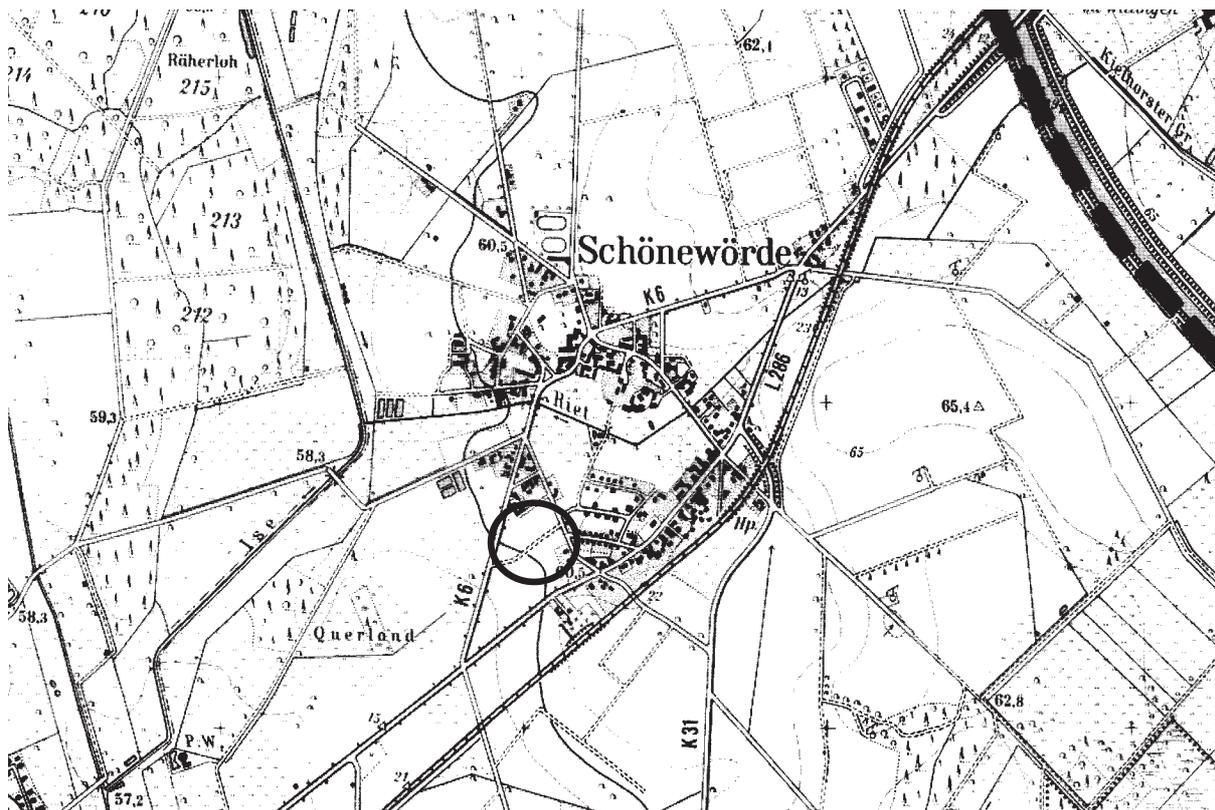


Begründung zum Bebauungsplan "Querkamp II" zugleich 1. Änderung des Bebauungsplans "Querkamp" mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011



Stand: 02 / 2022
§ 4a (3) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter*innen: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, B. Sc. L. Beckmann;
A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Baugebiete	5
2.2 Grünflächen	6
2.3 Verkehrsflächen	6
2.4 Ver- und Entsorgung	6
2.5 Brandschutz	7
2.6 Immissionsschutz	9
2.7 Bodenschutz	11
3.0 Umweltbericht	14
3.1 Einleitung	14
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.2.1 Schutzgüter	15
3.2.2 Entwicklungsprognose	19
3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	20
3.2.2 Wechselwirkungen	21
3.2.3 Andere Planungsmöglichkeiten	21
3.3 Zusatzangaben	22
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	22
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	22
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
3.3.4 Quellenangaben	23
4.0 Eingriffsbilanzierung	24
5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift	25
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	26
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	28
8.0 Zusammenfassende Erklärung	29
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	29
10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	30
10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen	30
11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	30
12.0 Verfahrensvermerk	30

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schönewörde ist Mitgliedsgemeinde und liegt im nordöstlichen Teil der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist im Westen über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg-Uelzen-Gifhorn) in das überregionale Straßenverkehrsnetz und in das regionale Straßenverkehrsnetz über L286 eingebunden. Schönewörde ist Eisenbahnhaltepunkt der Strecke Uelzen-Gifhorn-Braunschweig.

Die Samtgemeinde Wesendorf hat z. Zt. 15.491 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.01.2021) und gehört nach landesplanerischen Zielvorgaben zum Ordnungsraum Braunschweig. Der Zentralort Wesendorf hat die Funktion des Grundzentrums. Warenholz und Groß Oesingen haben grundzentrale Teilfunktionen und decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

Schönewörde liegt im ländlich strukturierten Raum. Hier soll gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen. Außerdem soll eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet werden. Unter anderem ist durch die Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen zu sichern.

In den ländlich strukturierten Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Schönewörde hat gegenwärtig 965 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.01.2021). Der beplante Bereich ist im RROP als Siedlungsbereich nachrichtlich übernommen und als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung festgelegt. Hier sind die Regelungen für das Bauen im Wasserschutzgebieten zu beachten (s. Kap. 2.4).

- ÖPNV

In rd. 190 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle "Hagenkamp", welche von der Linie 137 zwischen Wesendorf – Knesebeck von der Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH angefahren wird. Somit ist die Einbindung in das ÖPNV-Netz sicherstellt.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (40. Änderung) entwickelt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung "Querkamp II" beinhaltet den zweiten Bauabschnitt des Wohnbaugebietes Querkamp am südöstlichen Randbereich Flächen des ansonsten östlich benachbarten Bebauungsplans "Querkamp" mit örtlicher Bauvorschrift.

Um den aktuellen Umweltzustand im Plangebiet und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, führt die Gemeinde im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen parallel zur Planaufstellung gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch. Sie findet ihren Niederschlag als in die vorliegende Begründung integrierter Umweltbericht zum Bebauungsplan.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Planung werden neue Bauplätze planungsrechtlich abgesichert, um ortsansässigen Bauwilligen Bauplätze anbieten zu können und diese im Ort zu halten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu schaffen, das nicht nur zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs innerhalb der rd. 965 Einwohnerinnen und Einwohner zählenden Gemeinde Schönewörde, sondern auch zur Entlastung des Grundzentrums Wesendorf dient.

Die Gemeinde erachtet ihre Planung als gut geeignet, ihre Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung nachzukommen. Da mit dem Bebauungsplan "Querkamp" nicht alle Baulandinteressenten einen Bauplatz erhalten haben, reagiert die Gemeinde und stellt hiermit aufgrund der hohen Nachfrage an Wohngrundstücken weitere Bauplätze zur Verfügung.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig setzt als Träger der Regionalplanung für den Eigenbedarf 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner/ Jahr an. In der Gemeinde wurde vor Erstellung des Bebauungsplans "Querkamp" seit Jahren kein Baugelände realisiert. Zusammenhängende Bauplätze waren seit längerem bebaut, so dass keine zusammenhängenden Wohnentwicklungsflächen im Ort zur Verfügung standen. Davon unabhängig besteht ein Bedarf an Eigenentwicklung, der aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem veränderten Wohnflächenbedarf resultiert. Insofern ist es notwendig, die Erweiterung des Wohnbaugeländes durch den Bebauungsplan "Querkamp II" zu sichern.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden ca. 11 Bauplätze für überschlägig rd. 25 Einwohnerinnen und Einwohner bereitgestellt. Somit soll insbesondere den jungen ortsansässigen Familien die Gelegenheit gegeben werden, ihr Eigentum vor Ort zu bilden. In Kapitel 1.3 "Eigenentwicklung" formuliert das RROP 2008 die Grundsätze der Eigenentwicklung, wonach ein Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner zugrunde gelegt werden sollen.

Für die Gemeinde Schönewörde mit 965 gemeldeten Einwohnerinnen und Einwohnern ergibt sich daraus ein Eigenentwicklungsbedarf von 3,38 Wohneinheiten pro Jahr, der durch die Planung für insgesamt rund 3,3 Jahre gedeckt wäre.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Das Baugebiet wird auf seiner Westseite über die Gemeindestraße "Lindenstraße" erschlossen. Ostwärts wird es an die bestehende Wendeanlage des Querkamps angeschlossen, sodass eine durchgängige geschwungene Verbindungsstraße bis in den Hagenkamp entsteht. Die Wendeanlage des ersten Bauabschnitts wird im Zuge des Ausbaus der Erschließung des Baugebietes "Querkamp II" nicht mehr benötigt und zurückgebaut.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sollen im Anschluss an die bestehende Bebauung Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise entstehen, die nach Südwesten, wo der neue Ortsrand von Schönewörde entstehen soll, in eine eingeschossige Bauweise übergeht. Die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für die Einzelhäuser 750 m². Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 gewählt, damit ein ausreichend durchgrüntes Baugebiet entsteht. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen hin nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, damit das Baugebiet nicht im räumlichen Erscheinungsbild von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird.

Die Höhe der Gebäude wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet mit einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Die Traufhöhe TH1 darf im Bereich mit einer maximal eingeschossigen Bauweise eine Höhe von maximal 4,50 m nicht überschreiten und bezieht sich auf das Vollgeschoss. Die Traufhöhe TH2 gilt ergänzend nur im Zusammenhang mit der Traufhöhe TH1 und bezieht sich auf ausgebauten Räume oberhalb des Vollgeschosses. Hier ist eine zweite Traufe bis zu einer Höhe von maximal 7,50 m über dem Bezugspunkt möglich. Damit kann durch eine bessere Ausnutzung der Flächen eine sinnvolle und vom Gesetzgeber gewollte verdichtete Bebauung erfolgen. Gleichzeitig werden dadurch verschiedene Hausformen möglich. Durch die Festsetzung von einer zulässigen Gesamthöhe der Baukörper wird vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten. Im nördlichen Bereich mit maximal zweigeschossiger Bauweise darf die Traufhöhe TH eine Höhe von maximal 7,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten und bezieht sich auf das oberste Vollgeschoss.

Aufgrund eines gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebietes werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten geregelt. Da die ÖBV neben der traditionellen, vorherrschenden Bauweise auch neue Baustile berücksichtigt, werden die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente geregelt, um ein einheitliches und ruhiges Baugebiet beizubehalten.

Da auf der L 286 Tempo 100 km/h zulässig ist, soll aufgrund der Emissionen ausreichend Abstand zur L 286 eingehalten werden, um die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet sicher zu stellen. Gleichzeitig verläuft im Süden die Bahnlinie Braunschweig-Uelzen. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Kap. 2.6). Die Bauflächen wurden mit den Lärmpegelbereich III und II überlagert. In Gebäuden, die innerhalb dieser Fläche errichtet werden, müssen aus schallschutztechnischen Gründen empfindliche Räume die in der Nachtzeit ge-

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

nutzt werden, wie Kinderzimmer und Schlafzimmer, und der Lärmquelle (L 286) zugewandt sind, mit einer Zwangslüftung versehen werden, da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Insofern wird diese Festsetzung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Wenn allerdings nachgewiesen werden kann, dass die Lüftung durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt werden kann, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. Ausgenommen hiervon ist der Teilbereich WA₂* im Nordosten, innerhalb dessen die Grenze der 45 dB(A)-Nacht-Isophone unterschritten wird.

2.2 Grünflächen

Im Südosten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche von ca. 1.400 m² festgesetzt. Hier wird das bestehende Regenrückhaltebecken auf der östlich angrenzenden Fläche erweitert, um ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken mit ausreichendem Stauvolumen nach Berechnungen des Wasserverbandes Gifhorn anzulegen. Somit werden die im Baugebiet anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwasser gesammelt und zeitlich verzögert in die Vorflut abgeleitet.

2.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraßen "Lindenstraße" (ehemals K 6) und "Querkamp" erschlossen. Die westlichen Grundstücke können direkt über die ausgebauten Straße Lindenstraße angebunden werden. Die innere Haupteinschließung erfolgt durch eine neu anzulegende Straße in 7,00 m Breite mit Gegenverkehr über die Lindenstraße im Nordwesten. Die Planstraße knickt im Gebiet Richtung Süden ab und schließt an die bisherige Wendeanlage des Querkamps an. Das Gebiet wird somit auch in Richtung Westen an das bestehende Straßennetz angebunden. Die Wendeanlage wird dementsprechend zur Durchgangsstraße zurückgebaut, sodass die freigewordene Fläche öffentlichen Stellplätzen zugeführt werden kann.

- Park- und Stellplatzflächen

Private Stellplätze werden auf den Grundstücken nachzuweisen sein. Die Belange des ruhenden Verkehrs werden wie bisher in der ausreichend dimensionierten Straßenverkehrsfläche geregelt. Die bestehende Wendeanlage im Südosten des Gebietes wird durch eine Durchgangsstraße überplant, sodass an dieser Stelle entfallende Flächen dem ruhenden Verkehr zugeführt werden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und elektrischer Energie erfolgt über einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die ordnungsgemäße Durchführung ist ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen gesichert. Hierzu sind die Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten. Anwohnerinnen und Anwohner von Stichstraßen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Es sind geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- und Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt wie bisher in das Kanalsystem des Wasserverbandes Gifhorn. Eine Anbindung der neuen SW-Kanalisation kann an die vorhandene Ortskanalisation in der Straße Querkamp erfolgen. Das Abwasser wie auch das anfallende verunreinigte Oberflächenwasser werden in die Kläranlage Wesendorf gepumpt.

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser wird im vorhandenen Regenrückhaltebecken aus dem Baugebiet "Querkamp" gesammelt. Die Anbindung der neuen RW-Kanalisation erfolgt über eine Erweiterung des Bestands-Regenrückhaltebeckens. Das zurückgehaltene Oberflächenwasser im Becken wird über den vorhandenen Ablauf in die südlich angrenzende verrohrte Vorflut eingeleitet. Das Rohr ist mit einem Durchmesser von DN 500 ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung der Flurstücke an der Lindenstraße muss abhängig von der Aufteilung ggfs. direkt in das RRB erfolgen. Die erforderliche Fläche für ein Regenrückhaltebecken ist im B-Plan ausgewiesen und geht in das Eigentum des Wasserverbandes über, der die Ausführung und auch die regelmäßigen Unterhaltungsarbeiten durchführt, die zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Beckens erforderlich sein werden.

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung kann über das vorhandene Trinkwassernetz in der Straße Querkamp gewährleistet werden.

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Schönewörde. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu berücksichtigen und umzusetzen. Für die Erstellung der abwassertechnischen Anlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 142 zu berücksichtigen. Es gelten die Bestimmungen der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung, daher sind für die Bebauung u. a. folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Versenkung oder Versickerung des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers ist verboten;
- neue Wohnsiedlungen sind nur erlaubt, wenn das Abwasser vollständig in die kommunale Kanalisation eingeleitet werden kann;
- Wärmepumpenanlagen mit Wärmeentzug aus dem Grundwasser oder aus dem Erdreich oder bei denen temperaturveränderndes Grundwasser in den Untergrund eingeleitet wird sind nicht zulässig.

2.5 Brandschutz

Der Landkreis Gifhorn, Fachbereich Brandschutz, gibt Stellungnahmen vom 01.11.2021 folgende Hinweise:

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA1) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Allgemeines Wohngebiet (WA2) [1 Vollgeschoss, GRZ: 0,3, GFZ: 0,3] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet (WA1) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, Allgemeines Wohngebiet (WA2) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen.

§ 1 DVO-NBauO

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

Es hat mit dem Wasserverband Gifhorn weiterführende Gespräche bezüglich der Trinkwasserplanung gegeben. In diese Abstimmungen ist auch der Gemeindebrandmeister der Samtgemeinde Wesendorf involviert, sodass die Löschwasserversorgung mittels Unterflur-Hydranten sichergestellt ist.

2.6 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Querkamp II" soll am Südwestrand von Schönewörde ein allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) entwickelt werden.

Da in der Nähe die Landesstraße 286 (Rietberg), die Lindenstraße sowie die Straße Hagenkamp verlaufen, wurden die Straßenverkehrsgeräusche durch ein schalltechnisches Gutachten¹⁾ untersucht. Darüber hinaus sind Geräusche aus der im Süden gelegenen Bahnstrecke 1962 Braunschweig – Uelzen zu beachten. Der Beurteilung der Geräuschsituation werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005²⁾ zugrunde gelegt.

- Straßenverkehrslärm

Der Abstand zwischen dem Plangebiet und der südlich verlaufenden Landesstraße 286 beträgt etwa 150 m, der Abstand zur Bahnstrecke Braunschweig – Uelzen beläuft sich auf rund 320 m. Die Lindenstraße verläuft unmittelbar westlich und dient als Anschlussstraße für das Baugebiet. Im Südosten wird das Plangebiet an die bestehende Erschließungsstraße des kürzlich entstandenen Wohngebietes "Querkamp" angebunden. Die Lindenstraße war zur Aufstellung des Bebauungsplans "Querkamp" noch als Kreisstraße (K 6) klassifiziert, wurde seitdem jedoch zur Gemeindestraße zurückgestuft.

Da für die betrachteten Straßenabschnitte keine aktuellen Verkehrsmengen gem. Anforderungen der RLS 19 vorliegen, erfolgen die Berechnungen abstimmungsgemäß durch Umrechnung der Verkehrszahlen aus den Jahren 2015 (L 286) und 2016 (Lindenstraße).

Der Niedersächsischen Verkehrsmengenkarte aus dem Jahr 2015 ist für den zu betrachtenden Straßenabschnitt der Landesstraße 286 als Berechnungsgrundlage eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsstärke DTV von 3300 Kfz/24h entnommen worden. Der Anteil am Schwerlastverkehr lag bei 207 Kfz/24h (6,3 %) und unter Beachtung allgemeiner Angaben zur Verkehrsentwicklung wurde für den Prognosefall 2035 eine Steigerung der Verkehrsmengen von 15 % angenommen. Die Lkw- Anteile wurden in Anlehnung an Tabelle 2 der RLS-90 in Ansatz gebracht.

Für die Lindenstraße wurde im Gutachten abstimmungsgemäß eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsstärke von DTV 300 Kfz/24h. Die Lkw-Anteile wurden ebenfalls berücksichtigt.

1) Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan "Querkamp II", Nr. 21151, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, 27.10.2021
2) DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

Auf der Landesstraße 286 (Rietberg) ist in dem zu betrachtenden Teilstreckenabschnitt im Westen mit "freier Strecke" und somit mit $v_{zul} = 100$ km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw zu rechnen. Die bestehende Ortstafel befindet sich in einem Abstand von rd. 60 m südwestlich der Einmündung in die Straße Hagenkamp. Östlich hiervon gilt die innerorts zulässige Höchstgeschwindigkeit von $v_{zul} = 50$ km/h. Die innerorts zulässige Höchstgeschwindigkeit von $v_{zul} = 50$ km/h wird auch für die Lindenstraße berücksichtigt.

- Schienenverkehr

Die zu betrachtende Bahnstrecke Braunschweig – Uelzen wird nach vorliegenden Informationen ausschließlich als Strecke für den Schienenpersonennahverkehr genutzt. Der Einsatz der Fahrzeuge erfolgt durch die ERIXX GmbH Soltau. Zum Einsatz kommen Dieseltriebwagen.

Die Anzahl der am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) zu beachtenden Züge wurde dem derzeitigen Fahrplan für den zu betrachtenden Streckenabschnitt entnommen und entspricht der aktuellen Menge. Nachfolgend wurden abstimmungsgemäß – aufgrund des Fehlens weitergehender Informationen – im Rahmen der Berechnungen konservative Ansätze im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche gewählt.

- Beurteilung der Geräuschsituation von Straßen- und Schienenverkehr

Die von den betrachteten Verkehrswegen (Straße/Schiene) ausgehenden Geräusche führen am Tag zu keiner Überschreitung des WA-Orientierungswertes (Anhaltswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005) für Baugebiete.

In der Nachtzeit ist eine Überschreitung des maßgebenden Orientierungswertes von 45 dB(A) im Großteil des Plangebietes zu erwarten. In diesem Fall bestimmt die Gesamt-Einwirkung durch Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen die Immissionspegel im Plangebiet. Die Grenze des maßgebenden Orientierungswertes von 45 dB(A) wird im Plan dargestellt.

Da die schutzwürdige Bebauung die an die bestehenden Straßen und die Gleisanlage heranrückt, sind Vorkehrungen zum Lärmschutz im Plangebiet zu treffen. Eine wirkungsvolle Pegelminderung gegenüber Straßen- und Schienenverkehrslärm ist aufgrund des Abstandes zu den Geräuschquellen mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen am südlichen Plangebietsrand nicht zu erreichen. In Räumen, die nicht dem Schlafen dienen kann der erforderliche Luftwechsel durch das zeitweise Öffnen der Fenster vorgenommen werden.

Daher werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche einhergehend mit Zwangslüftungen für Schlafräume festgesetzt. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung kontinuierlich möglich sein. Sowohl bei geschlossenen als auch gekippt geöffneten Fenstern sollte ein Rauminnenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. "Übliche" Fenster weisen – unabhängig von der Schallschutzklasse in gekippt geöffneter Stellung eine Dämmwirkung auf, die einem bewerteten Schalldämm-Maß $R'w$ 15 dB entspricht, so dass bei einer Außenlärmbelastung über 45 dB(A) nachts die Fenster aus Schallschutzgründen zu schließen sind, da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Hier ist der Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen (mit einem Schalldämm-Maß, das das der Fenster nicht verschlechtert) zwingend erforderlich. Alternativ ist der Einbau von Haus- oder Wohnungslüftungsanlagen denkbar. Bei

der Bemessung der in den Zu- und Abluftstrecken erforderlichen Schalldämpfer ist neben dem stationären Laufgeräusch des Ventilators der in den Lärmkarten der dokumentierte Außenlärmpegel vor der jeweiligen Lüftungsöffnung zu berücksichtigen.

2.7 Bodenschutz

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine bekannte Altlast. Außerdem gibt der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover nach vollständiger Auswertung der vorliegenden Luftbilder den Hinweis, dass keine Kampfmittelbelastung durch Abwurfkampfmittel im Planungsbereich vermutet wird. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Für den östlich angrenzenden "Querkamp" wurde bereits eine Baugrunduntersuchung³⁾ in direkter Nähe zum vorliegenden Plangebiet "Querkamp II" durchgeführt, welches vorerst herangezogen wird. Es wurden sechs Rammkernsondierbohrungen bis in eine Tiefe von 3,00 m gemäß DIN 4021 niedergebracht. Mit der Baugrunduntersuchung sollte auch die Sickerfähigkeit des Bodens untersucht werden.

Da das geplante Baugebiet innerhalb der Wasserschutzzone III A liegt, ist das Versickern von Abwasser, mit Ausnahme des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von Dach- oder Terrassenflächen, verboten.

Im Süden des Plangebietes verläuft ein verrohrter Graben der Ise, der als kleiner Vorfluter genutzt wird. Die Ise befindet sich westlich des Plangebietes und das Gelände fällt dementsprechend nach Südwesten in Richtung der Ise zuführender Gräben bzw. Verrohrungen. Die Höhendifferenz von Nord nach Südost beträgt rd. 1,20 m.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe und der Sichtung von Informationen des niedersächsischen Bodeninformationssystems kann von ähnlichen Bodenbeschaffenheiten wie im "Querkamp" ausgegangen werden. Nach einer 0,30 m bis 0,40 m mächtigen Mutterbodenschicht mit humosen, teilweise schwach kiesigen Sanden, folgen dort durchweg Sande (überwiegend Grobsande) mit kiesigen Anteilen. Die Versickerungsfähigkeit kann mit kf-Werten zwischen 10^3 bis 10 m/s ebenfalls als gut bis sehr gut angenommen werden.

Der angetroffene Grundwasserstand lag im September 2003 bei 1,00 m unter Geländeoberkante. Da es sich um ein Jahr mit geringen Niederschlägen handelt und der gemessene Wasserstand in Bezug auf die Jahreszeit als Niedrigstand zu werten ist, ist davon auszugehen, dass die Grundwasserhochstände eines jeden Jahres rd.

³⁾ Ingenieurgesellschaft Heidt und Peters mbH, Celle 24. November 2003

0,70 m bis 1,00 m höher anzusetzen sind. Damit stellt sich ein Grundwasserflurabstand von wenigen Dezimetern ein.

Gemäß ATV A 138 sollte der mittlere höchste Grundwasserflurstand mindestens 1,00 m betragen. Der tatsächliche Grundwasserflurabstand in Kombination mit den angetroffenen Böden und da sich das Baugebiet in der o. g. Wasserschutzzone befindet, sollte auch bei der Versickerung des auf Dach- und Terrassenflächen ein Mindestflurabstand von 1,00 m eingehalten werden.

Es ist beabsichtigt, das im Rahmen der Planung für den Querkamp festgesetzte Regenrückhaltebecken südöstlich des Plangebietes zu erweitern. Das anfallende Oberflächenwasser wird somit zentral gesammelt und zeitlich verzögert in die Vorflut der Ise eingeleitet. Im vorliegenden Bodengutachten für den "Querkamp" wird insofern eine Aufschüttung des Geländes um 0,50 m empfohlen. Im vorliegenden Plangebiet ist eine ähnliche Empfehlung und Vorgehensweise erwartbar.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend der Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind. Demnach ist der Bau zukünftig so zu gestalten, dass Bodenverunreinigungen verhindert werden.

Im Planbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- Archäologie

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

- Historische Bergrechtsgebiete

historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

Historische Bergrechtsgebiete:

Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen.

Wenn mögliche Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, uns die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an markscheiderei@lbeq.niedersachsen.de zu übersenden.

Die laut unseren Unterlagen in dem Verfahrensgebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§ 149 ff. Bundesberggesetz) sind unten folgend aufgeführt. Die Geometrien können bei Bedarf digital zur Verfügung gestellt werden. Bei Fragen zu diesen Daten und auch zur Anforderung der Geometrien wenden Sie sich bitte direkt an markscheiderei@lbeq.niedersachsen.de.

Das Verfahrensgebiet überdeckt nach den hier vorliegenden Unterlagen den Erdölaltvertrag E 0523 Celle der Gemarkung Schönewörde. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Gewerkschaft Küchenberg Erdgas und Erdöl GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Den aktuellen Stand zu den Themen Rohstoffe und Bergbauberechtigungen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Frieda	Barbara Rohstoffbetriebe GmbH	Eisenerz

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt mit rd. 1,31 ha im Süden der Ortslage Schönewörde und wird bisher größtenteils ackerbaulich genutzt. Außerdem umfasst das Plangebiet einen Teil der bestehenden Lindenstraße und die Wendeanlage am Querkamp.

Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes beträgt rd. 0,93 ha. Es entstehen durch die Festsetzungen rd. 0,42 ha versiegelbare Flächen und rd. 0,51 ha private Gartenfläche. Als öffentliche Grünfläche sind rd. 0,14 ha festgesetzt. Rd. 0,24 ha sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Schönewörde hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Querkamp II" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen, um entsprechend der geplanten Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 1,31 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) rd. 0,93 ha
davon:
- Öffentliche Grünflächen rd. 0,14 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,24 ha
davon:
 - Bestandsfläche Lindenstraße rd. 0,12 ha
 - Planstraße rd. 0,09 ha
 - Öffentliche Stellplatzfläche rd. 0,03 ha

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁴⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen⁵⁾⁶⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion⁷⁾

⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁵⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁶⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁷⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes⁸⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Schutzgüter

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Geschützte Gebiete, die gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung innerhalb des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz. Auf den westlich an die Lindenstraße angrenzenden Flächen befinden sich wertvolle Bereiche besonders geschützter Brutvögel.

Das regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet die Festlegung "Siedlungsbereich", außerdem liegt es in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Naturraumbezogene Festlegungen werden für das Plangebiet nicht getroffen.

Der Wirkkreis des Plangeltungsbereichs ist durch die vorhandene Umgebung stark eingeschränkt. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung. Im Süden schließen Ackerflächen an und mit etwas mehr als 100 m Abstand verläuft die stark befahrene L 286.

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand:

Seltene, gefährdete oder stark gefährdete Tiere und Pflanzen kommen im Plangebiet selber nicht vor. Südwestlich des Plangebietes befinden sich in etwa 250 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet "Ostheide" (LSG GF 23), sowie mit teilweiser Überlagerung westlich an die Lindenstraße angrenzende wertvolle Bereiche für die Vogelbrut (Kenn-Nr. 3329.4/4). Der Bereich wird unter anderem als Landesnahrungshabitat des Schwarzstorches und als Brutgebiet der Rote Liste Vogelarten Weißstorch, Rauchschwalbe und Braunkehlchen aufgeführt.

Planung:

Der Bebauungsplan plant auf rd. 1,31 ha allgemeines Wohngebiet, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen. Die umweltbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

⁸⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, 1. Änderung

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Allgemeine Wohngebiete (WA) rd. 0,93 ha
Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dadurch wird mit einer maximalen Überschreitung von 50 % gem. § 19 BauNVO eine Versiegelung von rd. 0,42 ha planerisch vorbereitet. Rd. 0,51 ha werden davon als Hausgärten neugestaltet.
- Öffentliche Grünflächen rd. 0,14 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,24 ha
davon:
 - Bestandsfläche Lindenstraße rd. 0,12 ha
 - Planstraße rd. 0,09 ha
 - Öffentliche Stellplatzfläche rd. 0,03 ha

Prognose für die Umweltauswirkungen:

Da zwischen dem Plangebiet und den wertvollen Brutbereichen bzw. dem Landschaftsschutzgebiet die emittierende Bestandsstraße "Lindenstraße" liegt, ist davon auszugehen, dass das neue Baugebiet keinen Einfluss auf das bestehende Schutzgut hat.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden später folgende Flächen entstehen:

- Die Erhöhung der Siedlungsfläche mit einer zusätzlichen Versiegelung von max. 0,42 ha
- rd. 0,51 ha Hausgärten auf den privaten Grundstücken
- rd. 0,14 ha für öffentliche Grünflächen für die Regenwasserrückhaltung
- rd. 0,06 ha Erhöhung der Verkehrsfläche mit einer zusätzlichen Versiegelung

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen auf der Ackerfläche durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert werden. Die Flächen, die als Grünflächen erhalten bleiben oder neu festgesetzt werden, werden langfristig dem Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden in der Landwirtschaft entzogen. Dies wird sich positiv auf die Arten und Lebensgemeinschaften auswirken.

- Schutzgut Fläche:

Bestand:

Die im Plangebiet erfassten Flächen von insgesamt rd. 1,31 ha werden zurzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich als Acker (1,14 ha) genutzt. Außerdem beinhaltet der Umgriff bestehende Verkehrsflächen in einem Umfang von 0,17 ha.

Planung:

Für die Planung werden die 1,14 ha der Landwirtschaft langfristig entzogen und als Wohngebiet mit Straßen- und Regenwasserrückhalteflächen sowie als Hausgärten in Anspruch genommen. Es werden rd. 0,49 ha durch die neue Planung versiegelt.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen im "Querkamp II" erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Flächen weitestgehend beseitigt. Hier werden rd. 0,49 ha lang-

fristig dem Naturhaushalt entzogen. Allerdings entstehen gleichzeitig rd. 0,65 ha Hausgärten und Grünflächen. Mit der Planung des zweiten Bauabschnitts und der damit geplanten Fortsetzung des Plangebietes, kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe der Bereitstellung von Wohnbauland im Rahmen der Eigenentwicklung nach. Daher wird die Bereitstellung von Wohnbauland höher gewichtet, zumal es sich bei der dreieckigen Fläche um eine landwirtschaftlich schwierig zu bewirtschaftende Fläche handelt.

- Schutzgut Boden:

Bestand:

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als überprägt zu werten.

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch Pseudogley bestimmt. Als Bodenart dominieren lehmige Sande über sandigem Lehm, die eine mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser vorweisen. Es sind Stauwasserböden, die jahreszeitlich von starker Staunässe und relativer Austrocknung geprägt sind. In den Proben des Bodengutachtens für den östlich angrenzenden Querkamp haben sich vorwiegend kiesige Sande bis zu einer Tiefe von 3,00 m angefunden. Daher ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wenig geschützt. Mit ähnlichen Bedingungen wie im "Querkamp" ist zu rechnen.

Der natürliche Boden ist nutzungsbedingt durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Die natürlichen Funktionen sind stark überprägt worden. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften stark überformt.

Planung:

Infolge der Festsetzungen werden auf rd. 0,49 ha neue Versiegelungen planerisch vorbereitet. Auf den privaten Grundstücken werden rd. 0,42 ha als überbaubare Fläche festgesetzt, auf rd. 0,51 ha werden Hausgärten entstehen. Für die Straßen werden rd. 0,06 ha zusätzlich versiegelt genommen. Ebenso ist analog zum angrenzenden Baugebiet "Querkamp" aufgrund des anstehenden hohen Grundwassers von einer Bodenaufschüttung auszugehen.

Prognose:

Der natürliche Boden wird nutzungsbedingt durch die Errichtung baulicher Anlagen in Teilbereichen durch mineralische Substrate ersetzt werden. Die natürlichen Funktionen und Werte werden dort durch die Versiegelungen und Nutzungen stark überprägt. Entsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften neu auf den Bauflächen um rd. 0,42 ha und den Straßenverkehrsflächen um rd. 0,06 ha stark überformt.

Für den Bereich der als Grünflächen und private Hausgärten genutzten Flächen sind die natürlichen Bodeneigenschaften auf rd. 0,65 ha anfangs aufgrund der voraussichtlichen Bodenaufschüttung beeinträchtigt. Langfristig werden sich hier jedoch wieder Bodeneigenschaften einstellen, die als wenig beeinträchtigt zu bewerten sind.

Es gibt keinen Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der versiegelten Flächen als stark beeinträchtigt und im Bereich der nicht überbauten Freianlagen als wenig beeinträchtigt gewertet.

- Schutzgut Wasser

Bestand:

Für die Grundwassersituation ist unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation, den Beeinträchtigungen und Bodenart (bindiger Oberboden) eine mäßige Sickerfähigkeit und damit mäßige Grundwasserneubildungskapazitäten anzunehmen.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A für das Wasserwerk Schönewörde. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als wenig beeinträchtigt bewertet.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Grabenlauf.

Planung:

In Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Neuversiegelung auf einer Fläche von rd. 0,49 ha planerisch vorbereitet. Gleichzeitig wird das Plangebiet aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers voraussichtlich um 0,50 m aufgeschüttet.

Prognose:

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grundwassersituation und eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung von rd. 0,49 ha durch Überbauung neu vorbereitet. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Im Bereich der nicht überbauten Freianlagen wird das Schutzgut wenig beeinträchtigt, lediglich durch die möglichen Aufschüttungen wird eine anfängliche leichte Beeinträchtigung vorgenommen. Für Oberflächengewässer entstehen keine Auswirkungen durch die Planung. Das anfallende Niederschlagswasser soll in einem neu anzulegenden Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet gesammelt werden und zeitlich verzögert dem Naturhaushalt zugeführt werden. Es steht somit weiterhin dem Naturhaushalt zur Verfügung.

b) Schutzgut Mensch

Bestand:

Bei dem Schutzgut Mensch ist von dem vorhandenen Zustand ausgegangen worden, d. h. es handelt sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die nicht der Erholung dient. In einiger Entfernung verlaufen die L 286 mit erheblichen Verkehren und die regionale Bahnlinie.

Planung:

Durch die Festsetzungen wird ein Wohnbaugebiet entstehen. Die bestehende Wohn- und Erholungssituation wird durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt.

Prognose:

Die Emissionen vom Straßen- und Schienenverkehr, die auf das Plangebiet einwirken wurden durch einen Fachgutachter schalltechnisch untersucht. Durch die Festsetzung von passivem Schallschutz können gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden. Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

c) Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Bestand nicht aus. Die Ortslage liegt in der klimaökologischen Region des Geest- und Bördebereiches in Niedersachsen und gehört landschaftlich zur Region der Südheide. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen Nutzungen als mäßig beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neue Versiegelungen ermöglicht, d. h. der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen wird erhöht. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Gleichzeitig wird sich die Anlage von Hausgärten mit Bäumen und Sträuchern positiv auf das Kleinklima auswirken.

Prognose:

Aufgrund der Art des Vorhabens ist für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird für die neu versiegelte Fläche für das Schutzgut Luft/ Klima keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten sein.

d) Schutzgut Landschaft

Bestand:

Das Landschaftsbild ist aufgrund der ausgeräumten Feldflur von allgemeiner Bedeutung.

Planung:

Aufgrund der Planung entsteht ein neues Baugebiet am Ortsrand. Durch die festgesetzte Geschossigkeit, die maximale Firsthöhe und die Regelung zur Gestaltung der Dachformen und Farben in der örtlichen Bauvorschrift wird auf die Einbindung in das Ortsbild geachtet.

Prognose:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich bewertet.

e) Schutzgut Bau- und Kulturdenkmale

Es sind weder Bau- und Kulturdenkmale noch Landschaftsteile und -formationen mit historischem oder archäologischem Wert im Plangebiet und der näheren Umgebung bekannt.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Innerhalb der Änderungsbereiche wären bei Realisierung des Bebauungsplans für die zu versiegelnden Flächen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

Für die Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft und Landschaftsbild werden keine wesentlichen Änderungen planungsrechtlich vorbereitet.

Für das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen der Planung nicht erheblich.

3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein in den angrenzenden Randbereichen überprägter und überplanter Raum beansprucht (Baugebiet, L 286, Lindenstraße). Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.
- b) Die Anlage bzw. Erweiterung eines Regenwasserrückhaltebeckens dient der Sammlung der im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser und führt diese zeitlich verzögert dem Naturhaushalt zu.
- c) Die örtliche Bauvorschrift regelt Dachformen und Farben der neu entstehenden Wohnhäuser, sodass eine Einbindung und Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild für den neu entstehenden Ortsrand von Schönewörde erfolgt.

- Kompensation

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich wird auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde im Rahmen der Umweltprüfung das "Städtetagmodell" (2013) angewandt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird.

Kompensationsmaßnahmen besitzen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zum Eingriffstatbestand).

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass mit der geplanten Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation des Schutzgutes Wasser erreicht wird.

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich (siehe Kap. 4.0 Bilanzierung).

b) Schutzgut Fläche

Möglichkeiten für eine Rücknahme von Bauflächen bestehen in der Gemeinde nicht. Die erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut bleiben bestehen.

c) Bodenschutz und Grundwasser

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu hinzukommende Versiegelung erfolgt im Plangebiet. Ein teilweiser Ausgleich erfolgt durch die Sammlung und zeitlich verzögerte Abgabe des nicht verunreinigten Oberflächenwassers in die Vorflut der Ise.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage bzw. bei der Realisierung Rechnung zu tragen.

d) Schutzgut Mensch

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

e) Kultur- und Sachgüter

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.2.2 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

- Boden – Wasser

In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

- Tiere und Pflanzen – Landschaft

Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild).

- Mensch – Landschaft

Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits und zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion, als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

3.2.3 Andere Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die einzigen zurzeit verfügbaren Bauflächen in der Gemeinde handelt, bestehen keine Planungsalternativen.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Wesendorf) ausgewertet.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 (3) BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung einfließen lassen.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bezieht sich auf die betroffenen Schutzgüter wie folgt:

Schutzgut	Umweltauswirkung	Indikator	Information der Behörden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Überbauung Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> Beschwerden Anzeige von Zufallsfundstellen (gesetzliche Pflicht) 	<ul style="list-style-type: none"> Ortsbegehung Überwachung durch Umweltbehörden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern 	<ul style="list-style-type: none"> Augenschein Messergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> Ortsbegehung Regelmäßige Überwachung durch Wasserbehörden in Umsetzung der WRRL
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> Abweichung von Sichtbildanalysen, Simulationen 	<ul style="list-style-type: none"> Keine

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Schönewörde stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um ein Wohngebiet zu entwickeln.

Es ist ein Wohngebiet mit einer Überbauung der GRZ von 0,3 für die Hauptgebäude festgesetzt worden. Gleichzeitig wird auf den überbaubaren Flächen eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch den Bau von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, unterirdischen Anlagen und anderen Nebengebäuden von insgesamt 50 % zugelassen. So wird durch die Neuplanung pro Grundstück eine Neuversiegelung von max. 45 % ermöglicht. Für die Anlage von Straßenverkehrsflächen werden rd. 0,08 ha zusätzlich versiegelt. Somit wird in dem Plangebiet eine Neuversiegelung von rd. 0,49 ha ermöglicht. Im Südosten des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken zur zentralen Aufnahme und Ableitung des anfallenden Regenwassers festgesetzt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Fläche, Bodenschutz, Wasser, Mensch, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Fläche, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet werden.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft/ Klima werden nicht vorbereitet. Zusätzlich werden Regelungen zur Gestaltung und Farbgebung der Dächer mit einer gleichzeitigen Regelung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe getroffen, so dass die Einbindung des Plangebietes zur freien Landschaft erfolgt. Insofern entstehen keine Eingriffe in das Landschaftsbild.

Beeinträchtigungen des Menschen konnten nicht ermittelt werden. Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht im Plangebiet.

Der Ausgleich für die ermöglichte Versiegelung wird extern geregelt.

Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen wurden nicht festgestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Hankensbüttel: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

4.0 Eingriffsbilanzierung

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Fläche in ha	Festsetzung/Biototyp	Biototyp/Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert	Fläche in ha	Festsetzung/Biototyp	Biototyp/Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
1,14	Acker	A	1,14	1	1,14	0,93	Baufläche - Versiegelung GRZ 0,3 mit Überschreitung (50 %)	X	0,42	0	0
0,17	Verkehrsfläche - Lindenstraße - Wendeanlage	X X	0,12	0	0	0,24	Verkehrsfläche - Lindenstraße - Planstraße - öff. Stellplätze	PHZ	0,51	1	0,51
			0,05	0	0			X	0,12	0	0
								X	0,09	0	0
						0,14	Regenrückhaltefläche	GRA	0,14	1	0,14
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)			1,31		1,14	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Bauleitplanung)			1,31		0,65
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)											1,14
Abzügl. Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)											0,65
= Extern auszugleichende Werteinheiten											- 0,49

Es entsteht ein Defizit von 0,49 Werteinheiten, das auf einer externen Fläche ausgeglichen werden muss.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Dazu wird die Fläche "Bärenfeld" auf dem Flurstück 742/16, Flur 3, der Gemarkung Schönewörde herangezogen. Hier wird auf einer ackerbaulich genutzten Fläche ein Feldgehölz entwickelt. Die Fläche "Bärenfeld" von 0,6973 ha Größe ist derzeit mit dem Wertfaktor 1 zu bewerten. Durch die Entwicklung eines Feldgehölzes über die gesamte Fläche wird der Wertfaktor 3 erreicht.

Tabelle: Rechnerische Bilanz der externen Ausgleichsfläche Ökopol "Bärenfeld"

Fläche in ha	Festsetzung/Biototyp	Biototyp/Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert	Fläche in ha	Festsetzung/Biototyp	Biototyp/Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
0,6973	Acker	A	0,6973	1	0,6973	0,6973	Naturnahes Feldgehölz	HN	0,6973	3	2,091
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)			0,6973		0,6973	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Bauleitplanung)			0,6973		2,091
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)											2,091
Abzügl. Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)											0,697
= Erreichte Werteinheiten im Ökopol "Bärenfeld"											+ 1,395

Innerhalb dieser Maßnahme entstehen 1,395 Werteinheiten bezogen auf Hektar als Ökopol der Gemeinde Schönewörde.

0,625 WE dieser Maßnahme sind gem. § 9 Abs. 1a und § 135a Abs. 2 BauGB den Eingriffen im Bereich des Bebauungsplanes "Querkamp" zugeordnet worden, sodass noch 0,7696 WE zur Verfügung stehen. Für die vorliegende Planung werden 0,49 WE in Anspruch genommen, sodass noch 0,2796 WE für weitere Planung zur Verfügung stehen.

5.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Da die Bebauung den neuen Ortsrand von Schönewörde bildet, soll eine in den Grundzügen einheitliche Bebauung erfolgen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, Stützmauern und auf die Einfriedungen.

Zu § 2: In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Schönewörde sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch, in die sich auch die Form der Walmdächer einpassen. Auch moderne Dachformen wie beidseitig geneigte Pultdächer, Friesengiebel oder sogenannte Toskanahäuser sollen durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild in der Formensprache und ortstypischen Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) stimmig und ruhig wirkt.

- Zu § 3: Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, Farbgebungen vorzugeben, die ortstypisch sind und sich in den ländlichen Raumeinfügen. Dieses insbesondere im Hinblick auf die Neubebauung in der Ortsrandlage
- Zu § 4: Da ein Teil des Baugebietes zweigeschossig bebaut wird, treten hier die Fassaden im Straßenraum maßgeblich in Erscheinung und werden zugunsten eines harmonisch gestalteten Straßenraums in der Farbgebung wie auch im Material geregelt.
- Zu § 5: Auch die Einfriedungen des Grundstückes gestalten das Erscheinungsbild des Straßenraums und sollen in ihrer Höhe und Material geregelt werden.
- Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Der **Landkreis Gifhorn** weist mit seiner Stellungnahme vom 03.05.2021 auf Folgendes hin:

Untere Wasserbehörde

Für die Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens zur Ableitung des Niederschlagswassers ist ein entsprechender Änderungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen muss bereits mit Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen gewährleistet sein.

Das in die Entwässerungsanlagen eingeleitete Niederschlagswasser darf zu keinen nachteiligen Veränderungen der Eigenschaften des Oberflächenkörpers führen.

Die **NLSTBV** (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr) weist mit ihrer Stellungnahme vom 19.04.2021 auf Folgendes hin:

Der o. a. Bauungsplanentwurf weist ein Baugebiet in einer Entfernung von größer 90 m nördlich der Landesstraße 286 im Abschnitt 40, außerhalb der für Schönewörde festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen aus. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen an die Landesstraße.

Gegen den Bauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** weist mit ihrer Stellungnahme vom 22.04.2021 auf Folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die **DB Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** weist mit Stellungnahme vom 03.05.2021 auf Folgendes hin:

Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine Bedenken. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG** weist mit ihrer Stellungnahme vom 15.04.2021 auf Folgendes hin:

Unmittelbar an der südöstlichen Grenze des Plangebiets im Bereich der geplanten Verlängerung der Straße "Querkamp" kreuzt eine 20 kV-Leitung die geplante Straße. Diese ist bei den Baumaßnahmen besonders zu beachten. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen aus Richtung der Straßen "Lindenstraße" und "Querkamp". Unter Berücksichtigung der genannten Hinweise bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung Bebauungsplans "Querkamp II".

Sowie mit ihrer Stellungnahme vom 02.11.2021:

Im unmittelbaren Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden, die bei Durchführung von Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Diese Versorgungsleitungen und Anlagen dürfen generell nicht durch andere Leitungssysteme, Gebäude, Fundamente, Schächte, Abzweig-Schaltschränke und sonstigen Bauwerken überbaut sowie mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. In den Leitungsbereichen, die zukünftig im Kronenbereich der geplanten Bäume liegen, muss bauseits ein geeigneter Wurzelschutz verbaut werden.

Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage "LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf" zu beachten. Die hierin genannten Abstände gelten z.B. auch bei einer Grenzbebauung zum öffentlichen Raum hin, in dem unsere Versorgungsleitungen verlegt sind.

Zu ihrer Information haben wir diesem Schreiben Bestandspläne für unsere Versorgungsanlagen beigefügt. Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de. Bei Tiefbauarbeiten im Leitungsbereich ist im Vorfeld der Arbeiten unser jeweiliger Netzbetrieb zu informieren. Auf unserer Homepage finden Sie unter <https://www.lsw-netz.de/kontakt/> unsere Netzbetriebe.

Gegenüber der vorangegangenen Stellungnahme unsererseits ggü. dem Bebauungsplan haben wir mit unserer Nachricht vom 15.04.2021 auf eine vorhandene 20kV-Leitung im Plangebiet hingewiesen. Diese Freileitung wurde vollständig demontiert und durch ein Kabel ersetzt, welches an der südlichen Grenze des Plangebietes verlegt wurde (siehe beigefügten Bestandspläne). Auf die besonderen Maßnahmen im Bereich von Leitungstrassen haben wir eingangs hingewiesen.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Das **BAIUD der Bundeswehr** (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) weist mit seiner Stellungnahme vom 31.03.2021 auf Folgendes hin:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund – nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (LBEG)** gibt mit seiner Stellungnahme vom 19.11.2021 folgenden Hinweis:

Das Verfahrensgebiet überdeckt nach den hier vorliegenden Unterlagen den Erdölaltvertrag E 0523 Celle der Gemarkung Schönewörde. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Gewerkschaft Küchenberg Erdgas und Erdöl GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Den aktuellen Stand zu den Themen Rohstoffe und Bergbauberechtigungen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum	Frieda	Barbara Rohstoffbetriebe GmbH	Eisenerz

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 08.04.2021 bis zum 16.04.2021 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 29.03.2021 zur Stellungnahme bis zum 03.05.2021 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (siehe hierzu Kap. 7.3).

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 01.10.2021 bis zum 03.11.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.2021 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

- Erneute öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen mit Hinweisen zum Schall eingegangen, die zu einer schalltechnischen Überprüfung und daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan führten, womit die Grundzüge der Planung berührt wurden, so dass eine erneute öffentliche Auslegung nötig wurde. Diese wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum von bis durchgeführt.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

- Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

- Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine Planstraße angelegt. Die Wendeanlage im Süden des Gebietes wird rückgebaut und für den südöstlichen Anschluss der Planstraße an den bereits ausgebauten Teil des Querkamps genutzt.

- Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

- Umlegung⁹⁾
- Grenzregelung⁹⁾
- Enteignung⁹⁾

⁹⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Gemeinde Schönewörde, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Das Plangebiet wird an bereits ausgebaute Straßen angeschlossen und im westlichen Teil voraussichtlich direkt über die bestehende Lindenstraße erschlossen. Für die innere Erschließung wird eine neue Planstraße angelegt. Für die Gemeinde entstehen durch Anlage neuer Straßen nach der Umlegung daher keine Kosten durch die Planung.

Die Erschließung der Plangebiete an die Ver- und Entsorgungsleitung erfolgt über die auszubauende Planstraße.

10.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Ein separater Grunderwerb für Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Die dargestellten Straßenverkehrsflächen werden von der Gemeinde ausgebaut und anteilig auf die Grundstücke des Plangebietes umgelegt.

Die Erschließungsanlagen und Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung können an das vorhandene Netz angebunden werden.

11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen Netze herzustellen. Die Abwässer werden in die Kläranlage nach Wesendorf gepumpt. Das anfallende nicht verunreinigte Regenwasser wird in einem dafür auszubauenden Regenwasserrückhaltebecken gesammelt werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind zurzeit keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.10.2021. bis 03.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Durch die Gliederung und die Aufnahme von Schallschutzmaßnahmen auf den Baugebietsflächen in den Plandarstellungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung notwendig. Diese wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum von bis durchgeführt.

Sie wurden in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Schönewörde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Schönewörde, den

.....

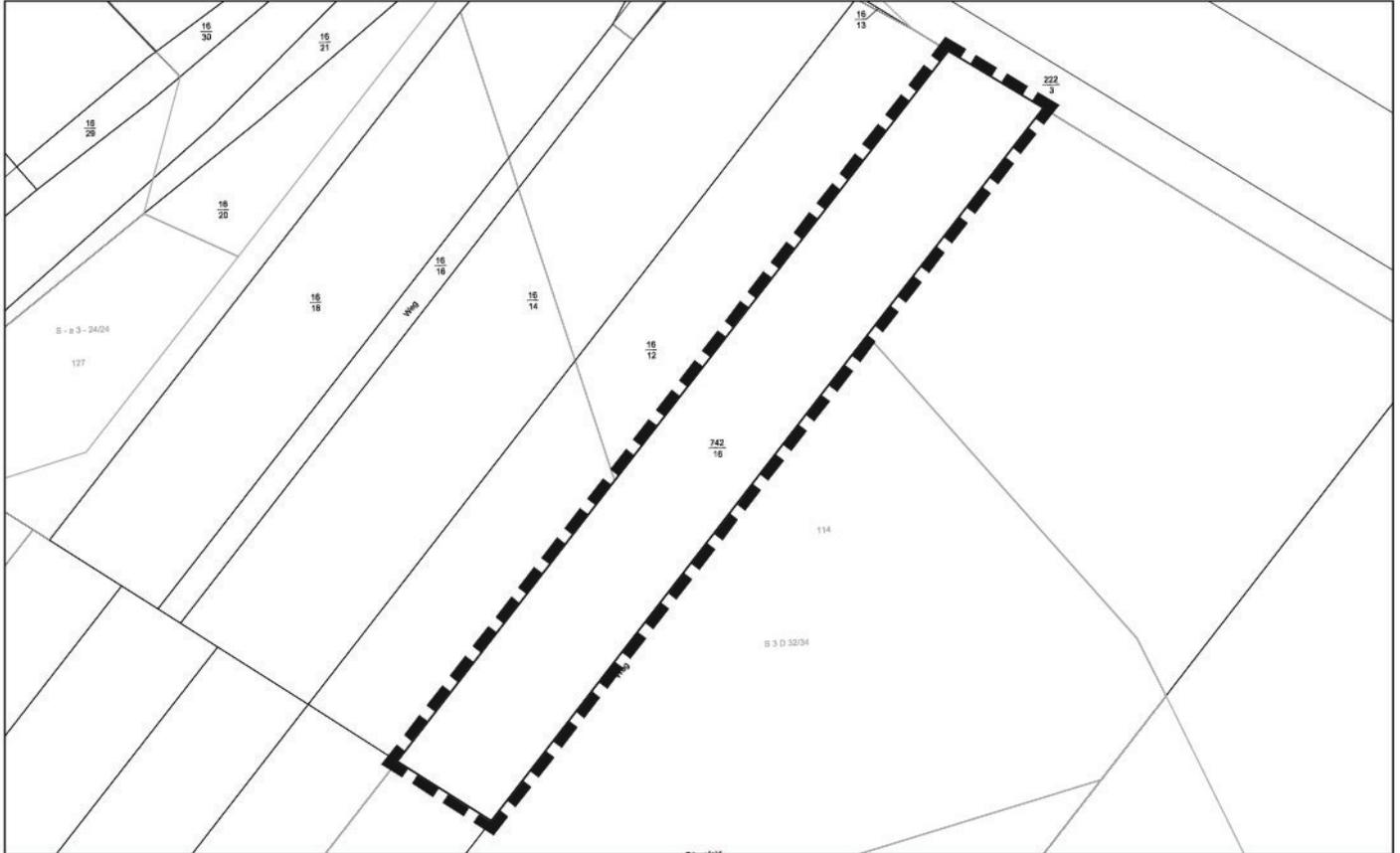
(Bürgermeister)



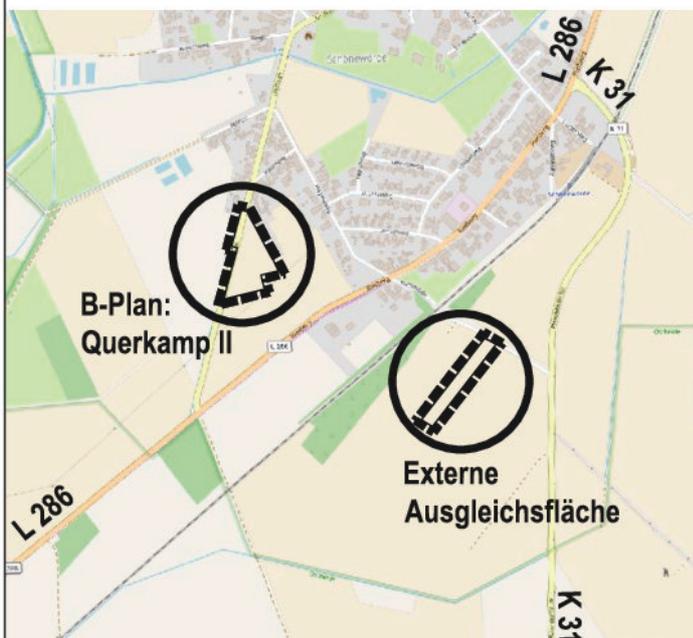
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

Externe Ausgleichsfläche Ökopool "Bärenfeld"



Die Ausgleichsfläche liegt im Süden der bebauten Ortslage Schönewörde, in der Flur 3 der Gemarkung Schönewörde, wie dargestellt.



Auf dem Flurstück 742/16, Flur 3, der Gemarkung Schönewörde erfolgt innerhalb der Gesamtfläche von 0,697 ha eine Kompensationsmaßnahme:

⇒ Auf der Ausgleichsfläche ist in Schönewörde ein Feldgehölz zu entwickeln. Als Arten sind standortgerechte heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Baumarten wie Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu verwenden. Als Sträucher sind Arten wie Hasel (*Corylus avellana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Rote Johannisbeere - Wildform! - (*Ribes spicatum*) oder Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) zu pflanzen.

Je 100 m² sind 30 Sträucher sowie 3 Bäume zu pflanzen. Diese sind so zu pflanzen, dass eine lockere Struktur entsteht und Wilddurchlässe möglich sind.

Ein Schutz vor Wildverbiss, zum Beispiel ein Gatterzaun aus unbehandeltem Holz, ist einzurichten.

Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme werden 1,395 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar als Ökopool der Gemeinde Schönewörde erzielt, die zur Zuordnung für Projekte, die einer externen Ausgleichsmaßnahme bedürfen, verwendet werden (§ 9 (1a) BauGB).

0,625 WE/ha dieser Maßnahme sind gem. § 9 Abs.1a und § 135a Abs.2 BauGB den Eingriffen im Bereich des Bebauungsplanes "Querkamp" zugeordnet.

Für den Bebauungsplan Querkamp II werden 0,49 WE/ha in Anspruch genommen.

Somit stehen noch 0,28 WE/ha für weitere Planung zur Verfügung.