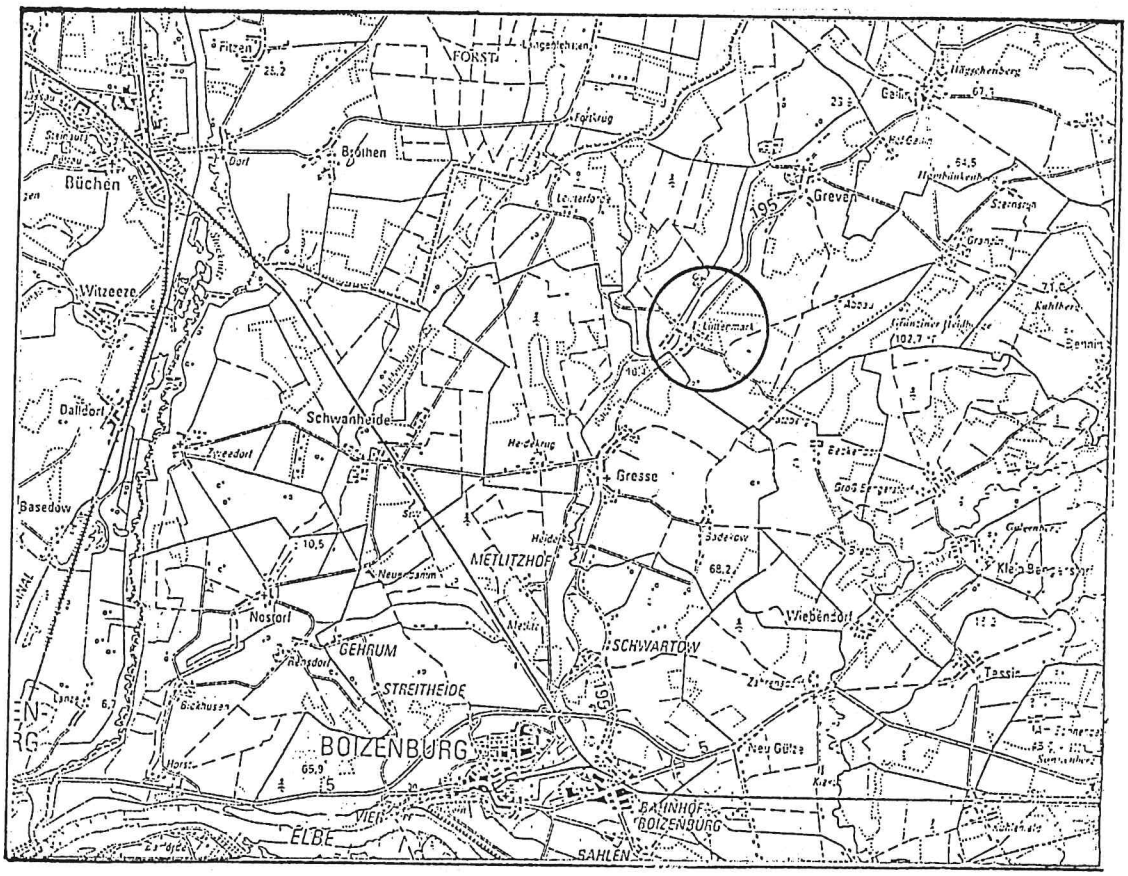
Gemeinde Greven

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den

Ortsteil Lüttenmark

- Begründung -



Planverfasser im Auftrag der Gemeinde:
Planungsbüro Sommer GmbH
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Elbstraße 26 A; 21481 Lauenburg/Elbe
Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122
e-mail: sommerplan@t-online.de

02. Februar 2006

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Aufstellung und Veranlassung	01
2.	Geltungsbereich	02
3.	Zur Ortslage Lüttenmark	03
4.	Denkmalschutz	04
5.	Belange von Natur und Landschaft	05
6.	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	05

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 1 und 3 Satz 1 BauGB der Gemeinde Greven für den OT Lüttenmark

Begründung

1. Aufstellung und Veranlassung

Der Ortsteil Lüttenmark der Gemeinde Greven besteht aus zwei zusammenhängend Siedlungsgebieten, die sich beidseitig der Boize entwickelt haben. Die Gemeindevertretung Greven h 1992 die Aufstellung einer ersten Satzung zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Bereic der Ortslage Lüttenmark und Abrundung dieser Ortslage beschlossen. Die Satzung ist am 04.11.19 rechtskräftig geworden.

Nach zwischenzeitlich 12 Jahren weiterer Entwicklung bietet die gültige Satzung keine ausreichen Grundlage mehr zur Beurteilung anstehender Bauvorhaben und Entwicklungen. Aufgrund d besonderen Lage des OT Lüttenmark, westlich und östlich der Boizeniederung, ist nur eine begrenz Entwicklung möglich. Die bestehende Siedlungsstruktur für den Bereich westlich der Boize hat si beidseitig der dortigen Dorfstraße entwickelt. Für den Bereich östlich der Boize hat sich die Ortsla beidseitig entlang der Hauptstraße und Dorfstraße, die zugleich Bundesstraße 195 ist, entwickelt u einseitig an der Bungalowstraße.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb Lüttenmarks kann sich nur noch auf vereinzelte, fre Grundstücke beziehen, die großteils nicht zur Verfügung stehen. Sie werden von den Besitzern für de Eigenentwicklungsbedarf vorgehalten.

In zunehmendem Maße besteht die Nachfrage nach Baugrundstücken in abzurundenden Randfläche der bestehenden Bebauung der Ortslage Lüttenmark, die abseits des Einzugsbereiches d Bundesstraße 195 liegen. Es sind im Außenbereich liegende, unbebaute Restflächen beidseitig d Dorfstraße, westlich der Boize und nicht bebaute Fläche beidseitig der Dorfstraße von d Bundesstraße 195 in Richtung Boize. Die Grenzen der rechtsgültigen Satzung aus dem Jahre 19 umfassen die damals bebaute Ortslage sehr unmittelbar. Ein auf den Zusammenhang der Ortsla bezogenes Entwicklungspotential ist in dieser Satzung nicht enthalten.

Aus diesem Grunde hat sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Greven entschlossen, die Satzur nach § 34 (4) 1 und 3 Baugesetzbuch für den OT Lüttenmark neu aufzustellen und die Grenzen der i Zusammenhang bebauten Gebiete aktuell klarzustellen und durch Einzelflächen zu ergänzen. Die ne aufgestellte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ersetzt die Abrundungssatzung vom 04.11.1993.

Ziele der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind:

1. Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile neu festzulegen.
2. Einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen und
3. die Besonderheit der Ortsteile Lüttenmark zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Für die Aufstellung der neuen Satzung sind die Vorgaben des § 13 BauGB (neueste Fassung) anzuwenden:

a) Die Eigenart der näheren Umgebung wird nicht berührt.

b) Es sind keine Vorhaben in Vorbereitung, die der UVP-Pflicht nach dem LUVG oder nach Landesrecht unterliegen.
c) Es sind keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Danach sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 34 Abs. 5 im Grundsatz gegeben.

Der Geltungsbereich der Satzung geht zum Teil über die für vorgesehene Bauflächen d Flächennutzungsplanes hinaus. Für den Bereich Dorfstraße (K4) der Flurstücke 9/1, 10 u 16/10 werden nur das Flurstück 10 und die direkt angrenzenden Teilfläche des Flurstücks 9 (der baulich vorgeprägte Teil) und der gegenüber liegende Teil des Flurstücks 16/10 in d Geltungsbereich einbezogen.

Für den Bereich nördlich der Dorfstraße (Flurstücke 7 und 8) werden Teilflächen – soweit ei bauliche Vorprägung besteht – in den Geltungsbereich einbezogen.

Die gegenüberliegenden Flächen der Flurstücke 56 und 58 sollen aufgrund der vorhanden Vorprägungen (bis zur Höhe der gegenüberliegenden Bebauung auf Flurstück 8) in d Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden. Die Flächen liegen außerhalb d Geltungsbereiches des LSG Boize. Die Gemeinde beabsichtigt die derzeitige Darstellung a Maßnahmenfläche im FNP zu ändern. Die Flächen wurden bisher nicht als Maßnahmenfläch für Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wi im Zuge der nächsten Änderung angepasst.

Für den Bereich Dorfstraße (Flurstücke 78/1 und 81/1) werden die Flächen des Flurstücks 81 bis zur Grenze LSG in den Geltungsbereich einbezogen. Auf darüberhinausgehen Flächenanteile wird verzichtet. Auf der gegenüberliegenden Seite ist das Flurstück 77/3 berei bebaut. Auch hier wird der Geltungsbereich bis zur Grenze des LSG beibehalten. Ei Vorprägung ist auf dem Flurstück 77/3 gegeben.

Damit umfaßt das Satzungsgebiet den nachfolgend aufgeführten Geltungsbereich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Lüttenmark die folgend Grundstücke:

Westlich der Boize, beidseitig der Dorfstraße in Richtung Leisterförde die Flurstücke 9/1 (auf 40 Länge), 10, 11/2, 11/1, 13/1 und 14 sowie 16/10 (teilweise), 16/9, 16/8, 16/3, 16/4, 16/6 und 16/7 einer mittleren Tiefe von 50 m beidseitig der Dorfstraße.

Beidseitig des Abschnittes der Dorfstraße, der parallel entlang der Boize verläuft die Flurstücke 21/ 20/1, 19/2, 19/1, 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 17/1, 17/2 und 17/3 sowie 37, 39/3, 39/4, 39/2, 40/1, 40/ Teilstücke des Flurstückes 38/1, 43, 44/2, 47, 46, 49, 50/1, 48/1, 48/2, 53/2, 53/3, 53/4, 53/8, 53/9 sow 54/6 und 54/5.

Ergänzend sind, soweit baulich vorgeprägt, Teilstücke der Flurstücke 7, 8 und 56 in einer Tiefe v jeweils 40 m mit den vereinzelt darauf bestehenden Gebäuden einbezogen worden.

In der Ortslage östlich der Boizeniederung sind die Flurstücke 84/8, 84/7, 84/6, 84/5, 84/4, 84/11, 84/ 83/2, 82/6, 82/5, 82/3, 82/4, 82/7 sowie 81/1 einbezogen.

Im weiteren Verlauf auf der anderen Seite der Hauptstraße die Flurstücke 86/7, 86/4, 86/5, 85/6, 87, 8 89/1, 89/2, 91/8, 91/7, 91/5 und 91/6.

Entlang der Bungalowstraße sind es die Flurstücke außerhalb des Bebauungsplangebiet Bungalowstraße, nämlich die Flurstücke 95/8, 95/7, 96/1, 96/2, 94/2, 94/1, 94/3, 94/4, 94/5, 94/6, 94 und 94/8. Die Letzteren sind nur in einer Tiefe von 40 m einbezogen.

Um den Bereich der Kirche in Lüttenmark und entlang der Dorfstraße sind die Flurstücke 77/2, 77 77/3, 76, 75, 74, 73/3, 73/2 und 73/1 sowie die Flächen 70/1, 70/2, 72/1 und 72/2. Letztere in ein Grundstückstiefe von ca. 50 m.

3. Zur Ortslage Lüttenmark

Lüttenmark erstreckt sich beidseitig der Boizeniederung. Der alte Verlauf der Boize ist auf der Flurka noch zu erkennen. Die Niederungsflächen, die neue Boize und der alte Boizeverlauf liegen außerha der Ortslage und außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Sie sind nicht zu bebauen und z. sumpfig und mit Röhrichten besetzt oder als feuchtes, tiefliegendes Grünland erhalten. Die Abgrenzu der Ortslage zur Boizeniederung hin ist deutlich im Gelände durch die vorhandenen Geländeabsätze erkennen. Die alten und die neuen Bauten sind auf den höher gelegenen sandigen Flächen errichte Dieser Abstand vom Verlauf der Boize und die Beachtung der Flächen der Boizeniederung si Bestandteil der Satzung. Zwischen den bebauten Dorflagen führt das Landschaftsschutzgebiet „Boize

Für den OT Lüttenmark wird die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße, der Bungalowstra und der Dorstraße (im Bereich der Bundesstraße 195) klargestellt. Ergänzend hinzugenommen werde Flächen beidseitig der Dorfstraße, die von der Kirche in Richtung Boize führen. Hier sind die Flurstück 81/1 und das Flurstück 77/3 in einer Tiefe von 50 m in den Geltungsbereich der Satzung einbezoge Das Flurstück 77/3 wird zur Zeit mit einem Doppelhaus bebaut. Es wird zur Boizeniederung dur einen dort verlaufenden Graben abgegrenzt. Der bebaute Teil des Flurstückes, der oberhalb de Grabens liegt, soll in die Satzung einbezogen und klargestellt werden. Gegenüber liegend werden a dem Flurstück 81/1 Flurstücksteile in einer Tiefe von 50 m in den Geltungsbereich der Satzur einbezogen. Das Flurstück 81/1 ist in Gemeindebesitz, es soll in Flurstücke von 20 m Breite aufgete werden, wovon eines derzeit innerhalb des Geltungsbereiches der gültigen Satzung liegt. Dieses i bereits veräußert und wird bebaut.

Die Ortslage westlich der Boize umfasst den eigentlichen, noch möglichen Entwicklungsbereich f Lüttenmark. Hier sind beidseitig entlang der Dorfstraße zwei Fläche zur Ergänzung einbezogen. E handelt sich um die Flurstücke 9/1 und 16/10. Diese beiden Flurstücke wurden in einer Tiefe von 50 einbezogen, sofern eine bauliche Vorprägung vorhanden ist. Auf dem Grundstück 9/1 steht direkt an d Häuser angrenzend ein nicht mehr bewohntes Haus, das wieder aufgebaut werden soll. Straßenseit wird das Flurstück auf 40 m Länge einbezogen. Bis zu dieser Grenze wird der Geltungsbereich auc gegenüberliegend verlaufen. Die Flurstücke sind zur Dorfstraße hin durch eine Eichenallee begrenz Für eine Bebauung ist der Schutz der Allee zu beachten. Einzelne Gebäude sind außerhalb d Kronentraufbereiche der Alleebäume zu errichten und damit muss ein Abstand von mindestens 10 b

15 m zur Dorfstraße gehalten werden. Aus diesem Grund ist die äußere Umgrenzung im Abstand v 50 m zur Dorfstraße gelegt worden. Für die jeweiligen Grundstückszufahrten ist zu beachten, dass d Wurzelbereich der Alleebäume nicht beschädigt wird. Bei Überfahrten ist ein Wurzelschu entsprechend der DIN 18 920 anzulegen. Die Grundstückszufahrten sollten mit Schutzmaßnahm oder möglichst außerhalb der Kronentraufbereiche der Einzelbäume hergestellt werden.

Ergänzend in den Geltungsbereich wurden weiterhin parallel zur Boize drei Grundstücke mit de straßenanliegenden Teil an der Dorfstraße einbezogen. Es sind dies die Flurstücke 7, 8 und 56. S wurden in einer jeweiligen Flurstückstiefe von 40 m mit einbezogen. Die Ortslage schließt dort nördli mit zwei großen Baumreihen und einem Einzelhaus auf dem Flurstück 7 ab. Dieser bereits vorhande Ortsrand soll bestehen bleiben. Die Flurstücke werden soweit baulich vorgeprägt einbezogen und si bis auf vereinzelte Straßenbaumpflanzungen gehölzfrei. Sie sind derzeit entweder als Acker oder a Grünland landwirtschaftlich genutzt. Einschließlich der Einbeziehung der Flurstücke 81/1 (östlich d Boize) besteht unter Beachtung der ergänzend einbezogenen Flächen die Möglichkeit der Errichtu von insgesamt 10 bis 12 Einzelhäusern im gesamten Geltungsbereich der Satzung.

Alle in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke sind vollständig erschlossen. Sie sind entwed über die Dorfstraße oder über die Hauptstraße zu erreichen. Mit der Einbeziehung dieser Flächen wi eine kompakte Ortslage der jeweiligen Siedlungsbereiche von Lüttenmark erzielt.

Nach der aktuellen Bestandserfassung der Ortslagen ist der Grad der Bebauung in Lüttenmark höh als aus den zur Verfügung stehenden Planunterlagen zu entnehmen. Die tatsächlich vorhandene Gebäude wurden ergänzt.

4. Denkmalschutz

In der Ortslage Lüttenmark sind keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch wird grundsätzlich dara hingewiesen, dass auffällige Bodenverfärbungen oder sonstige Auffälligkeiten, die auf Bodendenkma schließen lassen der Denkmalpflege zu melden sind.

Baudenkmale sind in der Ortslage vorhanden.

Es sind:	Lüttenmark	Hauptstraße 24, Hallenhaus mit Scheune
	Lüttenmark	Kirche mit Trockenmauer und Küsterhaus, hinter der Kirche
	Lüttenmark	Kriegerdenkmal
	Lüttenmark	Trafostation

Diese dürfen durch Vorhaben nicht in ihrem Erscheinungsbild oder in ihrer Substanz erheblic beeinträchtigt werden. Zur denkmalgeschützten Substanz gehören auch die noch vorhandene historischen Treppenanlagen oder gemauerten Kellerschächte. Alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Unte Denkmalschutzbehörde bzw. gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

5. Belange von Natur und Landschaft

Beide Siedlungsbereiche Lüttenmarks grenzen an das Landschaftsschutzgebiet Boize an. Für d Landschaftsschutzgebiet wurde im Jahre 2003 das Rechtssetzungsverfahren durchgeführt. D Grenzen des LSG sind betrachtet worden.

Die Teilflächen der Flurstücke 81/1, 16/10, 9/1, 8 und 56 werden teilweise erstmalig a Ergänzungsflächen für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Für eine Inanspruchnahr dieser Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für die baulichen Eingriffe auf den Flurstück die nach § 34 (4) 3 BauGB in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wurden, sind na Maßgabe der Naturschutzgesetzgebung und des § 1 a BauGB folgende Ausgleichsmaßnahm festgesetzt:
Für jede angefangene 50 qm Flächeninanspruchnahme für Versiegelungen und Grundflächen künftig Gebäude ist als Ausgleichsmaßnahme entweder ein heimischer Laubbaum der Größe 14 / 16 oder e Obstbaum, Hochstamm der Größe 12 / 14 oder eine 10 m Hecke aus heimischen Laubgehölzen r Sträuchern der Größe 100 / 125 zu pflanzen.

Die mögliche Artenauswahl für heimische Laubbäume umfasst die Esche, die Stieleiche, die Salweid die Feldulme, Kopfweide und Feldahorn sowie Sandbirke. Die mögliche Artenauswahl für Obstsorte umfasst alle Sorten mit Hochstamm, vornehmlich alte Sorten.

Für alternativ mögliche Heckenpflanzung wird die Artenauswahl auf Rotbuche, Hainbuche, Weißdor Feldahorn, Schlehdorn und Weiden festgelegt.

6. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Entlang der Dorfstraße stehen Eichen, entlang der Hauptstraße Linden. Zur Vermeidung vo Beeinträchtigungen dieser Großbäume wird festgesetzt, dass auf den Flurstücken 16/10, 9/1, 8, 17 und 82/6 die Grundstückszufahrten möglichst außerhalb der Kronentraufbereiche der Straßenbäume z erfolgen haben oder die entsprechenden Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 durchzuführen sin Baumreihen sind am Flurstück 17/3 und am Flurstück 8 vorhanden. Sie sind in gleicher Weise z schützen.

Greven, den 10.03.2006

GEMEINDE GREVEN 2 LANDKREIS LUDWIGSLUST

Bürgermeisterin