

Gemeinde Garstedt



Bebauungsplan Nr. 13 „Bornbach“

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Garstedt durch

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 22 18 464
Fax: 0 41 31 / 22 18 466
E-mail: info@wolfgangstoehr.de
www.wolfgangstoehr.de



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im Plangebiet gilt bei Grundstücken, die kleiner als die jeweils festgesetzte Mindestgrundstücksgröße sind und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut waren, als Mindestgrundstücksgröße der Bestand der Planunterlage. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße gilt auch für die nach einer Grundstücksteilung, z.B. zwecks Neubebauung, verbleibende Restgrundstücksfläche. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 + 3 BauGB)
- 1.3 Sofern die bereits vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses höher als die festgesetzte war, gilt für das betroffene Grundstück die GRZ des derzeitigen Bestandes. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 + 3 BauGB)
- 1.4 Im Plangebiet ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann bei einer Einzelhausbebauung eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von deutlich untergeordneter Bedeutung und Größe ist (maximal 60 %). (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.5 Das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit muss im Allgemeinen Wohngebiet mit 1.200 m² Mindestgrundstücksfläche (WA 1) mindestens 600 m² pro Wohneinheit betragen, in den Allgemeinen Wohngebieten mit 1.000 m² Mindestgrundstücksfläche (WA 2) mindestens 500 m² pro Wohneinheit und im Allgemeinen Wohngebiet mit 700 m² Mindestgrundstücksfläche (WA 3) mindestens 400 m² pro Wohneinheit. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 2. Zufahrten / Stellplätze
 - 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) sind Stellplätze und Parkplätze mit mind. 30% Fuganteil, Rasensteine, Schotterrassen o.ä.) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3. Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer
 - 3.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Plangebiet die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138), unter der Voraussetzung, dass geeignete Bodenverhältnisse und Abstände zum Grundwasser bestehen. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

Planzeichenerklärung

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(siehe textliche Festsetzung Nrn. 1.1 bis 1.5 und 2.1)

WA 1 - WA 3 Allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlicher Nutzung

- z.B. 0,2 1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

- z.B. F=1.200 m² 1.3 Mindestgrundstücksgröße

- 2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

2.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

LW

Landwirtschaftlicher Weg

- 3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Private Grünfläche
Zweckbestimmung siehe Planschrieb

- 4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für landschaftsgerechte Bepflanzungen und für die Erhaltung von landschaftsgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)

- 5. Sonstige Planzeichen

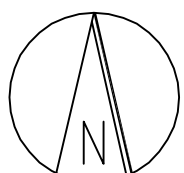
5.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes hier: Landschaftsschutzgebiet WL 17 "Garstorfer Wald und weitere Umgebung"

Gemeinde Garstedt
Bebauungsplan Nr. 13 "Bornbach"



M. 1 : 1.000



Übersichtsplan, M. 1 : 7.000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Garstedt den Bebauungsplan Nr. 13 „Bornbach“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Garstedt, den 4.7.2011

gez. Wind
..... (Siegel)
- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am 19.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Bornbach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Garstedt, den 4.7.2011

gez. Wind
..... (Siegel)
- Bürgermeister -

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.03.2011 bis 15.04.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Garstedt, den 4.7.2011

Den Beteiligten wurde mit Schreiben vom 08.03.2011 und Frist bis zum 08.04.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

gez. Wind
..... (Siegel)
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat den Bebauungsplan Nr. 13 „Bornbach“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.07.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

gez. Wind
..... (Siegel)
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.12.2011 im Amtsblatt Nr. 49 für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 08.12.2011 rechtsverbindlich geworden. Garstedt, den 12.12.2011

gez. Beyer
..... (Siegel)
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Garstedt, den

.....
- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Garstedt, den

.....
- Bürgermeister -

Hinweise

- 1. Gesetzesgrundlagen:

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011, BGBl. I S. 619), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenvverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. S. 475), das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. S. 2542), und das **Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010 und das **Niedersächsische Denkmalschutzgesetz** (NDSchG) vom 05.11.2004 (Nds. GVBl. S. 415).

- 2. Meldepflicht von archäologischen Funden und Befunden:

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, die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen ist.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 22 18 464
Fax: 0 41 31 / 22 18 466
E-mail: info@wolfgangstoehr.de
www.wolfgangstoehr.de

Lüneburg, den 04.07.2011

gez. Wolfgang Stöhr
.....
- Planverfasser

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am 08.11.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Gemeinde Garstedt



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 13 „Bornbach“

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Garstedt durch

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 22 18 464
Fax: 0 41 31 / 22 18 466
E-mail: info@wolfgangstoehr.de
www.wolfgangstoehr.de

Übersichtsplan (M. 1 : 5.000, eingenordet)



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3. Bestand / vorhandene Situation	5
4. Planung / die Festsetzungen im einzelnen	6
4.1 Art der Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Sonstige Festsetzungen	7
4.4 Städtebauliche Werte	8
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
5.1 Emissionen / Immissionen	8
5.2 Natur und Landschaft	9
5.3 Altstandorte	9
6. Ver- und Entsorgung	10
7. Bauleitplanerisches Verfahren	10
- Anlage 1: Pflanzempfehlungen (2 Seiten)	
- Anlage 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	
- Anlage 3: Luftbild	

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan umfasst die Bebauung links und rechts des Bornbachwegs in der südöstlichen Ortslage von Garstedt, östlich an die Landesstraße 234 (Hauptstraße) angrenzend. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,36 ha.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohngebiete und Verkehrsflächen) sowie zu Grünflächen, dabei zum Teil überlagernd mit Flächen, auf denen landschaftsgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflanzen sind.

Da in diesem Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden, handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan). Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich somit zum einen nach den Festsetzungen, die dieser Bebauungsplan trifft, zum anderen nach wie vor nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Inhalte, die nicht festgesetzt sind (z.B. die überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit oder die Bauweise) richten sich bei der Beurteilung von Bauvorhaben somit nach der näheren Umgebung, in die sich das Bauvorhaben einfügen muss.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt zudem die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und wird dementsprechend im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei diesem Bebauungsplanverfahren überwiegend um eine Bestandsüberplanung von innerörtlichen Siedlungsflächen. Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 6.903 m² (WA 1 ca. 3.507 m², WA 2 ca. 1.547 m² und WA 3 ca. 1.849 m²) und liegt somit weit unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Desweiteren sind durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar. Es sind weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, noch ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Anlass zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind insbesondere die zunehmenden Bauanfragen im Bereich des Bornbachwegs. Dementsprechend ist die Steuerung der Bebauung am Bornbachweg wesentliches Ziel dieses Bebauungsplans. Gerade angesichts der bestehenden Siedlungsstruktur und der noch bestehenden Potenziale auf den teilweise sehr großen Baugrundstücken soll hier einer übermäßigen, nicht verbindlich geregelten Nachverdichtung planerisch entgegengesteuert werden.

Durch die Nähe zum Oberzentrum Lüneburg und zum Mittelzentrum Winsen (Luhe) und durch die verkehrsgünstige Lage innerhalb der Metropolregion Hamburg ist auch

in Garstedt ein zunehmender Siedlungsdruck zu spüren, der zur allmählichen Auflösung der überkommenen Siedlungsstrukturen und des harmonischen Ortsbilds führen kann.

Gerade auch in Anbetracht der Nähe des Plangebiets zum Garstedter Altdorf, ist es daher wesentliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplans, die bestehende städtebauliche Struktur, durch die Garstedt positiv geprägt wird und die den Charakter des Dorfes bestimmt, auch in Zukunft beizubehalten und dabei insbesondere einer übermäßigen baulichen Verdichtung entgegenzuwirken.

Mit diesem Bebauungsplan werden deshalb die in diesem Zusammenhang wichtigsten Festsetzungen getroffen, wie z.B. die Mindestgrundstücksgröße, die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude oder die Grundflächenzahl.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan** (F-Plan) der Samtgemeinde Salzhausen in der Fassung der 16. Änderung vom 08.01.1998 ist der überwiegende Teil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 dargestellt (siehe Anlage 2). Der südliche Bereich des Plangebiets ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Grenze des nun im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiets entspricht der im F-Plan dargestellten Grenze. Die im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Flächen werden im B-Plan nun als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung und steht den Darstellungen des wirksamen F-Plans nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann damit als aus dem F-Plan entwickelt angesehen werden.

3. Bestand / vorhandene Situation

Das Plangebiet ist beidseits des Bornbachwegs bereits bebaut. Hier befindet sich ausschließlich Wohnbebauung. Die westlich des Bornbachwegs gelegenen Grundstücke sind bereits wesentlich dichter bebaut, als die östlichen. Insbesondere im Bereich des vorhandenen Stichwegs findet sich bereits eine hohe Verdichtung der Bebauung. Östlich des Bornbachwegs sowie im gesamten nördlichen Bereich des Plangebiets weisen die Grundstücke hingegen noch eine relativ geringe Ausnutzung auf.

Ganz im Süden des Plangebiets, zur offenen Landschaft bzw. zum Wald hin gelegen, sind die hier vorhandenen großen Gärten nicht bebaut. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt.

Im südlichen Anschluss an das Plangebiet östlich des Bornbachwegs befindet sich eine Waldfläche. Große Teile des Plangebiets werden zudem vom Landschaftsschutzgebiet „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ umschlossen.

4. Planung / die Festsetzungen im Einzelnen

4.1 Art der Nutzung

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans und der tatsächlichen Prägung wird der überwiegende Teil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die im WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen vorsorglich ausgeschlossen, da die vorgenannten Nutzungen zum einen aufgrund ihres z.T. großen Flächenbedarfs und zum anderen aufgrund ihrer z.T. erheblichen Emissionen/Immissionen, auch durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, im Plangebiet nicht erwünscht sind. Für diese Nutzungen sind in der Gemeinde Garstedt andere und geeignetere Flächen bzw. Standorte vorhanden.

4.2 Maß der Nutzung / Mindestgrundstücksgröße

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird das Plangebiet in drei Teilbereiche untergliedert (WA 1 bis WA 3).

Allgemein lässt sich sagen, dass die Bebauungsdichte im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie östlich des Bornbachwegs geringer ist, als im südwestlichen Bereich beidseitig des vorhandenen Straßenstichs.

Um einer gemeindeseitig nicht gewollten weiteren Verdichtung der Bebauung im Plangebiet zu begegnen, wird im östlich des Bornbachwegs gelegenen Teil des Plangebiets (WA 1) sowie im nördlichen und südlichen Teil der westlich des Bornbachwegs gelegenen Bebauung (WA 2) eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, die sich am Bestand orientiert, der weiteren Entwicklung allerdings noch Spielraum gewährt. Im dichter bebauten allgemeinen Wohngebiet im Bereich des Straßenstichs (WA 3) steigt die Grundflächenzahl auf 0,25.

Gegen eine zu starke Nachverdichtung am Bornbachweg spricht nicht nur, dass dies dem dörflichen Charakter des Garstedter Ortsbilds widerspricht, sondern dem steht auch die unmittelbare Nähe zu wertvollen Wald- und Landschaftsschutzgebieten, insbesondere im Osten und Süden des Plangebiets entgegen. Zudem spricht die direkte Lage an der L 234 (Hauptstraße) gegen eine weitere Verdichtung der westlich des Bornbachwegs gelegenen Bebauung, denn durch den Verkehr auf der Landesstraße kommt es im Plangebiet zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch Verkehrsimmissionen (Lärm, Stäube, Abgase). Aus vorgenannten Gründen ist die nun vorgenommene Begrenzung der GRZ notwendig und vertretbar. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die festgesetzte GRZ in den allermeisten Fällen noch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zulässt. Die Gemeinde setzt lediglich eine Obergrenze fest, damit der derzeitige Charakter nicht durch eine ungesteuerte und ortsuntypische Nachverdichtung überformt wird.

Für bereits bebaute Grundstücke, die eine höhere GRZ aufweisen, als die nun festgesetzte, gilt die GRZ des Bestands. Dies gilt selbstverständlich nur für auf den Grundstücken legal errichtete Gebäude.

Zudem werden für die einzelnen allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 3) mit Hilfe der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 jeweils Mindestgrundstücksgrößen in Verbindung mit dem Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit festgesetzt. Diese stellen in etwa den Durchschnitt der Grundstücksgrößen in den jeweiligen Teilbereichen des Plangebiets dar und richten sich daher nach dem vorliegenden Bestand. Im WA 1 mit einer Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² muss die Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit 600 m² betragen. Im WA 2 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² bei mindestens 500 m² pro Wohneinheit festgesetzt und im WA 3 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 700 m² bei mindestens 400 m² pro Wohneinheit.

Auch bezüglich der Mindestgrundstücksgröße gilt für die bereits bebauten Grundstücke, die kleiner sind als die Mindestgrundstücksgröße, der Bestand der Planunterlage. Allerdings gilt die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße auch für die nach einer Grundstücksteilung, z.B. zwecks Neubebauung, verbleibende Restgrundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2). Mit dieser ergänzten Festsetzung wird sichergestellt, dass auch die nach einer Grundstücksteilung verbleibende und bereits bebaute Restgrundstücksfläche die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße besitzen muss.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße nimmt damit den öffentlichen Belang nach „dorftypischen“ Grundstücksgrößen auf. Es werden verträgliche Grundstücksgrößen gesichert, die keine zu große Verdichtung und damit Charakteränderung des Garstedter Ortsbilds bewirken.

Neben einer nicht erwünschten übermäßigen baulichen Verdichtung will die Gemeinde auch einer zu hohen, hier am Ortsrand nicht erwünschten Wohndichte entgegenwirken. Daher soll im Plangebiet pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig sein, was dem Bestand entspricht (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4). Ausnahmsweise ist bei einer Einzelhausbebauung auch eine zweite Wohnung zulässig; sie muss aber gegenüber der Hauptwohnung von deutlich untergeordneter Bedeutung und Größe sein.

4.3 Sonstige Festsetzungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im B-Plan entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der vom Bornbachweg nach Osten hin durch das WA 1 führende landwirtschaftliche Weg wird als Verkehrsfläche mit der entsprechenden besonderen Zweckbestimmung ausgewiesen.

Die Grünflächen im Plangebiet werden ausschließlich als private Grünflächen festgesetzt. Sie befinden sich im südlichen Plangebiet beidseits des Bornbachwegs. Die Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzt. Ziel dieser Ausweisung ist die Freihaltung dieser Flächen von Bebauung, da sich in diesem

Bereich südlich des Plangebiets zum einen ein Wald und zum anderen ein Landschaftsschutzgebiet anschließen.

Aus dem gleichen Grund wird zudem eine ca. 8 m breite Fläche zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese dient insbesondere der landschaftsgerechten Eingrünung des Wohngebiets zur freien Landschaft hin. Eine Liste mit empfohlenen Arten und Qualitäten für die Bepflanzung dieser Fläche befindet sich in Anlage 1 dieser Begründung.

Unter der Voraussetzung, dass geeignete Bodenverhältnisse und Abstände zum Grundwasser bestehen, sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 auf den Grundstücken zurückzuhalten und dort dezentral zu versickern.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 4,36 ha.

Davon sind:

Allgemeines Wohngebiet		ca. 3,267 ha
davon:	WA 1	ca. 1,754 ha
	WA 2	ca. 0,774 ha
	WA 3	ca. 0,740 ha

Straßenverkehrsflächen		ca. 0,450 ha
davon:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (LW)	ca. 0,046 ha

Private Grünflächen		ca. 0,639 ha
davon:	Gärten	ca. 0,610 ha
	Fläche zum Anpflanzen bzw. mit Pflanzbindung	ca. 0,149 ha

ca. 4,356 ha

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Emissionen / Immissionen

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Wohngebiet am Bornbachweg. Daher ist durch diese Bestandsüberplanung nicht mit wesentlichen Auswirkungen bzgl. Emissionen und Immissionen zu rechnen.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass sich das Wohngebiet im direkten östlichen Anschluss an die Landesstraße 234 befindet und es hierdurch zumindest im westlichen Plangebiet zeitweilig zu Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen kommen kann.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen wird zudem von vornherein darauf hingewiesen, dass in ländlichen Wohngebieten mit gelegentlichen, hinnehmbaren landwirtschaftlichen Immissionen (Stäube, Lärm, Gerüche), z.B. durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, zu rechnen ist.

5.2 Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Wohngebiet in Garstedt. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden zum weit überwiegenden Teil keine Baurechte geschaffen, die über die bereits bestehenden Baurechte hinausgehen, da sich die GRZ und die Grundstücksgrößen weitgehend am Bestand orientieren. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

Aufgrund der Bestandsüberplanung und der geplanten Festsetzungen ist eine hier zu berücksichtigende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ebenfalls nicht erkennbar.

Desweiteren bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4, dass im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m², was hier der Fall ist, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, als i.S. des § 1a Abs. 3 Abs. 3 Satz 5 BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. D.h., die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Danach ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Dies war das Ergebnis einer Dienstbesprechung des niedersächsischen Sozialministeriums (MS) mit den niedersächsischen Landkreisen am 23.04.2008.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplans sind demnach nicht erforderlich.

5.3 Altstandorte

Der Landkreis Harburg hat in seiner Stellungnahme auf einen generellen Altlastenverdacht auf insgesamt vier Flurstücken im Plangebiet hingewiesen, der durch eine historische Recherche oder ggf. durch weitergehende Untersuchungen und ggf. Sanierungen in Absprache mit dem Landkreis Harburg vollständig auszuräumen ist.

Die Gemeinde hat diese Recherche, in Form einer gezielten Befragung von Zeitzeugen, nun im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Im Ergebnis konnten sämtliche vom Landkreis vorgebrachten Flurstücke vom Verdacht auf vorhandene Altlasten, Ablagerungen oder Schadstoffe befreit werden,

so dass diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen oder Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan zu treffen sind.

6. Ver- und Entsorgung

Wie bereits erwähnt, handelt es sich beim Plangebiet um eine Bestandsüberplanung. Die Ver- und Entsorgung ist damit sichergestellt. Es wird jedoch daraufhingewiesen, dass bei einer Bebauung von Grundstücken in zweiter Reihe die Hausanschlussleitungen von dem jeweiligen Anlieger auf eigene Kosten über die Zuwegung bis an den öffentlichen Bereich herangeführt werden müssen.

Darüberhinaus wird darauf hingewiesen, dass Teile des Plangebiets sich in einem Grundwasserversalzungsbereich befinden. Bei einem Einsatz von Erdwärmesonden ist die maximale Sondentiefe daher auf 60 Meter unter Geländeoberkante begrenzt. Die Flurstücke 15/2, 15/3, 15/5 und 44/20 sind hiervon betroffen.

7. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am 19.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Bornbach“ beschlossen.

Da es sich bei diesem Bebauungsplanverfahren überwiegend um eine Bestandsüberplanung von innerörtlichen Siedlungsflächen handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar sind, sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Es sind weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, noch ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten zudem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, wonach von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Es wurden daraufhin auf Grundlage des Entwurfs (Stand: Dezember 2010) im Parallelverfahren die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen TÖB wurden mit Schreiben vom 08.03.2011 an der Planung beteiligt (mit Frist bis zum 08.04.2011); die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.03.2011 bis zum 15.04.2011.

Die bei den beiden vorgenannten Verfahrensschritten vorgebrachten Anregungen führten nach Abwägung lediglich zu sachlichen Klarstellungen sowie zu redaktionellen Änderungen in der Begründung.

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie des Abwägungsergebnisses hat der Rat der Gemeinde Garstedt in seiner Sitzung am 04.07.2011 den Bebauungsplan Nr. 13 „Bornbach“ als Satzung (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Garstedt, den 04.07.2011

Gemeinde Garstedt

gez. Wind

(Siegel)

.....

(Wind)

Bürgermeister

Anlage 1, Seite 1

Pflanzempfehlungen (Arten und Qualitäten)

Bäume:

Sandbirke	- Betula pendula	10 - 12
Hainbuche	- Carpinus betulus	12 - 14
Wildbirne	- Pyrus pyraister	12 - 14
Stieleiche	- Quercus robur	14 - 16 / 18 - 20
Eberesche / Vogelbeere	- Sorbus aucuparia	12 - 14
Winterlinde	- Tilia cordata	12 - 14 / 16 - 18

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3xv.), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm)

Sträucher:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Faulbaum	- Frangula alnus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Schlehe	- Prunus spinosa
Wildbirne	- Pyrus pyraister
Hundsrose	- Rosa canina
Gemeine Brombeere	- Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2xv.), mit Ballen, Höhe 80 - 100 cm

Anlage 1, Seite 2

Pflanzempfehlungen (Sorten/Arten und Qualitäten)

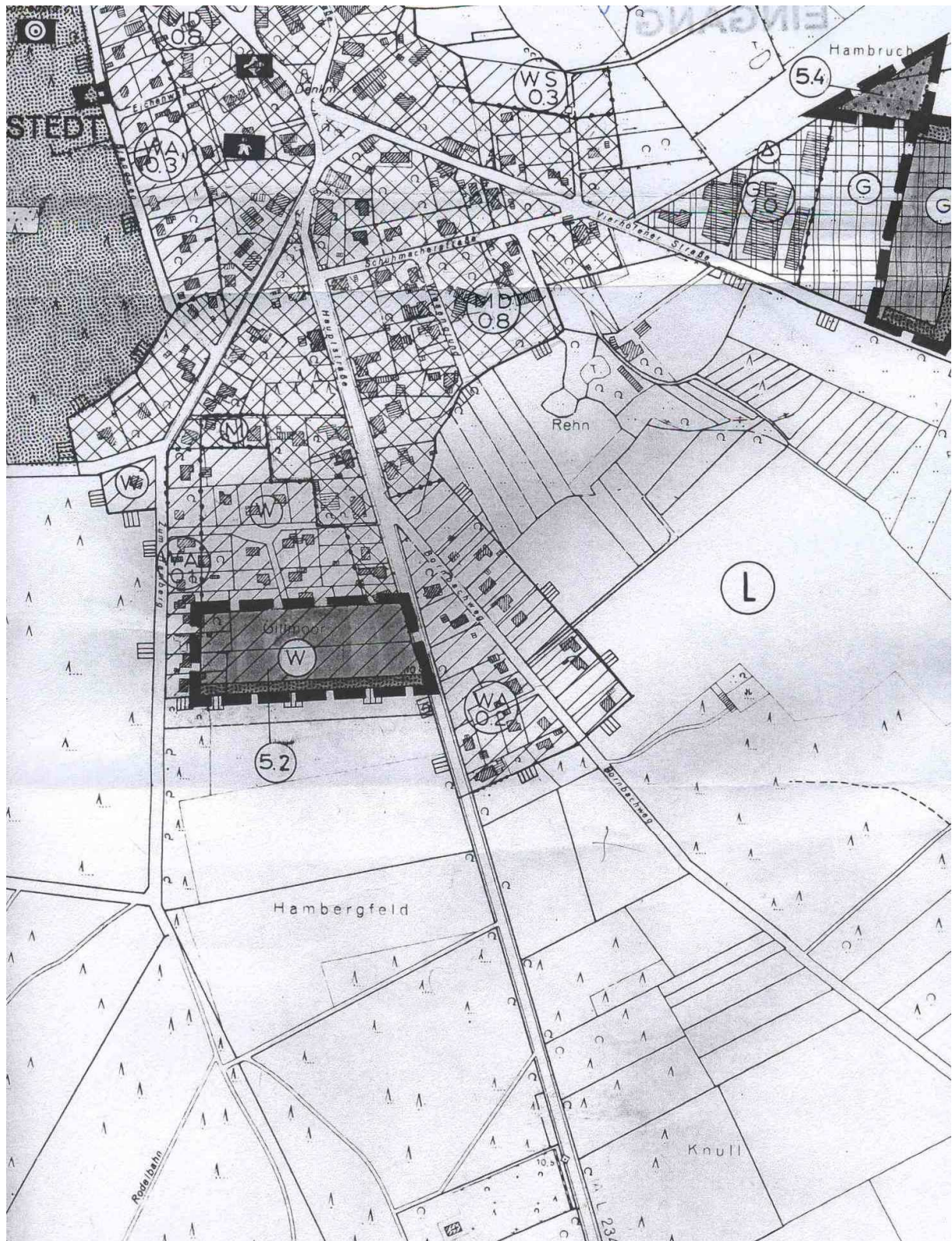
Hochstämmige Obstbäume (bevorzugt alte Sorten):

- | | |
|------------------|---|
| Apfelsorten: | Goldparmäne, Gravensteiner, Roter Boskoop,
Freiherr von Berlepsch, Gelber Edelapfel, Roter Eiserapfel,
Engelsberger |
| Birnsorten: | Clapps Liebling, Gute Luise, Gelbmöstler, Köstliche von
Charneu, Nägelsche Birne, Pleiner Mostbirne |
| Kirschsorten: | Büttners Rote Knorpel, Schwarze Knorpelkirsche,
Hedelfinger Riesenkirsche |
| Zwetschensorten: | Bühlers Frühzwetschge, Hauszwetschge,
Graf Althans Reneklode |

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, dreimal verschult (3xv.),
aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb und möglichst mit
Drahtballierung,
Stammumfang: 10 - 12 cm

Anlage 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen
(i.d.F. der 16. Änderung vom 08.01.1998) Maßstab ca. 1 : 5000



Anlage 3

Luftbild (Stand: 2007)

