

Gemeinde Garlstorf

Landkreis Harburg



Bebauungsplan „Dorf“, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Garlstorf durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel.....	4
2	Planung	4
3	Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	4
4	Bauleitplanerisches Verfahren.....	5

Übersichtsplan und Abgrenzung des Geltungsbereiches | ohne Maßstab



1 ANLASS UND ZIEL

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift baut auf dem Urplan „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift auf, welcher im Jahr 2004 in Kraft trat. Räumlich umfasst das Plangebiet im Wesentlichen den alten Ortskern von Garlstorf sowie den Siedlungsbe-
reich östlich der Bahnstrecke „Zur Pinnekuhle“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem
Übersichtsplan (s. o.).

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Charakter des Ortes, der sich aus
der dörflichen Nutzungsstruktur und dem schönen Ortsbild ergibt und das vorwiegend durch
eine regionaltypischen Bauweise geprägt wird, zu erhalten und zu fördern.

Um insbesondere den Erhalt dieser ortsbildprägenden, historischen Bausubstanz zu fördern,
soll deshalb die Umnutzung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden (Scheunen, Ställe
etc.) und sonstigen gewerblich genutzten Gebäuden (z.B. das ehemalige Landhotel Nieme-
yer) in Wohngebäude weiter erleichtert werden.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da mit der Änderung lediglich die schon
vorhandene Regelung bezüglich der Umnutzung von Gebäuden weiter erleichtert und auch
auf ortsbildprägende bisher gewerblich genutzte Gebäude erweitert werden soll. Dies bedeu-
tet, dass das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann.

2 PLANUNG

Damit die Umnutzung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden (Scheunen, Ställe etc.)
und sonstigen gewerblich genutzten Gebäuden in Wohngebäude erleichtert wird, wird im
Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes das Verhältnis Wohneinheit pro Grundstücks-
fläche für den Fall der Umnutzung von solchen Gebäuden auf 1 : 250 qm verändert. Bisher
war hier 1 : 400 qm bzw. 1 : 500 qm festgesetzt. Damit wird ein Anreiz geschaffen, alte Ge-
bäude umzunutzen statt abzureißen und ein neues Wohngebäude mit dann weniger
Wohneinheiten zu errichten. Diese Möglichkeit soll auf Gebäude beschränkt werden, die vor
dem 31.12.1960 errichtet wurden und soll auch nur dann angewendet werden, wenn gewähr-
leistet ist, dass der Charakter des Gebäudes auch nach erfolgter Umnutzung gewahrt bleibt.

Eine Umnutzung zu Wohnzwecken führt u. a. auch zu einem erhöhten Stellplatzbedarf. Es
wird deshalb die Festsetzung Nr. 3 insofern erweitert, dass das Privileg der höheren GRZ
(0,4) nicht nur auf landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude, sondern auch bei der Um-
nutzung älterer Gebäudesubstanz zu Wohnzwecken anwendbar ist.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben sich bisher bewährt und sollen
deshalb auch weiterhin Bestand haben.

3 HINWEISE VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Plangebiet sind zahlreiche Altlastenstandortverdachtsflächen vorhanden. Bei Umnutzun-
gen von betroffenen Flächen in eine sensiblere Nutzung ist im Rahmen von Baugenehmi-
gungsverfahren zunächst eine historische Recherche anzufertigen. Die Historische Recher-
che soll hierbei einen generellen Altlastenverdacht ausräumen. Ist dies mit der Historischen
Recherche nicht möglich, sind in der Regel weitere Untersuchungen nötig.

Aufgrund der Nähe zu einigen Brunnen der Hamburger Wasserwerke ist eine Nutzung der Erdwärme, wenn überhaupt, nur stark eingeschränkt möglich. Einzelheiten sind im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu prüfen bzw. zu klären.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege im gesamten Plangebiet der § 14 NDSchG zu beachten ist.

4 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift erfolgt im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB.

Am 06.04.2017 hat der Rat der Gemeinde Garlstorf hierbei sowohl den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst als auch den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung fand vom 26.04.2017 bis einschließlich 31.05.2017 statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Am 28.06.2017 hat der Rat der Gemeinde Garlstorf nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.