

Satzung

über die Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil südlich der Ahrwaldstraße in der Gemeinde Garlstorf (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und 3 sowie Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Garlstorf auf seiner Sitzung am 20.12.1999 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der beigefügten Karte im Maßstab 1:3.200 festgelegt und durch eine durchbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Das Satzungsgebiet gliedert sich in drei Teilbereiche: Teilfläche 1 ist ein Satzungsgebiet nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB Teilfläche 2 ist ein Satzungsgebiet nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Die beiden Teilflächen und ihre Abgrenzung sind in den Karten gekennzeichnet.

§ 2 Inhalt

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 festgelegt. Für Vorhaben innerhalb dieses Geltungsbereiches gilt der § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
- (2) Entlang der südlichen Satzungsgränze (Teilfläche 2) ist nach außen zur freien Landschaft hin unter Einbeziehung vorhandener Gehölzstrukturen ein mindestens 5 m breiter Pflanzstreifen aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen. Dabei ist ein Abstand in der Reihe sowie in Abstand zwischen den Reihen von 1,50 m einzuhalten. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m zu pflanzen und zu erhalten. Zusätzlich ist in einem Abstand von ca. 15 m jeweils ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum (z.B. Eiche) oder hochstämmiger Obstbaum (bevorzugt alte Sorten) zu pflanzen und zu erhalten.

§ 3 Inkrafttreten

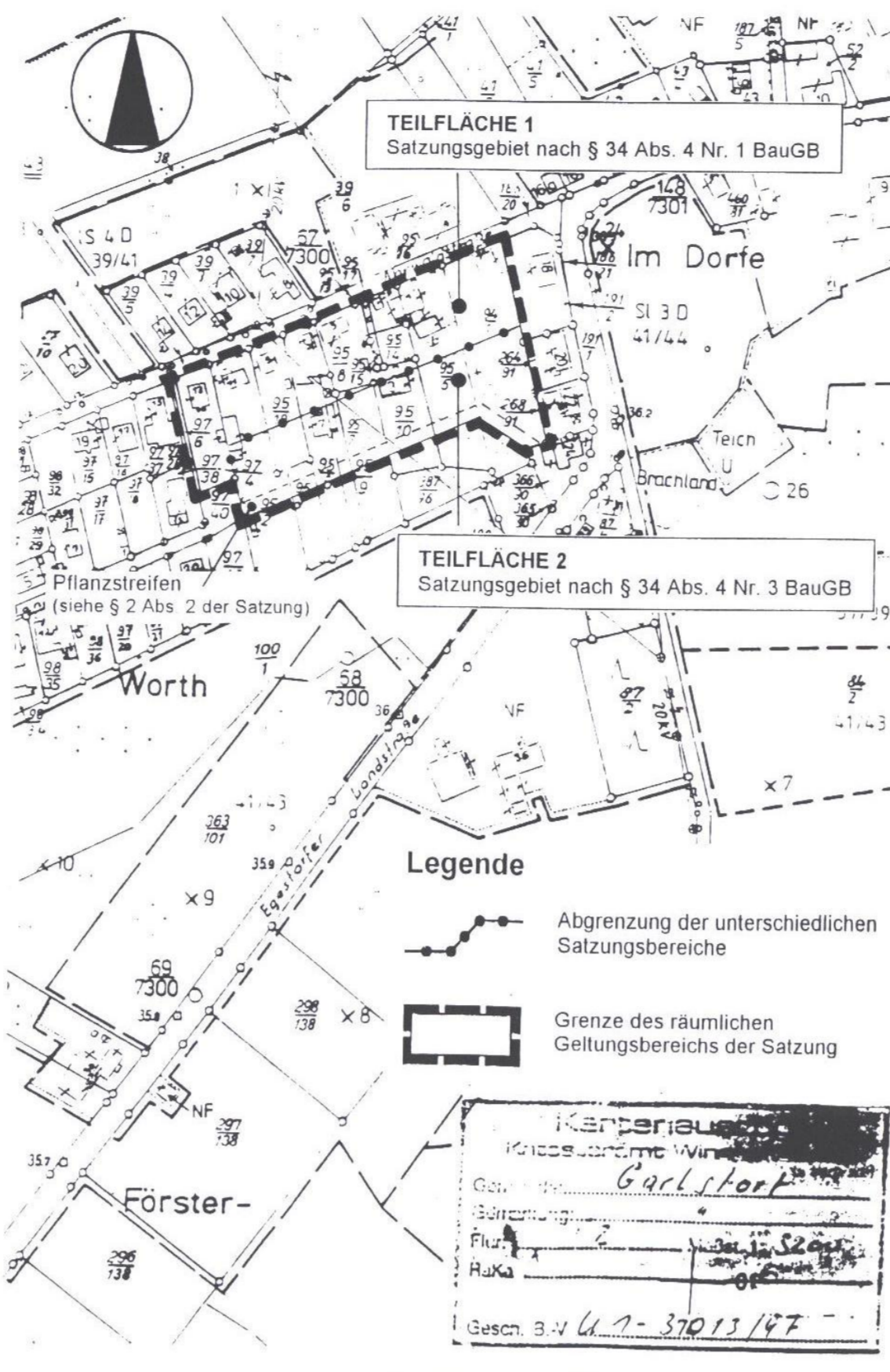
Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Harburg in Kraft.

Garlstorf, 20.12.1999

Gemeinde Garlstorf
 H. H. Putensen
 Bürgermeister

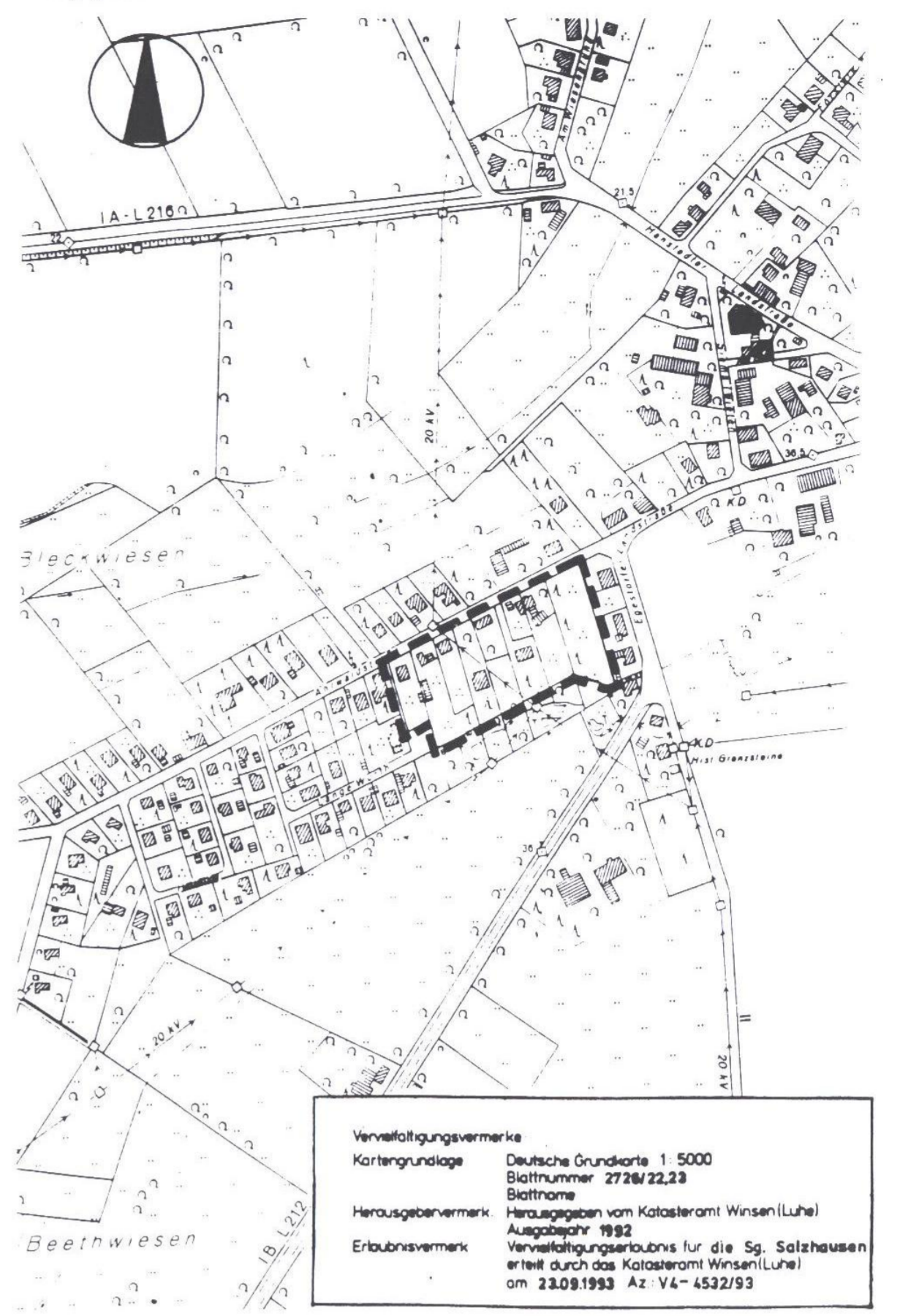
Innenbereichssatzung „Südlich der Ahrwaldstraße“
Gemeinde Garlstorf / Landkreis Harburg

Planzeichnung (Räumlicher Geltungsbereich mit Teilbereichen)



Begründung zur Innenbereichssatzung „Südlich der Ahrwaldstraße“ (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)
Gemeinde Garlstorf / Landkreis Harburg Entwurf / Stand: April 1999

Lageplan



Begründung zur Innenbereichssatzung „Südlich der Ahrwaldstraße“ (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)
Gemeinde Garlstorf / Landkreis Harburg Entwurf / Stand: April 1999

Allgemeine Begründung

Die Gemeinde Garlstorf beabsichtigt, die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Garlstorf im Bereich südlich der Ahrwaldstraße durch Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) festzulegen (Innenbereichssatzung). Damit soll die Ortslage unter Einhaltung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich arrondiert und eine weitere Bebauung ermöglicht werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung begründet sich folgendermaßen:

- im Norden durch die Ahrwaldstraße
- im Osten durch den Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Südlich der L 212 (Egestorfer Landstraße)“
- im Süden durch die angrenzende Bachniederung
- im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportplatz“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen (siehe Anlage 1 zur Begründung) stellt für die nördliche Hälfte des Satzungsgebiets überwiegend Dorfgebiet dar, nur für das nordwestliche Grundstück ist Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Für die südliche Hälfte sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Blick auf den Flächennutzungsplan macht deutlich, daß es sich bei der südlichen Hälfte um eine große „Baulücke“ handelt.

Desweiteren liegt die südliche Hälfte im Landschaftsschutzgebiet „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“. Die Gemeinde hat bereits die Entlassung dieser Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) beantragt. Eine entsprechende Änderung der LSG-Verordnung ist nach Angabe des Landkreis Harburg auch Voraussetzung für das Inkrafttreten dieser Innenbereichssatzung, um widersprüchliche Rechtsanforderungen zu vermeiden.

Die nördliche Hälfte des Satzungsgebiets wird durch die vorhandenen, bebauten Grundstücke geprägt, die südliche Hälfte durch die dortigen Gärten mit ihrem Baumbestand (Nadel-, Laub- und Obstbäume) sowie die dort zum Teil ebenfalls vorhandenen Wohngebäude.

Der Geltungsbereich dieser Satzung gliedert sich in zwei Teilflächen:

Die Teilfläche 1 nimmt in etwa die nördliche Hälfte des Satzungsgebiets ein und umfaßt die südlich an der Ahrwaldstraße gelegenen Baugrundstücke in einer Bautiefe. Hierbei handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellung).

Die Teilfläche 2 beinhaltet in etwa die südliche Hälfte des Satzungsgebiets. Diese überwiegend Außenbereichsflächen, die nur mit Ausnahme nach Süden bereits von drei Seiten von bebauten Grundstücken umgeben sind, sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und zum Teil ja bereits selbst bebaut. Sie werden angesichts ihrer baulichen Vorprägung gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Ergänzung).

Begründung zur Innenbereichssatzung „Südlich der Ahrwaldstraße“ (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)
Gemeinde Garlstorf / Landkreis Harburg Entwurf / Stand: April 1999

Mit dieser Satzung wird also bestimmt, daß dieser Bereich südlich der Ahrwaldstraße ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist, in dem Bauanträge nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ahrwaldstraße und über die Straße Lange Worth. Die Grundstücke im südwestlichen Bereich grenzen unmittelbar an die vorhandene Wendefläche am Ende der Langen Worth an und werden somit direkt erschlossen. Ansonsten wird eine mögliche Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Ahrwaldstraße, also in zweiter Bautiefe, von der Ahrwaldstraße erschlossen, wie die bereits dort zum Teil schon vorhandenen Wohngebäude.

Gemäß § 8 a Abs. 1 Satz Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist für die Teilfläche 2 im Rahmen dieses Satzungsverfahrens auch über die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Die Bewertung des hier geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft und die Ermittlung der erforderlichen und geplanten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt hier aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Eingriffsfläche und des dort zu erwartenden Eingriffs in vereinfachter Form und rein verbal.

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wobei im wesentlichen Teilflächen versiegelt werden. Der Eingriff erfolgt hier in Garten.

Aufgrund der starken Vorprägung der Eingriffsfläche als Siedlungsbereich (Garten- und Nebengebäude und Einfriedungen sowie der bereits in der Teilfläche 2 vorhandene Gebäudebestand) sind jedoch hinsichtlich ihrer heutigen Bedeutung für Natur und Landschaft von vornherein Abstriche zu machen. Der Wert der Eingriffsfläche für Natur und Landschaft wird sich auf den nicht durch bauliche Maßnahmen versiegelten Flächen, wenn überhaupt, künftig nur geringfügig verändern. So verliert das unmittelbare Umfeld der Gebäude durch die dort intensivere Wohnfolgenutzung an Bedeutung und Wert, ansonsten werden Gärten verbleiben.

Demgegenüber wirkt sich die anstehende Bodenversiegelung durch die bauliche Nutzung vermehrt und nachhaltig ungünstig aus, da dies zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens führt. Auf diesen Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluß von den versiegelten Flächen.

Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung der baulichen Nutzung hier den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft. Angesichts der siedlungsstrukturellen Vorprägung dieses Bereichs hält sie den Eingriff für vertretbar.

Zum Ausgleich der anstehenden Bodenversiegelung und zur Förderung des Orts- und Landschaftsbilds soll das Satzungsgebiet zur freien Landschaft und zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet hin landschaftsgerecht eingrünnt werden.

So ist die Teilfläche 2 längs ihrer südlichen Grenze auf einer Breite von mindestens 5 m mit Laubgehölzen zu bepflanzen, um das Baugebiet zur freien Landschaft und zum

Begründung zur Innenbereichssatzung „Südlich der Ahrwaldstraße“ (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)
Gemeinde Garlstorf / Landkreis Harburg Entwurf / Stand: April 1999

Landschaftsschutzgebiet hin mit dem dortigen Niederungsbereich landschaftsgerecht einzugrünnen (Pflanzempfehlungen siehe Anlage 2 zur Begründung). Die vorhandenen Laubgehölze sind mit einzubeziehen, die dort vorhandenen Nadelgehölze sind behutsam zu entnehmen und durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen.

Garlstorf, den 20/12, 1999

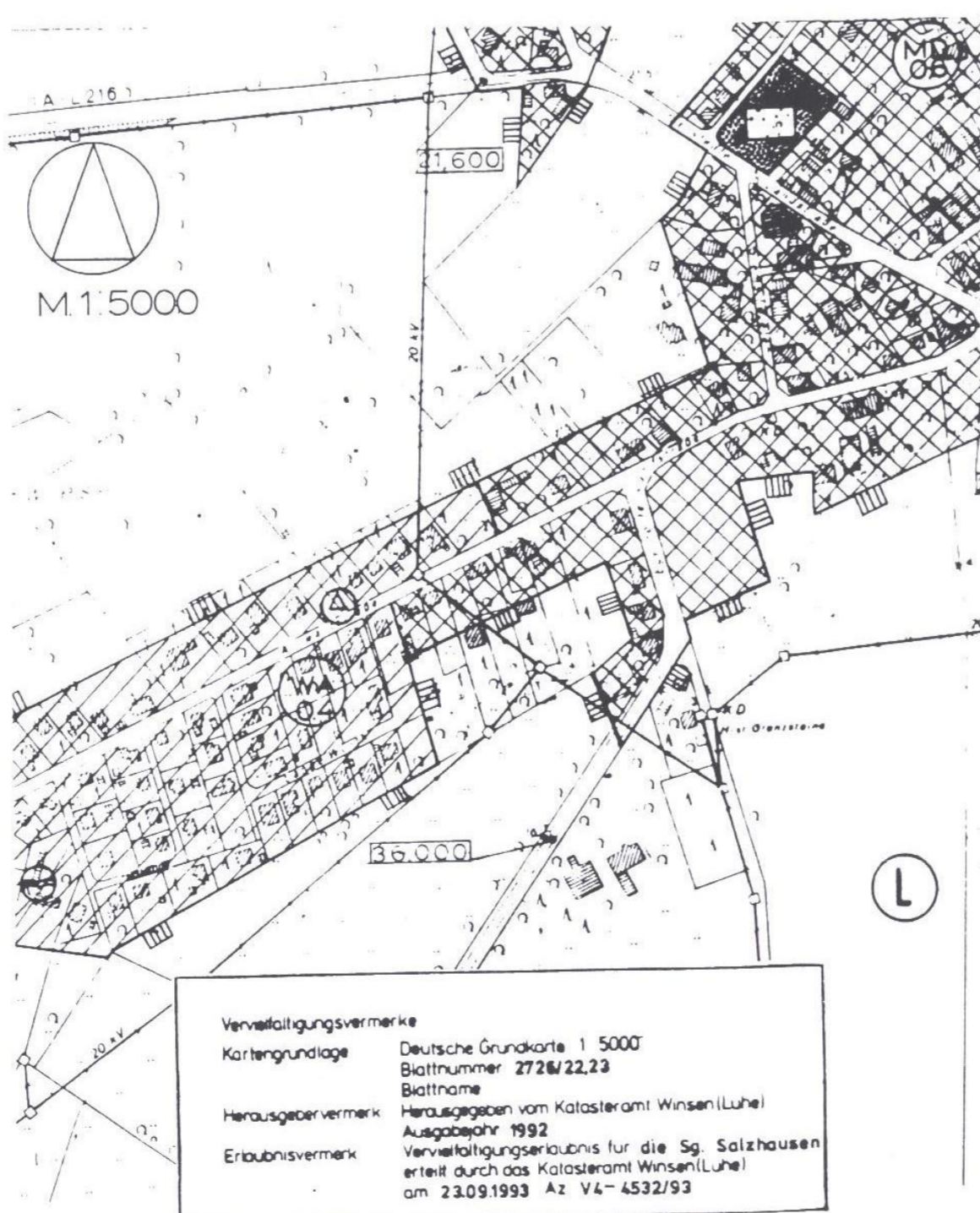
Gemeinde Garlstorf

H. H. Putensen
 Bürgermeister

Begründung zur Innenbereichssatzung „Südlich der Ahrwaldstraße“ (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)
Gemeinde Garlstorf / Landkreis Harburg Entwurf / Stand: April 1999

Anlage 1 zur Begründung

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen



Begründung zur Innenbereichssatzung „Südlich der Ahrwaldstraße“ (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)
Gemeinde Garlstorf / Landkreis Harburg Entwurf / Stand: April 1999

Anlage 2 zur Begründung

Pflanzempfehlungen

Vorschläge für eine landschafts- und dorfgerechte Bepflanzung:

Bäume:

- | | |
|------------------------|--------------------|
| Sandbirke | - Betula pendula |
| Vogelkirsche | - Prunus avium |
| Wildbirne | - Pyrus pyraeter |
| Stieleiche | - Quercus robur |
| Eberesche / Vogelbeere | - Sorbus aucuparia |
| Winterlinde | - Tilia cordata |

Sträucher:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Haselnuß | - Corylus avellana |
| Eingrifflicher Weißdorn | - Crataegus monogyna |
| Faulbaum | - Frangula alnus |
| Wildapfel | - Malus sylvestris |
| Schlehe | - Prunus spinosa |
| Schwarze Johannisbeere | - Ribes nigrum |
| Hundstose | - Rosa canina |
| Gemeine Brombeere | - Rubus fruticosus |
| Schwarzer Holunder | - Sambucus nigra |
| Gewöhnlicher Schneeball | - Viburnum opulus |

Hochstämmige Obstbäume (bevorzugt alte Sorten):

- | | |
|------------------|--|
| Apfelsorten: | Goldparmäne, Grafensteiner, Roter Boskoop |
| Birnsorten: | Clapps Liebling, Gute Luise |
| Kirschsorten: | Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche |
| Zwetschensorten: | Buhlers Zwetsche, Hauszwetsche |