

Gemeinde Garstedt

Landkreis Harburg



Bebauungsplan Nr. 9 „Dorfmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung

Entwurf Begründung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: Dezember 2021

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Garstedt durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1	Anlass und Ziel.....	4
2	Lage und Begrenzung des Plangebietes.....	5
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
4	Derzeitige Situation und bestehendes Planungsrecht.....	8
5	Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung	10
6	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	13
7	Bauleitplanerisches Verfahren.....	15
8	Abbildungen	17

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls

Übersichtsplan und Abgrenzung des Geltungsbereiches | ohne Maßstab



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans

Abb. 1 | Übersichtsplan

1 ANLASS UND ZIEL

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dorfmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Garstedt wird das Ziel verfolgt, in einem bereits bebauten Innenbereich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame und nutzungsverträgliche Nachverdichtung zu schaffen. Damit kann u. a. ein Beitrag zum örtlichen Wohnraumangebot in Garstedt geleistet werden.

Der Anlass der Planung ergibt sich aus dem Erkennen der Tatsache, dass einige Planinhalte (bspw. GRZ, Mindestgrundstücksgröße oder die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude) nicht mehr zeitgemäß sind und einer weiteren und grundsätzlich erwünschten Nachverdichtung entgegenstehen.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dorfmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift einer Maßnahme der Innenentwicklung dient (vor allem Nachverdichtung), kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a (1) BauGB sind erfüllt.

- Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt insgesamt 54.588,3 m². Damit ist § 13a (1) S. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen, wonach die Aufstellung des Bauleitplans im beschleunigten Verfahren nur dann zulässig ist, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Vorprüfung des Einzelfalls (siehe auch Anlage zur Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Insofern ist die Anwendungsvoraussetzung nach § 13a (1) S. 2. Nr.2 erfüllt.
- Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Zuletzt bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Trotz der Möglichkeit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abzusehen, wird im Sinne einer möglichst transparenten Planung eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

2 LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung entspricht überwiegend dem Geltungsbereich des Urplanes „Dorfmitte“ und umfasst dabei insbesondere den historischen Ortskern von Garstedt mit seinen Hofstellen sowie die Hofstellen umgebenden Strukturen aus der jüngeren Siedlungsgeschichte. Im Nordosten wurden zwei kleinteilige bereits vorgeprägte Flächen mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um hier eine städtebauliche Ordnung vorzunehmen. In Nord-Süd-Richtung verläuft mittig durch das Plangebiet die Hauptstraße (L 234). Die konkrete Lage des Plangebiets ist dem Übersichtsplan (Abb. 1) zu entnehmen. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Flächengröße von etwa 249.500 m².

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg

Die folgende Abbildung zeigt für den Bereich des Plangebiets (rotes Oval) und der weiteren Umgebung die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2025 für den Landkreis Harburg.

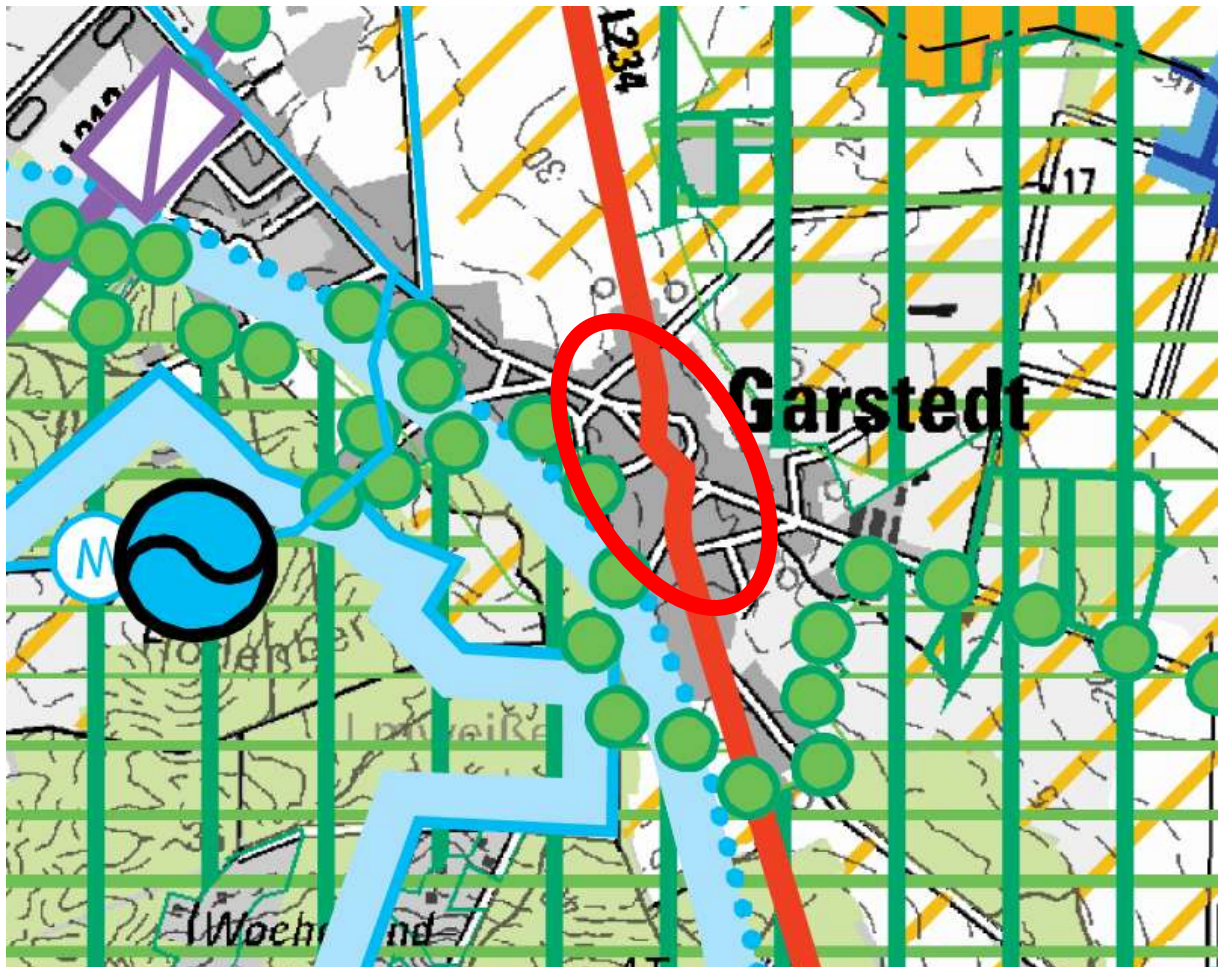


Abb. 2 | Auszug Zeichnerische Darstellung Regionales Raumordnungsprogramm LK Harburg

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes trifft für den Bereich des Plangebiets keine zeichnerischen Darstellungen mit Ausnahme der Darstellung der mittig durch das Plangebiet verlaufenden Hauptverkehrsstraße (Vorrangfläche), welche die L 234 darstellt. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete:

- Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ (senkrechte grüne Linien)
- Vorbehaltsgebiet „Landschaftsgebundene Erholung“ (waagerechte grüne Linien)
- Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen“ (schräge orange Linien)
- Vorbehaltsgebiet „Wald“ (Grüne Flächen)
- Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“ (hellblaue Linie mit dunkelblauer Randlinie)
- Vorbehaltsgebiet „Trinkwassergewinnung“ (hellblaue Linie mit dunkelblauer gepunkteter Randlinie)

Mit der Planung wird kein Eingriff in genannte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete begründet.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum RROP auf die Funktion Garstedts und auch Wulfens als Gemeinden mit ergänzenden Versorgungsaufgaben (Grundschule/ Einzelhandelsstandort) hingewiesen wird.

Insgesamt steht die Planung den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung nicht entgegen. Vielmehr wird mit der Änderung des Bebauungsplanes dem Ziel der regionalen Raumordnung gefolgt, Maßnahmen der Innenentwicklung, den Maßnahmen der Außenentwicklung vorzuziehen (vgl. Kapitel 2.1.1 04 RROP LK Harburg).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für einen überwiegenden Teil des Plangebiets Dorfgebietsflächen dar. Im Süden des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan zudem für einen Teilbereich Mischbauflächen dar, im Westen werden in einem Teilbereich Wohnbauflächen dargestellt. Im Übrigen werden für kleinflächige Teilbereiche innerhalb des Plangebiets Grünflächen sowie Sondergebietsflächen (Tennis und Reitsport) dargestellt. Die Bebauungsplanänderung, welche insbesondere auf die bereits festgesetzten und flächennutzungsplanverträglichen Wohnbau- und Mischbauflächen aufbaut, steht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die folgende Abbildung zeigt den Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets.

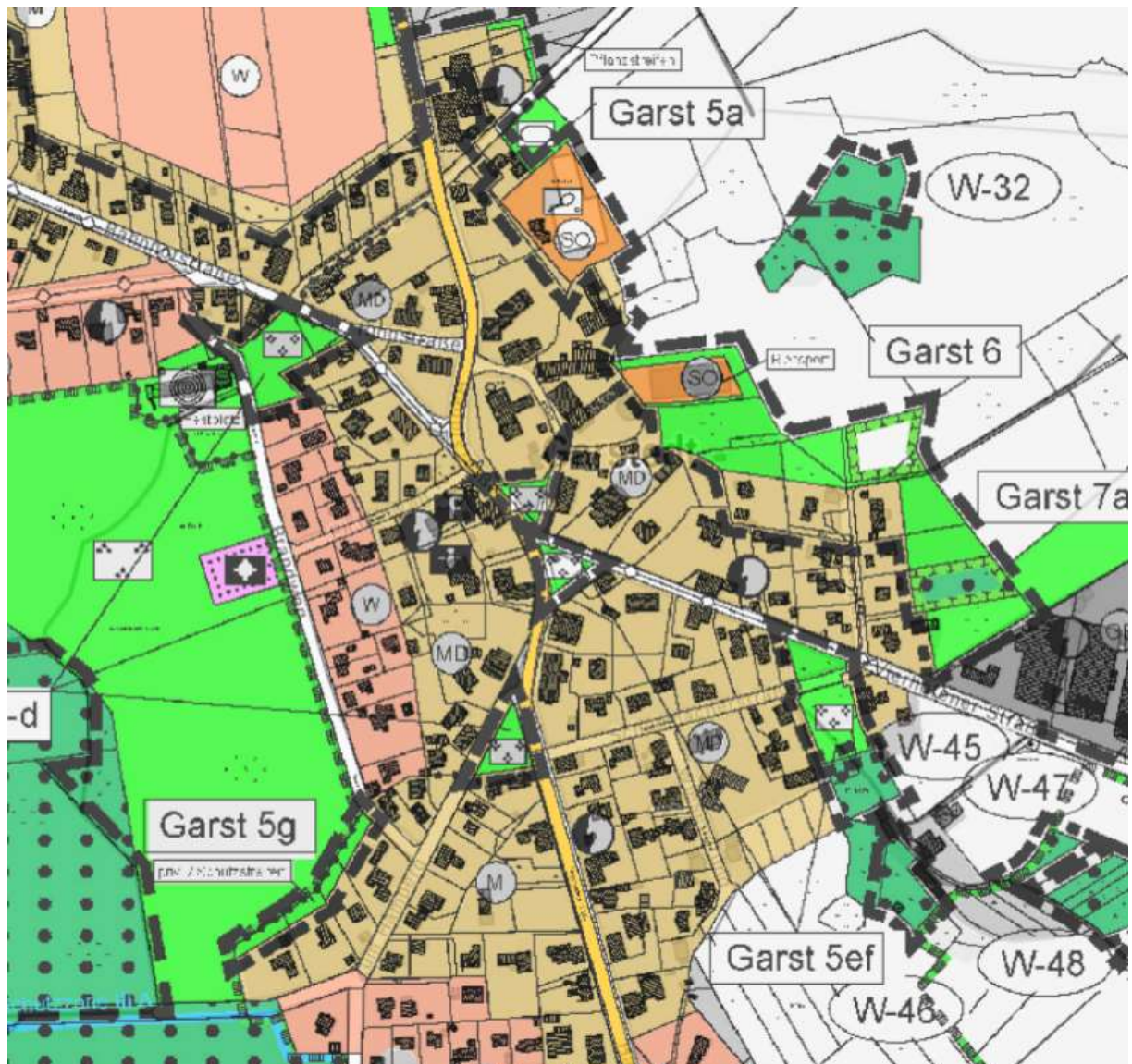


Abb. 3 | Auszug Flächennutzungsplan SG Salzhausen

4 DERZEITIGE SITUATION UND BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Bei dem Plangebiet handelt es sich insbesondere um den historischen Ortskern von Garstedt, der sich mitunter durch großflächige Hofstellen mit landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden auszeichnet, die das Ortsbild von Garstedt maßgeblich prägen (vor allem im Norden und Nordosten des Geltungsbereiches). Richtung Süden des Plangebiets werden die Bebauungsstrukturen kleinteiliger und es spiegeln sich Mischnutzungen (Wohnen, Gewerbe, Kindergarten und, -krippe) wider. Im Westen des Plangebiets bestehen zudem insbesondere Einfamilienhäuser. Neben der baulichen Vorprägung des Gebiets zeichnet sich der Ortskern von Garstedt ebenfalls durch Großgrün aus. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die bestehenden Eichenhaine an der Bahnhofstraße, an der Ring- und Vierhöfener Straße, an der Schumacherstraße sowie an der Straße „Zum Hamberg“ zu benennen. Ebenfalls besteht teilweise straßenbegleitendes Großgrün.



Abb. 4 | Hof Sassenbuur + Großgrün



Abb. 5 | Hofstelle westlich Ringstraße



Abb. 6 | Eichenhain



Abb. 7 | Straßenbegleitendes Großgrün

Hinsichtlich des gegenwärtigen Planungsrechts gelten die Festsetzungen des Urplanes, der im Jahr 2006 in Kraft trat. Die folgende Abbildung zeigt die Planzeichnung zum Urplan.

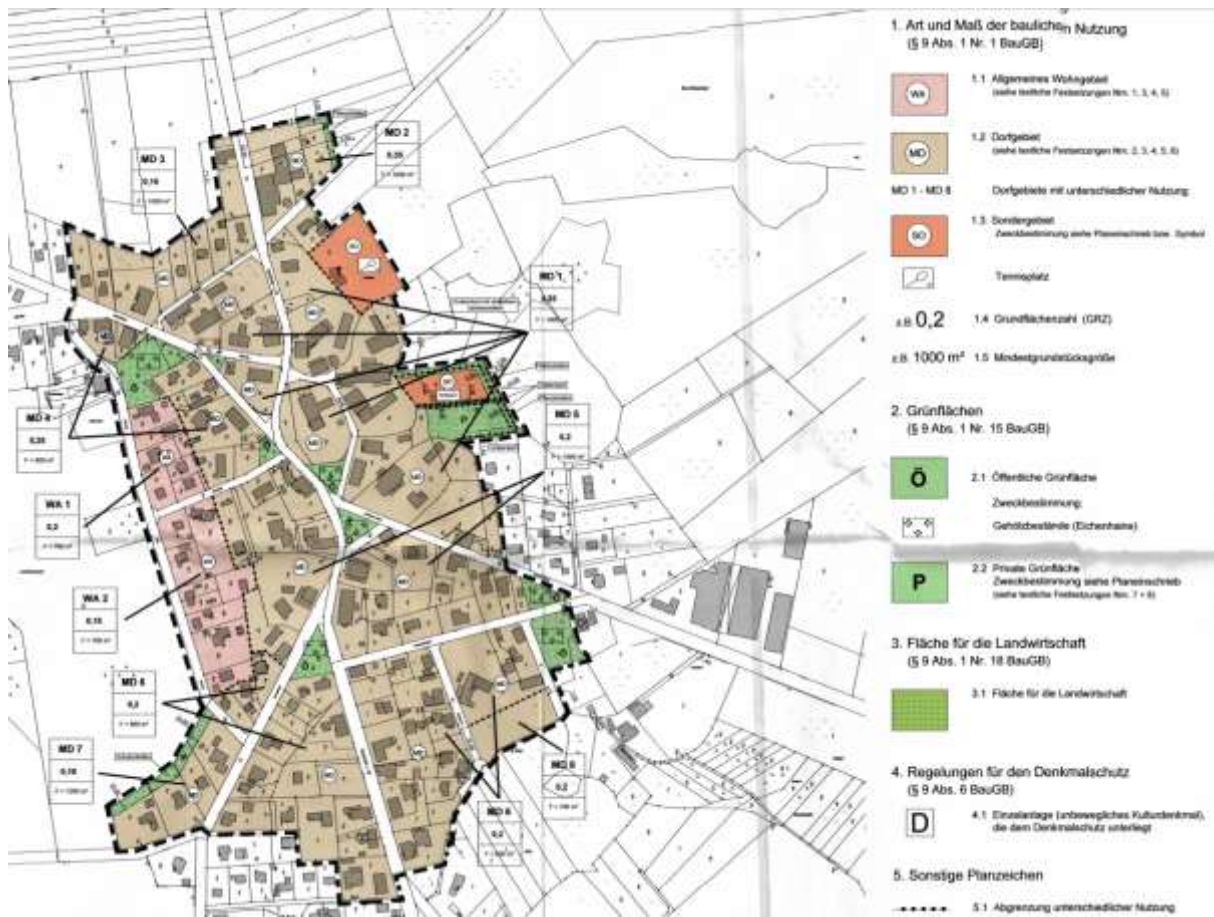


Abb. 8 | Urplan Nr. 9 „Dorfmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

In weiten Teilen des Plangebiets setzt der Urplan als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiete fest, die der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe dienen. Im Übrigen wird im Westen des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, im Nordosten des Plangebiets werden zudem ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung erfolgen im Rahmen der Planzeichnung Festsetzungen über eine GRZ. Während die GRZ in den Bereichen um die großflächigen Hofstellen 0,25 beträgt, beträgt die GRZ in den kleinteiligeren Siedlungsstrukturen in der Regel zwischen 0,15 und 0,2. Im Übrigen werden über die Planzeichnung Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. In diesem Zusammenhang gelten für die Bereiche um die Hofstellen Mindestgrundstücksgrößen von 1.400 m², während in den kleinteiligeren Siedlungsstrukturen in der Regel Mindestgrundstücksgrößen zwischen 700 m² und 1.000 m² festgesetzt sind.

Neben genannten Festsetzungen, die aus der Planzeichnung hervorgehen, erfolgen ebenfalls textliche Festsetzungen. In diesem Zusammenhang wird unter anderem festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind (mit Ausnahme bei Umnutzung bestehender Gebäude). Über die Festsetzung über die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude hinaus erfolgt zusätzlich eine Kopplung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen an die Grundstücksgröße. Beispielsweise muss das Verhältnis anre-

chenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit in dem Dorfgebiet 1 (MD 1) mindestens 1000 m² pro Wohneinheit betragen.

Darüber hinaus erfolgen grünordnerische Festsetzungen. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die Flächen mit den ortsbildprägenden Eichenhainen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestände (Eichenhaine)“ festgesetzt. Ebenfalls werden in Teilbereichen private Grünflächen festgesetzt, die in der Regel der landschaftsgerechten Einbindung von Neubauten bzw. bestehender Bebauung dienen.

Zuletzt wird darauf hingewiesen, dass in Zusammenhang mit der Aufstellung des Urplanes zusätzlich eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung erlassen wurde, mit der unter anderem die Fassadengestaltung, die Dachgestaltung und die Gestaltung von Werbeanlage geregelt wird.

5 FESTSETZUNGEN IM RAHMEN DER 1. ÄNDERUNG

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dorfmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Garstedt wird das Ziel verfolgt, in einem bereits bebauten Innenbereich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen. Damit kann u. a. ein Beitrag zum örtlichen Wohnraumangebot in Garstedt geleistet werden.

Im Folgenden werden die Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erläutert.

Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen (Dorfgebiet, allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet) bleiben mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes unverändert zu den Arten der baulichen Nutzung, die im Urplan festgesetzt sind. Die bereits als Reitplatz genutzten Flächen (Flurstücke 159/1, 160) des landwirtschaftlichen Betriebes, die bislang noch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lagen, werden als Sondergebiet „Reitplatz 2“ im Bebauungsplan festgesetzt. Auch Teile des Flurstück 163/1, die im Urplan als private Grünfläche festgesetzt wurden, werden als Sondergebiet „Reitplatz 1“ festgesetzt. Damit wird den bestehenden Nutzungen in den Dorfgebieten (insb. landwirtschaftliche Hofstellen, Wohnen und Gewerbe), in den allgemeinen Wohngebieten (insb. Wohnen) und in den Sondergebieten (Tennisplatz und Reitsport) gerecht. Ebenso wie im Urplan, sind auch mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes in den allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Auch wird die textliche Festsetzung aus dem Urplan übernommen, dass die in den Dorfgebieten allgemein zulässige Nutzung Tankstellen sowie die im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauN-VO unzulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung / Mindestgrundstücksgröße / Anzahl der Wohnungen

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in allen Baugebieten (mit Ausnahme MD 2) auf 0,25 vereinheitlicht. In diesem Zusammenhang wird in nahezu sämtlichen Baugebieten, außer den Baugebieten MD 1 und MD 4 (siehe Urplan), die GRZ gegenüber dem Urplan erhöht, sodass nunmehr weitere Nachverdichtungspotenziale in diesen Baugebieten genutzt werden können.

Damit sich neue Bebauungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebungsstrukturen einfügen und der dörfliche Charakter erhalten bleibt, wird für das gesamte Plangebiet die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse von 2 festgesetzt. Auch die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung. Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt dieser Höhenfestsetzungen ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF), welche wiederum auf max. 0,5 m über der Oberkante Fahrbahn der zum Gebäude nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt wird.

Im Weiteren erfolgt eine Anpassung der Mindestgrundstücksgrößen an heutige Maßstäbe. In den nordwestlichen, westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebiets, die sich vor allem durch wohnbauliche Nutzungen kennzeichnen, wird eine einheitliche Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt. Mit der geringeren Mindestgrundstücksgröße ergeben sich u. a. Potenziale der Teilung von Grundstücken und einer damit einhergehenden Erleichterung zur Schaffung neuen Wohnraums (z. B. durch Verkauf von neuen Grundstücken). In den Bereichen der historischen Hofstellen wird die Mindestgrundstücksgröße von 1.400 m² auf 1.000 m² gesenkt. Der historische Ortskern soll sich auch zukünftig durch großflächigere Grundstücke charakterisieren, wenngleich die Teilung von Grundstücken mit einer geringeren Mindestgrundstücksgröße erleichtert werden soll. Hinsichtlich des MD 3 wird die Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² auf 800 m² gesenkt. Die Mindestgrundstücksgröße im Norden des Plangebiets, (MD 2) bleibt unverändert bei 1000 m². Hier befindet sich das Seniorenzentrum Garstedt „Haus im Dorf“.

Sowohl zur Festsetzung über die GRZ als auch zur Festsetzung über die Mindestgrundstücksgrößen wird zudem festgesetzt, dass im Falle einer derzeit bestehenden höheren GRZ oder geringeren Grundstücksgröße als der jeweils Festgesetzten, die GRZ bzw. Grundstücksgröße des Bestandes als GRZ bzw. Mindestgrundstücksgröße gilt. In den Dorfgebieten MD 1 ist eine Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ von 0,25 bis zu einer GRZ von 0,35 bzw. bis zur GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zulässig, wenn die Überschreitung landwirtschaftlichen Zwecken oder einer in den bestehenden Gebäuden nachfolgenden oder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden gewerblichen Nutzung dient. Hiermit wird gewährleistet, dass ortsbildprägende Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe bei Bedarf Erweiterungsmöglichkeiten nutzen können.

Die Grundstücke mit einer Unterschreitung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße sind:

- Eichenweg 6 (Flurstück 227/72)
- Brandweg 7 (Flurstück 227/68)
- Brandweg 7A (Flurstück 227/69)
- Zum Hamberg 1B (Flurstück 181/5)
- Wiesengrund 1 (Flurstück 23/8)
- Wiesengrund 14 (Flurstück 12/10)
- Flurstück 23/4
- Flurstück 23/5
- Flurstück 23/6

- Flurstück 23/7
- Schumacherstraße 2 (Flurstück 4/3)
- Hauptstraße 17 (Flurstück 303/1)
- Vierhöfener Straße 4B (Flurstück 174/10)

Die Grundstücke mit einer höheren GRZ als zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses:

- Ringstraße 8 (Flurstück 219/1)
- Hauptstraße 3 (Flurstück 520/211)
- Hauptstraße 10, 10A (Flurstück 191/2)
- Eichenweg 1 (Flurstück 190/6)
- Zum Hamberg 8A (Flurstück 227/78)
- Hauptstraße 17 (Flurstück 303/1)
- Wiesengrund 8 (Flurstück 8/5)

Über die GRZ und Mindestgrundstücksgröße hinaus werden die Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen neu geregelt. In diesem Zuge wird die Festsetzung aus dem Urplan gestrichen, dass lediglich 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind. Die zulässige Zahl der Wohnungen wird nunmehr über das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit geregelt. In diesem Zusammenhang wird festgesetzt, dass das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens 250 m² pro Wohneinheit betragen muss. Mit diesen Festsetzungen wird gesichert, dass keine ortsuntypische und unzumutbare Dichte von Wohnungen entsteht, die dem Ortsbild schaden würde. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen gilt nicht, wenn das Gebäude zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Bestand hat. Hiermit sollen Anreize geschaffen werden, ortsbildprägende Gebäude umzunutzen, anstatt beispielsweise abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen (Erhalt des ortsbildprägenden Charakters).

Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reitplatz 1“ wird weiterhin die Errichtung eines Wirtschafts- oder Stallgebäudes mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 250 m² zulässig, sofern das Gebäude dem Reitsport dient. Hiermit werden dem bestehenden Betrieb Erweiterungs- bzw. Ausbaumöglichkeiten offen gelassen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes werden im Südosten des Plangebiets Baugrenzen festgesetzt, um in diesem Bereich eine Bebauung zu ermöglichen und zur Arrondierung des Siedlungsrandes beizutragen. Gegenwärtig handelt es sich bei den Flächen um Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Grünordnung

Es werden die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Uplan übernommen. Im Bereich der Hauptstraße, auf Höhe der Ringstraße, wird die bereits festgesetzte öffentliche Grünfläche im Schnittbereich „Vierhöfener Straße/Hauptstraße“ Richtung Norden erweitert. Hiermit erfolgt eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen wird im Weiteren um den Zusatz „Parkanlage“ ergänzt. Unter anderem befinden sich innerhalb der o. g. Grünfläche ebenfalls Wegebeziehungen.

Mit der Übernahme der öffentlichen und privaten Grünflächen aus dem Urplan kann auch zukünftig gesichert werden, dass die Eichenhaine bestehen bleiben und zudem landschaftsgerechte Eingrünungen von Bebauungen erfolgen (siehe private Grünflächen im Nordosten sowie Südwesten des Plangebiets).

Örtliche Bauvorschrift

Um auch zukünftig das Ortsbild nachhaltig zu sichern, wird die örtliche Bauvorschrift des Urplanes mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes übernommen und um die Bestimmung zur Anzahl der zu errichtenden Stellplätze ergänzt. Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den Grundstücken zu gewährleisten und somit das Parken auf öffentlichen Straßenflächen zu vermeiden, wird mit der Örtlichen Bauvorschrift eine Mindestanzahl an Stellplätzen geregelt. Es ist anzunehmen, dass bei größeren Wohneinheiten der Bedarf an Stellplätzen höher ist, weshalb für Wohneinheiten von 80 m² und mehr 2 Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen sind. Bei Wohneinheiten von weniger als 80 m² ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück anzulegen.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den eigenen Grundstücken zur Verdunstung und Versickerung zu bringen. Geeignete Vorkehrungen sind entsprechend zu treffen.

Hinweise

Im Rahmen des Textteils zum Bebauungsplan ergehen Hinweise zu den gültigen Rechtsgrundlagen, zu einem allgemeinen Altlastenverdacht, zum Denkmalschutz und zur Errichtung von Erdwärmesonden.

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Im Folgenden werden kategorisiert nach den Schutzgütern die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Vertretbarkeit dieser dargestellt. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von einer umfassenden Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht abgesehen.

Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit. Insbesondere Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen können Einfluss auf das Schutzgut Mensch nehmen.

Bei der Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame und nutzungsverträgliche Nachverdichtung geschaffen werden. Da mit der Planung die Baugebietstypen und festgesetzten Nutzungen unverändert bleiben, werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch neue Nutzungen begründet.

Vor dem Hintergrund der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen wird die Schaffung neuer Wohnungen erleichtert. In diesem Zusammenhang können sich betriebsbedingte Auswirkungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ergeben, die jedoch u. a. vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Wohnbaudichte und der Festsetzung über die Deckelung der Anzahl der Wohnungen (je 250 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig; siehe Kapitel 5) als nicht erheblich einzustufen sind.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ sind insgesamt nicht zu erwarten. Es ergeht der Hinweis, dass aufgrund der historischen Ortslage und der Vielzahl der ehemaligen Nutzungen Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen sind. Die Flurstücke mit Altlastenverdacht sind beim Landkreis Harburg einzusehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es erfolgt ein Eingriff in bereits anthropogen vorgeprägte Siedlungsstrukturen mit einer tendenziell geringen Biotopvielfalt bzw. -bedeutung. Erhaltenswerte Grünflächen und ortsbildprägende Baumbestände werden über die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Gehölzbestände (Eichenhaine)“ gesichert. Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen, die unter anderem in Teilbereichen eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebiets sichern und in ihrer Biotopstruktur zudem ein Lebensraum für Tiere sein können.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung. Die Grundflächenzahl wird in Teilbereichen des Plangebiets moderat auf 0,25 erhöht. Es werden somit Voraussetzungen für eine weitere Versiegelung des Siedlungsbereiches geschaffen, womit ein Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet wird. Vor dem Hintergrund einer maßvollen Zulässigkeit von Neuversiegelung und der Tatsache, dass eine neue Wohnraumschaffung im Innenbereich erleichtert wird, ist der Eingriff in das Schutzgut Boden vertretbar. Mit der Planung wird den Vorstellungen der Bundgesetzgebung gefolgt, vorrangig eine Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung durchzuführen (vgl. § 1 (5) BauGB)

Schutzgut Fläche

Der Begriff „Fläche“ umfasst in diesem Zusammenhang „Freiflächen“ außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungen. Zweck der Einführung dieses Schutzguts im Jahre 2017 war es, bis 2030 die Flächeninanspruchnahme zusätzlicher Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zu verringern. Dabei sind quantitative Aspekte des Flächenverbrauchs genauso wie Aspekte einer Zerschneidung und Zersiedelung von Freiflächen zu hinterfragen. Da mit der Änderung des Bebauungsplanes ein bereits bebauter Siedlungsbereich überplant wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen eines Wasserschutzgebietes. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den eigenen Grundstücken zur Verdunstung und Versickerung zu bringen. Geeignete Vorkehrungen sind entsprechend zu treffen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Luft und Klima

Mit der Bebauungsplanänderung, die der Innenentwicklung dient, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Weder Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiete noch Leitbahnen für den Luftaustausch werden von der Planung berührt.

Schutzgut Landschaft

Aufgrund einer Planung in bereits vorgeprägten Siedlungsbereichen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Gemäß § 8 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 NDSchG gilt entsprechend. Gemäß § 10 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

- Ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen,
- ein Kulturdenkmal oder einen in § 3 Abs. 3 genannten Teil eines Baudenkmals von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,
- die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder
- in der Umgebung des Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Bezüglich weiterer Regelungen zu genehmigungsnotwendigen bzw. genehmigungsfreien Handlungen im Bereich der Kultur-, Boden oder Baudenkmale wird auf § 10 NDSchG verwiesen. Gemäß § 13 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten an einer Stelle, von der man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden (Voll- und Halbhöfe sowie Großkötnerstellen im Altdorfbereich), von der Denkmalschutzbehörde (Landkreis Harburg) genehmigt werden müssen. Gemäß § 14 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen ist.

Bei Beachtung o. g. Hinweise sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.

7 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 09.09.2020 hat der Rat der Gemeinde Garstedt die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dorfmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 25.02.2021 in Form einer Bürgerversammlung und anschließender Auslegung vom 26.02.2021 bis zum 26.03.2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 05.03.2021 bis zum 05.04.2021 statt.

Am 15.07.2021 wurde der Beschluss gefasst, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom bis zum statt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Gemeinde Garstedt am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dorfmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

8 ABBILDUNGEN

Abb. 1 | Übersichtsplan

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage folgender Quelle:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Abb. 2 | Auszug Zeichnerische Darstellung Regionales Raumordnungsprogramm LK. Harburg

Quelle: Landkreis Harburg (2019): Regionales Raumordnungsprogramm LK Harburg. URL: <https://www.landkreis-harburg.de/portal/seiten/regionales-raumordnungsprogramm-rop-2025-fuer-den-landkreis-harburg-901000407-20100.html>.

Abb. 3 | Auszug Flächennutzungsplan SG Salzhausen

Quelle: © 2020 Geobasisdaten:



, siehe auch: Quelle: Landkreis Lüneburg (Hrsg.) (o. J.): Geoportal. URL: http://geo.klg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false

Abb. 4 | Hof Sassenbuur + Großgrün

Quelle: eigene Darstellung

Abb. 5 | Hofstelle westlich Ringstraße

Quelle: eigene Darstellung

Abb. 6 | Eichenhain

Quelle: eigene Darstellung

Abb. 7 | Straßenbegleitendes Großgrün

Quelle: eigene Darstellung

Abb. 8 | Urplan Nr. 9 „Dorfmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift

Quelle: Landkreis Harburg (Hrsg.) (o. J.): Bebauungsplan Nr. 9 „Dorfmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift. URL: https://www.landkreis-harburg.de/ftp/bplaene/12_1580.pdf