

**Gemeinde Gammelin
Landkreis Ludwigslust
Amt Hagenow-Land**

**1. Änderung des
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
für das Gebiet:
Sondergebiet Wochenendhaus**

Erläuterungsbericht

**Gemeinde Gammelin
Landkreis Ludwigslust
Amt Hagenow-Land**

1. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES für das Gebiet: Sondergebiet Wochenendhaus

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
0. Vorbemerkung	3
0.1 Planungsziel	3
0.2 Agenda-21	4
0.3 Planunterlage	6
1. Regionale Bedingungen und geschichtliche Entwicklung	6
1.1 Lage im Raum	6
1.2 Regionales Raumordnungsprogramm und Ziele der Gemeinde	6
1.3 Geschichtliche Entwicklung	6
2. Natürliche Grundlagen und Umweltschutz	6
2.1 Geologie und Oberflächenformen	6
2.2 Die Gewässer und ihr Schutz	7
2.3 Umweltschutz	7
3. Bevölkerung	7
3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung	7
3.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	8
4. Land- und Forstwirtschaft	8
4.1 Landwirtschaft	8
4.2 Forstwirtschaft	8
5. Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistungen	8
6. Tourismus und Naherholung	9
7. Verkehr, Ver- und Entsorgung	9
7.1 Individueller Verkehr auf der Straße	9
7.2 Öffentlicher Verkehr	9
7.2.1 Öffentlicher Nahverkehr	9
7.2.2 Magnetschnellbahn "Transrapid"	9
7.2.3 Wanderwege	12

	<u>Seite</u>
7.3 Wasserversorgung und Brandschutz	12
7.4 Energieversorgung und Fernmeldewesen	12
7.4.1 Elektrizität	12
7.4.2 Telekom	12
7.4.3 Gas	13
7.5 Abwasserbeseitigung	13
7.5.1 Häusliches Abwasser	13
7.5.2 Niederschlagswasser	13
7.6 Müllbeseitigung, Abfall, Altlasten	13
7.6.1 Hausmüllentsorgung	13
7.6.2 Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Gefahrstoffen	13
7.6.3 Munitionsfreiheit	14
7.6.4 Altlasten und Bauabfälle	14
8. Gemeinbedarfsanlagen	14
8.1 Die Schule	14
8.2 Das Pfarrhaus	14
8.3 Das Feuerwehrhaus	14
8.4 Der Sportplatz	14
8.5 Jugendclub und Kindertagesstätte	14
8.6 Amts- und Kreisverwaltung, Krankenhaus	14
9. Landschaftspflege	15
9.1 Natürliche Gegebenheiten	15
9.2 Die Landschaft als Erholungsraum	15
9.3 Landschaftspflegerisch wertvolle Flächen	15
9.4 Eingriff in die Landschaft und Ausgleich	15
10. Gebäude, Bau- und Freiflächen	15
10.1 Denkmale	15
10.1.1 Baudenkmale	15
10.1.2 Bodendenkmale	15
10.1.3 Denkmalpflege	16
10.1.4 Naturdenkmale	16
10.2 Bauliche Entwicklung und Wohnungswesen	16
10.3 Bauflächenausweisung	18
10.3.1 Bauflächenanteile	18
10.3.2 Sondergebiet Wochenendhaus	18
10.4 Baubeschränkungen	18
10.4.1 Immissions- und Emissionsschutz	18
10.4.2 Bauen an öffentlichen Verkehrswegen	19
10.4.3 Bauen an Gewässern	19
10.4.4 Bauen in Natur und Landschaft	19
10.4.5 Bodenschutz	19
10.5 Festpunkte	19
10.6 Grün - und Freiflächen	19
11. Gesamtflächenbilanz der Darstellungen	20
12. Zusammenfassung	20
<u>Anlagen</u>	<u>Nr.</u>
• Vorentwurf Wochenendhausgebiet	1
• Übersichtskarte über Gewässer II. Ordnung	2

Gemeinde Gammelin
Landkreis Ludwigslust
Amt Hagenow-Land

1. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES für das Gebiet: Sondergebiet Wochenendhaus

Erläuterungsbericht

0. Vorbemerkung

0.1 Planungsziel

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gammelin ist mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 27. August 1999 durch Fristablauf genehmigt worden und am 20. September 1999 bekanntgemacht.

Am 25. Mai 1995 ist der Bebauungsplan Nr. 2 (Wohnungsbau nördlich der Hülseburger Straße) rechtswirksam geworden. Auf dieser Wohnbaufläche (W) ist die Errichtung von 27 Einfamilienwohnhäusern möglich.

In Gammelin besteht eine ständige Nachfrage nach Bauplätzen. Wenn in dem angrenzenden WA-Gebiet bisher nur 8 Grundstücke von 28 möglichen bebaut sind, so liegen die Gründe alleine in der Insolvenz des momentanen Grundstücksbesitzers.

Am 10. Oktober 2002 wurde die Planungsanzeige abgesandt. Die Landesplanerische Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurden am 6. Dezember 2002 und 17. Juni 2003 abgegeben. Danach stehen Ziele der Raumordnung dem ortsplanerischen Vorhaben nicht unmittelbar entgegen. Auf die angemeldeten erheblichen Bedenken der Stellungnahme wird im Erläuterungsbericht eingegangen.

Wie aus Pkt. 3.1, Bisherige Bevölkerungsentwicklung, der Erläuterungen hervorgeht, hat die Gemeinde Gammelin heute etwa eine Einwohnerzahl wie 1925, also vor der Aufnahme der Kriegsflüchtlinge und Vertriebenen. Für das Fortbestehen der sich entwickelten vorhandenen positiven Gemeindestruktur ist es dringend erforderlich, diese Einwohnerzahl zu erhalten. Das ist Ziel der Gemeindevertretung.

Für die Gemeinde Gammelin bemerkenswert ist die hohe Zahl der Arbeitsplätze (siehe Pkt. 5, Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistungen) und das reiche kulturelle Leben. Das zeigt sich wie folgt beschrieben:

In Gammelin gibt es nachfolgende Vereinigungen:

- ev.-luth. Kirchgemeinde
- Freiwillige Feuerwehr mit Jugendabteilung
- Dorfclub
- Kirchenchor
- Frauensportclub
- Volkssolidarität
- Kindersportgruppe
- Fußballclub

Diese führen ihre Veranstaltungen in folgenden Anlagen durch:

- Kirche und Pfarrhaus
- Schule
- Sportanlage
- Mehrzweckhalle
- Gaststätte

Die Zahl der vorhandenen Einwohner, die Beschreibung der dazugehörigen Betriebe und Arbeitsplätze, der öffentlichen Einrichtungen und Vereine und

- der 2003 erreichte 7. Platz von 61 teilnehmenden Gemeinden an der kreisweiten Bundesaktion „Unser Dorf soll schöner werden, unser Dorf hat Zukunft,“
- der 2004 erreichte 1. Platz von 16 teilnehmenden Gemeinden auf Landesebene und die Silbermedaille auf Bundesebene

zeigen deutlich, daß die wirtschaftlichen, infrastrukturellen, ortsgestalterischen, sozialen und kulturellen Verhältnisse in Gammelin weit über den durchschnittlichen Verhältnissen liegen. Diese Verhältnisse können nur erhalten und ggf. auch verbessert werden, wenn eine große Vielfalt der Nutzungen erhalten bleibt und weiter angeboten wird. Das geplante Sondergebiet „Wochenendhaus“ ist dafür ein weiteres Standbein, auf das die Gemeinde großen Wert legt.

Wochenendhäuser werden nicht nur wegen ihrer Lage in besonderer Landschaft oder in der Nähe großer Freizeitanlagen erworben. Wochenendhäuser werden auch erworben, um am Wochenende einfach auf dem Lande und ggf. in einer lebendigen Gemeinde zu leben, an deren Leben teilzunehmen. Das kann besonders für „Abgewanderte“ aus Gammelin und Umgebung gelten (siehe Auszug aus dem „Tagesspiegel“ vom 2. Januar 2004 auf der nachfolgenden Seite). Insofern ist die Gemeinde der Auffassung, daß ein Wochenendhausgebiet an der unteren Grenze dessen liegt, was „Fremdenverkehr“ beinhaltet und sicher nicht Bestandteil von „Tourismus“ ist. In einem „Wochenendhausgebiet“ ist nur Freizeitwohnen zulässig.

Es ist auch nicht erforderlich, daß das geplante Sondergebiet „Wochenendhaus“ kurzfristig aufgefüllt wird. Um eine „Zersiedelung“ des Wochenendhausgebietes selbst zu verhindern, werden im aufzustellenden B-Plan Bauabschnitte festgesetzt, so daß eine abschnittsweise Auffüllung gesichert ist.

0.2 Agenda-21

Durch die Anbindung des geplanten Sondergebietes „Wochenendhaus“ an die bebaute Ortslage mit gleichen Immissionschutzansprüchen werden neue Konflikte weitgehend ausgeschlossen.

Nr. 18346

-5-

Freitag, 2. Januar 2004

SEITE 4 / DER TAGESSPIEGEL

Von Stendal nach Jyväskylä

In Finnland erfährt Sachsen-Anhalt,
wie dünne Besiedlung funktioniert

VON MATTHIAS SCHLEGEL

Menschen ziehen nur dort hin, wo Wachstumskerne entstehen. Diese Erkenntnis hat Christiane Dienel aus Finnland mitgebracht. Die Wissenschaftlerin der Hochschule Magdeburg-Stendal suchte in der Einsamkeit Mittelfinnlands nach Strategien für das Problem der dünnen Besiedlung. Ihr Hochschul-Team arbeitet an einer Analyse im Auftrag der Landesregierung Sachsen-Anhalts, in der nicht nur das Ausmaß der Abwanderung und geeignete Gegenstrategien untersucht werden, sondern auch Erfahrungen darüber, wie es sich in der Einöde gut leben lässt.

„Wir haben uns mit Sachsen-Anhalt vergleichbare Regionen ausgesucht“, sagt die Professorin. Also das Gebiet um Jyväskylä, die Hauptstadt Mittelfinnlands mit ähnlicher Infrastruktur und starker Abwanderung in größere Städte. Dort gilt es heute als Illusion, großflächig unterentwickelte Regionen wiederbeleben zu können. Deshalb würden Wachstumszentren geschaffen – mit Hochschulen als Kristallisationspunkte. Gezielte Universitätsansiedlungen hätten Jyväskylä oder dem nordfinnischen Oulu einen Boom beschert. Denn den Hochschulen folge die Industrie auf dem Fuß. Entsprechend hält Dienel es für einen großen politischen Fehler, die Ausgaben für Hochschulen zu beschneiden.

Gravierende Unterschiede hat die Wissenschaftlerin auch in der Schulpolitik ausgemacht. Zwergschulen mit 12 bis 15 Schülern in einer einzigen Klasse seien in dünn besiedelten Regionen die Regel, Schulwege von 30 Kilometern aber gälten als inakzeptabel. Der Ruf dieser Schulen sei für manchen Städter Anreiz genug, zeitweilig aufs Land zu ziehen. Allerdings lassen sich die Finnen die Bildung im ländlichen Raum auch etwas kosten: Im Vergleich der OECD-Länder liegen ihre Ausgaben deutlich über dem Durchschnitt.

Damit jene, die der Provinz dennoch irgendwann den Rücken kehren, mit einem Fuß dableiben, haben sich die Finnen noch etwas einfallen lassen: Die Kommunen unterstützen Einheimische beim Bau und Erwerb von Ferienhäusern und stärken so bei den Abwanderern eine „Rückbindung“ an die Heimat. Christiane Dienel spricht von einer regelrechten „Ferienhausökonomie“, die in der Region Jyväskylä entwickelt worden sei.

Die nachfolgenden Erläuterungen haben bis auf die Ergänzungen die gleiche Numerierung und die gleichen Überschriften wie die Erläuterungen des genehmigten Flächennutzungsplanes. Es werden nur die Änderungen und Ergänzungen niedergeschrieben.

Im durchzuführenden B-Plan-Verfahren für das Wochenendhausgebiet dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird sichergestellt, daß das Gesamtvorhaben Agenda-21-relevant den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung angepaßt wird. Die Ausführungen unter 0.1, Planungsziel, zeigen, daß für die Gemeinde Gammelin die nachhaltige Entwicklung der Komponenten Umwelt, Wirtschaft, Soziales hohe Priorität hat.

0.3 Planunterlage

Die hier vorgesehene 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 6. Dezember 2001) soll die Realisierung des Vorhabens Wochenendhausgebiet möglich machen. Planunterlage ist ein Ausschnitt des z.Zt. gültigen genehmigten Flächennutzungsplanes.

1. Regionale Bedingungen und geschichtliche Entwicklung

1.1 Lage im Raum

Die geplante Änderungsfläche umfaßt eine Größe von rd. 4,3 ha. Sie liegt westlich der Ortslage Gammelin und nördlich der Hülseburger Straße.

1.2 Regionales Raumordnungsprogramm und Ziele der Gemeinde

Keine relevanten Änderungen.

1.3 Geschichtliche Entwicklung

Keine relevanten Änderungen.

2. Natürliche Grundlagen und Umweltschutz

2.1 Geologie und Oberflächenformen

Das Gelände des geplanten Wochenendhausgebietes liegt im Mittel etwa 1,80 m höher als die Talsohle des westlich verlaufenden offenen Grabens. Durch Bodensondierungen soll die Bodenbeschaffenheit und die zu erwartenden Grundwasserstände ermittelt werden, um zu erkunden, ob hier wirklich Gewässer entstehen können. Diese Daten sind auch für das einzuleitende Wasserrechtsverfahren zur eventuellen Freilegung des Grundwassers erforderlich.

2.2 Die Gewässer und ihr Schutz

Nördlich kreuzt das verrohrte Gewässer II. Ordnung, Nr. LV 101 H BE 009, das geplante Sondergebiet (siehe Anlage 2). Dieses kann auch aus Sicht des Wasser- und Bodenverbandes „Schweriner See / Obere Sude“ naturnah geöffnet werden. Das bedarf schon im Vorfeld der Aufstellung des erforderlichen B-Planes der Abstimmung mit dem Verband und den Flächeneigentümern (siehe auch Pkt. 9.4, Eingriff in die Landschaft und Ausgleich).

Westlich der geplanten Änderungsfläche fließt die „Alte Bek“ (Nr. L 101, Gewässer II. Ordnung). Geplante Bauvorhaben im Sondergebiet Wochenendhaus werden mit dem Wasser- und Bodenverband und der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Vorschriften im Gewässerschutzstreifen (§§ 62 bis 66 LWaG M-V) sind zu beachten.

2.3 Umweltschutz

Das geplante Wochenendhausgebiet lehnt sich sehr vorteilhaft an die vorhandene Ortslage an und bleibt mit seiner westlichen Grenze rd. 70 m von dem Gewässer Alte Bek entfernt. Somit findet trotz der Inanspruchnahme von Landschaft eine Zersiedelung dieser nicht statt.

Die Anlage wird so großzügig in Grün eingebunden, daß mit den entsprechenden Festsetzungen im B-Plan, entwickelt aus dem Grünordnungsplan, in dem Wochenendhausgebiet sicher mehr Lebensraum für Pflanzen und Tiere sein wird als auf der derzeitigen Ackerfläche.

3. Bevölkerung

3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung geht aus der Tabelle 3.1.1. hervor.

Tabelle 3.1.1 - Bevölkerungsentwicklung

Jahr	1925	1946	1950	1971	1975	1981	1982	1983	1990	1991
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Einwohner	447	584	762	422	401	357	345	354	329	329
männlich	221	257	n.e.	206	n.e.	n.e.	n.e.	n.e.	175	173
weiblich	226	327	n.e.	216	n.e.	n.e.	n.e.	n.e.	154	156

Jahr	1993	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
1	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Einwohner	344	400	410	439	470	488	498	485	478	491	487
männlich	n.e.	211	215	227	238	247	250	238	237	n.e.	n.e.
weiblich	n.e.	189	195	212	232	241	248	247	241	n.e.	n.e.

Insgesamt beträgt der Einwohnerzuwachs seit dem für die Regionalplanung zugrunde zu legenden Jahr 1990 bis zum Ende des Jahres 2002 87 Einwohner. Das entspricht einem Gesamtzuwachs von 56 % bzw. von rd. 5 % je Jahr.

3.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird durch das geplante Wochenendhausgebiet nicht beeinflusst, so daß eine weitere Verringerung der Bevölkerungszahl der naheliegenden Städte Hagenow und Schwerin dadurch nicht zu befürchten ist. Um dies sicherzustellen, wird im aufzustellenden B-Plan im Text-Teil B festgesetzt: „Eine Umnutzung des Sondergebietes Wochenendhaus in ein Gebiet mit Dauerwohnungen wird ausgeschlossen.“

4. Land- und Forstwirtschaft

4.1 Landwirtschaft

Seit 1996 gibt es keine Veröffentlichung des Viehbestandes auf Gemeindeebene.

So wie bei Handwerk, Handel, Dienstleistung und Gewerbe kann ein Wochenendhausgebiet auch zu Verbesserung der Leistungs- und Einkommensverhältnisse beitragen, z.B. bei der Direktvermarktung.

4.2 Forstwirtschaft

Keine relevanten Änderungen.

5. Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistungen

Die gewerbliche Wirtschaft beschränkt sich in Gammelin auf einige einzelne Gewerbetreibende. Betriebe mit mehr als 5 Mitarbeitern (ohne Land- und Forstwirtschaft) sind zur Zeit nicht vorhanden.

Zur Zeit sind in Gammelin folgende Arbeitsplätze vorhanden:

Wirtschaftszweig	Arbeitsplätze
1	2
Landwirtschaft und Forst	46
Gewerbe	112
Dienstleistungen	20
Gesamt	178

Nach Auffassung der Gemeindevertretung sind alle Maßnahmen zu unterstützen, die diese Arbeitsplätze erhalten oder besser noch zusätzliche Arbeit in den Ort und in die Region bringen. Alleine darum sollte dem Vorhaben des Investors zugestimmt werden. Die Nutzung von 30 bis 40 Wochenendhäusern kann sich nur positiv auf den Arbeitsmarkt insgesamt auswirken.

6. Tourismus und Naherholung

Nordwestlich Wittenburgs sind die Bauvoraussetzungen für die Wintererlebniswelt „Snow-Fun-Park Wittenburg“ geschaffen worden.

Auch im Hinblick auf ein solches touristische Großprojekt in nur rd. 10 km Entfernung ist ein Wochenendhausgebiet ein gutes Angebot.

7. Verkehr, Ver- und Entsorgung

7.1 Individueller Verkehr auf der Straße

Die Erschließung des Wochenendhausgebietes sollte im ersten Planungsschritt von Norden her über den Gemeindeweg zwischen dem Weg zur Gammeliner Siedlung und dem Brennerweg, erfolgen. So wär eine Anbindung an die Kreisstraße K 7 nicht erforderlich.

Aus der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust, FD-Kreisentwicklung, Bildung und Kultur, vom 23. November 2004 geht hervor, daß es für die verkehrliche Anbindung 3 Möglichkeiten gibt. Diese sind:

- a) Anbindung an die K 27
- b) Anbindung an den Amselweg
- c) Anbindung nach Norden an den Weg zur Gammeliner Siedlung/Schulstraße.

Alle drei Anbindungen erfordern einen erheblichen Planungsaufwand, der über die Festlegung von Flächennutzungen hinaus geht. Daher soll die endgültige Entscheidung mit der Aufstellung des erforderlichen B-Planes erarbeitet werden (Konflikttransfer).

7.2 Öffentlicher Verkehr

7.2.1 Öffentlicher Nahverkehr

Die aktuellen Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

7.2.2 Magnetschnellbahn "Transrapid"

Die Ausführungen zur Magnetschnellbahn „Transrapid“ in den Erläuterungen zu dem genehmigten Flächennutzungsplan und die derzeitige Entwicklung zu diesem Vorhaben werden durch diese 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Hagenow - Hülseburg - Neu Zachun und zurück

Bandenitz



Tag	mo-fr	di+fr	mo-fr	Tag						
Haltestellen hin		A	F	A	S	S	S	S	S	A
Hagenow Hagenstraße			1130	1327					1525	
Hagenow Kietz Wendeschl.			1133	1330					1528	
Hagenow ZOB		1133	1136	1333					1620	
Hagenow Schule II			1138	1335					1532	
Hagenow Robert-Stock-Str.	625	1135	1140	1337					1534	1622
Hagenow Gymnasium			1142	1339					1536	
Hagenow Schweriner Str.	627	1137	1144	1341					1538	1624
Hagenow Abzw n Kirch-Jesar	629	1139	1146	1343					1540	1626
Viez Mühlenweg	632	1142	1149	1346						
Viez Dorf									1544	1630
Bakendorf									1547	1633
Bakendorf Friedhof									1548	1634
Gammelin Schule							1410	1551		
Gammelin									1552	1637
Presek									1557	
Hülseburg									1601	
Bakendorf Friedhof									1606	
Bakendorf									1607	
Viez Dorf									1610	
Sandkrug							1414			1641
Bandenitz Dorf	636	1146	1153	1350					1616	
Banden. Abzw n Radelübbe	637	1147	1154	1351	1416				1617	
Radelübbe Kirchweg		1148	1155	1352	1417	1618				
Radelübbe		1149	1156	1353	1418	1619				
Sandkrug		1150	1157	1354	1419	1620				
Besendorf		1151	1158	1355	1420	1621	1642			
Alt Zachun Bhf		1154	1201	1358	1423	1624	1645			
Alt Zachun Dorf		1155	1202	1359	1424	1625	1646			
Alt Zachun Schmiede		1156	1203	1400	1425	1626	1647			
Hoort		1159	1206	1403	1428	1629	1650			
Neu Zachun		1203	1210	1407	1432	1633	1654			
Anschlußhinweis										
Radelübbe/Hagenow L556/558		1231	1237	1434	1446	1650	1711			

Erläuterungen : A = verkehrt nicht am 24. und 31.12

F = verkehrt nur in den Ferien von Mecklbjg/Vorp.

S = verkehrt nur an Schultagen von Mecklbjg/Vorp.

Tag	mo-fr																				
Fahrtnummer		2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22									
Gegenrichtung		S	F	A	S	S	F	A	F	A	F	A	F	A	F	A	F	A	F		
Neu Zachun	ab												1203	1210	1407	1432	1633	1654			
Neu Zachun Landweg	"												1204	1211	1408	1433	1634	1655			
Neu Zachun Schranken	"												1205	1212	1409	1434	1635	1656			
Bandenitz Dorf	"				735																
Banden. Abzw n Radelübbe	"	638	643	735	736	755	1209	1216	1413												
Radelübbe Kirchweg	"	639	644	736	737	756	1210	1217	1414												
Radelübbe	"	640	645	737	738	757	1211	1218	1415												
Sandkrug	"	641	646	738	739	758															
Besendorf	"	642	647	739		759															
Alt Zachun Bhf	"	645	650	742		802															
Alt Zachun Dorf	"	646	651	743		803															
Alt Zachun Schmiede	"	647	652	744		804															
Hoort	"	650	655	747		807															
Neu Zachun	"	654	659	751		811															
Neu Zachun Landweg	"	655	700	752		812															
Neu Zachun Schranken	"	656	701	753		813															
Bandenitz Dorf	"	659	704	756		816							1437	1638	1659						
Viez Dorf	"				746																
Bakendorf Friedhof	"				750																
Bakendorf	"																				
Gammelin Schule	"				753																
Viez Mühlenweg	"	703	708	800		820							1441	1642	1703						
Hagenow Abzw n Kirch-Jesar	"	706	711	803		823							1444	1645	1706						
Hagenow Schweriner Str.	"	707	712	804		824							1445	1646	1707						
Hagenow Elektro Mai	"	708	713	805		825							1446	1647	1708						
Hagenow Gymnasium	"	710		807																	
Hagenow Hagenstraße	"	713		812																	
Hagenow Kietz Wendeschl.	"	716		816																	
Hagenow ZOB	"		716	819		828															
Hagenow Schule II	an	720		821																	
Anschlußhinweis																					
Hagenow L558	an												1231	1237	1434						
Ludwigslust L560	an	805																			

Erläuterungen : A = verkehrt nicht am 24. und 31.12

F = verkehrt nur in den Ferien von Mecklbjg/Vorp.

S = verkehrt nur an Schultagen von Mecklbjg/Vorp.

Tag		mo-fr	di+do fr	mo-fr	di+do fr	mo-fr
Fahrtnummer		1	3	5	7	
Haltestellen hin		S	S	FA	S	S
Hagenow Hagenstraße	ab	1132			1327	
Hagenow Kietz Wendeschl.	"	1133			1330	
Hagenow ZOB	"	1136	1320		1333	
Hagenow Schule II	"	1138			1335	
Hagenow Robert-Stock-Str.	"	1140	1322		1337	
Hagenow Gymnasium	"	1142			1339	
Hagenow Schweriner Str.	"	1143	1324		1341	
Hagenow Abzw n Kirch-Jesar	"	1145	1326		1342	
Viez Dorf	"	1149	1330		1346	
Bakendorf	"	1152	1333		1347	
Bakendorf Friedhof	"	1153	1334		1348	
Neu Zachun Schranken	"	722				
Neu Zachun Landweg	"	723				
Neu Zachun	"	724				
Hoort	"	728				
Alt Zachun Schmiede	"	731				
Alt Zachun Dorf	"	732				
Alt Zachun Bhf	"	733				
Besendorf	"	736				
Gammelin Schule	"	740			1351	
Gammelin	"	1156	1337		1352	
Presek Ausbau	"	1200	1341		1355	
Presek	"		1343			
Hülseburg	"	1202	1347		1357	
Presek	"				1400	
Bobzin	an				1406	
Anschlußhinweis						
Wittenburg L548	an	1225				

Erläuterungen :

A = verkehrt nicht am 24. und 31.12

F = verkehrt nur in den Ferien von Mecklbg/Vorp.

S = verkehrt nur an Schultagen von Mecklbg/Vorp.

Tag		mo-fr	di+do fr	mo-fr	di+do fr	mo-fr	di+do fr	mo-fr
Fahrtnummer		2	4	6	8	10	12	14
Gegenrichtung		S	FA	S	FA	S	FA	S
Radelübbe	ab				1211	1218		1415
Zwölf Apostel	"	632						
Luckwitz Dorfausgang	"	635						
Luckwitz Dorf	"	636						
Luckwitz Kinderheim	"	638						
Bobzin	"			740				
Presek	"	642	745	746				
Hülseburg	"	646	749	750			1347	
Presek Ausbau	"			752			1349	
Gammelin Schule	"			756		1221		1418
Gammelin	"	651	754	757	1216	1222	1352	1419
Bakendorf Friedhof	"	653	756	759	1218	1224	1354	1421
Bakendorf	"	654	757	800			1355	
Viez Dorf	"	657	800	803	1222	1228	1358	1425
Hagenow Abzw n Kirch-Jesar	"	701	804	807	1226	1232	1402	1429
Hagenow Schweriner Str.	"	702	805	808	1227	1233	1403	1430
Hagenow Elektro Mai	"	703	806	809	1228	1234	1404	1431
Hagenow Gymnasium	"	705		811				
Hagenow Hagenstraße	"	708		816				
Hagenow Kietz Wendeschl.	"	711		820				
Hagenow ZOB	"		809		1231	1237	1407	1434
Hagenow Schule II	an	715		824				
Anschlußhinweis								
Ludwigslust L560	an	805						

Erläuterungen : **A** = verkehrt nicht am 24. und 31.12

F = verkehrt nur in den Ferien von Mecklbg/Vorp.

S = verkehrt nur an Schultagen von Mecklbg/Vorp.

Das geplante Wochenendhausgebiet ist von der nordöstlich liegenden Transrapid-Trasse nahezu gleich weit entfernt, wie die bewohnten Randflächen im Nordosten der Ortslage. Daher treten hier keine neuen Besonderheiten ein.

7.2.3 Wanderwege

Die Erschließungswege des parkähnlich eingegrüntes Wochenendhausgebietes laden die Bewohner der Ortslage Gammelin sicher zu einem Spaziergang am Abend oder am Wochenende ein.

7.3 Wasserversorgung und Brandschutz

1. Die Anschlüsse an die Trinkwasserleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale sind mit diesem abzustimmen.
2. Die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der zukünftigen Bebauung und Nutzung sind für die Feuerwehr zu gewährleisten (§ 5 LBauO M-V).
3. Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 400 l/min in Wohngebieten, über 2 Stunden ist sicherzustellen und im nachfolgenden B-Plan-Verfahren nachzuweisen. Für die Löschwasserversorgung ist festzustellen, inwieweit offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasserrohrnetz zur Entnahme dienen können. Hierbei darf die höchstzulässige Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle von jedem Bauplatz 200 m nicht überschreiten. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, daß sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser über das Hydrantensystem ist durch den Trinkwasserversorger zu bestätigen.
4. Für das nachfolgende B-Plan-Verfahren „Sondergebiet Wochenendhaus“ wird auf die Einhaltung der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 9. Januar 1996 (GVOBl. M-V S. 84) hingewiesen.

7.4 Energieversorgung und Fernmeldewesen

7.4.1 Elektrizität

Keine relevanten Änderungen.

7.4.2 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (siehe F-Plan, Erläuterungen, Pkt. 7.4.2).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Für die Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Potsdam, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, müssen die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Kabelnetz jederzeit möglich sein.

Das Straßen- und Wegenetz muß so auf deren Anlagen abgestimmt werden, daß die Aufwendungen bei der Ausführung der Planung dieser Anlagen möglichst gering gehalten werden.

7.4.3 Gas

Am 28. November 2003 wurde die Gasversorgung der Gesamtgemeinde auf Erdgas umgestellt. Somit kann der Rückbau der Flüssiggasbehälters der Eingas Handel GmbH & Co.KG. erfolgen.

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 Häusliches Abwasser

Nordöstlich des Sondergebietes ist z.Zt. eine Kläranlage für das östlich gelegene vorhandene Wohnbaugebiet vorhanden. Diese Kläranlage wäre zunächst noch in der Lage, das Abwasser von einigen Wochenendhäusern aufzunehmen.

Im Nordwesten des Sondergebietes, nördlich der Straße nach Gammelín Siedlung und östlich der Alten Bek, entsteht zur Zeit eine Kläranlage für die gesamte Gemeinde.

Der Abstand von Grundstücksgrenze Kläranlage zur Geltungsbereichsgrenze des Sondergebietes Wochenendhaus beträgt rd. 270 m. Die Himmelsrichtung ist Nordnordwest, d.h., daß Winde aus Richtung Kläranlage in Richtung Sondergebiet selten auftreten. Der Eingriffsausgleich für das Sondergebiet Wochenendhaus soll im Geltungsbereich des Sondergebietes erfolgen. Im noch aufzustellenden B-Plan werden die Festsetzungen so getroffen, daß Wochenendhausgrundstücke und Erholungsflächen außerhalb der 300 m Grenze liegen.

Die Anschlüsse an die Entsorgungsleitungen des Abwasserzweckverbandes sind mit diesem abzustimmen.

7.5.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus dem Sondergebiet wird im Sondergebiet versickert. Im Zuge der Aufstellung des nachfolgenden B-Planes ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

7.6 Müllbeseitigung, Abfall, Altlasten

7.6.1 Hausmüllentsorgung

Keine Änderungen.

7.6.2 Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Gefahrstoffen

Keine Änderungen.

7.6.3 Munitionsfreiheit

Zuständig für den Katastrophenschutz - Munitionsbergungsdienst - ist zur Zeit Herr Hornig, Tel. 038855/51128 (siehe auch F-Plan-Erläuterungen, Pkt. 7.6.3, Munitionsfreiheit).

7.6.4 Altlasten und Bauabfälle

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß von den Baustellen eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

8. Gemeinbedarfsanlagen

Keine relevanten Änderungen.

8.1 Die Schule

Keine relevanten Änderungen.

8.2 Das Pfarrhaus

Keine relevanten Änderungen.

8.3 Das Feuerwehrhaus

Keine relevanten Änderungen.

8.4 Der Sportplatz

Keine relevanten Änderungen.

8.5 Jugendclub und Kindertagesstätte

Keine relevanten Änderungen.

8.6 Amts- und Kreisverwaltung, Krankenhaus

Keine relevanten Änderungen.

9. Landschaftspflege

9.1 Natürliche Gegebenheiten

Keine Änderungen.

9.2 Die Landschaft als Erholungsraum

Keine Änderungen.

9.3 Landschaftspflegerisch wertvolle Flächen

Westlich der Ortslage liegt ein großflächiger und unzerschnittener Landschaftsraum. Nach Auffassung der Gemeinde wird der Erhalt dieses Raumes durch die Schaffung eines Wochenendhausgebietes am Ortsrand nicht merklich behindert.

9.4 Eingriff in die Landschaft und Ausgleich

Die nachfolgende Bauleitplanung mit B-Plan und Grünordnungsplan wird so erfolgen, daß hier durch die vorgesehene Gewässeröffnung (verrohrtes Gewässer Nr. LV 101 H BE 009), Gewässerschaffung und zugehörige Eingrünung des Gesamtgebietes mehr Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur vorhanden sein wird als z.Zt. auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche. So wird ein Ort der naturnahen, naturverträglichen und landschaftsgebundenen Erholung für die Menschen im Wochenendhausgebiet und ihre Besucher geschaffen (§ 2 Abs. 2 Nr. 13 LNatG).

10. Gebäude, Bau- und Freiflächen

10.1 Denkmale

10.1.1 Baudenkmale

Keine relevanten Änderungen.

10.1.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale bekannt (vgl. Karte auf der übernächsten Seite). Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, wird vom Archäologischen Landesmuseum, Landesamt für Bodendenkmalpflege, gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V auf folgendes hingewiesen:

- a) Bei den kennzeichneten Bodendenkmalen wird angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erfolgt bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf.

- b) Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Erläuterungen:

Um Verzögerungen im Baufortschritt zu vermeiden, empfiehlt das Landesamt für Bodendenkmalpflege dringend, das Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 3 Wochen vor Baubeginn über die vorgesehenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation an Bodendenkmalen zu informieren.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Landes Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. [DSchG M-V]) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

10.1.3 Denkmalpflege

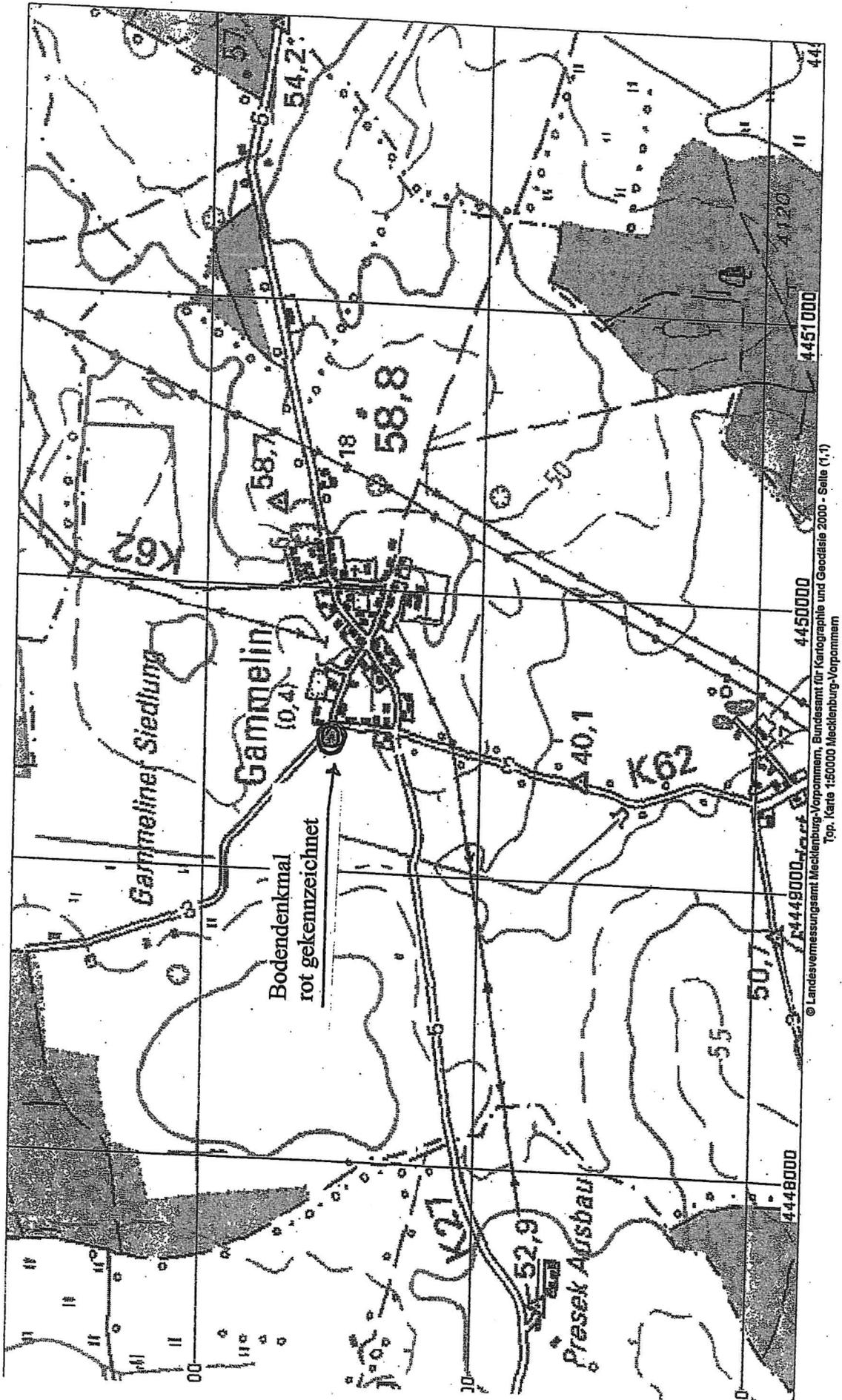
Keine relevanten Änderungen.

10.1.4 Naturdenkmale

Keine relevanten Änderungen.

10.2 Bauliche Entwicklung und Wohnungswesen

Wie schon unter Pkt. 3.2 beschrieben, wird im aufzustellenden B-Plan festgesetzt, daß eine Ummutzung des Wochenendhausgebietes ausgeschlossen ist.



© Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2000 - Seite (1:1)
 Top. Karte 1:50000 Mecklenburg-Vorpommern

Archäologisches Landesmuseum
 Landesamt für Bodendenkmalpflege
 Mecklenburg - Vorpommern
 Schloß Willigsdorf
 18500 Fribertorf

10.3 Bauflächenausweisung

10.3.1 Bauflächenanteile

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich folgende Änderung der Bauflächendarstellung:

Wohnbaufläche	20,48 ha
Gemischte Baufläche	8,84 ha
Fläche für Gemeinbedarf	1,00 ha
Sondergebiet Wochenendhaus	<u>4,30 ha</u>
	34,62 ha

Somit beträgt der Bauflächenzuwachs $4,3 \times 100 / (34,62 - 4,3) = 14 \%$. Da von der Baufläche aber überproportional noch über 50 % Grünfläche ist, liegt der Bauflächenzuwachs unter 10 %.

10.3.2 Sondergebiet Wochenendhaus

Das geplante Wochenendhausgebiet hat den Vorteil, daß es durch die Autobahnanbindung von den Großstädten Hamburg und Berlin jeweils in gut einer Stunde zu erreichen ist und mit seiner zentralen Lage zur Landeshauptstadt, den umliegenden Seen (Schaal- und Dümmersee) und auch der Ostsee ein Standort mit vielseitigem Freizeit- und Kulturangebot darstellt. Ein weiterer Vorteil wird der erwartete Bau der Wintererlebniswelt in Wittenburg sein (siehe Pkt. 6).

Anlage 1 zeigt einen ersten Vorentwurf des geplanten Wochenendhausgebietes. Erst die Weitere Untersuchungen und die Berücksichtigung der vorhergehenden Stellungnahmen zum vorliegenden F-Plan-Verfahren werden die Entwurfsgestaltung endgültig festlegen.

10.4 Baubeschränkungen

10.4.1 Immissions- und Emissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18 005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baumnutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Wochenendhausgebiete

- tags 50 dB (A)
- nachts 40 dB (A) bzw. 35 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

10.4.2 Bauen an öffentlichen Verkehrswegen

Keine relevanten Änderungen.

10.4.3 Bauen an Gewässern

Für die geplanten Teiche werden vor Baubeginn die erforderlichen Genehmigungen eingeholt.

10.4.4 Bauen in Natur und Landschaft

Keine relevanten Änderungen (siehe aber Pkt. 0.2 Agenda-21).

10.4.5 Bodenschutz

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, daß schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, daß durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muß der Vorhabenträger dafür sorgen, daß die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, daß die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

10.5 Festpunkte

Keine relevanten Änderungen.

10.6 Grün- und Freiflächen

Mit der parkähnlichen Gestaltung des Wochenendhausgebietes wird der Grün- und Freiflächenanteil der Ortslage Gammelin vorteilhaft ergänzt. Weitere Ergänzungen ggf. nach TÖB-Beteiligung.

11. Gesamtflächenbilanz der Darstellungen

Tabelle 11 - Flächenveränderung

Gebiet Flächennutzung	§	Größe ha		
		F-Plan vorhanden	F-Plan geändert	gesamt
1	2	3	4	5
Sondergebiet Wochenendhaus	§ 5(2)1 BauGB	---	4,3	4,3
Flächen für die Landwirtschaft	§ 5(2)9a BauGB	1.015,1	- 4,3	1.010,8

Die Tabelle 11 zeigt folgende Flächenveränderungen durch die 1. Änderung des F-Planes:

- Bauflächen + 4,3 ha
- Fläche für die Landwirtschaft - 4,3 ha

12. Zusammenfassung

Insgesamt ist es Ziel der Gemeindevertretung der Gemeinde Gammelin mit der hier eingeleiteten Ortsplanung

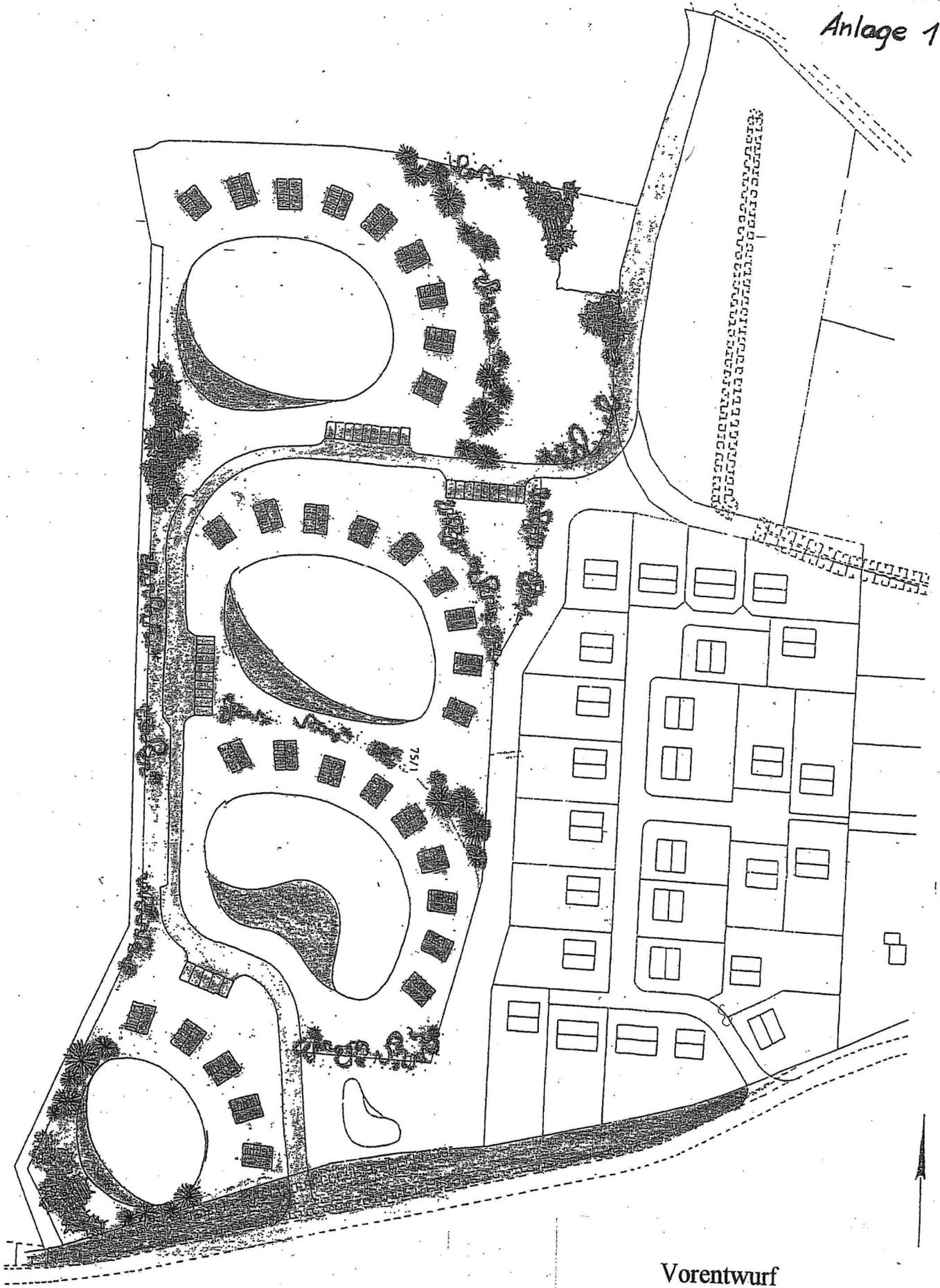
- durch ein weiteres Nutzungsangebot den näheren ländlichen Raum umweltverträglich als Wirtschafts- und Sozialraum zu sichern und zu entwickeln durch
- die Ausweisung eines neuen Standortes für eigengenutzte Freizeitwohnanlagen in Anbindung an die bebaute Ortslage. Damit soll auch dem Bedürfnis der Bevölkerung der größeren Städte Rechnung getragen werden.

Eine Annahme des Nutzungsangebotes kann für die Gemeinde und den umliegenden Raum nur von Vorteil sein und trägt zur Nutzungsvielfalt bei.

Gammelin, im Juni 2005


 (M. Keschull)
 Bürgermeister



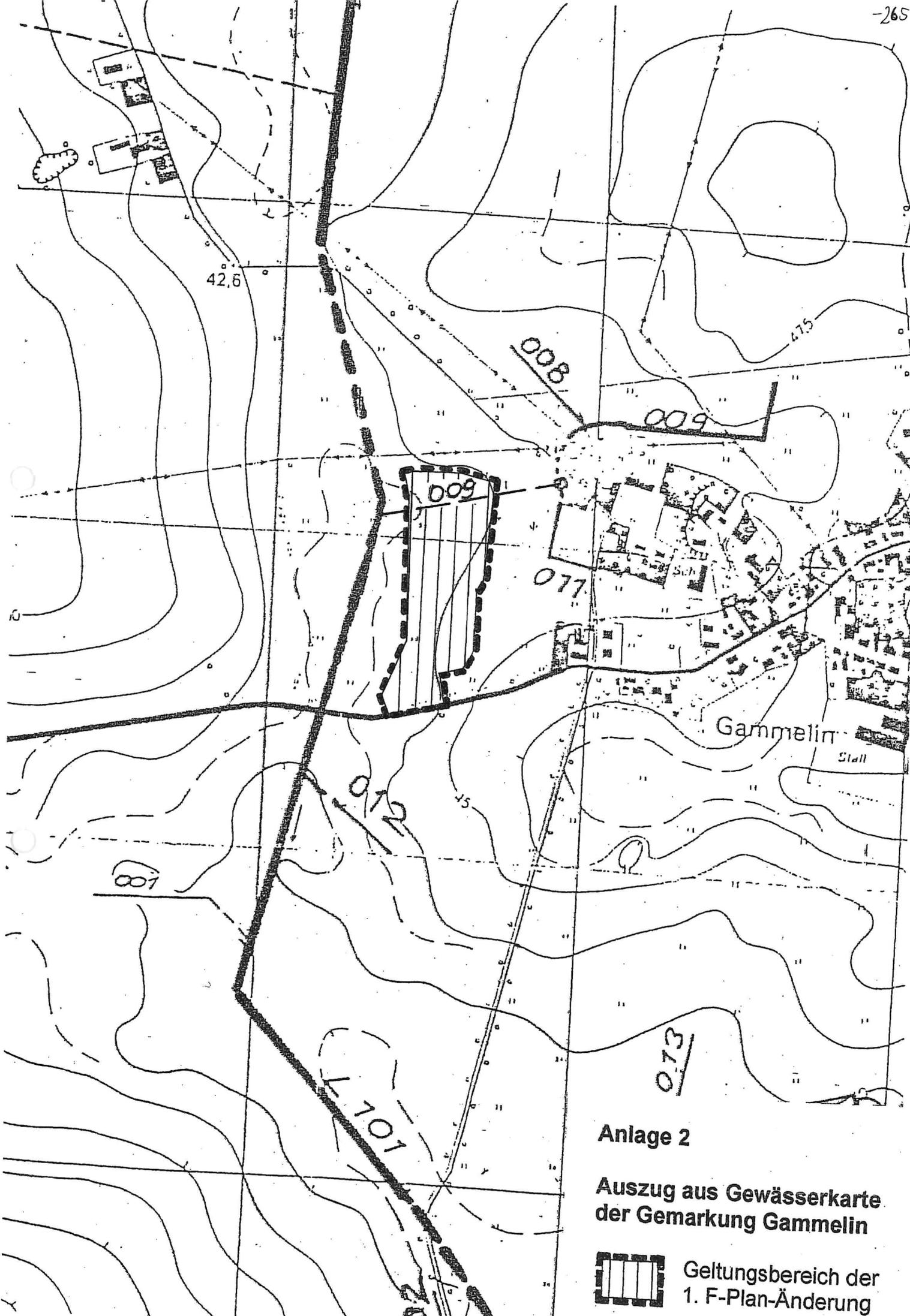


Vorentwurf

Wochenendhausgebiet

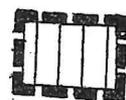
Gemeinde Gammelin

M: ohne



Anlage 2

Auszug aus Gewässerkarte
der Gemarkung Gammelinn



Geltungsbereich der
1. F-Plan-Änderung