erhaltung und Ausgestaltung des dörflichen Charakters und Gestaltung des ländlichen Raumes ist der Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe, ihre Entwicklungsmöglichkeit und der Aufbau neuer landwirtschaftlicher Betriebe im Haupt- u. Nebenerwerb gemeindliches Planungsziel.

5.2 Forstwirtschaft

Von der insgesamt ca. 2.271 ha großen Gemeindefläche werden ca. 642 ha - das sind 28,3 % der Gemeindefläche - forstwirtschaftlich genutzt.

Der Großteil dieser Flächen für die Forstwirtschaft wird vom Forstamt Schildfeld bewirtschaftet.

5.3 Gewerbe

5.3.1 Gewerbegebiet Valluhn/Gallin

Unter der Trägerschaft des Planungsverbandes TGG wurde nach der Wende im Bereich der ehemaligen Güst südlich der A 24 ein überregional bedeutsames Transportgewerbegebiet errichtet. Dieses Gewerbegebiet Valluhn/Gallin liegt auf dem Gebiet der beiden Gemeinden.

Die Größe beträgt 260 ha + 39 ha Ausgleichsfläche.

Mit Datum vom September 1996 beträgt die Anzahl der Betriebe 10 mit insgesamt 927 Beschäftigten.

Weitere 10 Betriebe sind in der Planung bzw. im Bau.

5.3.2 Gewerbebetriebe in Gallin/Nieklitz

In Gallin sind folgende Betriebe vorhanden:

- 1 Bauelementehersteller (Fenster, Türen, Wintergärten)
- 1 Maler
- 1 Landschaftsgestalter
- 1 Bauschlosserei
- 1 Bäcker
- 1 Tiefbaufirma
- 1 Gastwirtschaft

In Nieklitz befindet sich 1 Tischlerei.

Die Anzahl der Beschäftigten in diesen Betrieben beträgt ca. 110.

5.4 Lagerstätten

Im Osten des Gemeindegebietes liegt das Bergwerkseigentum Nieklitz 087/90 und das Baubeschränkungsgebiet Kiessandlagerstätte Nieklitz.

6. Landschaft, Landschaftsschutz

Landschaftliche Gliederung / Bestandsaufnahme

Das Relief der Gemeinde Gallin ist mit Ausnahme der Boizeniederung sanft hügelig.

Im Norden, Nordwesten und Osten befinden sich große Waldflächen, vorwiegend Nadelholz.

Im Westen liegt die weit einsehbare, flache Boizeniederung mit ausgedehnten Grünländereien und vereinzelt Baum-, z.T. Kopfweidenreihen.

Zwischen "Hof Gallin", Ortslage Gallin und Ortsteil Nieklitz erstrecken sich relativ große, durch Gehölzreihen gegliederte Ackerflächen.

Innerhalb der Ackerflächen liegen zahlreiche Sölle (Kleingewässer) mit Gehölzrand.

Im Ort Gallin sind die zahlreichen Trockenmauern zu erwähnen.

Bewertung

Die kartierten Landschafts(bestand)teile und Flächennutzungen wurden aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege (N.u.L.) bewertet. Hierbei wurde unterschieden zwischen

- ökologisch bedeutsamen und
- ökologisch weniger bedeutsamen Teilgebieten der Gemeinde.

Maßstab für eine Bewertung des Landschaftsbildes ist die Erholungseignung der Landschaft für die Allgemeinheit.

Als ökologisch bedeutsam für den Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurden aufgrund

- eines naturnahen Zustandes (wenig anthropogen beeinflusst)
 - einer Eignung als Biotopverbund und
 - eines abwechslungsreichen Nebeneinanders verschiedener Vegetationseinheiten (z.B. Feldgehölz, Grünland, Gewässerrandbewuchs)
- folgende Teilgebiete der Gemeinde bewertet:

1. Nieklitzer Moor

- seltener Lebensraum mit spezieller Flora und Fauna, heute jedoch entwässert, z. T. abgetorft und zum Birkenmoorwald degradiert. (Kranichvorkommen?)

2. Niederung der "Kleinen Schaale"

- Grünlandgebiet mit Brachen, verzweigten Graben-/Grüppensystem, Gehölz- und Kopfweidenreihen, relativ abwechslungsreich durch verschiedene Biotoptypen. Biotopverbundsystem.

3. Galliner Tannen

- größeres Nadelwaldgebiet mit vereinzelt Rotbuchenparzellen, in forstlicher Nutzung.

4. Nieklitzer Holz

- Nadelwaldgebiet mit vereinzelt Rotbuchenbeständen.

5. Heidetannen

- ausgedehntes Nadelholzgebiet westlich der Boizeniederung.

-F-Plan Gallin -

6. Boizeniederung

- großflächiges Grünlandgebiet, gegliedert durch Gehölzreihen, Gräben und der begradigten Boize.
- Biotopverbundsystem (Verbindung verschiedener Lebensräume).

Als ökologisch weniger bedeutsam wurden die Ackerflächen zwischen Gallin und Nieklitz bis zur südlichen Gemeindegrenze sowie die Siedlungsflächen beurteilt.

Auf einer Ackerfläche am Dorfrand von Nieklitz wurden 3 Kraniche beobachtet.

Die innerörtlichen Trockenmauern, die im Acker liegenden Sölle mit Gehölzsaum, die Alleen und Gehölzreihen sind als Einzelbiotope für den Naturhaushalt bedeutungsvoll.

Planung

Landschaftsplanerische Aussagen im Rahmen der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes sind erforderlich, um die aufgrund der verschiedenen Nutzungsansprüche der Bevölkerung (z.B. Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung, Naturschutz) an die Erdoberfläche des Gemeindegebietes zu erwartenden Konflikte zu erkennen und gemäß den Grundsätzen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu lösen (siehe § 1 und 2 BNatSchG).

Das heißt u.a., zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sind möglichst

1. zu verhindern
2. zu minimieren oder/und Beeinträchtigungen
3. auszugleichen/zu ersetzen.

Hieraus ergeben sich folgende Planungsaussagen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

1. Die Ausgleichsflächen für das Transportgewerbegebiet Valluhn/Gallin sind im Bereich der Boize-Niederung vorgesehen. Für sonstige Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Gemeinde den Ausgleich an die sich anschließenden Flächen (Ortsrandgestaltung) vornehmen.

2. Gebiete mit Eignung für den Natur- und Landschaftsschutz

Naturschutzgebiete bieten den strengsten Schutz des Gesetzes. Der Schutzzweck zielt im wesentlichen auf die Erhaltung seltener Lebensgemeinschaften und Lebensstätten oder einer besonderen Eigenart und Schönheit eines Gebietes ab. Landschaftsschutzgebiete werden in der Regel zur Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung ausgewiesen.

Vorschläge für Naturschutzgebiete:

- vorhandenes Naturschutzgebiet "Nieklitzer Moor" erhalten und entwickeln, d. h. soweit möglich wieder vernässen.
Eine mögliche Intensivierung der südlich angrenzenden Grünlandnutzungen durch Entwässerung ist zu verhindern.

- "Kleine Schaale-Niederung mit Galliner Tannen"

Erhalt des Waldgebietes "Galliner Tannen" sowie der Grünlandnutzung an der "Kleinen Schaale", z. T. Puffergebiet für das Naturschutzgebiet "Nieklitzer Moor", naturnaher Rückbau der "Kleinen Schaale".

- "Boizeniederung" vom Transportgewerbegebiet bis zur südlichen Gemeindegrenze ohne die "Heidetannen"

Erhalt der ausgedehnten Grünlandniederung, Renaturierung der Boize, Verhinderung weiterer Bebauung der als Biotopverbund geeigneten Niederung.

- Naturdenkmalvorschlag "Eiche" Nr. 14
an der Straße Valluhn/Gallin (B 195), nördlicher Ortseingang Gallin
Erhalt der ortsbildprägenden Eiche

- Naturdenkmalvorschlag "Kopfweidenallee Straße Gallin/Granzin" (Nr. 18)
Erhalt und Sicherstellung der weiteren Nutzung der Kopfweiden.

- Naturdenkmalvorschlag "Kopfweidenallee am Feldweg"
von der B 195 nordwestlich Gallin bis zur Boizeniederung.

3. Wohnbebauung / Gewerbe

Aus Sicht des N.u.L. soll sich bei Bedarf eine Wohnbebauung möglichst nur östlich von Gallin entwickeln.

Insbesondere soll westlich der B 195 keine bauliche Expansion in die Grünlandniederung stattfinden.

Die Grünlandniederung ist ökologisch wertvoll.

Eine möglichst große Pufferzone zwischen Ortsrand und Boize, die im übrigen aufgrund der Planung der SHL renaturiert werden soll, ist vorzuhalten.

Der Ortsrand westlich Gallin ist im südlichen Bereich harmonisch und kann durch eine Verlagerung von Neubaugebieten vom Ortsbild und Landschaftsbild her beeinträchtigt werden.

Südlich und südöstlich von Gallin sollte keine bauliche Expansion stattfinden. Die Ortslage ist hier exponiert, der Ortsrand jedoch noch harmonisch und der Übergang in die freie Landschaft nicht landschaftsbildbeeinträchtigend.

Eine Wohnbebauung soll möglichst östlich und nordöstlich (hier auch Gewerbe denkbar) von Gallin entwickelt werden, da hier Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes (Ackerstandorte) minimiert werden können.

Für Baugebiete sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichsflächen zu berücksichtigen, ebenso wie die landschaftsgerechte Neugestaltung des Ortsrandes.

Im Ortsteil Nieknitz sollen lediglich Baulücken geschlossen werden.

4. Feldflurbereicherung

Im Gebiet der Ackerflächen können vorhandene Gehölzreihen, Knicks und Feldgehölze ergänzt und/oder miteinander verbunden werden, so daß ein möglichst geschlossenes Netz von Grünstrukturen über die landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegt wird (Biotopverbund).

5. Erholungseignung

Die Boizeniederung mit den vorhandenen Rundwegen, die Galliner Tannen und das Nieklitzer Holz eignen sich für naturnahe Erholung, z.B. Wandern.

Abschließender Hinweis:

Bei Nichteinhaltung obiger landschaftsplanerischer Grundaussagen ist mit ökologischen Abwertungen und Verlust Landschafts- und Ortsbilder zu rechnen.

7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

7.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Gallin gehört zum Trinkwasserbeschaffungsverband „Sude-Schaale“.

Die Ortsteile Gallin und Nieklitz sind an die Gruppenwasserversorgung Zarrentin angeschlossen. Ein Trinkwasserschutzgebiet ist in diesen Orten nicht vorhanden.

Die Splittersiedlung Hof Gallin wird über ein eigenes Wasserwerk versorgt.

Langfristig ist der Anschluß sämtlicher Haushalte an die Anlagen des Wasserbeschaffungsverbandes „Sude-Schaale“ vorgesehen.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung von Gallin erfolgt durch Anschluß an die zentrale Anlage in Zarrentin., in Nieklitz und Hof Gallin über Einzelkläranlagen.

Nach dem Abwasserkonzept des Abwasserzweckverbandes Sude-Schaale ist für beide Ortsteile die Herstellung der privaten Kleinkläranlagen nach den Regeln der Technik vorgesehen. Der darin abfallende Fäkalschlamm kann auf der Kläranlage in Zarrentin beseitigt werden.

7.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durchgeführt.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz seitens der WEMAG. Die geplante 110kV-Leitung Zarrentin/Boizenburg ist nachrichtlich dargestellt.

7.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch Teiche und die Boize gesichert.

7.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in Gallin über Klärteiche mit anschließender Einleitung über Vorfluter in die Boize.

In Nieklitz erfolgt die Oberflächenentwässerung teilweise durch Einleitung in den Dorfteich, teilweise durch Versickerung, ebenso in Hof Gallin.

7.7 Gasversorgung

Der Ort Gallin ist an die Gasversorgung angeschlossen.

7.8 Altlasten

Im Gemeindegebiet Gallin befinden sich folgende altlastverdächtigen Flächen:

- Ablagerung Gemarkung Gallin, Flur 4, Flurstück 1 ; Flur 5, Flurst. 73
- Gemarkung Nieklitz Flur 2, Flurstück 24
- ehemalige Tankstelle Gemarkung Gallin

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Klärung der Altlastprobleme erforderlich.

7.9 Telekom

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

8. Darstellung der Flächen

8.1 Grundlagen der Flächendarstellung

Nach § 5 des Baugesetzbuches ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Als Bauflächen sind zu unterscheiden:

- Wohnbauflächen (W)
- Gemischte Bauflächen (M)
- Gewerbliche Bauflächen (G)

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regeln die §§ 2 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Außer den genannten Bauflächen sind Flächen für die Landwirtschaft, Forstflächen, Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Verkehrsflächen dargestellt.

8.2 Windenergieanlagen

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches § 35 (1) 7 sind Windenergieanlagen privilegiert, d.h. im Außenbereich zulässig. Die laufenden Planungen zu diesem F-Plan haben untersucht, ob Darstellungen zu Windenergieanlagen i.S. § 35 (3) 4 BauGB in Betracht kommen. Es wurde ermittelt, daß dies nicht der Fall ist. Außerdem sind im Territorium der Gemeinde Gallin nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm M-V (GS M-V Gl.Nr. 230 1-3 vom 09.12.1996) S.136 Pkt.10.3.5.(3) keine Eignungsräume für Windenergieanlagen ausgewiesen.

9. Planungsziele der Gemeinde

Der neu aufzustellende Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Gallin für einen überschaubaren Zeitraum von 10 - 15 Jahren zu ordnen.

9.1 Wohnbauflächen

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Gallin betrug am 30.6.1996 477 Personen.

Zur Deckung des Eigenbedarfs für Wohngebäude hat die Gemeinde Gallin in Gallin insgesamt ca. 3,5 ha Wohnbauflächen ausgewiesen und dargestellt.

Es handelt sich hier um folgende Flächen:

- Bebauungsplan Nr. 1 "östlich des Friedhofes"
Dieser Bebauungsplan ist bereits genehmigt und rechtskräftig.
Die Größe beträgt ca. 1,5 ha. Zulässig ist die Errichtung von 11 Einfamilienhäusern.
- Gelände südlich des Friedhofes:
Diese Fläche hat eine Größe von ca. 1,8 ha.
Nach den bisherigen Planungsvorstellungen ist die Errichtung von ca. 20 Einfamilienhäusern möglich.
- Abrundungsfläche im nordöstlichen Bereich der Gemeinde:
Die Größe beträgt ca. 0,2 ha.

Insgesamt wird langfristig ohne den bereits vorhandenen B-Plan Nr. 1 die Schaffung von weiteren ca. 20 Bauplätzen für Einfamilienhäuser im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung angestrebt.

Mit Ausnahme von Bereichen in denen Betriebe vorhanden sind, ist der größte Teil der Ortslage von Gallin als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht dem Willen der Gemeinde eine hohe Wohnqualität für Gallin zu erhalten und zu entwickeln. Gegebenenfalls ist im Rahmen von einfachen Bebauungsplänen ein konfliktfreies Nebeneinander verschiedener Nutzungen zu präzisieren.

9.2 Gewerbefläche

Neben den Gewerbeflächen des gemeinsamen Gewerbegebietes Valluhn/Galin ist in den übrigen Ortslagen der Gemeinde keine zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen vorgesehen.

9.3 Landschaftspflegerische Zielsetzungen

Neben den schon in Abschnitt 6 "Landschaft, Landschaftsschutz" erwähnten Maßnahmen, sind folgende Landschaftsbestandteile als besonders erwähnenswert und zu erhalten im Flächennutzungsplan dargestellt.

- 1 = Tümpel mit umgebendem Gehölz -> erhaltenswert
- 2 = Erlengehölz, feucht
- 3 = vorhandener Tümpel
- 4 = Weg mit beidseitig schönen, alten Kopfweiden -> ND-Vorschlag
- 5 = ehemaliger Grenzstreifen, Brache (Magerrasen)
- 6 = Waldstück „Mannhagen“
- 7 = Teich mit Weidensaum
- 8 = naturnahes Feldgehölz (überwiegend Weiden)
- 9 = ehemaliger Sportplatz, jetzt Magerrasen
- 10 = Müllablageplatz
- 11 = Brache mit einzelnen Büschen (Holunder) Müllablagerung?
- 12 = Brache ohne Verbuschung
- 13 = 3 Kuhlen (Sölle) mit Gehölzsaum
- 14 = sehr alte Eiche -> ND-Vorschlag
- 15 = verlandeter Teich mit breitem Gehölzsaum und Binsen
- 16 = Naturschutzgebiet "Nieklitzer Moor", naturnaher Wald mit Eiche, Buche, Birke (ehem. Birkenbruch, jetzt stark entwässert), im zentralen Bereich offener Bereich mit Röhricht (siehe auch 1. S. 3)

17 = Weg mit beidseitig schönen, alten Kopfweiden, auffällig
in der Ackerlandschaft -> ND-Vorschlag

9.4 Dorferneuerung

Die Erhaltung der dörflichen Bausubstanz, der typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder und deren behutsame Weiterentwicklung ist von der Gemeinde Gallin durch die erfolgte Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern beabsichtigt.

9.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in den beiden Ortsteilen Nieknitz und Hof Gallin über dezentrale Anlagen. Diese Anlagen sollen bis zum Jahre 2005 auf den technisch neuesten Stand aufgerüstet werden.

9.6 Sportplatz

Nördlich der Ortslage von Gallin ist die Errichtung eines neuen Sportplatzes vorgesehen und im Flächennutzungsplan dargestellt.

9.7 Sondergebiet Tierhaltung

Die vorhandenen Stallanlagen der ehemaligen LPG im Norden der Ortslage sind als „Sondergebiet Tierhaltung“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Vorgabe des Planungszeitraumes schließt nicht aus, daß die Planung in Abständen von 5 - 10 Jahren überprüft wird und bei Erkennen veränderter, nicht vorausschaubarer Entwicklungstendenzen diesen angepaßt wird.

Gemeinde Gallin 02.06.98



Bürgermeister

Müller



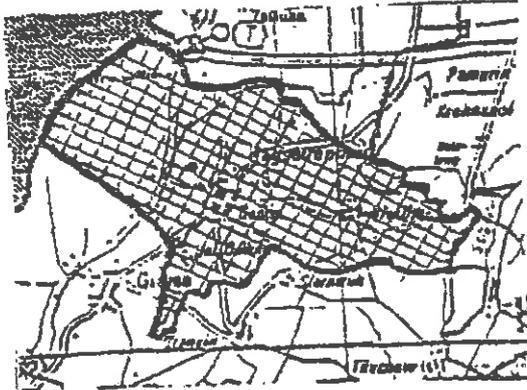
Planverfasser:

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

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG der Gemeinde Gallin

Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gallin

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gallin am 28.04.1998 beschlossene Flächennutzungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.09.1998 Az.: VII 232a-512, 111-54.030 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht. Der Plangeltungsbereich kann folgendem Übersichtsplan entnommen werden.



Der Flächennutzungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann den genehmigten Flächennutzungsplan und den Erläuterungsbericht dazu ab diesem Tage in der Amtsverwaltung Zarrentin, Bauamt, Zimmer 4 während der Sprechstunden

Dienstag von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und

von 13.00 Uhr - 18.00 Uhr

Donnerstag von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr

Freitag von 09.00 Uhr - 11.00 Uhr

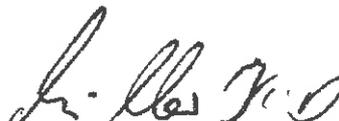
einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Gallin geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Gallin geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 246 a Abs. 1 Satz 1

Nr. 9 BauGB über fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Flächennutzungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern enthalten oder aufgrund dieser Kommunalverfassung erlassen worden sind, ist nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung unbeachtlich, wenn der Verstoß nicht innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Gallin geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann stets geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern).

Gallin, den 18.09.1998


(Müller)
Bürgermeister

