Gemeinde Garstedt

Begründung zum

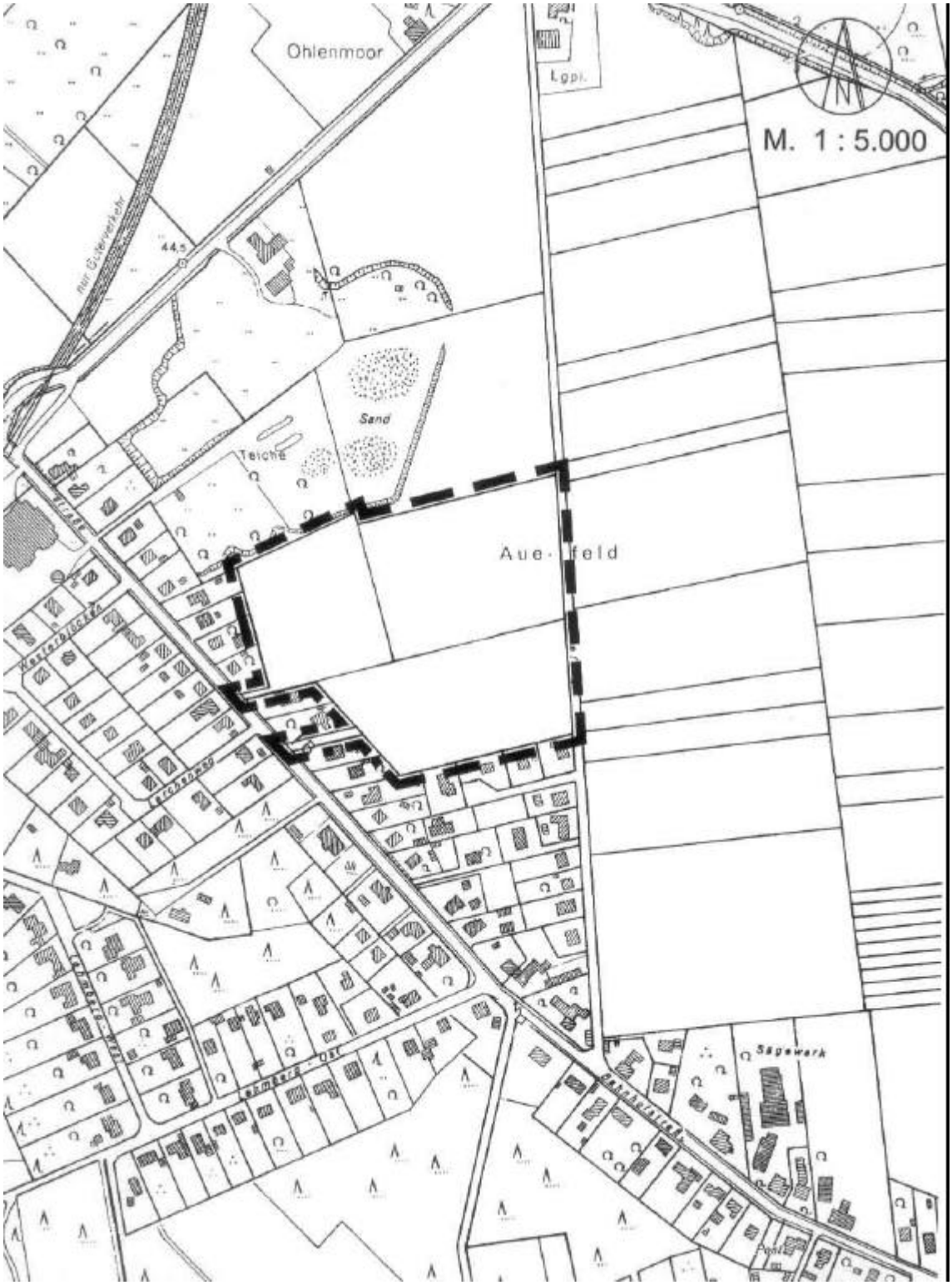
Bebauungsplan Nr. 7 „Auefeld“

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Garstedt durch

Planungsbüro Patt + Stöhr
Bahnhofstr. 1
21337 Lüneburg

Tel.: 0 41 31 - 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 - 89 18 02 - 9
E-mail: info@patt-stoehr.de
www.patt-stoehr.de

Übersichtsplan (M. 1 : 5000)



Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziel des Bebauungsplans / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4

2. Lage und Beschreibung des Plangebiets 4

3. Planung / Festsetzungen des Bebauungsplans 5
   3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen / Bauweise 5
   3.2 Öffentliche Grünflächen 8
   3.3 Verkehrliche Erschließung 9
   3.4 Denkmalschutz 10

4. Umweltbericht / Auswirkungen der Planung 10
   4.1 Emissionen / Immissionen 11
   4.2 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung 14

5. Städtebauliche Werte 22

6. Ver- und Entsorgung 22

7. Bauleitplanerisches Verfahren 24

- Anlage 1: Pflanzempfehlungen (2 Seiten)
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Bebauungsentwurf
- Anlage 4: Lage der externen Ausgleichsfläche
- Anlage 5: Übersichtsplan zum Thema Auswirkungen der gewerblichen Emissionen/Immissionen
- Anlage 6: Schallgutachten vom 30.01.2004 (gesonderte Anlage)
- Anlage 7: Ergänzung des Schallgutachtens vom 30.01.2004 vom 28.11.2005

1. Anlaß und Ziel des Bebauungsplans / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Anlaß zur Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plan) ist der Mangel an freien und verfügbaren Wohnbauplätzen in der Ortslage von Garstedt. Das jüngste Neubaugebiet Gillmoor im Süden von Garstedt ist mittlerweile vollgelaufen. Vorrangiges Ziel der Planung ist es daher, ein neues Wohngebiet auszuweisen. Damit will die Gemeinde Garstedt der Nachfrage an neuen Wohnbaugrundstücken nachkommen.

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Bahnhofstraße und der Straße Auefeld. Die hier geplante wohnbauliche Siedlungserweiterung stellt eine sinnfällige und konsequente Erweiterung des vorhandenen Neubaugebiets an der Straße Auefeld dar. Das geplante Baugebiet soll in Abschnitten erschlossen und bebaut werden.

Zur Zeit wird das Plangebiet noch landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Salzhausen in der Fassung der 16. Änderung (wirksam seit 08.01.1998) trifft für den Bereich des Plangebiets folgende Darstellungen (siehe Anlage 2 der Begründung):
Der Großteil der Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden und Osten des Plangebiets sind an den äußeren Rändern ca. 20 m breite Pflanzstreifen zur umgebenden Landschaft hin dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Schließlich wird darauf hingewiesen, daß dieses Bauleitplanverfahren noch nach den Bestimmungen des alten BauGB durchgeführt wird, da sich dieser Bebauungsplan bereits vor der umfassenden Änderung des BauGB im Sommer 2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz (Bau-EAG Bau) im Verfahren befand.

Aufgrund der geplanten Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet und seiner Größe von insgesamt ca. 4,89 ha ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2a BauGB in Verbindung mit § 3b UVPG und Anlage 1 Nr. 18.7 nicht notwendig wird (siehe Kapitel 4).

2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der bebauten Ortslage, im nördlichen, rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße, die Garstedt mit Wulfsen verbindet, und westlich an der Straße Auefeld.
Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Garstedt und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 4,890 ha.

Das Plangebiet wird derzeit nahezu ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Es gliedernde Landschaftsstrukturen und ökologisch wertvolle Kleinstrukturen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet wird neben seiner Nutzung geprägt durch die im Westen und Süden angrenzende Wohnbebauung mit ihren Gärten.
Im Norden grenzt ein Sand- und Kiesabbaugebiet ans Plangebiet. Die Abbaufläche ist zum Plangebiet hin abgezäunt, mit dem Warnhinweis, daß die Bruchkante ungesichert ist. Desweiteren ist die Abbaufläche zum Plangebiet durch eine Baum-Strauchhecke gut eingegrünt. Im östlichen Bereich des Lagerplatzes fehlt jedoch eine derartige Eingrünung, wodurch die dortigen Aufschüttungen von weitem sichtbar sind.
Östlich der mit Bäumen bestandenen Straße Auefeld schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nach Norden und Osten hat man einen weiten Blick in die Landschaft hinein. Nach Westen hin wird der Blick durch die hohen Silos des Landhandelsbetriebs beeinträchtigt.
Die Straße Auefeld ist von der Bahnhofstraße aus bis zum Anfang des Plangebiets mit einer Asphaltdecke befestigt, weiter nach Norden hin ist sie ein mehr oder weniger unbefestigter Sandweg.
Das Gelände im Plangebiet ist überwiegend relativ eben. Es fällt von Süden leicht nach Nordosten (von ca. 34,5 m.ü.NN bis auf 32,5 m.ü.NN) und stärker nach Nordwesten hin bis auf ca. 30 m.ü.NN, also um ca. 4,5 m.

3. Planung / Festsetzungen des Bebauungsplans

Gemäß den eingangs genannten Zielen werden im wesentlichen allgemeine Wohngebiete sowie Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen / Bauweise

- *Allgemeines Wohngebiet*

Im überwiegenden Bereich des Plangebiets werden in Anlehnung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen entlang der Bahnhofstraße und der Straße Auefeld allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die dabei nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie in der Regel einen großflächigen Grundstücksbedarf besitzen, was zu Lasten der hier vorwiegend geplanten Wohnnutzung ginge, und da auch durch den mit diesen Nutzungen verbundenen vermehrten Verkehr nicht erwünschte Unruhe in das Gebiet getragen würde. Für diese Nutzungen sind an anderer Stelle in Garstedt geeignetere Standorte vorhanden.

Das allgemeine Wohngebiet wird aufgrund des nördlich angrenzenden Kieswerks aus immissionsschutzrechtlichen Gründen untergliedert in **WA** und **WA$_{Lärm}$**. Hierzu wird in Kapitel 4.1 näher eingegangen.

Geplant ist eine aufgelockerte Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Der vorliegende Bebauungsentwurf sieht im allgemeinen Wohngebiet insgesamt etwa 48 Bauplätze vor (siehe Anlage 3 der Begründung).

Um einer für die ländliche Ausprägung des Gebiets untypischen baulichen Verdichtung und Wohndichte entgegenzuwirken, werden Mindestgrößen für die Baugrundstücke festgesetzt und die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. So soll pro Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig sein. Bei einer Einzelhausbebauung darf ausnahmsweise eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung deutlich untergeordnet ist. Mit den vorgenannten Festsetzungen soll auch erreicht werden, daß nicht zuviel Verkehr nicht erwünschte Unruhe in das Gebiet trägt.

Desweiteren muß das Verhältnis anrechenbare Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit mindestens 500 m² pro 1 Wohneinheit betragen. Die Gemeinde will die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten gezielt im Verhältnis zur Grundstücksfläche regeln. Ansonsten wäre es nämlich z.B. möglich, daß auf einem 700 m² großen Einzelhausgrundstück insgesamt 2 Wohneinheiten realisiert werden könnten. Dies könnte trotz der deutlich untergeordneten Zweitwohnung zu einer hier nicht erwünschten Verdichtung führen. In der vorliegenden Planung entspricht das Verhältnis von 500 m² pro 1 Wohneinheit dem festgesetzten Verhältnis bei Doppelhäusern.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ermöglicht die geplante Nutzung und entspricht auch dem Maß in der Nachbarschaft. Die Baufenster sind ausreichend tief gefasst und geben den Bauwilligen genügend Spielraum zur Stellung ihrer Gebäude. Eine Nord/Süd-Ausrichtung der Gebäude ist nahezu überall möglich, was für die Solarnutzung von großem Vorteil ist.
Im nördlichen allgemeinen Wohngebiet ist allerdings der erforderliche Lärmschutzwall/-wand zu beachten. Da diese Anlage länger als 9 m wird, handelt es sich um eine bauliche Hauptanlage. Der dazu von Gebäuden einzuhaltende Mindestabstand beträgt 6 m. Die Baugrenzen sind hier jedoch zum Wall hin gezielt weiter bzw. näher heran gefasst, da dort natürlich bauliche Anlagen zulässig bleiben sollen, für die dieser Mindestabstand nicht gilt, wie z.B. Terrassen.

Um einer nicht erwünschten Höhenentwicklung der Gebäude entgegenzuwirken, wird die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, daß sich die Gebäudehöhen in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und nicht durch eine übermäßige Höhe zu entsprechender höherer Verschattung sowie entsprechend höherer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild führen.

Um größere, zusammenhängende begrünte Freiräume zu erhalten, die nicht durch Garagen, Schuppen, Carports o.ä. zerschnitten werden, ist textlich festgesetzt, daß Nebenanlagen sowie Garagen nur in einem Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie und ansonsten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nebenanlagen unter 6 m² Grundfläche (z.B. Gartengerätehäuschen) müssen nur 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Zur inneren landschaftsgerechten Durchgrünung des allgemeinen Wohngebiets ist festgesetzt, daß auf den Baugrundstücken pro angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist (Pflanzempfehlungen siehe Anlage 1 der Begründung). Damit das Plangebiet eine überwiegend landschaftsgerechte Bepflanzung erhält, wird aus Gründen von Natur und Landschaft festgesetzt, daß hier überwiegend (mehr als 50%) landschaftsgerechte Baum- und Gehölzarten verwendet werden. Außerdem wird festgesetzt, daß Nadelgehölze nicht in Reihen gepflanzt werden dürfen, da solche Koniferenpflanzungen, insbesondere als Grundstückseinfriedung, das Orts- und Landschaftsbild über Maßen monotonisieren.

Längs des nördlichen und östlichen Randes des Plangebiets wird im allgemeinen Wohngebiet überlagernd eine Pflanzvorschrift zur Erstellung eines landschafts-gerechten Pflanzstreifens festgesetzt. Dieser im Norden 9 m und im Osten 8 m breite Streifen soll das neue Wohngebiet nach außen zur freien Landschaft hin einbinden (grüne Kulisse) und auch eine Pufferzone zu den angrenzenden Nutzungen darstellen (Sand- und Kiesabbau im Norden und Ackerbau im Osten). Zusammen mit den Grünstrukturen am südlichen Rand des Abbaugeländes ergibt sich insgesamt dort ein wesentlich breiterer Gehölzstreifen.

Das Pflanzgebot gilt auch für den längs der nördlichen Plangebietsgrenze erforderlichen 4 m hohen Lärmschutzwall/-wand. Auf diese aktive Lärmschutzanlage wird in Kapitel 4.1 näher eingegangen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde festgesetzt, daß die unbelasteten Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten sind.

- *Kinderspielplatz*

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (§§ 2 und 3) müssen in Allgemeinen Wohngebieten (und Mischgebieten) Spielplätze für Kinder angelegt werden: „Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß mindestens 300 m² und mindestens

2 % der zulässigen Geschossfläche betragen." 2 % der zulässigen Geschossfläche ergeben hier ca. 325 m².
(Berechnung: 38.577 m² (Flächen WA) x 0,25 (GRZ) x 1,67 (zulässige Geschossfläche bei 1 $^{2}/_{3}$ Geschossen) x 0,02 (2 %) = 322,12 m²).

Die Gemeinde Garstedt weist im Bebauungsplan keinen Kinderspielplatz aus, da sie im Nordwesten der Ortslage vor kurzem einen großen Spielplatz aufwendig hergerichtet hat. Aufgrund der Größe dieses Spielplatzes und seiner Ausstattung soll dieser Spielplatz auch den Kindern aus dem geplanten Neubaugebiet am Auefeld zur Verfügung stehen. Der vorhandene Spielplatz befindet sich am Ende der Straße Westerblöcken am Lehmberg, in ca. 650 m Entfernung zum Plangebiet und in ca. 990 m Entfernung zum am weitesten entfernt gelegenen, geplanten Bauplatz im Nordosten des Plangebiets. Zu den im hinteren Bereich des Plangebiets liegenden Baugrundstücken beträgt die Entfernung also über 400 m und liegt damit über dieser vom Nds. Spielplatzgesetz geforderten maximalen Entfernung. Die Gemeinde hält dies jedoch für vertretbar, da Kleinkinder in Einfamilienhausgebieten erfahrungsgemäß ohnehin überwiegend in den Privatgärten spielen. Für die größeren Kinder spielt die Entfernung eine vergleichsweise nicht so große Rolle.
Der geplante Verzicht auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet aus vorgenannten Gründen wurde im übrigen bereits im Vorfeld der Planung mit dem Landkreis Harburg abgestimmt.

3.2 Öffentliche Grünflächen

- *Retentionsbecken*

Im Bebauungsplan wird im Nordwesten ein öffentliche Grünfläche „Retentionsbecken“ ausgewiesen. Diese Lage wurde gewählt, da hier der tiefste Punkt des Plangebiets liegt. Damit das Retentionsbecken kein zu technisches Aussehen aufweist und um den damit verbundenen Eingriff zu minimieren, wird aus Gründen von Natur und Landschaft festgesetzt, daß es möglichst naturnah zu gestalten und in den Randbereichen landschaftsgerecht zu bepflanzen ist. Für die Entwässerungsplanung liegt bereits ein Vorentwurf eines beauftragten Ingenieurbüros vor. Danach sollen die überschüssigen Wässer der öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht in der Muldenanlage am Straßenrand versickern können, dort in Mulden zurückgehalten und versickert werden. Die Fläche ist dafür ausreichend bemessen.
Auf dieser Grünfläche ist zum Schutz der geplanten Wohnnutzung längs ihres nördlichen Rands ein 4 m hoher und landschaftsgerecht zu begrünender Lärmschutz-wall/-wand zu errichten (siehe hierzu Kapitel 4.1).

- *Straßenbegleitgrün*

Die öffentlichen Grünflächen „Straßenbegleitgrün“ sollen das neue Wohngebiet dorftypisch auflockern und aufwerten. Hier sollen großwerdende Laubbäume (z.B. Eichen, Linden) gepflanzt und so grüne Akzente gesetzt werden. Diese Grünflächen dienen der Verbesserung des Wohnumfelds und der Wohnqualität, ebenso sollen sie zur Verkehrsberuhigung beitragen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über eine direkte Anbindung an die Bahnhofstraße und über eine neue Straßenanbindung nach Norden zur Landesstraße hin verkehrlich erschlossen. Der im Bereich des Plangebiets und weiter nach Norden hin vorhandene Sandweg soll dazu ab der nördlichen Anbindung der Planstraße im Nordosten des Plangebiets entsprechend ausgebaut werden. Grund für die nördliche Anbindung ist, daß erfahrungsgemäß viele Einwohner beruflich nach Winsen und Hamburg orientiert sind. Um die Ortslage von Garstedt und die Bahnhofstraße von diesen Verkehren freizuhalten, ist eine direkte nördliche Anbindung an die Landesstraße zweckmäßig. Eine Voranfrage beim Straßenbauamt Lüneburg hat ergeben, daß dieses aufgrund einer bestehenden vertraglichen Regelung im Zusammenhang mit dem Kiesabbau möglich ist.

Eine Erschließung über die Straße Auefeld ist gezielt nicht erwünscht, da die Straße Auefeld nur in geringer Breite ausgebaut ist und nach Auffassung der Gemeinde zu viel Unruhe durch den neuen Erschließungsverkehr und darüberhinaus möglichen Abkürzungsverkehr für die dort vorhandene Wohnbebauung mit sich bringen würde. Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche in der südwestlichen Ecke des Plangebiets ist rein vorsorglich erfolgt im Hinblick auf künftig mögliche Änderungen. Hier soll wie gesagt keine Straßenanbindung ans Auefeld erfolgen; das Plangebiet soll hier nur über einen Fuß- und Radweg angebunden werden (siehe Anlage 3: Bebauungsentwurf). Der Weg Auefeld soll im Bereich östlich des Plangebiets dementsprechend auch nicht ausgebaut werden. Die dort angrenzenden Baugrundstücke werden daher über eine innenliegende Planstraße erschlossen.

Intern wird das Plangebiet über Planstraßen erschlossen, die ringartig miteinander verbunden sind. Für die Erschließungsplanung (Straßen und Entwässerung) liegt bereits ein Vorentwurf eines Ingenieurbüros vor. Die Straßen sollen nur in erforderlichem Umfang befestigt und als Wohnstraßen gestaltet werden. Sie sollen randlich mit einer offenen, begrünten Entwässerungsmulde ausgebildet und zur Förderung des Orts- und Landschaftsbilds zumindest einseitig mit hochstämmigen, landschaftsgerechten Laubbäumen bepflanzt werden. In Teilbereichen werden die Straßenverkehrsflächen durch Grünflächen aufgeweitet, die mit großwerdenden Laubbäumen, z.B. Eichen, Linden, bepflanzt werden sollen. Dies dient zur Auflockerung und Förderung des Straßen- und Ortsbilds, der Steigerung der Aufenthalts- und Wohnqualität sowie der Verkehrsberuhigung.

Durch das geplante Verkehrssystem werden nahezu alle Grundstücke direkt an die neue Erschließungsstraße angebunden. Nur ein Grundstück im Westen wird über einen Fuß-, Rad- und Anliegerweg von der Bahnhofstraße erschlossen. Dieser Weg geht in einen Fuß- und Radweg über, der in die neu geplante Ringstraße mündet und damit das Plangebiet ein weiteres Mal fußläufig an die Bahnhofstraße anbindet. Dieser Weg sowie die fußläufige Anbindung im Südosten sollen nur in erforderlichem Umfang befestigt und wasserdurchlässig hergestellt werden, um den Versiegelungsgrad im Gebiet möglichst gering zu halten.

3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Baudenkmale oder andere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt. Da es sich jedoch um ein neues Erschließungsgebiet handelt, kann ein solcher Fund nicht ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten ist bei daher möglichen Funden die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg bzw. die Abt. Bodendenkmalpflege des Helms-Museums in Hamburg rechtzeitig zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

4. Umweltbericht / Auswirkungen der Planung

Aufgrund der letzten Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen (§ 2 a BauGB). Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die Zielsetzung dieses Bebauungsplans, nämlich die Ausweisung eines neues allgemeines Wohngebiets, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, wie bereits in Kapitel 1 erwähnt. Damit erübrigt sich auch ein Umweltbericht.

Die Standortuntersuchung und Standortentscheidung für die in Garstedt geplante Wohnnutzung fiel bereits im Verfahren der vorbereitenden Bauleitplanung (wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen). In diesem Verfahren ergaben sich keine nennenswerten Konfliktpotentiale, auch keine diesbezüglichen Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Garstedt.

Gleichwohl werden die wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung nachfolgend in Form eines Umweltberichts erläutert.

4.1 Emissionen / Immissionen

- *Landwirtschaft*

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zu den landwirtschaftlichen Hofstellen, welche sich im wesentlichen Bereich der Dorfmitte befinden, ist nicht mit unzumutbaren landwirtschaftlichen Immissionen für die geplante Wohnnutzung zu rechnen.

Gleichwohl wird im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung darauf hingewiesen, daß bei ländlichen Baugebieten von vornherein mit gelegentlichen, hinnehmbaren landwirtschaftlichen Immissionen (Stäube, Lärm, Gerüche), z.B. durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, zu rechnen ist.

- *Gewerbe*

Durch die Bauleitplanung wird das Heranrücken schutzbedürftiger Wohnbebauung an die emittierenden Anlagen des nördlich ans Plangebiet angrenzenden Kieswerks Lütchens ermöglicht. Derzeit liegt eine Abbaugenehmigung bis zum 31.12.2007 vor.

Um den Schutzanspruch der Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet gegen insbesondere Geräuschimmissionen sicherzustellen und den Betrieb nicht erheblich zu gefährden, wurde zur Klärung der Situation vom Investor nach Absprache mit der Gemeinde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Ergebnis lag Anfang Februar 2004 vor. Dieses Schallgutachten liegt als Anlage 6 der Begründung gesondert bei.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreis Harburg vom 27.04.2004 im Zuge der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde das Gutachten noch ergänzt, wobei es sich im wesentlichen um Emissionen des An- und Abfahrtsverkehrs durch die Lkw handelte. Diese Ergänzung vom 28.11.2005 liegt der Begründung als Anlage 7 bei.

Nach dem Gutachten vom 30.01.2004 wirken vom Kieswerk tagsüber erhebliche Immissionen auf das nördliche Plangebiet ein, Nachtbetrieb findet nicht statt; die Immissionen vom Landhandelsbetrieb sind dagegen unerheblich. Von den Immissionen des Kieswerks ist der nördliche Teil des Plangebiets betroffen. Die Sortier- und Waschanlage stellt beim Kiesabbaubetrieb die bedeutendste Emissionsquelle dar. Durch den An- und Abfahrtsverkehr durch die Lkw ergeben sich nach der Ergänzung des Gutachtens keine unzumutbaren Immissionen für die geplante Wohnnutzung, da das Verkehrsaufkommen insgesamt zu gering ist und sich auch über den Tag hin verteilt.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen werden daher im nördlichen Planbereich passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

In der Anlage 4 der Begründung sind in einer Übersicht die sich aus dem Gutachten ergebenden drei unterschiedlichen Bereiche gekennzeichnet. Dabei handelt es sich erstens um den Bereich, für den aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden (Lärmschutzwand/-wall). Für einen Teilbereich innerhalb dieses Bereichs werden zweitens überdies passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (besondere bauliche Vorkehrungen an Außenbauteilen der Gebäude gegen Lärmimmissionen). Der dritte Bereich kennzeichnet den überwiegenden Bereich des Plangebiets (ca. 2/3), bei dem ohne jegliche Schallschutzmaßnahmen und auch ohne eine nördliche Bebauung, die ja zusätzlich abschirmen würde, eine Wohnnutzung uneingeschränkt möglich ist.

Längs der nördlichen Plangebietsgrenze soll ein 4 m hoher Lärmschutzwall/-wand, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes, errichtet werden. Diese aktive Lärmschutzmaßnahme wird für den gesamten nördlichen Plangebietsrand festgesetzt, da nach Angaben des Kieswerkbetreibers in den kommenden Jahren auch ein Abbau auf den nordöstlich ans Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt ist. Dies ist im schalltechnischen Gutachten allerdings noch nicht berücksichtigt. Nach erfolgter Rücksprache mit dem Gutachter muß die vorgenannte aktive Lärmschutzmaßnahme dann aber auf gesamter Länge wie geplant erfolgen. Im Zuge eines Erschließungsvertrags zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger soll verbindlich geregelt werden, daß die aktiven Lärmschutzmaßnahmen rechtzeitig vor der davon betroffen Wohnbebauung realisiert werden, d.h. spätestens gleichzeitig mit der Errichtung der nordwestlichen Wohngebäude.

Da dieser Lärmschutzwall/-wand nicht den ausreichenden Schutz im Ober- bzw. Dachgeschoß der Wohngebäude bietet, wird im nordwestlichen Bereich des Plangebiets zusätzlich textlich festgesetzt (Nr. 1.4), daß die im OG gelegenen schutzbedürftigen Räume mit entsprechendem passiven Schallschutz versehen werden müssen. Diese zusätzlichen Schutzmaßnahmen werden vor allem aufgrund des nördlich zu diesem Wohnbereich gelegenen Standorts der emissionsträchtigen Sortier- und Waschanlage erforderlich. Der Standort dieser Anlage bleibt auch bei weitergehendem Bodenabbau auf den angrenzenden Flächen dort bestehen.

Das allgemeine Wohngebiet ist daher entsprechend untergliedert in **WA** und **$WA_{Lärm}$**.

$WA_{Lärm}$ kennzeichnet die Wohngebiete, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind hier besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen. Hier sind beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen wegen einwirkender Verkehrsgeräusche Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muß das resultierende Schalldämmass der Außenbauteile in allen Geschossen oberhalb des Erdgeschosses bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen. Bei Fenstern ist eine Zwangslüftung (z.B. schallgedämmte Lüftungsfenster) vorzusehen. Diese zu treffenden Vorkehrungen sind textlich festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Diese Forderung bedeutet im allgemeinen nur eine geringe Erhöhung der Baukosten (ca. 10% höhere Baukosten im OG als im Normalfall), da schon im Hinblick auf den Wärmeschutz bei Neubauten Fensterkonstruktionen vorgesehen sind, die bei massiver Ausführung der Gebäude die vorgenannten Forderungen erfüllen. Zusätzlich kann man den Lärmschutz und damit die Wohnqualität natürlich weiter verbessern, z.B. durch eine entsprechende Grundrissgestaltung.

Die geplanten Lärmschutzmaßnahmen gewährleisten eine ausreichenden Schutz der geplanten Wohnnutzung vor den Gewerbeimmissionen. Das heißt allerdings nur, daß im Hinblick auf die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen unzumutbare Lärmimmissionen ausgeschlossen werden können. Die Nähe des Kiesabbaubetriebs wird man an diesem Wohnstandort natürlich dennoch wahrnehmen, worüber sich die Bauwilligen von vornherein im klaren sein müssen.

Durch den westlich zum Plangebiet befindliche Landhandelsbetrieb Rudolf Peters sowie das südöstlich an der Bahnhofstraße befindliche Sägewerk ist für die geplante Wohnnutzung nicht mit unzumutbaren gewerblichen Immissionen zu rechnen. Diese beiden Gewerbenutzungen liegen zum einen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, zum anderen ist zwischen diesen beiden Gewerbenutzungen und dem Plangebiet jeweils bereits Wohnnutzung vorhanden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum B-Plan Nr. 10 A „Bahnhofstraße“ wurde ebenfalls ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, um die Verträglichkeit zwischen dem Landhandelsbetrieb und den angrenzenden Wohngebäuden zu überprüfen. Auch dieses Gutachten kommt zu dem Schluß, daß keine unzumutbaren Immissionen von dem Landhandelsbetrieb auf das vorliegende Plangebiet „Auefeld“ einwirken.

Darüberhinaus ist ebenfalls nicht von einer Belastung des Plangebiets durch eine Staubentwicklung im Bereich des Kieswerks Lütchens zu rechnen. Die Zu- und Abfahrten der LKW zum Betriebsgelände sind in ausreichender Entfernung zum Plangebiet vorhanden. Darüberhinaus liegt das Kieswerk im Norden des Plangebiets, also nicht in der Hauptwindrichtung (West / Südwest). Hinzu kommt, daß der 4 m hohe geplante Lärmschutzwall / -wand, der zudem landschaftsgerecht zu begrünen ist, eine Pufferzone darstellt. Zwar können periodisch auftretende Stäube nicht ausgeschlossen werden, diese liegen jedoch im vertretbaren und hinnehmbaren Rahmen. Dies gilt im übrigen genauso bzw. wenn nicht mehr für die ebenfalls unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten des Plangebiets.

Von der geplanten Nutzung selber gehen schließlich keine Immissionen aus, die für die umgebende Nachbarschaft von Bedeutung sind.

4.2 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Der geplanten baulichen Nutzung stehen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber. Die Gemeinde Garstedt hat im Abwägungsprozess aus eingangs geschilderten Gründen hier dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnbauland den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft sowie auch denen der Landwirtschaft. Die Gemeinde hält den Eingriff für vertretbar, da das geplante Baugebiet heute landwirtschaftlich als Acker genutzt wird und die bebaute Ortslage sinnfällig erweitert. Der geplante Eingriff erfolgt hier in ein Ackerökosystem. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind hinsichtlich der heutigen Bedeutung des Plangebiets für die Belange von Natur und Landschaft Abstriche zu machen.

Mit dem im Norden des Plangebiets angrenzende Bodenabbau ergeben sich im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft keine Konflikte. Die Abbaustätte ist gemäß der Bodenabbau-Genehmigung vom 10.12.1990 nach Beendigung des Abbaus zu rekultivieren. Der Abbau ist bis zum 31.07.2007 genehmigt.

Mit der Entscheidung für eine wohnbauliche Nutzung kann der mit diesem B-Plan nun vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nicht vermieden werden. Die Standortentscheidung wurde bereits im Verfahren der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen (16. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Salzhausen). Um nun die Eingriffe, die erst später durch die Baumaßnahmen erfolgen, gleichwohl so gering wie möglich zu halten, sollen die Eingriffe nach Möglichkeit minimiert sowie die verbleibenden Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Es werden der Reihe nach die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung und die beabsichtigten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung

Dieser Bebauungsplan bereitet die durch die geplante bauliche Nutzung erfolgenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor, da durch die künftigen Baumaßnahmen Teilflächen verdichtet und versiegelt werden, freie Landschaftsteile dauerhaft entzogen und damit frei lebenden Tieren Lebensraum genommen wird.

Von der geplanten baulichen Nutzung wird ein erheblicher Teil des Planungsgebiets betroffen. Die dabei erfolgende Versiegelung von Teilflächen führt in diesen Bereichen zu einem völligen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens. 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.

Durch die geplante Bebauung werden sich außerdem geringe Veränderungen des Kleinklimas ergeben. So werden sich die Durchlüftung des Plangebiets und damit auch die Luftaustauschprozesse gegenüber dem heutigen Zustand leicht verändern. Insbesondere im Sommer geben die aufgeheizten Flächen der Gebäude und der befestigten Flächen in der Nacht die Wärme nur langsam wieder ab. Die heute vorhandenen Freiflächen sind dagegen relativ kühl, mit der Transpiration der Pflanzen steigt die Luftfeuchte an. Die im Zuge der baulichen Nutzung erfolgende Begrünung wird sich dagegen positiv auf das dortige Kleinklima auswirken.

Ferner wird durch die Planung auf der einen Seite denjenigen Tier- und Pflanzenarten, die an freie, landwirtschaftliche Ackerflächen oder brach liegende Flächen gebunden sind, hier Lebensraum entzogen, andererseits werden durch die geplante Pflanzvorschriften anderen heimischen Pflanzen- und Tierarten, welche z.B. an Gärten, an Laubbäume und Obstbäume gebunden sind, nun auch neue Lebensräume geschaffen.

Die neue Bebauung wird sich schließlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken (Verlust offener Kulturlandschaft). Mit dem geplanten Wohnbaugebiet gehen die heute freien landwirtschaftlichen Flächen und die brach liegenden Flächen dauerhaft verloren und der heute noch ungehinderte Blick über die Ackerflächen wird künftig durch Gebäude und Begrünung verstellt. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, daß der Blick nach Norden und Osten vom Weg Auefeld aus erhalten bleibt. Der Blick nach Westen ist heute bereits beeinträchtigt durch die zahlreichen monotonen und prägenden Nadelgehölzpflanzungen in den Gärten der angrenzenden Wohngebiete und durch die weithin sichtbaren Silos des Landhandelsbetriebs. Der Blick nach Norden/Nordwesten auf die Sand- und Kiesabbauflächen stellt ebenfalls eine Beeinträchtigung dar. Die sich durch den erforderlichen 4 m hohen Lärmschutzwall/-wand ergebende Beeinträchtigung des Landschaftsbilds wird ausgeglichen, da der Wall landschaftsgerecht mit Laubgehölzen zu begrünen ist. Ferner ist hierbei zu beachten, daß nach Beendigung des Bodenabbaus auf den nördlich angrenzenden Flächen dieser Wall/Wand in einigen Jahren auch wieder zurückgenommen werden könnte, da dann ja nicht mehr erforderlich.

In Anbetracht der heute im Plangebiet vorhandenen ackerbaulichen Nutzung, der Vorbelastungen und in Anrechnung der geplanten Durch- und Eingrünung des Wohngebiets werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als vertretbar eingestuft.

Minimierungsmaßnahmen

Um bei der geplanten baulichen Nutzung zu erwartende Beeinträchtigungen, dabei insbesondere die Bodenversiegelung, zu mindern, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen bzw. sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden.

Die zulässige Bodenversiegelung in den Baugebieten wird aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung von vornherein auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Weiterhin ist bei der Durchführung der Erdarbeiten im Plangebiet der Oberboden gesondert zu entnehmen, fachgerecht zwischen zulagern und andernorts wieder zu verwenden (DIN 18300). Diese Vorgabe ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Schließlich können die vorstehend bereits geschilderten Auswirkungen einer Bebauung auf das Kleinklima, auf Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild durch eine landschaftsgerechte Durchgrünung des Baugebiets vermindert werden. Die dementsprechend festgesetzten Pflanzgebote wirken also zum einen mindernd, aber auch ausgleichend. Sie werden daher im folgenden Unterkapitel erläutert.

Ausgleichsmaßnahmen

Da die vorstehend genannten Maßnahmen nicht ausreichen, die durch die geplante Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu vermeiden bzw. ausreichend zu minimieren, sollen die verbleibenden Auswirkungen des Eingriffs im Plangebiet durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Um die Beeinträchtigungen der Funktionen des Landschafts- bzw. Naturhaushalts auszugleichen, soll eine landschaftsgerechte Durchgrünung des Plangebiets erfolgen. Dadurch lassen sich die negativen Folgen der Bodenversiegelung abmildern und die Versorgung des Gebiets mit Frischluft verbessern. Mit der Begrünung wird die Aufenthaltsqualität für die dort arbeitende und wohnende Bevölkerung erheblich gesteigert. Schließlich werden damit auch neue Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt geschaffen und das Orts- und Landschaftsbild gefördert.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist daher festgesetzt, daß auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets pro 300 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein landschaftsgerechter, hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist (in der Anlage 1 zur Begründung sind entsprechende Bäume als Pflanzempfehlungen aufgelistet). Durch diese Festsetzungen soll eine landschaftsgerechte Durchgrünung der Baugebiete erreicht werden.

Durch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets wird eine landschaftsgerechte Eingrünung erreicht, die ebenfalls neue Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt bietet und damit neben der städtebaulichen Funktion auch eine Ausgleichsfunktion für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft bildet.

Eingriffsbilanzierung

Um zu ermitteln, ob die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausreichen, den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, ist eine Eingriffsbilanzierung dienlich. Dabei werden die geplanten Eingriffsflächen und Ausgleichsflächen flächig erfasst, bewertet und dann gegenübergestellt. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 1996.

Es werden darin 6 Wertfaktoren unterschieden:
5 = sehr hohe Bedeutung
4 = hohe Bedeutung
3 = mittlere Bedeutung
2 = geringe Bedeutung
1 = sehr geringe Bedeutung
0 = weitgehend ohne Bedeutung

Dabei führt gemäß der Arbeitshilfe die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Darüberhinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muß.

Bei der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung wird zunächst der Bestandswert der durch die Planung unmittelbar betroffenen Flächen ermittelt. Dieser wird dann dem Planungswert inkl. Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Aus der Gegenüberstellung lässt sich dann ableiten, ob ein weiterer Kompensationsbedarf erforderlich ist, der durch Ersatzmaßnahmen abgedeckt werden muß.

Diejenigen Schutzgüter, die nicht über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps erfasst werden, z.B. Arten und Lebensgemeinschaften, Boden/Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild, werden verbalargumentativ bewertet und bilanziert.

Die Gesamtfläche des für die Eingriffsbilanzierung zugrunde zu legenden Plangebiets beträgt ca. 48.902 m².
Davon sind Allgemeines Wohngebiet ca. 38.577 m^2, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ca. 398 m², Straßenverkehrsflächen ca. 8.585 m², öffentliche Grünfläche „Retentionsbecken“ ca. 1.051 m² und öffentliche Grünfläche „Straßenseitenräume“ ca. 291 m².

1. Bestand (siehe Anlagen 4)**:**	Fläche (in m^2)	x	Wertfaktor	= Flächenwert
- Acker (A)	48.902	x	1	= 48.902
			Summe 1	48.902

Der heutige Flächenwert des Plangebiets beträgt 48.902.

2. Planung:	Fläche (in m^2)	x	Wertfaktor	= Flächenwert
2.1. Allgemeines Wohngebiet				
- Potentielle Versiegelungsflächen (X) (Gebäude, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen); (GRZ + 50% Überschreitung = 0,25 + 0,125 = 0,375; (38.577 m^2 x 0,375 = 14.466 m^2)	14.466	x	0	= 0
- Flächen zum Anpflanzen von Laubgehölzen (HPG)	1.474	x	3	= 4.422
- Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, bepflanzt (HPG) (Lärmschutzwall / -wand)	2.229	x	2	= 4.458
- Verbleibende Freiflächen (Y + PHH) (z.B. unversiegelte, vegetationslose Flächen, heterogene Hausgärten); (38.577 m² – 14.466 m^2 - 1.474 m² - 2.229 m² = 20.408 m^2)	20.408	x	1	= 20.408
- Anzupflanzende Bäume (HE) (38.577 m^2 : 300 m^2 = 128,59 129 Bäume x 10 m² = 1.290 m²)	1.290	x	2	= 2.580
			Summe 2.1:	31.868

	Fläche (in m^2)	x	Wertfaktor	= Flächenwert
2.2 Öffentliche Grünflächen:				
2.2.1 Retentionsbecken				
- sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXS)	250	x	2	500
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	462	x	2	924
- Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, bepflanzt (HPG) (Lärmschutzwall / -wand)	339	x	2	= 678
			Summe 2.2.1:	2.102

		Fläche (in m²)	x	Wertfaktor	= Flächenwert
2.2.2	Straßenbegleitgrün				
	- Sonstige Grünanlage (PZ) mit Baumanpflanzungen (Eiche, Linde)	291	x	2	582
				Summe 2.2.2:	582
				Summe 2.2:	2.684

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1	Straßenverkehrsflächen, ca. 80 % versiegelt					
	- Versiegelte Straßenfläche (X) (8.585 m² x 0,8 = 6.868 m²)	6.868	x	0	=	0
	- Unversiegelte, begrünte Straßenseitenräume (PZA) (8.585 m² - 6.868 m² = 1.717 m²)	1.717	x	2	=	3.434
				Summe 2.3.1:		3.434
2.3.2	Fuß-, Rad- und Anliegerweg (Y + PZA)					
	- Unversiegelter, befestigter Weg mit randlichen Grünstreifen	229	x	1,5	=	344
2.3.3	Fuß- und Radweg (Y + PZA)					
	- Unversiegelter, befestigter Weg mit randlichen Grünstreifen	169	x	1,5	=	254
				Summe 2.3:		4.032

Summe 2.1	31.868
Summe 2.2	2.684
Summe 2.3	4.032
Gesamt	38.584

Der Flächenwert aufgrund der Planung beträgt somit 38.584.

Daraus folgt:	Bestandswert	48.902	
	Planungswert	38.584	
	Differenz	10.318	(zulasten der Planung)

Die Eingriffsbilanzierung ergibt somit eine negative Bilanz. Das heißt, der geplante Eingriff kann nicht im Plangebiet ausgeglichen werden, er muß daher vielmehr durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ist vom Investor nach Abstimmung mit der Gemeinde Garstedt eine in seinem Eigentum befindliche landwirtschaftliche Nutzfläche vorgesehen, die im Landschaftsschutzgebiet „Buchwedel und Umgebung“ liegt. Diese insgesamt 14.846 m² große Fläche soll aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung genommen und ökologisch aufgewertet werden. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um den nördlichen Teil des Flurstücks 76, Flur 2 der Gemarkung Scharmbeck auf dem Gebiet der Stadt Winsen (Luhe). Das gesamte Flurstück wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Im Norden und Osten schließen sich Waldflächen an. Der nördliche Teilbereich des Flurstücks (ca. 5.000 m²), der an den Wald angrenzt, soll aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und in Brache umgewandelt werden (Sukzessionsfläche). Dies bedeutet eine erhebliche ökologische Aufwertung dieser Fläche (Steigerung um 2 – 3 Wertpunkte).

Die für die Ersatzmaßnahme vorgesehene und dafür zur Verfügung stehende Fläche ist ausreichend groß und geeignet, die erforderliche Ersatzkompensation zu leisten. Dies hat eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Harburg ergeben. Die Stadt Winsen (Luhe) wurde mit Schreiben vom 20.10.2005 über die geplante Nutzung informiert.
Die Sicherung der Durchführung der erforderlichen Ersatzmaßnahme erfolgt über eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde Garstedt.

Bewertung bzw. Bilanzierung derjenigen Schutzgüter, die nicht über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps erfasst werden:

Im folgenden werden die Schutzgüter berücksichtigt, die nicht über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps erfaßt werden.

- *Arten und Lebensgemeinschaften*

Die Eingriffsfläche wird bereits von Westen und Süden vom heutigen Siedlungsrand und der im Norden liegenden Sand- und Kiesabbaufläche vorgeprägt. Aus diesem Grunde und aufgrund der im Gebiet vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung ist auf diesen Flächen nicht von einer großen Artenvielfalt auszugehen.
Insofern ist kein gravierender Eingriff in dieses Schutzgut zu erkennen.

- *Boden / Wasser*

Durch die regelmäßige Bewirtschaftung der Ackerflächen wurde der Boden bereits in seiner Natürlichkeit stark beeinträchtigt. Hinweise auf eine Vorbelastung des Grundwassers mit Schadstoffen existieren nicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgüter durch die Planung wird nicht erfolgen. Das Oberflächenwasser soll möglichst weiterhin dem örtlichen Grundwasser durch dezentrale Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken zugeführt werden. Dies gilt auch für die Oberflächenwässer der Straßen, die in begrünten Mulden im Straßenseitenraum dezentral versickern sollen.

- *Klima / Luft*

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der geplanten aufgelockerten Bebauung und der geplanten Begrünungsmaßnahmen sind keine negativen Veränderungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

- *Landschaftsbild*

Die geplante Bebauung des Plangebiets wird sich trotz der Vorprägung durch die vorhandene Siedlung nachteilig auf das hier heute noch freie Landschaftsbild auswirken. Ein gravierender Eingriff ins Landschaftsbild liegt allerdings nicht vor, da das heutige Landschaftsbild bereits durch den z.T. noch nicht eingegrünten Ortsrand des südöstlichen Neubaugebiets, die Abbau- und Lagerfläche im Norden sowie die Silos des Landhandelsbetriebs im Westen gestört wird und somit vorbelastet ist.

Aufgrund der geplanten landschaftsgerechten Durch- und Eingrünung ist nicht mit gravierenden nachteiligen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu rechnen. Dies gilt auch für den landschaftsgerecht zu begrünenden Lärmschutzwall/-wand.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß durch die Lage und die geplante wohnbauliche Nutzung des Plangebiets, mit dem eine Ortsarrondierung zu den vorhandenen Siedlungsflächen entlang der Straße Auefeld und Bahnhofstraße durchgeführt wird, kein gravierender Eingriff in die vorgenannten Schutzgüter erfolgt.

5. Städtebauliche Werte

Das Planungsgebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 4,89 ha.

Davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,858 ha
davon: WA ca. 3,363 ha und $WA_{Lärm}$ ca. 0,495 ha	
Öffentliche Grünfläche „Retentionsbecken“	ca. 0,105 ha
Öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“	ca. 0,029 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,859 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-, Rad- und Anliegerweg und Fuß- und Radweg)	ca. 0,040 ha
	ca. 4,890 ha

6. Ver- und Entsorgung

- *Trink- und Brauchwasser*

Die Trink- und Brauchwasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung erfolgen zentral durch den Wasserbeschaffungsverband Harburg in Seevetal-Hittfeld.

Im Zusammenhang mit der möglichen Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer wird darauf hingewiesen, daß mit der Novellierung der TrinkwasserschutzVO seit Januar 2003 die Nutzung von Brauchwasseranlagen anzeigepflichtig ist.

- *Abwasserbeseitigung / Schmutzwasser*

Die Schmutzwasserbeseitigung ist zentral vorgesehen durch Anschluß ans vorhandene Kanalnetz der Samtgemeinde Salzhausen.

- *Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser*

Für die geplante Oberflächenentwässerung liegt ein Entwässerungsentwurf eines Ingenieurbüros vor. Im Vorfeld der Planung wurden dafür auch Bodenproben genommen. Sie ergaben, daß der Boden für eine dezentrale Versickerung der unbelasteten Oberflächenwässer ausreichend durchlässig ist. Zum Teil wurden jedoch kleinräumig auch Lehmeinschlüsse vorgefunden.

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Straßenflächen werden über offene, begrünte Mulden in den Straßenseitenräumen dezentral versickert.

Die unbelasteten Niederschlagswässer auf den privaten Baugrundstücken sollen grundsätzlich dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und dort dezentral versickert werden. Sollte dies im Einzelfall aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse oder aufgrund eines damit verbundenen, nicht zu vertretenen

technischen bzw. wirtschaftlichen Aufwands nicht möglich sein, soll auf Antrag eine Ableitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Muldenanlage möglich sein.

Im Zusammenhang mit der möglichen Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer wird darauf hingewiesen, daß mit der Novellierung der TrinkwasserschutzVO seit Januar 2003 die Nutzung von Brauchwasseranlagen anzeigepflichtig ist.

- *Abfall*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Harburg. Laut Satzung besteht Anschlusszwang.

- *Strom + Erdgas*

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch die Avacon AG. Sie ist durch die Erweiterung der vorhandenen Anlagen gewährleistet.

- *Fernmeldewesen*

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

7. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am 17.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Auefeld“ mit Teilungssatzung beschlossen.

Am 12.12.2002 fand in Garstedt im Rahmen der Bauausschusssitzung in der die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung statt. Die Sitzung wurde dazu unterbrochen. Vom beauftragten Planungsbüro wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans vorgestellt und erläutert. Seitens der Bürgerschaft wurden lediglich angeregt, die Bahnhofstraße möglichst nicht mit noch mehr Verkehr zu belasten (Thema: Schulkinder/Schulweg) und von daher das Plangebiet mit einer nördlichen Anbindung an die Landesstraße zu versehen. Die Anregungen wurden im vorliegenden Entwurf weitgehend berücksichtigt. Ansonsten wurden lediglich einige Fragen zum allgemeinen Verständnis und zum Verfahrensablauf gestellt und beantwortet.

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 10.06.03 (mit Frist bis zum 14.07.03) gemäß § 4 Abs. 1 + 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Parallelverfahren in der Zeit vom 11.06.03 bis zum 14.07.03.

Die dabei seitens der TÖB vorgebrachten Stellungnahmen führten nach Abwägung zu einer Änderung der Planung. So hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg in seiner Stellungnahme auf die möglichen Nutzungskonflikte der geplanten Wohnbebauung mit dem nördlich angrenzenden Kiesabbaubetrieb sowie auch mit dem südwestlich gelegenen Landhandelsbetrieb hingewiesen. Zur Klärung der Situation und im Hinblick auf eine gerechte Abwägung wurde daraufhin vom Investor nach Absprache mit der Gemeinde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Ergebnis lag Anfang Februar 2004 vor. Danach wirken vom Kieswerk tagsüber erhebliche Immissionen auf das nördliche Plangebiet ein; die Immissionen vom Landhandelsbetrieb sind dagegen unerheblich. Von den Immissionen des Kieswerks ist der nördliche Teil des Plangebiets betroffen. Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen werden daher passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. So soll längs der nördlichen Plangebietsgrenze ein 4 m hoher Lärmschutzwall/-wand errichtet werden. Da dieser Lärmschutzwall/-wand nicht den ausreichenden Schutz im Ober- bzw. Dachgeschoss der Wohngebäude bietet, muß für einen Teilbereich der im Nordosten des Plangebiets geplanten Wohnbebauung zusätzlich textlich festgesetzt werden, daß die im OG gelegenen schutzbedürftigen Räume mit entsprechendem passiven Schallschutz versehen werden müssen.

Bei den Änderungen handelt es sich im einzelnen um:
Der im Norden längs der Plangebietsgrenze im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzte Pflanzstreifen wird von 8 m auf 9 m verbreitert und aus Immissionsschutzgründen überlagernd auch als Lärmschutzwall/-wand festgesetzt. Die nördliche

Baugrenze im nördlichen WA wird entsprechend um 1 m zurückgenommen, so daß sich ein Mindestabstand zwischen der Lärmschutzanlage und der nördlichen Baugrenze von 3 m ergibt. Auch längs der nördlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche Retentionsbecken wird eine 9 m breite Fläche für einen Lärmschutzwall/ -wand festgesetzt. Aufgrund dessen wird die Lage bzw. Ausdehnung der öffentlichen Grünfläche entsprechend angepasst und somit geringfügig verändert. Desweiteren wird in den Bebauungsplan zum Schutz der Wohnnutzung im OG bzw. DG eine textliche Festsetzung aufgenommen. Schließlich wird die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude von bisher 8,00 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) auf 8,50 m erhöht.

Aufgrund des neuen Sachstands wurde der Entwurf des Bebauungsplans wie erwähnt geändert. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung jedoch nicht betroffen wurden, wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nrn. 2 und 3 BauGB entsprechend angewendet.
Das heißt, den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange, insbesondere der Landkreis Harburg und das Staatliche Gewebeaufsichtsamt Lüneburg, wurde mit Schreiben vom 07.04.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Nr. 3 BauGB). Desweiteren wurde der geänderte Entwurf von Bebauungsplan und Begründung parallel zur vorgenannten eingeschränkten TÖB-Beteiligung für zwei Wochen in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme und Stellungnahme ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

Privaterseits wurden während der Auslegung keine Anregungen vorgebracht. Die eingegangenen Stellungnahmen der TÖB führten nach Abwägung lediglich zu sachlichen Klarstellungen und redaktionellen Änderungen zw. Ergänzungen des Bebauungsplans und der Begründung.

Nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Garstedt in seiner Sitzung am 05.12.2005 den Bebauungsplan Nr. 7 „Auefeld“ als Satzung (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Garstedt, den .....

Gemeinde Garstedt

.....
(Wind)
Bürgermeister

Anlage 1 zur Begründung, Seite 1

Pflanzempfehlungen (Arten und Qualitäten)

Bäume:

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

Am Retentionsbecken:

Schwarz- oder Roterle	- Alnus glutinosa	14 - 16
Silberweide	- Salix alba	10 - 12
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior	12 - 14

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
Eingriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Faulbaum	- Frangula alnus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Schlehe	- Prunus spinosa
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Hundsrose	- Rosa canina
Gemeine Brombeere	- Rubus fructicosus
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

Am Retentionsbecken:

Ohrweide	- Salix aurita
Grauweide	- Salix cinerea

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

Anlage 1 zur Begründung, 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
Birnensorten:	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

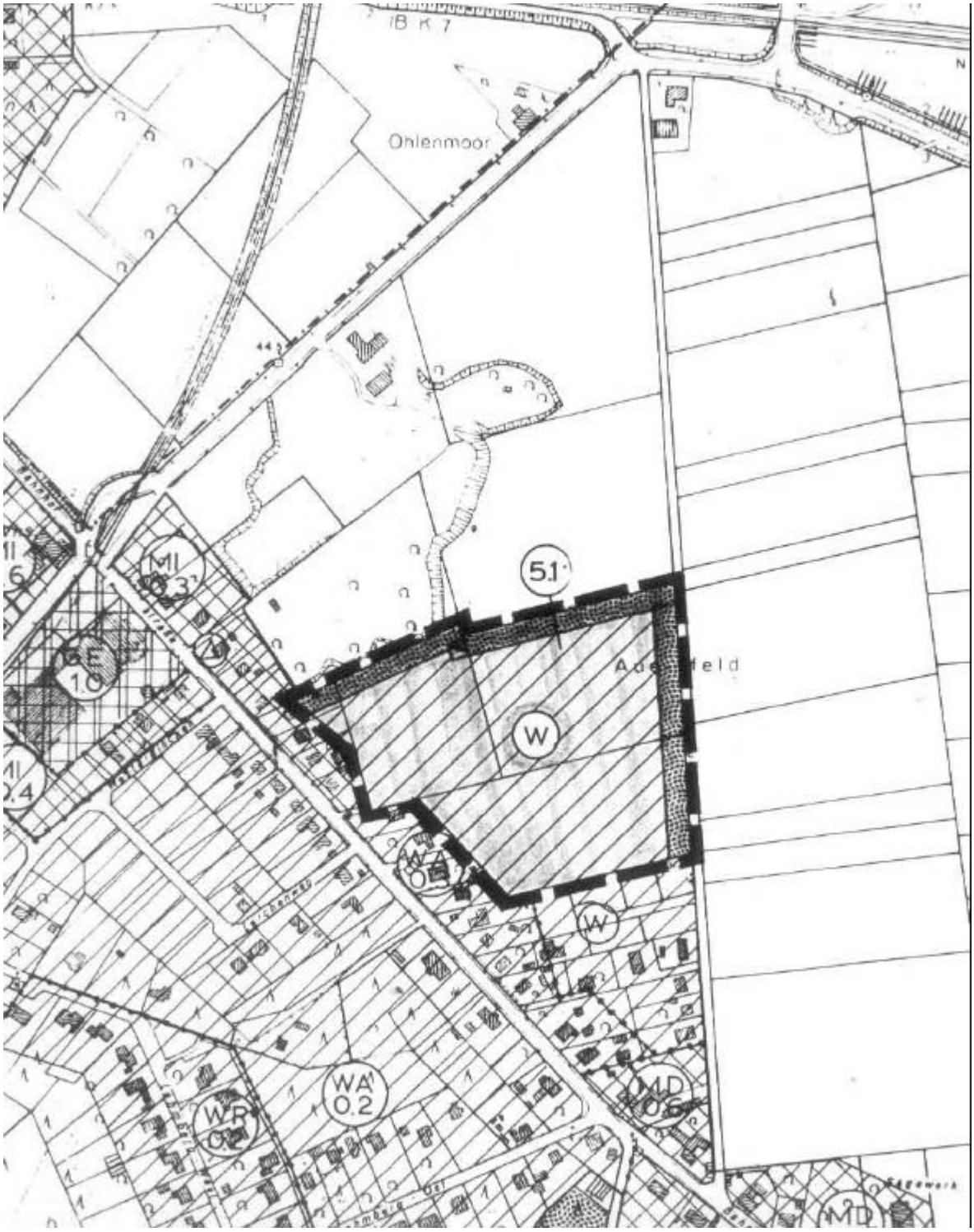
Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, dreimal verschult (3xv.), aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb und möglichst mit Drahtballierung,
Stammumfang: 10 - 12 cm

Geeignete Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung:

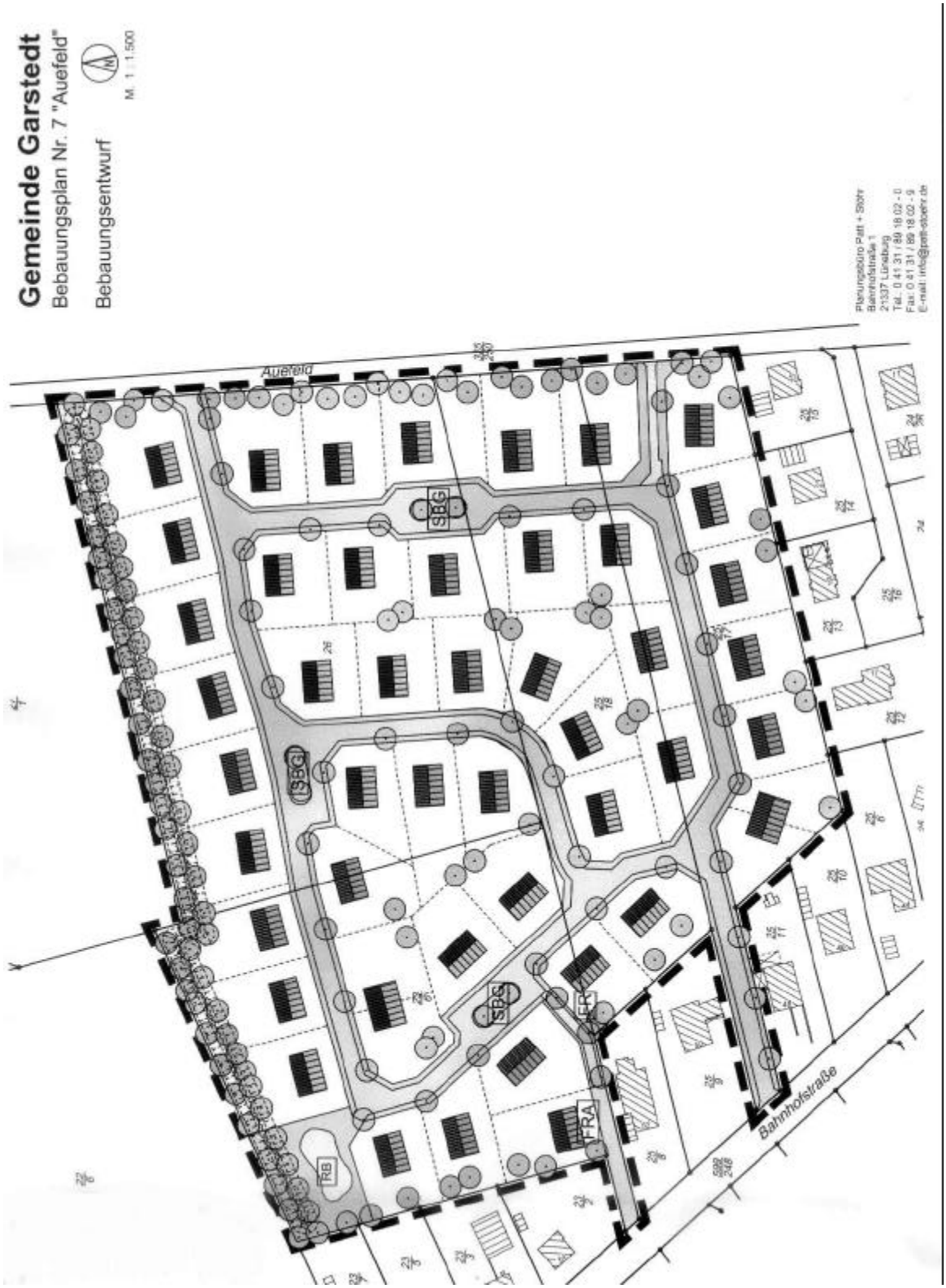
Deutscher Name	Lateinischer Name	Fassadenseite	Kletterhilfe
Efeu	- Hedera helix	nicht an Südseite	nicht nötig
Wilder Wein	- Parthenocissus tricuspidata	nicht an Nordseite	nicht nötig
Waldrebe	- Clematis vitalba	nicht an Nordseite	erforderlich
Geißblatt	- Lonicera caprifolium	nicht an Nordseite	erforderlich
Blauregen	- Wisteria sinensis	nicht an Südseite	erforderlich

Anlage 2 zur Begründung

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen (i.d.F. der 16. Änderung) (M. 1 : 5000)



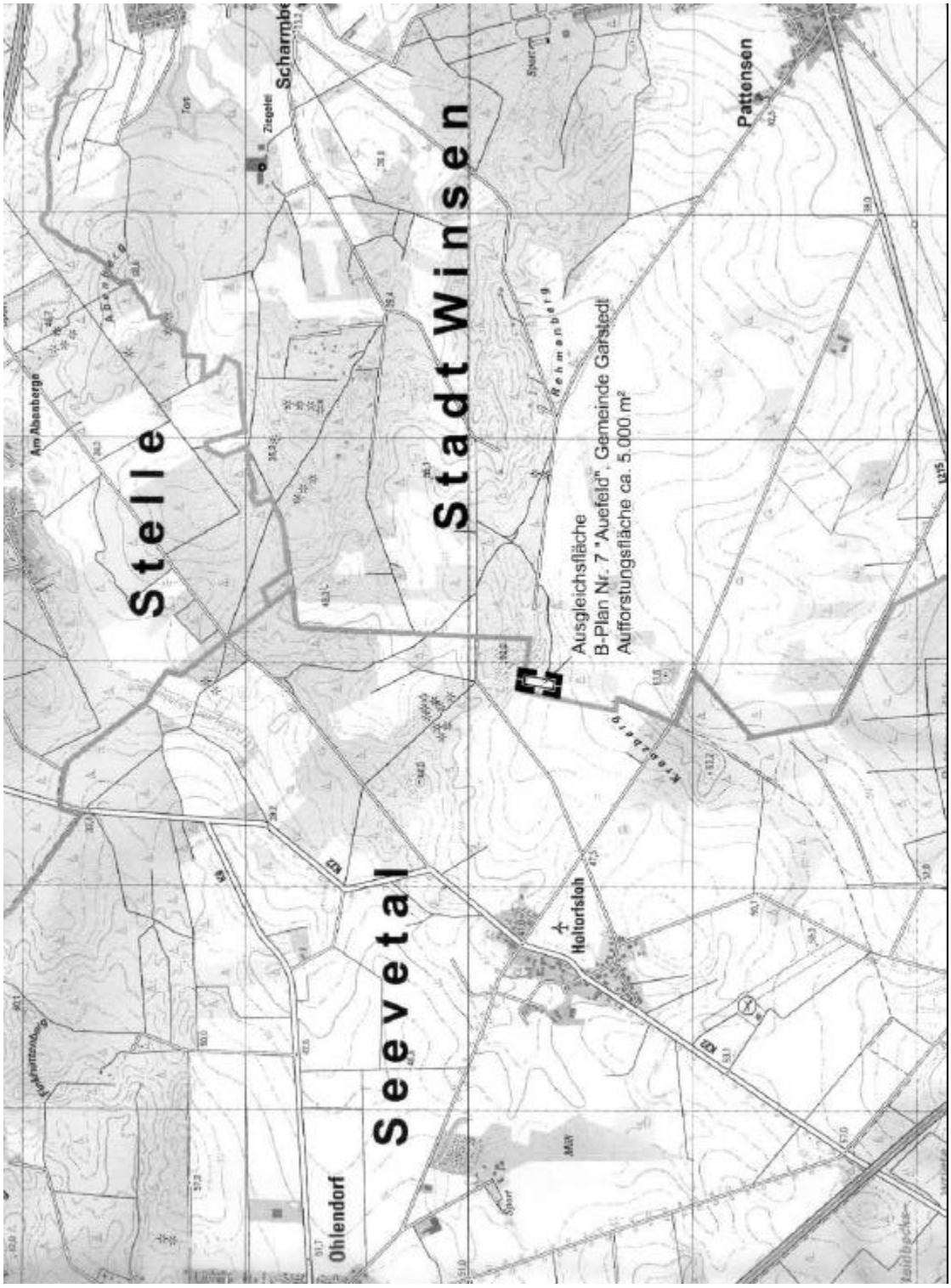
Anlage 3 zur Begründung



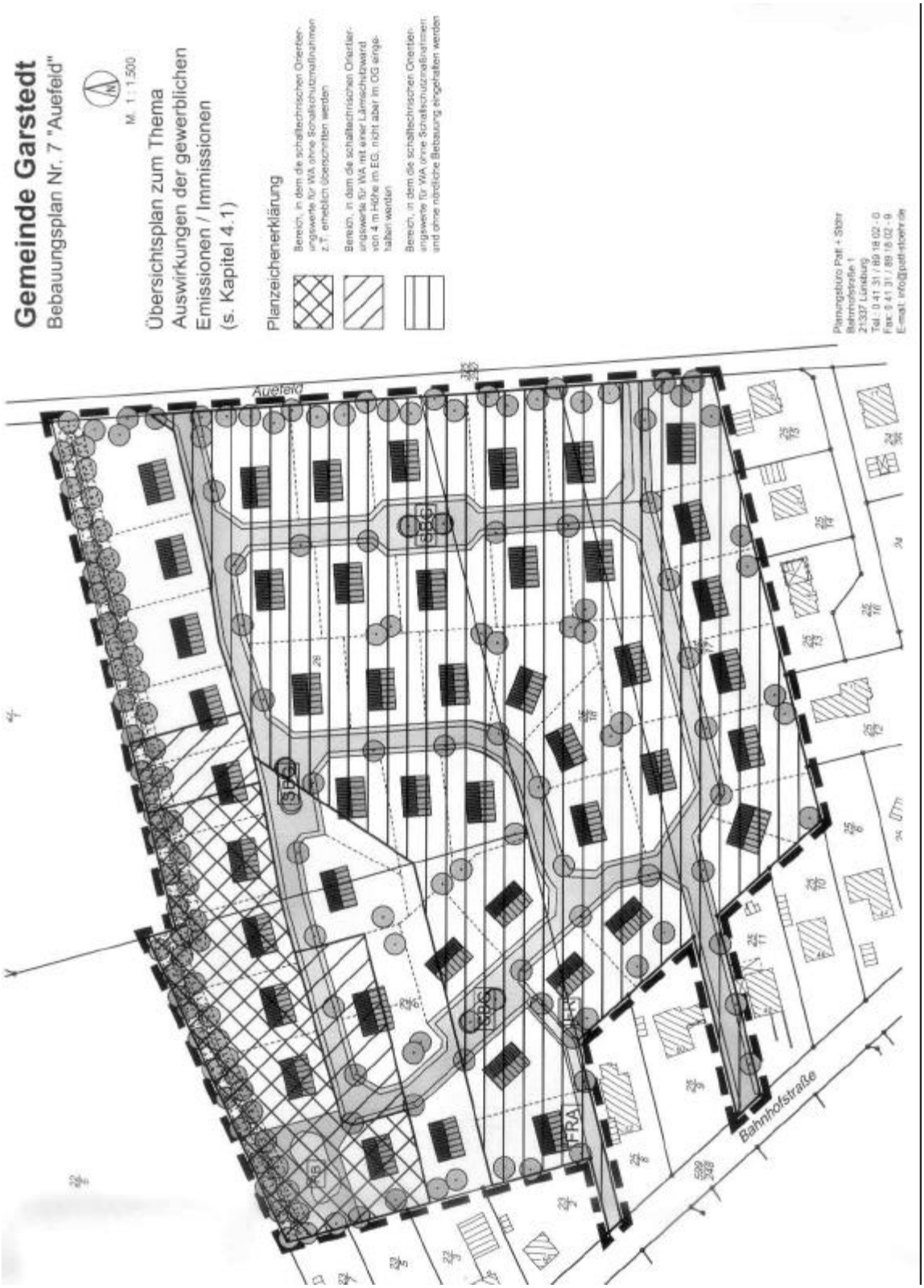
Anlage 4 zur Begründung

Lage der externen Ausgleichsfläche

Flurstück 76, Flur 2, Gemarkung Scharmbeck, Stadt Winsen (Luhe)



Anlage 5 zur Begründung



Anlage 6 zur Begründung

Schallgutachten vom 30.01.2004

(gesonderte Anlage)

Anlage 7 zur Begründung

Ergänzung des Schallgutachtens vom 30.01.2004 vom 28.11.2005

Eing. 01/12/05

Schallschutz - Messungen - Prognosen

LB-Schallschutz – Bahnhofstraße 1 – 21407 Deutsch Evern

Bahnhofstraße 1
21407 Deutsch Evern

Planungsbüro Patt und Stöhr
Bahnhofstraße 1
21337 Lüneburg

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen / Bearbeitung	Telefon	Datum
	1 1 07 03	04131 / 970200	28.11.2005

Betreff: Schallschutz; Bebauungsplan Nr. 7 „Auefeld" in Garstedt

Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrter Herr Stöhr,

wegen Ihrer Bitte, zu meinem Gutachten Nr. 1 1 07 03 Stellung zu nehmen, teile ich Ihnen folgendes mit:
Nach EG-Vereinbarung für die Erstzulassung von LKW ab dem 1.10.1996 zulässiger Schalldruckpegel von 80 dB(A) in 7,5 m Abstand. Dies entspricht einem Schalleistungspegel von 105 dB(A).
Wir sind von einer Geschwindigkeit der LKW´s von 5 km/h auf dem Betriebsgelände ausgegangen. Hieraus errechnet sich die Einwirkdauer der LKW Emissionen in der Nachbarschaft. Der Vergleich dieser Einwirkzeit pro Meter Fahrtstrecke mit dem Beurteilungszeitraum von 16 Stunden führt zu einem Zeitkorrekturfaktor von $\Delta L_T = 10 \log L_I / L_T$. Diese „Zeitkorrektur" führt zu einem Abzug von 49 dB, was bei der Ermittlung der Immissionen (s.u.) somit von Vornherein berücksichtigt wird. Prognoseungenauigkeit wird mit einem Zuschlag von 3 dB berücksichtigt, so dass untypisches Emisssionsverhalten ausreichend erfasst ist.
Letztlich ist die Anzahl der stündlichen Bewegungen in die Betrachtung einzubeziehen. Dies ergibt rechnerisch 6 Bewegungen stündlich, über den ganzen Tag, um auf 77 dB(A) streckenbezogene Schallleistung zu kommen. Diese Anzahl ist zu hoch. Die Prognose liegt somit auf der sicheren Seite.

Mit freundlichen Grüßen

(Dipl.-Ing. Liedtke-Bönning)

Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. R.-M. Liedtke-Bönning
Von der IHK Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schallschutz

St.-Nr.: 33/127/07465

Mitgliedschaft

Deutscher Arbeitsring für Lärmbekämpfung **DAL**
Landesverb. vereidigter Sachverstdg. Hamburg / Schleswig - Holstein im Bundesverband **BVS**

Kommunikation:

Tel: 04131 97 02 00
Fax: 04131 97 02 01
Mobil: 0171 / 4466475
mail @ lb-schall.de
http//www.lb-schall.de

Bankverbindung:

VB Osterburg - Lüchow - Dannenberg.
Kto.-Nr.: 1719237401
BLZ: 258 634 89

Anreise:

Von Norden: A 250 / B 4 n
Von Süden : B 4
über Melbeck n. Deutsch Evern, in der Ortsmitte der Beschilderung zum Restaurant „Haus Niedersachsen" folgen.