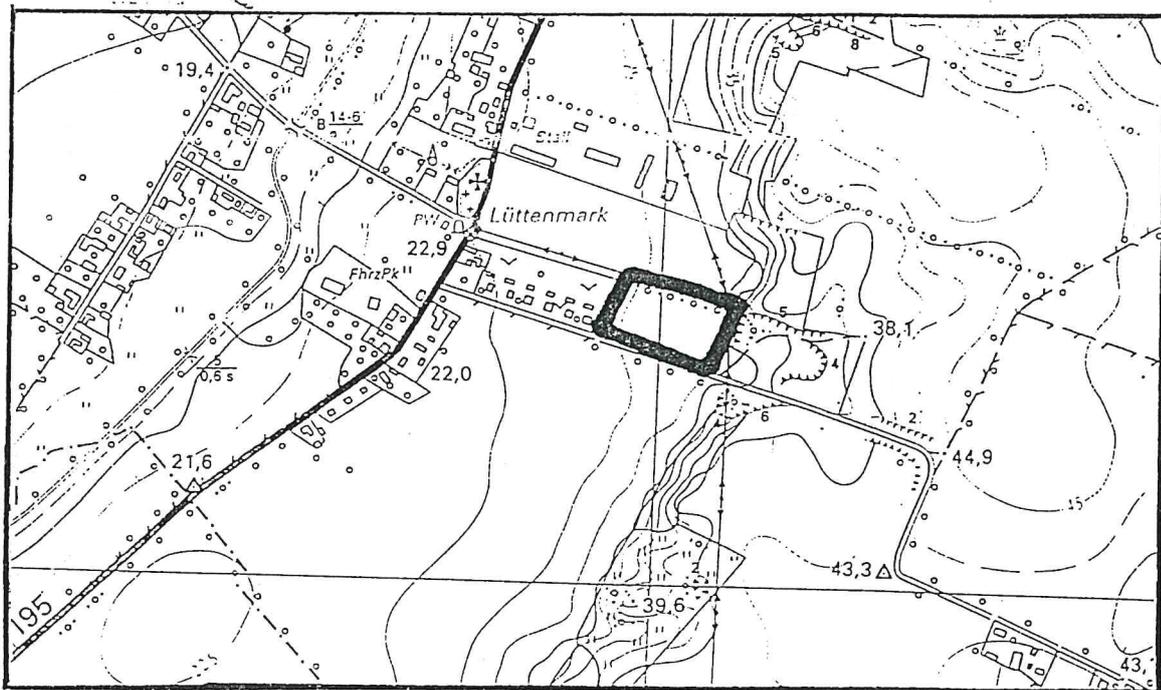


Gemeinde Greven

Bebauungsplan Nr. 1

"Bungalowstraße Nord - OT Lüttenmark"



Datum: 24.08.1999

Bearbeitung
Planungsbüro Sommer GmbH
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Königstraße 4, 19258 Boizenburg / Elbe
Tel.: 038847 - 50477; Fax: 038847 - 50442

1. Anlaß der Planung

Die Gemeinde Greven ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Bundesstraße 195 und der zugleich landschaftlich reizvollen Lage am Rande der Boizeniederung, als Wohnort im ländlichen Raum attraktiv. Dies ist deutlich an der Vielzahl der renovierten, alten Hofstellen und neugebauten Einfamilienhäuser in den jeweiligen Ortslagen zu erkennen.

Der Ortsteil Lüttenmark liegt südlich von Greven.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Greven ist rechtskräftig. Für den Bereich Bungalowstraße werden Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt somit aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1 für den Ortsteil Lüttenmark beabsichtigt die Gemeinde Greven an geeigneter Stelle preisgünstiges Bauland mit ausreichender Landzulage und der Möglichkeit der Kleinviehhaltung für Familien in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück des künftigen Neubaugebietes ist in Besitz der Gemeinde Greven, so daß der Vorsatz des preisgünstigen Baulandes realistisch ist.

Das Wohnbaugebiet Bungalowstraße ist durch schmale Grundstücke mit großem Nutz- Gartenanteilen und kleineren Nebengebäuden geprägt. In der Nachbarschaft des neuen Siedlungsgebietes wird auch Nebenerwerbslandwirtschaft betrieben. Aufgrund dieser vorgeprägten Struktur und zur Wahrung einer Form ländlichen Wohnens, die mit den Möglichkeiten der Festsetzungen, die die BauNVO versieht in einer Mischung aus Kleinsiedlungsgebiet und Allgemeinen Wohngebiet zu charakterisieren wäre, kommen die Regelnutzungen und zulässigen Nutzungen des Kleinsiedlungsgebietes diesen Nutzungszielen am ehesten nahe. Die Gemeinde wird daher ein Kleinsiedlungsgebiet mit sonstigem Wohnen als zulässige Nutzung schaffen.

Die Gemeinde Greven liegt im Nord/Westen des Kreises Ludwigslust zwischen den Städten Zarrentin im Norden und Boizenburg im Süden. Durch die gute Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn Hamburg-Berlin und auch nach Süden über die Bundesstraße 195 an die Bundesstraße 5 Hamburg-Berlin liegt die Gemeinde Greven einmal raumordnerisch dem Unterzentrum Boizenburg zugeordnet und zum anderen überregional betrachtet, am Rande des Einzugsbereiches der Metropolregion Hamburg.

In der Gemeinde Greven mit den vier Ortsteilen Greven, Lüttenmark, Granzin, Sternsruh sowie dem ehemaligen Ortsteil Leisterförde, leben ca. 830 Einwohner. Mit dem neuen Bebauungsplangebiet im Ortsteil Lüttenmark wird die Möglichkeit der Errichtung von fünf Siedlerstellen geschaffen. Wird bei der überschlägigen Berechnung in Ansatz gebracht, daß jede Siedlerstelle über zwei Wohneinheiten verfügen kann, so ist mit dem geplanten Siedlungsgebiet Bungalowstraße Nord ein Einwohnerzuwachs von höchstens 10 Wohneinheiten, d. h. 20 bis 25 Einwohnern zu rechnen.

Aufgrund des benachbarten Nebenerwerbsbetriebes mußten mögliche Geruchsemissionen und Lärmemissionen gutachterlich auf die Verträglichkeit möglicher benachbarter Wohnnutzung geprüft werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen liegen der Begründung bei.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lüttenmark in der Gemeinde Greven und schließt sich nördlich der Bungalowstraße an die vorhandene Bebauung an. Das Plangebiet umfaßt das Flurstück 94/9 dieses Gemarkungsteils, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Die Bungalowstraße ist eine Kreisstraße, die in östlicher Richtung von dem Ortskern von Lüttenmark weg führt. Das Flurstück 94/9 umfaßt eine Größe von ca. 1,1 ha. Es schließt sich nördlich der Bungalowstraße an die Bebauung an. Die südliche Grenze bildet die Bungalowstraße und eine entlang dieser Straße führende Feldgehölzhecke. Östlich wird das Gebiet durch den dort beginnenden Wald begrenzt und nördlich erstreckt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von der dortigen Waldkante bis hin zur Ortslage Lüttenmark. Westlich schließen die vorhandenen Gebäude der Bungalowstraße an. Das direkt angrenzende Grundstück ist eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mit Kleinviehhaltung. Das Flurstück 94/9 ist über die Bungalowstraße erschlossen. Das Gebiet erstreckt sich zwischen den Höhenlinien (25 üNN) und der Linie 30 üNN. Westlich davon steigt das Gelände mit einer ehemaligen Sandentnahmegrube auf fast 38 Meter üNN steil an. Diese Geländekante zeigt den Beginn der höher gelegenen Sanderflächen an. Die Ortslage Lüttenmark selbst liegt auf der Höhe der Durchfahrtstraße Bundesstraße 195, etwa auf 22 Meter üNN und fällt langsam in Richtung Boizeniederung bis auf 19 Meter üNN ab.

2.2 Derzeitige Flächennutzung

Das Plangebiet wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Teil ist eine Ackerfläche angelegt, der größere westliche Teil des Plangebietes wird als Grünland genutzt. Die Gemeinde hatte bis Ende 1997 das Grundstück an die direkt angrenzende Hofstelle verpachtet. Die Hofstelle wird in Nebenerwerbswirtschaft bewirtschaftet. Das Flurstück 94/9 wird nicht mehr aktiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

2.3 Übergeordnete Planungen

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm für West-Mecklenburg ist die Gemeinde Greven dem Nahbereich des Unterzentrums Boizenburg zugeordnet. Sie liegt zwischen den beiden überregionalen Achsen Hamburg-Berlin bzw. Hamburg-Magdeburg, die sich entlang der Bundesautobahn 24 und der Bundesstraße 5 erstrecken. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist, direkt das Plangebiet streifend, noch eine Auswahltrasse der Magnetschnellbahn "Transrapid" dargestellt. Diese Planung darf zwischenzeitlich als überholt betrachtet werden. Mit der Entscheidung, die künftige Trasse der Magnetschnellbahn entlang der Trassenführung der Autobahn 24 festzulegen, sind die Gemeinde Greven und der Ortsteil Lüttenmark nicht mehr betroffen.

Das gesamte Gebiet zwischen Elbetal, Boizenburg, Schaaletal und in nördliche Richtung Schaalsee und Naturpark Schaalsee ist als Fremdenverkehrsschwerpunktraum dargestellt. Über Lüttenmark mit der Infrastruktur von Gaststätten und Naherholung führt auch der überregionale Radwege zwischen Lauenburg-Boizenburg und Zarrentin.

Der Verlauf der Boize selbst ist als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Diese flächenhafte Darstellung wird von dem neu geplanten Bebauungsplangebiet nicht berührt.

Im Nachbarort Gresse ist eine Grund-, Haupt- und Realschule vorhanden sowie Einkaufsmöglichkeiten und weiter südlich liegend, in einer Entfernung von etwa 15 km ist das Unterzentrum Boizenburg mit Gymnasium und weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie Gesundheitszentrum.

2.4 Zustand von Natur und Landschaft.

Zur Beurteilung der geplanten Bebauung unter dem Gesichtspunkt der Vorgaben des § 8a Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für das Gebiet durchgeführt. Diese Eingriffs-/Ausgleichsermittlung liegt als Anlage 1 dem Bebauungsplan Nr. 1 bei und ist Bestandteil dieser Begründung.

Hiernach ist auf die in Mecklenburg-Vorpommern besonders geschützten Feldgehölzhecken zu verweisen sowie auf die geplante bauliche Entwicklung in die Nähe des angrenzenden Waldes. Nach dem Landeswaldgesetz ist ein Regelabstand zur Waldkante von 50 Metern einzuhalten. Die Waldkante beginnt an der Grundstücksgrenze. Der dortige Waldrand ist durch Stieleichenbestände ausgebildet. Im weiteren Verlauf hat sich über den Weg der natürlichen Sukzession eine Fläche mit Buschwerk herausgebildet, das sich bis zur Hatzberger Straße bzw. Bungalowstraße über die ehemalige Sandabbaugrube hinaus erstreckt. Auch diese Fläche ist als Wald zu kennzeichnen. Die Gemeinde Greven hat einen Antrag auf Unterschreitung des Mindestabstandes von 20 m auf 30m zur Waldkante gestellt. Im weiteren Verlauf erstreckt sich ein Trockenhang, der als gesetzlich geschütztes Biotop eingetragen ist. Dieses Biotop wird von der Planung nicht berührt. Ein Abstand mehr als 50 m wird eingehalten.

Die Feldgehölzhecke entlang der Bungalowstraße ist gemäß § 2 des 1. Naturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern besonders geschützt. Für die geplante Erschließung wird eine bereits vorhandene breite Lücke genutzt. Der Wohnweg wird, um mit Flächen sparsam umzugehen, nicht als Sackgasse mit erforderlichem Wendepunkt hergestellt, sondern als schmaler Wohnweg. Hierzu ist ein Heckendurchbruch von 4 m erforderlich. Für den Heckendurchbruch muß bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag gestellt werden. Unter Beachtung der Hinweise in der Planzeichnung (Teil B) ist gemäß Schreiben der UNB vom 19.02.1999 keine gesonderte Antragstellung erforderlich.

Die Bodenverhältnisse sind durch Talsande am Rande der Boizeniederung geprägt. Im Übergang zwischen Boizeniederung und den höher gelegenen Sanderflächen liegt das Bebauungsplangebiet auf den Höhen zwischen 25 und 30 Meter üNN. Die Teuftiefen der Grundwasserleiter liegen 20 bis 40 Meter unter der Oberfläche. Der Grundwasserabstand liegt bei 5 bis 10 Meter unter der Geländeoberfläche in diesem Bereich. Die Böden sind relativ leicht, nährstoffarm und mit dem hohen Sandanteil sehr versickerungsfähig. Im gesamten Plangebietsbereich kann das dort anfallende Oberflächenwasser direkt zur Versickerung gebracht werden.

3. Zielvorstellungen der Planungen

Wie bereits in Kapitel 1 aufgeführt, ist die Deckung der Nachfrage nach preisgünstigen Siedlungsgrundstücken für den Eigenbedarf und für Ansiedlungswillige Bürger in der Gemeinde Greven der Anlaß der Planungen. Beide Realisierungen der Zielsetzung werden durch den Bebauungsplan im einzelnen erreicht.

- Die Schaffung von fünf größeren Baugrundstücken in der Größenordnung um 1250 qm.

- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild dieser kleinen und angemessenen Siedlungsentwicklung.
- Wahren des Abstandes zum Wald von mindestens 30 m .
- Aufgreifen der dörflichen Struktur in Lüttenmark.
- Nutzung der vorhandenen Erschließung für die Neuschaffung von Wohngebieten.
- Zulässigkeit großer Nutzgartenanteile und Kleinviehhaltung als Bestandteil dörflichen Wohnens durch ausreichende Landzulage.
- Zulässigkeit landwirtschaftlicher Nebenerwerbstätigkeit. Die Grundstücksgrößen können hierfür auch verdoppelt werden.

4. Wesentlicher Planinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Lüttenmark ist die bauliche Struktur der Ortslage sehr unterschiedlich geprägt. Sie erstreckt sich über den Bau von Einfamilienhäusern, an der Bundesstraße 195 bis hin zu größeren Hoflagen und Restbeständen der LPG am Rande sowie größere Backsteinbauten der Jahrhundertwende, die nun auch als Gaststätte genutzt werden. Diese unterschiedliche Struktur macht sich weniger in der Art und Weise der Nutzung der Grundstücke und der dörflichen Umgebung bemerkbar, denn im Zeitalter der Bebauung. Die jüngere Bebauung nach 1945, wie sie sich vor allen Dingen in der Bungalowstraße darstellt, ist geprägt durch diesen Zeitabschnitt. Die ältere Bebauung um die Jahrhundertwende und davor, ist geprägt durch Backsteinhäuser und größere Hoflagen. Die jüngste Bebauung nach 1990 ist geprägt durch kompakte und funktionale Einfamilienhäuser, die vornehmlich in Verblend gehalten sind und sich den dörflichen Strukturen entsprechend anpassen. Allen Grundstücken gemeinsam und charakteristisch und für die Ortslage Lüttenmark sind die großen Grundstücke, der große Nutz- und auch Ziergartenanteil auf den jeweiligen Grundstücken und die Tatsache, daß keine Bebauung in zweiter Reihe stattfindet.

Dies ist auch ein Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Greven. In Anlehnung an diese Ortssituation sowie die vorhandene Grundstücksnutzung an der Bungalowstraße und die geplante Nutzung ist das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. An Nutzung selbst ist gemäß § 2 Baunutzungsverordnung das Gebiet als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Mit den Grundstücksbreiten von 20 bis 25 Metern und einer Tiefe von bis zu 50 Metern wird der vorhandene Ortsbildcharakter aufgenommen und weiter vervollständigt. Ziel der Gemeinde ist es, hier Siedlungstätigkeit zuzulassen.

Im Gebiet ist nur eine offene Bauweise zugelassen. Als maximale Geschoßhöhe wird die Eingeschossigkeit festgesetzt. Es sind in diesem Bebauungsplangebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Unabhängig der Regelnutzungen wird festgesetzt, daß in diesem Siedlungsgebiet die Errichtung von sonstigen Wohngebäuden nach § 2(3) BauNVO ausdrücklich zugelassen wird.

Für die Dachform wird die Neigung festgesetzt. Es ist eine Dachneigung von mindestens 25 Grad und höchsten 45 Grad zulässig.

Innerhalb des einzuhaltenden Mindestabstandsstreifens zur Waldkante ist die Errichtung von Nebenbauten, Carports und Geragen nicht zugelassen.

4.2 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die Bungalowstraße Nord erschlossen und wird mit der Bundesstraße 195 verbunden. Die die Bungalowstraße begrenzende Feldgehölzhecke ist gesetzlich geschützt und darf nicht durchbrochen werden. Die Gemeinde hat sich deshalb entschlossen, die Grundstücke nicht jeweils einzeln an die Bungalowstraße anzubinden sondern parallel einen Wohnweg herzustellen, der über den die einzelnen Grundstücke erschlossen sind. Dieser Wohnweg wird eine Breite von 3,5 bis 4,5 Metern haben. Seitlich ist ein Randstreifen von zwei Meter geplant, der überfahrbar gestaltet wird und im Abstand zur Hecke ist ein Abstand von fünf Meter Breite vorgesehen und als Grünstreifen festgesetzt. Auf diesem Streifen wird Schotterrasen eingebracht und es besteht dort auch die Möglichkeit, den einen oder anderen Kfz-Stellplatz unterzubringen.

Die Wasserversorgung verläuft über die Bungalowstraße. Zuständig ist hier der Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale. Die Gemeinde Greven und der Ortsteil Lüttenmark wird langfristig auch an das Netz der Gasversorgung angeschlossen.

Die Abwasserversorgung wird dezentral erfolgen. Der Rahmen des Abwasserzweckverbandes Sude-Schaale sieht für den Ortsteil Lüttenmark eine dezentrale Lösung vor.

Die Stromversorgung erfolgt seitens der WEMAG.

Für die Abfallbeseitigung ist der Kreis Ludwigslust zuständig.

Die Löschwasserversorgung ist durch Teiche und die Boize sowie über ein Hydrantennetz gesichert.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung vor Ort.

4.3 Städtebauliche Werte

Plangebiet insgesamt	1,2 ha
Öffentliche Verkehrsflächen (Wohnweg)	0,10 ha
Grünflächen	0,12 ha
- davon Seitenfläche, WWG	0,07 ha
- davon Abstandgrünfläche	0,05 ha
Entwicklungsfläche von Natur und Landschaft	0,22 ha
Schutzflächen für Natur und Landschaft	0,08 ha
Kleinsiedlungsgebiet	0,68 ha

5. Die Realisierung des Bebauungsplanes

5.1 Kosten der Erschließung

Für die Oberflächenentwässerung sowie den Straßenbau liegt eine grobe Kostenschätzung vor. Die Oberflächenentwässerung erfolgt auf den Grundstücke selbst. Im Straßenseitenraum erfolgt die Oberflächenentwässerung auch vor Ort und unmittelbar durch die Anlage von Sickermulden im Fahrbahnsseitenraum. Für den Straßenbau werden Kosten in Höhe von 100 DM/qm in Ansatz gebracht, das sind ca. DM 100.000.

Für Wasser, Strom, Planungskosten, Kosten zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sind nochmals Kosten von ca. DM 50.000 in Ansatz zu bringen.

Die Gemeinde beabsichtigt voll erschlossene Grundstücke zu verkaufen.

5.2 Bodenordnung

Sämtliche Flächen sind im Besitz der Gemeinde Greven. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden spätestens ein Jahr nach Erschließung der Grundsätze umgesetzt. Für die Umsetzung ist die Gemeinde Greven zuständig. Die Anpflanzungen erfolgen auf den hierfür festgesetzten Grundstücken.

6. Textliche Festsetzungen

- § 1 Auf den gemäß § 9 (1) 20 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen ist auf der Grundlage des § 8 a Abs. 1 Satz 5 und des § 1 Abs. 1 Nr. 11 1.NatG MV bei Bauvorhaben für je 50 qm angefangene versiegelte Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 12/14, gemessen in 1 m Höhe) oder ein Obstbaum, alter Sorte, Hochstamm (der Größe 12/14, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. (Artenauswahl: Stieleiche, Esche, Ulme, Rotbuche, Blutbuche, Linde, Bergahorn, Feldahorn, Birke) oder je qm versiegelte Fläche 0,5 qm einheimische, standortgerechte Hecke (Höhe 100-125) zu pflanzen (Artenauswahl: Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Schlehdorn, Weiden und Feldahorn).
Die Gesamtfläche ist durch Beweidung oder Mahd extensiv zu bewirtschaften.

Begründung:

Das Plangebiet selbst stellt nach Inanspruchnahme durch eine Bebauung einen neuen Ortsrand dar. Typisch für die Ortslage in Lüttenmark und Greven sind rückwärtig liegende Gartenbereiche mit einem alten Obstbaumbestand. Dies soll mit der obigen Festsetzung als eine Ausgleichsmaßnahme erreicht werden. Durchzuführende Pflegemaßnahmen über eine schonende Beweidung oder eine punktuelle Mahd, wird der Teil des Grundstückes extensiv bewirtschaftet werden. Es wird sich dort unter den Einzelbäumen eine artenreiche Wiese entwickeln, die auf den trockenen nährstoffarmen Standorten, wie auf den Talsandflächen vorzufinden sind, seltener vorkommt und einen hohen Biotopwert besitzt. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,2 sind pro vorgeschlagener Grundstücksgröße von 1.250 qm maximal 250 qm versiegelte Fläche anzusetzen. Damit ist mit einer Pflanzung von bis zu fünf Bäumen pro Grundstück zu rechnen. Das sind ca. 30 Einzelbäume auf insgesamt ca. 2.400 qm Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Die Anpflanzung würde dann pro 80 qm einen Baum umfassen und der erwünschten "lockeren" Gruppierung entsprechen.

- § 2 Auf den gemäß § 2 BauNVO festgesetzten Flächen ist gemäß § 2(3) BauNVO die Errichtung von sonstigen Wohngebäuden zulässig.

Begründung:

Bei der Zulassung sonstiger Wohngebäude innerhalb eines Kleinsiedlungsgebietes kann es sich nach BauNVO nur um Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten handeln. Die vorhandenen Grundstücksgrößen lassen die Errichtung sonstiger Wohngebäude zu und der Gebietscharakter bleibt dennoch erhalten, da immer noch ausreichende Landzulage sichergestellt

wird. Ziel dieser Festsetzung ist es, auch Kleinsiedlern, denen zur Siedlertätigkeit der Anteil einer Doppelhaushälfte ausreicht, eine Möglichkeit der Eigentumsschaffung zu geben.

§ 3 Für Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksbreite von 20 m, bezogen auf die Straßenfront, festgesetzt.

Begründung:

Zur Sicherung der in der Bungalowstraße vorherrschenden Grundstückszuschnitte wird für die künftigen Baugrundstücke eine Mindestgrundstücksbreite von 20 Metern bezogen auf die Straßenfront festgesetzt.

§ 4 Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche ist in versickerungsfähigem Material herzustellen.

Begründung:

Versickerungsfähiges Material kann entweder Betonstein sein, der die entsprechende Konsistenz aufweist oder auch wassergebundene Oberflächenbefestigungen oder auch Betonsteine bzw. Befestigungen mit weiten und breiten Fugen, die entsprechend versickerungsfähig ausgestaltet sind. Diese Festsetzung dient zum einen dazu, aus gestalterischen Gesichtspunkten diesen Wohnweg deutlich von der Bungalowstraße abzusetzen und seine andere Funktion herauszustellen. Zum anderen dient es auch nach dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dazu, die Versiegelung von Flächen möglichst gering zu halten.

§ 5 Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Begründung: Eine Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Minderung der Wirkung von versiegelten Oberflächen, ist die Versickerung von nicht verschmutzten Dachflächenwasser oder anderem Oberflächenwasser direkt vor Ort. Dies ist im vorliegenden Fall möglich, da das künftige Bebauungsplangebiet auf Talsandflächen entwickelt wird.

§ 6 In dem gemäß § 2 BauNVO festgesetztem Gebiet sind für die Wohngebäude Dachneigungen zwischen 25° und 45° zugelassen. Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden zulässig.

Begründung: An der Bungalowstraße wurden - wie auch der Straßename schließen läßt - in den letzten 20 Jahren, Bungalows als Haustyp gebaut. Dieser Bungalowtyp setzt sich von den anderen Haustypen in der Gemeinde Greven und vor allen Dingen auch in Lüttenmark ab. Um hier nicht die Bungalowform zu verfestigen, wird festgesetzt, daß die Dachneigungen der künftigen einzelnen Gebäude im Bebauungsplangebiet eine Mindestneigung von 25 Grad und eine Höchstneigung von 45 Grad aufzuweisen haben. Mit diesem relativ weitem Spektrum soll vermieden werden, daß Flachdächer ausgebildet werden. Es soll ermöglicht werden, daß einzelne Gebäude sowohl ohne ausbaufähiges Dach preisgünstig errichtet werden können als auch eine zugelassene Wohneinheit gegebenenfalls in einem Einzelgebäude im Dachgeschoß hergestellt werden kann.

§ 7 In dem gemäß § 2 BauNVO festgesetzten Gebiet sind Blockbohlenhäuser und Vollfassaden aus Holz nicht zulässig.

Begründung: Das Ortsbild Lüttenmark ist durch eine Backsteinarchitektur unterschiedlichem Baualter geprägt. Vollfassaden aus Holz und Blockbohlenhäuser würden neben einzelnen Putzbauten aus den 60-er Jahren ein weiteres und gänzlich anderes Bild in die Ortslage bringen und damit den bislang noch prägenden Charakter der Backsteinarchitektur gefährden.

§ 8 Es wird festgesetzt, daß innerhalb des Mindestabstandsbereiches von 30 m zur Waldkante die Errichtung von Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO, Carports und Gragen unzulässig ist.

Begründung: Der festgesetzte Mindestabstand von 30 m zur Waldkante beinhaltet bereits eine Unterschreitung des gesetzlichen Mindeststandes von 50 m. Die Festsetzung erfolgt, um diesen verminderten Abstand nicht durch Nebengebäude, Carports oder Garagen zu unterschreiten.

Auf weitere Festsetzungen die gestalterische Merkmale von Ziegel oder Putzbauten sowie farbliche Gegebenheiten, Vorgaben zur Dachausgestaltung oder Fassadengestaltung beinhalten könnten, verzichtet die Gemeinde.

§ 9 In dem gemäß § 2 BauNVO festgesetztem Gebiet wird für das westlich liegende Flurstück festgesetzt, daß die westlichen Außenwände dem Lärmpegelbereich II entsprechen und Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung nicht auf der westlichen Gebäudeseite angeordnet werden dürfen.

Begründung: Westlich angrenzend an das Plangebiet liegt eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle. Lärmgutachterliche Untersuchungen empfehlen zur Vermeidung möglicher Konflikte die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen auf dem angrenzenden Baugrundstück.

§ 10 Die Ausführungen der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 hat spätestens 1 Jahr nach Erschließung der Grundstücke zu erfolgen.

Begründung: Die Gemeinde wird auf dem eigenen Grund und Boden die Ausgleichsmaßnahmen umsetzen können. Zur Bekräftigung der Selbstverpflichtung wird der Umsetzungszeitraum festgesetzt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Greven billigt die Begründung.

Greven, den 22.09.1999
28.09.99

L. Lohme
.....
Die Bürgermeisterin



Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 1 - Entwurf -

Eingriffs-/Ausgleichsermittlung gemäß § 8a BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Greven-OT Lüttenmark, Gebiet "Bungalowstraße Nord"

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Greven hat in der Sitzung der Gemeindevertretung im August 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den OT Lüttenmark und das dortige Gebiet "Bungalowstraße Nord" beschlossen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird die Inanspruchnahme noch unbebauter Flächen in der Gemarkung oder wie im vorliegenden Fall am heutigen Ortsrand vorbereitet. Diese stellt nach der Naturschutzgesetzgebung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und muß gemäß § 1 (2),

1. Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen werden.

Zur Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichsbedarfs wurde die Aufstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsermittlung im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit in Auftrag gegeben.

Die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes. In den wesentlichen Aussagen werden die ermittelten Ausgleichsanforderungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

2. Planungsgrundlage

Als Planungsgrundlagen für die Ermittlung des Grades des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden eigene Bestanderfassungen in den Monaten August und September durchgeführt. Die Bestanderfassungen wurden nach den jüngsten Vorgaben der Biotoptypenkartierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt. Weitere Planungsgrundlagen bilden die Auswertung der Bodenkarten und landwirtschaftlicher Strukturkartierung, wie die Auswertung der Biotoptypenkartierung des Landkreises Ludwigslust und der Unterlagen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Greven.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lüttenmark in der Gemeinde Greven und schließt sich nördlich der Bungalowstraße an die vorhandene Bebauung an. Das Plangebiet umfaßt das Flurstück 94/9 diese Gemarkungsteils, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Die Bungalowstraße ist eine Kreisstraße, die in östlicher Richtung von dem Ortskern von Lüttenmark weg führt. Das Flurstück 94/9 umfaßt eine Größe von ca. 1,2 ha. Es schließt sich nördlich der Bungalowstraße an die Bebauung an. Die südliche Grenze bildet die Bungalowstraße und eine entlang dieser Straße führende Feldgehölzhecke. Östlich wird das Gebiet durch den dort beginnenden Wald begrenzt und nördlich erstreckt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von der dortigen Waldkante bis hin zur Ortslage Lüttenmark. Westlich schließen die vorhandenen Gebäude der Bungalowstraße an. Das direkt angrenzende Grundstück ist eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mit Kleinviehhaltung. Das Flurstück 94/9 ist im Besitz der Gemeinde Greven.

4. Rahmenvorgaben aus der Bestandssituation

Mit § 1 (5) 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten und die Belange sind gegeneinander abzuwägen. Die Gemeinde beabsichtigt, hier auf gemeindeeigenen Grund und in Verlängerung der bereits vorhandenen Bebauung preisgünstige Wohnbaugrundstücke für Bürger der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht sind zwei Vorgaben aus dem Bestand insbesondere zu beachten. Zum einen sind Feldgehölzhecken, wie sie entlang der Bungalowstraße das Plangebiet begrenzen, nach § 2 des 1. Gesetzes zum Naturschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern insbesondere naturschutzgeschützte Biotop. Zum zweiten grenzt das Flurstück 94/9 im Osten an die beginnende Waldkante an. Hier ist nach dem Landeswaldgesetz ein Regelabstand zum beginnenden Wald von 50 Metern zu beachten. Die trocken, sandige Hangkante steht als Trockenhang ebenfalls unter besonderem gesetzlichen Schutz.

Das Flurstück selbst wird als Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Drittel liegen die Zufahrten zu diesen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Hier wäre auch eine Durchfahrt durch die Feldgehölzhecke vorhanden. Im ersten Drittel wird das Grundstück ackerbaulich genutzt, die restlichen zwei Drittel werden als Grünland zur Beweidung und Mähbewirtschaftung genutzt.

5. Bestandsbeschreibung

Die flächenhaften Biotoptypen auf dem Flurstück 94/9 werden gebildet durch intensive Grünlandnutzung und Sandacker. Randlich erstreckt sich ein Feldgehölz, bestehend aus Hasel, Hainbuche und Ahorn sowie einigen Stieleichen. Das Feldgehölz ist in einem sehr guten Zustand und verfügt über eine ausreichend breite, krautige Saumzone. Es ist hoch gewachsen und schon längere Zeit nicht mehr auf den Stock gesetzt.

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 94/9 ziehen sich einzelne Buschwerke, wie sie zwischen Ackerflächen bzw. zwischen Weideflächen und angrenzende Ackerflächen sich gebildet haben, entlang. Die Buschwerke liegen außerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sollten jedoch in diesem Zusammenhang erwähnt werden, da sie unmittelbar an das Plangebiet angrenzen.

Die östlich liegende Waldkante auf dem Flurstück 93/1 wird gebildet durch Jungwuchs und einer Pionierwaldmischung aus Sandkiefer, Traubeneiche, Eberesche, Stieleiche und Buche. Die Bodenverhältnisse sind leicht trocken und sandig. Die Artenzusammensetzung, die Jungaufwuchs an dieser Waldkante bestimmt, entspricht der Artenzusammensetzung des trockenen Stieleichen-Buchenwaldes, der hier als potentiell natürliche Vegetation auf solchen Standorten vorkommt. Der eigentliche Wald beginnt ca. 50 Meter weiter östlich der so beschriebenen Waldkante und erstreckt sich dann in Hanglage in nördlicher und östlicher Richtung. Der so bestehende Mittel- bis Hochwald ist auch mit der Sandkiefer bestockt. Die vorgelagerten Hangflächen befinden sich im Übergang unterschiedlicher Sukzessionsstadien. Auch Offenbodenbiotope sind vorhanden.

5.1 Boden

Die vorgefundenen Bodenstrukturen weisen typische Merkmale der Talrand- bzw. Niederungsrandlage der Boize auf. Es ist eine Mischung von sandigen und nicht mehr grundwasserbeeinflussten Randlagen der Talniederung, an die sich in Richtung Niederung der nährstoffreiche Überschwemmungs- und Aueboden anschließt und in Richtung Osten steigen zügig die Sanderflächen an.

Die Bodenverhältnisse sind als sandig mit leichten Schluffanteil zu beschreiben. Die Bodenverhältnisse sind nicht grundwasserbeeinflusst. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 5 - 10 Meter unter der Oberfläche.

Klimatisch zeichnet sich die Lage weder als exponiert noch als besonders aus. Das Flurstück liegt eingebettet zwischen Waldkante, Feldgehölzhecke und Bebauung und somit relativ geschützt. Dem Flurstück kommt bezogen auf die Kaltluftströme oder die Frischluftströme des Ortsteils Lüttenmark keine Bedeutung zu. Es ist weder innerhalb einer möglichen Abflußrichtung noch ist es für die Entstehung von Kaltluft von Bedeutung. Aufgrund der Bodenverhältnisse, der klimatischen Verhältnisse und des Bodenwasserhaushaltes sind keine besonders schützenswerten Strukturen innerhalb des Plangebietes vorhanden.

6. Beschreibung des Eingriffs

Es ist geplant in diesem Gebiet insgesamt ca. fünf Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Die Baugrundstücke selbst werden eine Breite von etwa 25 m und eine Tiefe von etwa 50 m, daß heißt sich in einer Größe von ca. 1250 qm erstrecken. In der Gemeinde Greven und zum Erhalt des Ortsbildes für die Ortslage Lüttenmark wird eine rückwärtige Bebauung von Grundstücken nicht erlaubt. In das Ortsbild passend fügen sich schmale, längliche Grundstücksformen ein. Die Zuwegung erfolgt im westlichen Teil. Hierzu ist kein Heckendurchbruch erforderlich. Parallel zur Bungalowstraße wird eine schmale Wohnstraße gebaut werden, um weiter einzelne Heckendurchbrüche zu vermeiden. Zur Rückführung des Wohnweges ist ein schmaler Heckendurchbruch am Ende des Plangebietes erforderlich (ca. 4 m breit). In Abwägung des Flächenverbrauches für die Anlage eines Wendeplatzes ($R = 12 \text{ m}$) wird der Heckendurchbruch als der geringerer Eingriff betrachtet. Von dieser kleinen Wohnstraße aus sind dann die Grundstücke erschlossen. Der Eingriff besteht somit in der Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit bis zu fünf Siedlerstellen. Die Errichtung sonstiger Wohngebäude ist zulässig. D. h., es können auch Doppelhäuser als Siedlungsstellen auf den Grundstücken zugelassen werden. Die GRZ bleibt allerdings auf 0,2 beschränkt. Dies ergibt eine Grundfläche von max. 250 qm pro Grundstück sowie in einer künftigen Versiegelung der Zuwegung bzw. des Wohnweges, der parallel der Bungalowstraße führen wird.

Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Die Einzelgrundstücke werden über Einzelkläranlagen versorgt werden. Hierfür sind die jeweiligen Bauherren zuständig.

Auf den Flurstücken und den randlichen Bereichen ist ausreichend Fläche vorhanden, die zum Ausgleich des erfolgten Eingriffs genutzt werden kann.

7. Bilanzierungstabelle

BESTAND	Größe in qm 2	Biotop Wertfaktor 3	Wert Einheiten 2x3	PLANUNG	Größe in qm 5	Biotop Wertfaktor 6	Wert Einheiten 5x6	Bilanz Einheiten 5x6-2x3
Weide	9.770	1	9.770	Streuobstwiese (ÖA)	1.240	4	4.960	8.940
				Randstreifen (ÖA)	900	3	2.700	
				Wohnweg	890	0	0	
				Grünstreifen WS 6.100 qm	640	2	1.280	
Acker	900	1	900	davon Versiegelung (6.100x0,2)= 1.220 qm Nutzgartenanteil	1.220 4.270	0 1	0 4.270	1.3210-9.770=-3.440 VE
				Randstreifen (ÖA)	100	3	300	
				WS 580 qm				
				davon Versiegelung (580x0,2)= 116 qm Nutzgartenanteil	116 406	0 1	0 406	
Grünland (Zuwegung)	290	1	290	Grünstreifen/Wiese	230	2	460	1.166-900=266 VE
				Wiese	240	2	480	
				Wohnweg	56	0	0	480-290=190 VE
				Wohnweg	130	0	0	
Grünland	290	1	290	Wiese	60	2	120	
				WS 80 qm	80			
				davon 80qm Hausgarten		1	80	220-290=-90
				Durchfahrt (4 m breit)				
Feldgehölzhecke	725	5	3.625	6mx4=	24	0	0	
				Rest bleibt:	700	5	3.500	3.500-3.625=-125
			=14.875 E					
				=18.556 E				

Der mit der geplanten Bebauung beabsichtigte Eingriff ist innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

8. Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Auszugleichen im Sinne einer Kompensation des zu erwartenden Eingriffs sind vor allen Dingen die voraussichtlich künftig versiegelten Flächen im Plangebiet. Der Ausgangsbiotopwert der Flächen ist nicht so hoch anzusetzen, als daß der geplante Eingriff nicht innerhalb des Gebietes auszugleichen wäre. An Ausgleichsmaßnahmen ist vorgesehen, daß entsprechend den vorhandenen und leider künftig gefährdeten Strukturen eines dörflichen Ortsrandes, hier am Rand Obstbaumgehölz und Wiesenstrukturen geschaffen werden sollen. Hierzu ist entlang der Nordseite des Plangebietes ein acht Meter breiter Streifen vorgesehen. Auf diesem Streifen werden entsprechend den im Bebauungsplan vorzunehmenden textlichen Festsetzungen, Einzelbäume gepflanzt. Die Einzelbäume sind entweder einheimische standortgerechte Laubbäume oder es sind Obstbäume mit hohem Stamm und aus möglichst heimischer Herkunft. Alternativ hierzu sind auch punktuell Buschwerke zu pflanzen. Diese sollen bestehen aus Schlehengebüsch, Weißdorn, Brombeere und Heckenrose. Die Wiesenfläche wird extensiv bewirtschaftet und durch ein bis zwei Durchgänge im Jahr gemäht oder leicht beweidet. Sowohl die Beweidung als auch die Mahd sollen Pflegemaßnahmen sein, die eine geringe Nutzung ermöglichen, so daß der Gemeinde langfristig keine zusätzlichen Kosten für die Pflege dieser Flächen entstehen. Auf den gesamten Flächen werden pro 80 qm je ein Baum gepflanzt. Dabei soll die Gruppierung locker und unregelmäßig sein.

Ähnlich wird die Fläche am östlichen Rand des Plangebietes ausgestaltet werden. Hier haben wir einen Flächenzuschnitt von 20 m x 60 m, d. h. es kann sich hier eine sehr schöne Einzelbaum oder Streuobstwiese herausbilden. Der Biotopwert einer solchen Fläche ist recht hoch in Ansatz zu bringen. Es werden auf dieser Fläche ebenfalls Obstbäume oder einzelne standortgerechte Laubbäume gemäß den entsprechenden textlichen Festsetzungen gepflanzt werden. In Randbereichen sollen Schlehen-, Dorn- und Heckengebüsch angepflanzt werden. Die Grundfläche als Wiese wird sich in einer Artenzusammensetzung einer Wiese auf trockenen, nährstoffarmen Standort herausbilden. Insofern wird hier mit Unterbleiben von Düngungen - und das ist die Voraussetzung diese Fläche als Ausgleichsmaßnahme anerkennen zu können - wird sich eine "Magerrasen" oder "Trockenrasen"-Struktur herausbilden, die eine zusätzliche Aufwertung dieser Wiese mit sich bringen wird.

Innerhalb des künftigen Siedlungsgebietes ist davon auszugehen, daß ein Großteil der Flächen als Nutzgarten und zu Zwecken der Kleintierhaltung angelegt werden. Hiervon ist davon auszugehen, daß der Ziergartenanteil sehr untergeordnet sein wird. Im Durchschnitt dürfte die Bewirtschaftung dieser Nutzgärten eine ähnliche Wirkung haben wie die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen heute. Deshalb erhält sie einen entsprechenden Bewertungsfaktor, sowohl für den Ausgangsbiotopwert als auch den Zielbiotopwert, nämlich den Faktor 1. Das heißt, innerhalb der künftigen Hausgärten wird rein rechnerisch keine Ausgleichsmaßnahme in Ansatz gebracht. Für die Zuwegung bzw. die Herstellung des Wohnweges wird versickerungsfähiges Material verwendet. Trotzdem ist dies ein Eingriff, der entsprechend auszugleichen sein wird. Zwischen dem geplanten Wohnweg und der Feldgehölzhecke wird ein ca. fünf Meter breiter Wiesenstreifen bestehen bleiben. Dieser Wiesenstreifen wird ohne Nutzung bzw. ohne Düngung gepflegt werden. Die Pflege kann in entsprechender Weise wie auch die Wiesen auf der Ost- und Nordseite des Gebietes durch eine ein- bis zweijährige Mahd erfolgen. An Untergrund wird dieser Grünstreifen mit Schotterrasen belegt sein. In diesem Schotterrasen wird eine Rasenansaatmischung eingegeben, die eine Entwicklung zum Trockenrasen bzw. Magerrasen in der Artenzusammensetzung initiiert.

Diese Grünfläche kann nicht als Ausgleichsfläche anerkannt werden, sie stellt allerdings auch keinen zu kompensierenden Eingriff dar, da die Biotopfunktion und die Oberflächenstruktur im Vergleich zu derzeitigen Nutzungen (Landwirtschaft und Beweidung) nicht grundlegend verändert werden wird.

9. Vorschläge für die textliche Festsetzung im Bebauungsplan

- 9.1 § 1 Auf den gemäß § 9 (1) 20 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flächen ist auf der Grundlage des § 8 a Abs. 1 Satz 5 und des § 1 Abs. 1 Nr. 11 1.NatG MV bei Bauvorhaben für je 50 qm angefangene versiegelte Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 12/14, gemessen in 1 m Höhe) oder ein Obstbaum, alter Sorte, Hochstamm (der Größe 12/14, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

(Artenauswahl: Stieleiche, Esche, Ulme, Rotbuche, Blutbuche, Linde, Bergahorn, Feldahorn, Birke) oder je qm versiegelte Fläche 0,5 qm einheimische, standortgerechte Hecke (Höhe 100-125) zu pflanzen (Artenauswahl: Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Schlehdorn, Weiden und Feldahorn).

Die Gesamtfläche ist durch Beweidung oder Mahd extensiv zu bewirtschaften.

- 9.2 Die vorhandene Feldgehölzhecke entlang der Bungalowstraße ist gemäß § 9 (1) 25 BauGB zu schützen und zu erhalten.
- 9.3 Das anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser soll im Gebiet zur Versickerung gebracht werden.
- 9.4 Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind zumindest außerhalb der künftigen privaten Grundstücke sämtliche Wegebefestigungen in versickerungsfähigem Material herzustellen.

10. Kostenschätzung

Für die Herstellung der Hecken und der Streuobst- bzw. Einzelbaumbestände auf nicht gedüngten Wiesen und die Herstellung einer Schotterrasendecke als Wegseitenraum werden Kosten über DM 10.000 in Ansatz gebracht.

11. Plananlagen

Bestandsplan.

gez.

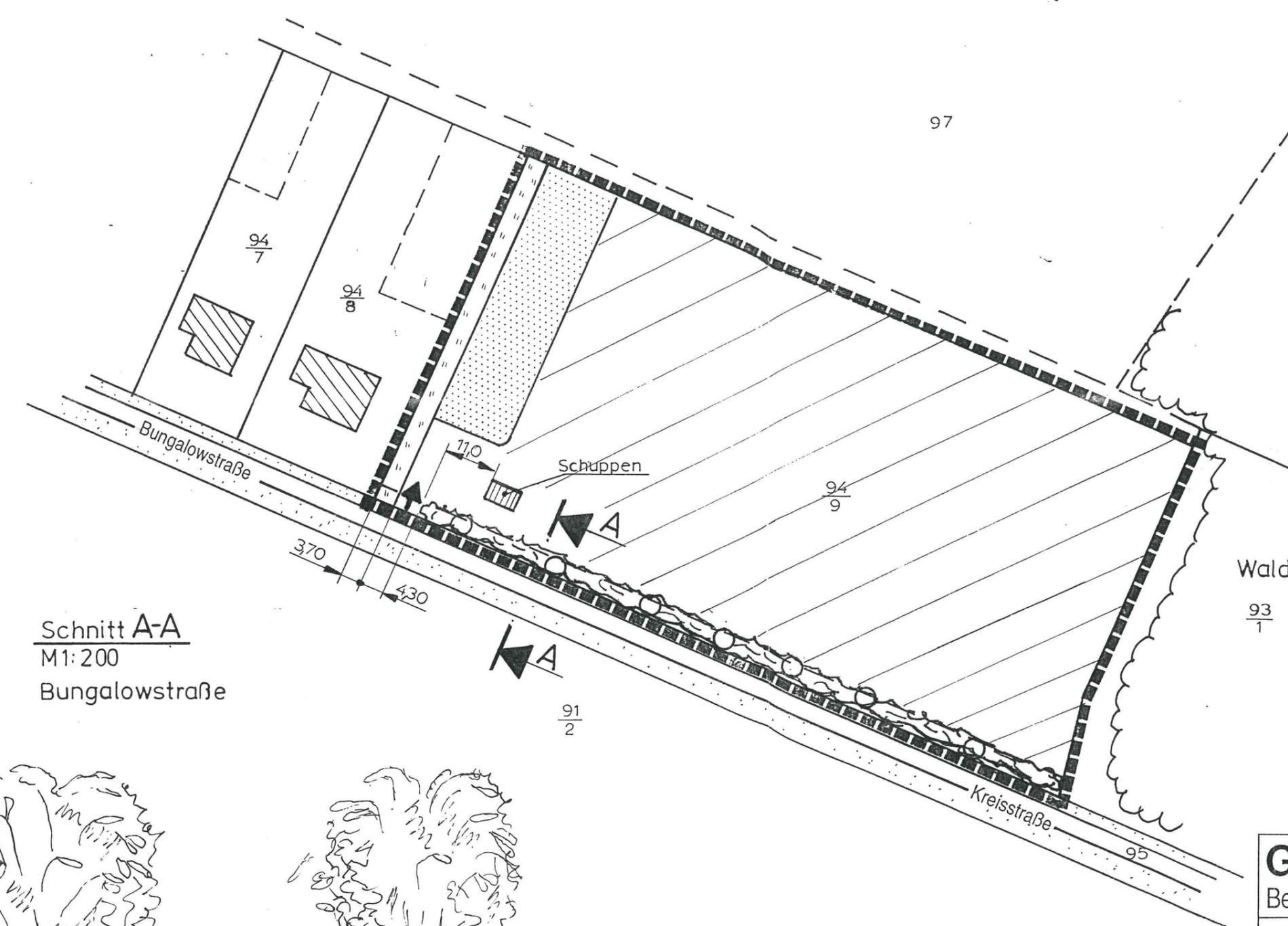


Planungsbüro Sommer GmbH

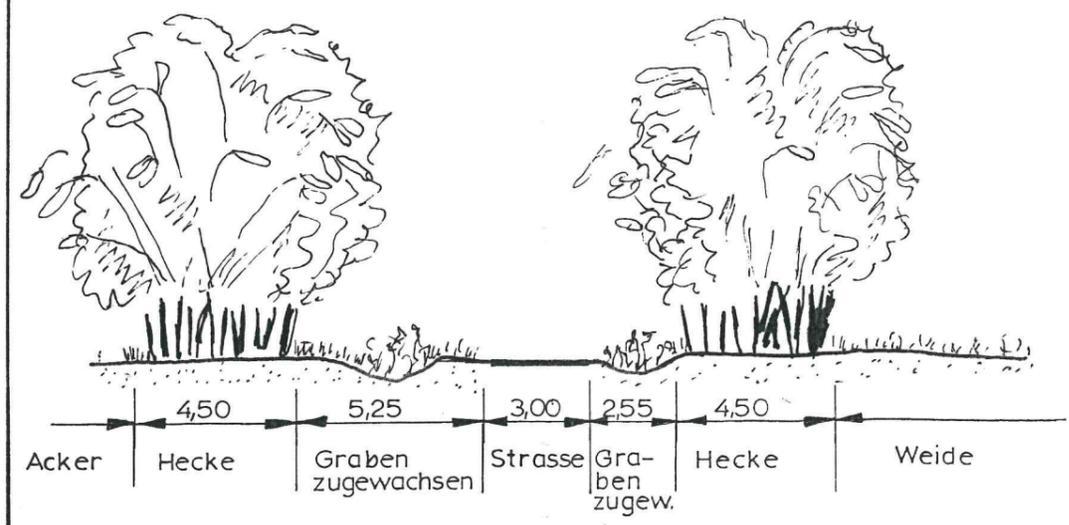
Marianne Sommer

Legende

- ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches
- ⊕ ⊕ ⊕ Hecke
- " " □ Grünstreifen
- ▒ Acker
- ▨ Weide
- ▧ vorhandene Bebauung
- $\frac{94}{9}$ Flurstücksnummer



Schnitt A-A
M1:200
Bungalowstraße



Gemeinde Greven
Bebauungsplan Nr.1 für den Ortsteil Lüttenmark

Bestand

Projekt-Nr.:	G 101 / 97
Blatt-Nr.:	
Maßstab:	1:1.000
Datum:	Jan.98
gezeichnet:	Körner
Planverfasser:	M. Sommer

Planungsbüro Sommer GmbH - Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Königstraße 4 ; 19258 Boizenburg / Elbe ; Tel.: 038847 - 50477 ; FAX : 038847 - 50442

