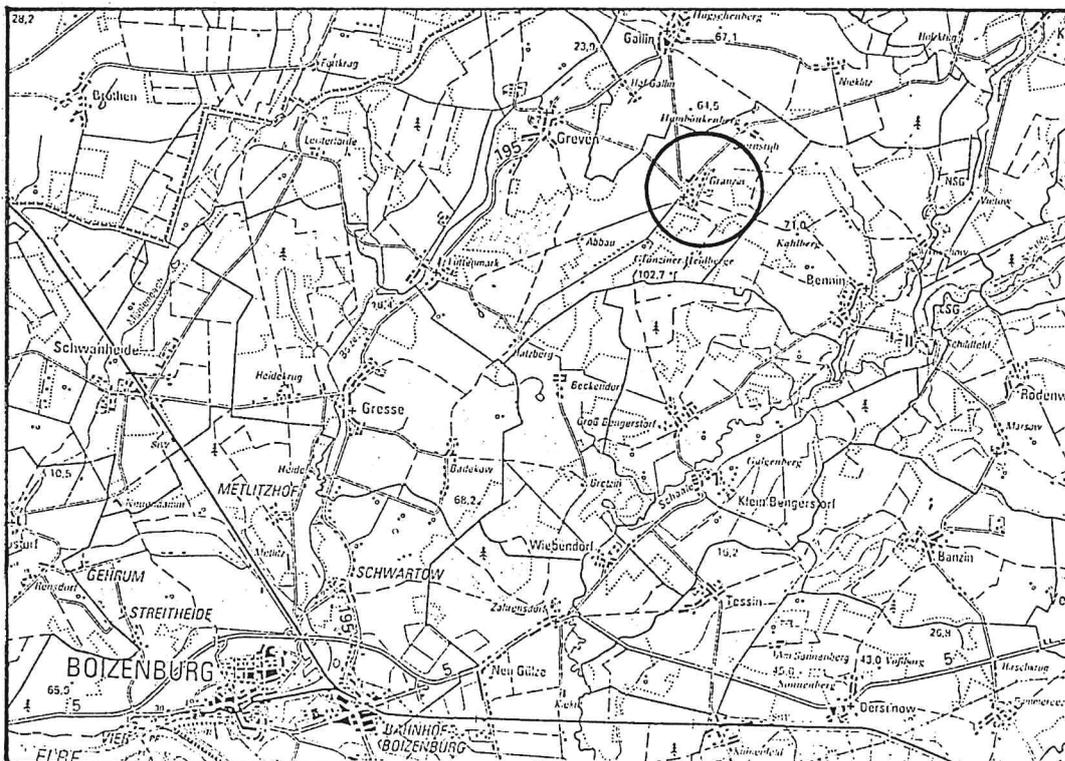


Gemeinde Greven

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den

Ortsteil Granzin



Stand: 27. März 2003

Planverfasser:
Planungsbüro Sommer GmbH
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Elbstraße 26 a; 21481 Lauenburg/Elbe
Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122
Tel.: 038847/50477; Fax: 038847/50442

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Veranlassung der Planung	01
2. Geltungsbereich Satzung	01
3. Zur Ortslage Granzin	02
4. Ver- und Entsorgung	04
5. Angestrebte bauliche Entwicklung	04
6. Belange Natur und Landschaft	04
7. Ausgleichsmaßnahmen	05
8. Altlastenverdachtsflächen	05
9. Plananlagen	06

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V.m. § 86 (4) LBauO M-V der Gemeinde Greven für den Ortsteil Granzin

1. Veranlassung der Planung

Für den Ortsteil Granzin der Gemeinde Greven wurde im Jahr 1993 eine Satzung zur Bestimmung des Innenbereiches aufgestellt. Zwischenzeitlich ist diese Satzung veraltet und wird dem heutigen Entwicklungsbedarf in der Gemeinde nicht mehr gerecht.

Die Gemeinde Greven hat daher beschlossen, für den Ortsteil Granzin eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, die den heutigen Bedürfnissen und Entwicklungen gerecht wird. Der Ortsteil Granzin gehört zu den schönsten Dorflagen in der Umgebung. Geprägt durch zentral liegende Höfe, die Kirche, das Pfarrhaus und den Großbaumbestand, sind Fragen und Regelungen der Ortsgestaltung und des Erhaltes des Ortsbildes von besonderer Bedeutung.

Im Rahmen der Satzung sollen deshalb auch gestalterische Festsetzungen getroffen werden. Im Umgebungsbereich der alten Hoflagen und der Dorfkirche mit Friedhof sind die Belange der Denkmalpflege zu beachten.

In den Randlagen des Ortskerns sind Flächen im Sinne des § 34 (4) 3 BauGB ergänzend in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen worden.

2. Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung Granzin in der Flur 1 die folgenden Grundstücke:

Entlang der Dorfstraße die Flurstücke 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, und 36 in einer jeweiligen Flurstückstiefe von 40 m sowie die Flurstücke 45 (teilweise), 46, 47/2, 48/4 und 48/2 sowie 51 und 55 alle in einer jeweiligen Tiefe von 40 m.

Ergänzend ist ein Teilstück des Flurstückes 62/1 hinzugenommen worden.

Entlang der Galliner Straße die Flurstücke 36/1, 37, 38/5, 38/2, 36/2, 29 und teilweise 38/6 und 37 mit einer jeweiligen Tiefe von 40 m. Gegenüberliegend ist das die Flurstück 41 mit einer Tiefe von 40 m im Satzungsbereich.

Im Grüner Weg liegen die Flurstücke 59, 57/1, 57/4, 57/3, 63, 64/4 und teilweise 64/1 sowie 56/1 und 54/2 im Satzungsbereich.

An der Unteren Dorfstraße liegen die Flurstücke 58 (ganz), 66, 65/1, 67/2, 67/1 bis zu einer Tiefe von 40 m, und 52/1 sowie

gegenüber in der Flur 3 die gesamten Flurstücke 7 und 8 innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

3. Zur Ortslage Granzin

Im Gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Greven ist für die Ortslage Granzin im nördlichen Bereich eine Fläche von ca. 1,5 ha für die Errichtung von etwa 15 Einfamilienhäuser vorgesehen und dargestellt. Für die Teilflächen dieses Bereiches, für die die Erschließung gesichert ist, soll nun im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung entsprechendes Baurecht geschaffen werden. Diese Fläche ist mit einem Streifen von 40 m Breite entlang der vorhandenen Straßen – Dorfstraße und Galliner Straße – in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen worden.

Der Kern der Ortslage Granzin liegt zwischen Dorfstraße und Untere Dorfstraße um die denkmalgeschützten Ensemble der Dorfkirche mit Friedhof, Grabkapelle Stein und Kriegerdenkmal am „Grüner Weg“, sowie das große Hallenhaus in der Dorfstraße 20. Die dazwischen liegende Hoflage Voß und das Dienstgebäude der Kirche im Kernbereich ergänzen das gesamte Ensemble, stehen jedoch nicht unter Denkmalschutz.

Die ortsbildprägende Kirche in Granzin stammt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die erste Kirche von Granzin wird um 1335 zum ersten Mal urkundlich genannt und während der „Lübecker Fehde“ zerstört. Eine zweite Kirche wurde als kleiner Holzbau um 1505 wieder errichtet.

Der gesamte Ortskern um den Friedhof, Grüner Weg bis zur Unteren Dorfstraße ist geprägt durch einen großen alten Baumbestand, Feldsteinmauern, gepflegte große Rasengärten, Nutzgärten und Fliederhecken sowie Einzelbäume wie z.B. die Kastanie vor dem Pastorat.

Die jüngere Ortsentwicklung nach 1945 vollzog sich entlang der Dorfstraße in Richtung Sternsruh sowie entlang der Unteren Dorfstraße in Richtung der südlich liegenden Waldflächen Töpferkamp. Der Kern der alten Ortslage mit den großen Hofstellen und den Hauskoppeln konnte weitestgehend erhalten bleiben. Einzelne Grundstücke am „Grüner Weg“ und der „Unteren Dorfstraße“ sind zwischenzeitlich bebaut.

Die neuere bzw. jüngere Ortsentwicklung soll sich ebenfalls entlang der Dorfstraße und entlang der Unteren Dorfstraße vollziehen, den gesamten Ort jedoch abrunden.

In Granzin überwiegt die Backstein-Architektur der ehemaligen Gehöfte und die Fachwerk-Architektur der Nebengebäude. Das große Hallenhaus ist neu mit einem Reetdach versehen und bildet eine Ausnahme in der umliegenden Backstein-Architektur. Sämtliche neue Gebäude sind in Verblendziegelmauerwerk erstellt und passen sich sowohl in Höhe als auch Giebelform, als auch Größe in die vorhandene Ortslage ein. Um diesen Charakter des Ortes und dieses Ortsbild dauerhaft zu sichern und zu erhalten, hat sich die Gemeinde Greven entschlossen, im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auch gestalterische Vorgaben festzusetzen. Diese Rahmenvorgaben betreffen die Fassadengestaltung, die Dachformen und entlang der Dorfstraße auch die Firstrichtungen. Entlang der Dorfstraße sind sämtliche Gebäude bis auf ein Nebengebäude zur Straße hin traufständig errichtet. Dies soll auch bei neu zu errichtenden Gebäuden entsprechend eingehalten werden.

Für die ergänzend hinzugenommene Wohnbaufläche entlang der Dorfstraße und der Galliner Straße sind Festsetzungen nach § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Diese Flächen sind als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt. Die Flächen sind durch die Dorfstraße und die Galliner Straße erschlossen. Es gibt jedoch auf diesem Abschnitt der Straßen noch keine Bebauung. Von daher dürfte eine spätere Beurteilung nach § 34 im Rahmen des Einfügungsgrundsatzes problematisch werden. Um hier die Bezugsgrößen und den Entwicklungswillen der Gemeinde deutlich zu machen wurde für diese Bereiche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

getroffen. Die Festsetzungen betreffen die Baugrenzen, die bauliche Dichte mit einer GRZ von 0,25 sowie die Firstrichtung an der Dorfstraße und auch die Festsetzung der Einfahrtsbereiche.

Die Galliner Straße wird zu dem Flurstück 41 hin von einer Haselhecke gesäumt. Diese Heckenstruktur ist geschützt nach dem Landesnaturschutzgesetz M-V. Einfahrtsbereiche für die hinter dieser Hecke liegenden Grundstücke sind ausgemessen und festgesetzt. Die Einfahrtsbereiche kennzeichnen vorhandene Lücken und Feldzufahrten in dieser Heckenstruktur. Die Gesamtheit der Hecke ist zu erhalten.

Für den gesamten Bereich sind pro Einzelgrundstück Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die in Ortsrandlage direkt an den Grundstücke umgesetzt werden sollen.

Mit einer Ausnahme, es ist das letzte Haus an der Unteren Dorfstraße auf dem Flurstück 67/2, gibt es in Granzin keine Vollholzhäuser. Dies soll auch in Zukunft nicht erfolgen können, deshalb wird die Errichtung von Vollholzhäusern im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen im Text (Teil B) ausgeschlossen. Ebenso gibt es keine reinen Putzbauten. Es sind einzelne Nebengebäude und Stallungen verputzt, z.T. mit einzelnen Klinkeranteilen versehen, z.T. aus Fachwerk errichtet. Die Wohngebäude sind jedoch überwiegend in Backstein-Architektur gehalten. Es wird deshalb festgesetzt, daß für die Errichtung von Wohn- und Hauptgebäuden ausschließlich Ziegelsteinverblendmauerwerk zugelassen wird. Einzelne Putzfassaden in Anteilen bis zu maximal 40 % oder Holzverkleidungen im Anteil von maximal 20 % werden innerhalb der Grundstruktur ebenfalls zugelassen.

An Dachformen sind ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 38° und höchstens 45° sowie Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 45° und höchstens 60° zugelassen. Die Dachfarben bzw. die Farben der Dachpfannen sind in anthrazit, ziegelrot bis rotbraun zu halten. Die Verwendung glasierter Dachpfannen ist nicht zugelassen. Reeteindeckungen sind zugelassen.

Es wird darauf hingewiesen, daß für Baumaßnahmen in der Umgebung der vorhandenen Baudenkmale (Dorfstraße 20 und das Gesamtensemble um Dorfkirche, Kriegerdenkmal und Friedhof) mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen sind.

Gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz werden in der Kreisdenkmalliste als Baudenkmale geführt:

1. Kirche mit Friedhofskapelle der Familie von Stein,
2. Kriegerdenkmal 1914/18,
3. Untere Dorfstraße 20, Hallenhaus.

Dies betrifft auch den geplanten Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Granzin, das südlich des Friedhofes in heutiger Ortsrandlage errichtet werden soll. Die Fläche wird gemäß § 34 (4) 3 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen.

In der Ortslage Granzin befinden sich Bodendenkmale. Diese sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten in diesen Bereichen ist die zuständige Untere Denkmalpflegebehörde oder das Landesamt für Bodendenkmalpflege hinzuzuziehen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung für den Geltungsbereich der Satzung ist gesichert. In Granzin erfolgt die Oberflächenentwässerung durch Versickerung.

Die WEMAG AG weist darauf hin, daß im Geltungsbereich der Satzung 0,4-KV- und 20 KV-Kabel sowie Freileitungen verlaufen. Diese sind im Einzelnen zu erfragen.

5. Angestrebte bauliche Entwicklung

Für den Ortsteil Granzin ist im Flächennutzungsplan die Errichtung von 15 Einfamilienhäusern vorgesehen. Mit dem nunmehr festgesetzten Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulücken die Errichtung von ca. 10 Einfamilienhäusern möglich.

Nordöstlich des Ortskerns liegt an der Unteren Dorfstraße ein großer landwirtschaftlicher, viehhaltender Betrieb.

Flächen und Grundstücke um diesen Agrarbetrieb sind nicht in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen worden, um hier keine Konfliktlage aus Immissionsgründen entstehen zu lassen. Die Grenzen des Geltungsbereiches wurden hier gemäß der Satzung aus dem Jahre 1993 belassen. Der durchschnittliche Abstand zu den Stallungen der Hoflage beträgt über 200 m.

6. Belange Natur und Landschaft

Der nach § 34 (4) 3 BauGB in den Geltungsbereich einbezogene Teil des Flurstückes 41, Flur 1 wird derzeit ackerbaulich genutzt. Diese Getreideanbaufläche ist gehölzfrei bis auf eine Haselhecke entlang der Galliner Straße. Diese Hecke ist als Feldgehölzhecke gemäß § 20 (3) LNatG M-V in der Landesliste der geschützten Biotope eingetragen.

In regelmäßigen Abschnitten sind Lücken ehemaliger und aktuell genutzter Feldzufahrten in dieser gesetzlich geschützten Hecke. Diese Lücken sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die jeweiligen Grundstückszufahrten haben unter Nutzung dieser Lücken zu erfolgen. Die Gesamthecke bleibt erhalten und die gemeindeeigene Heckenfläche wird nicht verändert. Für ihre künftige, innerörtliche Lage sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Es wird bei einer baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke an der Galliner Straße dauerhaft nicht möglich sein, diese Hecke in der heutigen Form ohne jegliche Beeinträchtigungen zu erhalten.

Aus diesen Gründen ist im Bereich des Flurstückes 41 ein Grünstreifen zur künftigen Ortsrandeingrünung festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die in den textlichen Festsetzungen dargelegten Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. In diesem Fall wird die Anpflanzung von Obstbäumen empfohlen.

Eine weitere gemäß § 34 (4) 3 BauGB in den Geltungsbereich aufgenommene Teilfläche des Flurstückes 62/1 der Flur 1 liegt südlich des Dorfkirchen- und Friedhofsensembles. Sie ist ebenfalls gehölzfrei. Zum Schutz der den Friedhofsbereich umgrenzenden Eichen und der Gehölzgruppe auf

Eine weitere gemäß § 34 (4) 3 BauGB in den Geltungsbereich aufgenommene Teilfläche des Flurstückes 62/1 der Flur 1 liegt südlich des Dorfkirchen- und Friedhofsensembles. Sie ist ebenfalls gehölzfrei. Zum Schutz der den Friedhofsbereich umgrenzenden Eichen und der Gehölzgruppe auf einer an den Grünen Weg angrenzenden Teilfläche wurden Baugrenzen im Bereich weit außerhalb der Kronentraufbereiche der Bäume festgesetzt.

Auf der Teilfläche 62/1 soll das Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der textlichen Festsetzungen ist auf dieser Fläche ausreichend Raum vorhanden.

Das in den Geltungsbereich einbezogene Teilstück des Flurstückes 64/1 der Flur 1 wird als Haus- und Nutzgarten genutzt. Auch dieses Grundstück ist bis auf die prägende Fliederhecke am Grünen Weg gehölzfrei.

Die Fliederhecke ist als ortsbildprägendes Element zu erhalten. Die Grundstückszufahrt erfolgt durch die vorhandene Gartenzufahrt, die in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Die Zufahrt ist 5 m breit und kann daher ohne Beeinträchtigung der Fliederhecke genutzt werden.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Bauliche Eingriffe auf Flurstücken, die nach § 34 (4) 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung ergänzend aufgenommen wurden, sind nach Maßgabe der Naturschutzgesetzgebung und des § 1 a BauGB auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Für jede angefangene 50 qm Flächeninanspruchnahme für Versiegelungen und Grundflächen künftiger Gebäude ist als Ausgleichsmaßnahme entweder ein heimischer Laubbaum der Größe 14/16 Stammumfang oder zwei Obstbäume, Hochstämme der Größe 12/14 Stammumfang oder 10 Meter Hecke aus heimischen Laubgehölzen mit Sträuchern der Größe 100/125 cm zu pflanzen.

Die mögliche Artenauswahl für heimische Laubbäume umfasst die Esche, die Stieleiche, die Winterlinde, die Kastanie sowie Feldulme, Bergahorn und Feldahorn. Die mögliche Artenauswahl für Obstsorten umfasst alle Sorten mit Hochstamm. Alte Sorten sind bevorzugt zu empfehlen, jedoch nicht zwingend festgesetzt.

Die Artenauswahl für Heckenpflanzungen umfasst Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster und Schlehdorn und für Granzin speziell Flieder (ortsbildprägend).

8. Altlastenverdachtsflächen

Im Satzungsgebiet befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen, die in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet sind:

- Ehemalige Werkstatt, Flur 1, Flurstück 59 und
- Öl/Diesel kontaminiertes Gelände, Flur 1, Flurstück 62/1

9. Plananlagen

Planzeichnung (Teil A) mit Textlichen Festsetzungen (Teil B) im Maßstab 1 : 4.000.

Greven
Granzin, den 15.4.03
(Ort) *B* (Datum)

Lichte
.....
Die Bürgermeisterin



.....
~~Stellvertretender Bürgermeister~~ *B*