

# Begründung zum Bebauungsplan

## Nr. 22 Gadenstedter Weg

zugl. 1. Änderung Nr. 20 "Sondergebiet Reittherapie"  
und 1. Änderung Nr. 18 "Gewerbegebiet Gadenstedter Weg"



Stand: 06/2016  
§§ 3 (2)/ 4 (2) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl. Ing. Th. Görner, K. Müller

---

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Baugebiete	6
2.2 Grünflächen, privat	9
2.3 Verkehrliche Belange/ Erschließung	10
2.4 Ver- und Entsorgung	11
2.5 Brandschutz	12
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>13</b>
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	13
3.2 Immissionsschutz	17
<b>3.3 Bodenschutz/ Altablagerungen</b>	<b>20</b>
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen/ Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>21</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>22</b>
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>22</b>
<b>8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>22</b>
<b>9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>22</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>23</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Ilsede liegt im Städtedreieck der Oberzentren Hannover – Braunschweig – Hildesheim und grenzt nach Norden unmittelbar an die Kreisstadt Peine, die Mittelzentrum ist. Die Gemeinde wurde zum 01.01.2015 aus den beiden Gemeinden Ilsede und Lahstedt gebildet. Die aus den Ortschaften Adenstedt, Bülten, Gadenstedt, Groß Bülten, Groß Ilsede, Groß Lafferde, Klein Ilsede, Münstedt, Oberg, Ölsburg und Solschen bestehende Einheitsgemeinde hat zurzeit rd. 21.800 Einwohner. Naturräumlich gesehen ist Ilsede Teil der Börderegion bzw. der Braunschweig - Hildesheimer Lössbörde<sup>1)</sup> mit ihren weiträumigen Ackerfluren.

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für Ilsede das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig. Hier sind das Siedlungsgefüge Groß Bülten, Ölsburg und Groß Ilsede sowie die Ortschaft Gadenstedt jeweils als Grundzentren sowie die Ortschaft Groß Lafferde als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt. Nach den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 (LROP) sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren weiterhin die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Der Bebauungsplanbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Oberg, westlich des Wohngebiets Schwarzer Kamp bzw. des hier gelegenen Fuhrhofes der Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe des Landkreis Peine. Gegenstand ist die Änderung der hier geltenden Bebauungspläne "Gewerbegebiet Gadenstedter Weg" und "Sondergebiet Reittherapie" zugunsten einer Nutzungserweiterung des Sondergebiets. Zusätzlich soll innerhalb des Gewerbegebiets Gadenstedter Weg auch das Wohnen allgemein zugelassen werden, so dass hier die Gebietskategorie zugunsten eines Mischgebiets (MI) gem. § 6 BauNVO geändert wird.

Die Ortschaft Oberg, im Nordosten der Gemeinde gelegen, hat zurzeit rd. 2.130 Einwohner. Zentrale dörfliche Einrichtungen wie Kindertagesstätte und Grundschule sind im Ort vorhanden. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion findet sich insbesondere in der Ortsmitte noch eine gute Nutzungsmischung aus Einzelhandelseinrichtungen, Gewerbe und der Landwirtschaft.

Das Regionale Raumordnungsprogramm hat den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsbereich nachrichtlich dargestellt. Festlegungen bestehen nicht. Südlich grenzt die freie Feldflur an, die als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt ist. Da der Bebauungsplan in dieses Gebiet nicht eingreift, sind zeichnerisch festgelegte Ziele durch die Planung nicht berührt.

Mit der vorgesehenen Rückentwicklung eines Gewerbegebietes (GE) innerhalb eines nicht-zentralen Ortes, trägt die Planung den Zielen der Raumordnung Rechnung, da hiermit die Konzentration des Gewerbes in den grundzentralen Orten, wie bspw. Groß Ilsede mit dem ehemaligen Hüttengelände, stärker forciert wird. Die mit der Planänderung einhergehende Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe trägt, bezogen auf die geringe Größe, dem regionalplanerischen Prinzip der Dezentralen Konzentration im Hinblick auf eine angemessene Eigenentwicklung der Ortschaft

---

<sup>1)</sup> Landschaftsrahmenplan Peine für den Landkreis Peine, 1994

---

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

Oberg Rechnung. Die Planung ist insofern den Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Der Bebauungsplan überplant die geltenden Bebauungspläne Nr. 18 "Gewerbegebiet Gadenstedter Weg", rechtskräftig seit dem 06.11.2006, und Nr. 20 "Sondergebiet Reittherapie", rechtskräftig seit dem 05.04.2012, der ehemaligen Gemeinde Lahstedt. Da der Bebauungsplan die beiden unterschiedlichen Nutzungen Gewerbe und Reittherapie nun in einen Plan zusammenführt und dabei die rein gewerbliche Nutzung zugunsten eines Mischgebiets öffnet, wird das Gebiet neutral als "Gadenstedter Weg" betitelt.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans verlieren die Festsetzungen der Ursprungspläne ihre Gültigkeit. Um die Wirkung der Planung für die alten Bebauungspläne nach Außen, für Dritte, deutlich hervorzuheben, enthält der Plan die entsprechenden Hinweise auf die jeweilige Planänderung.

Inhalt der Planänderung ist die Ausweitung der vorhandenen reittherapeutischen Einrichtung. Zusätzlich soll das bisher weitestgehend unbebaute Gewerbegebiet (GE) für das allgemeine Wohnen geöffnet werden, so dass hier ein Mischgebiet (MI) festgesetzt wird. Wegen der integrierten Lage handelt es sich insofern um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, insbesondere mit dem Ziel die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verbessern. Daneben sorgt die angestrebte Ausweitung des Sondergebiets Reittherapie für eine allgemeine Verbesserung der gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung bzw. auch für eine Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen, zumal sich das bisherige Ziel des Bebauungsplan "Gadenstedter Weg, die Ansiedlung von allgemeinen reinen Gewerbebetrieben, in den letzten 10 Jahren in diesem Bereich nicht verwirklicht hat. Dabei betrifft der Änderungsbereich eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> – nämlich rd. 8.010 m<sup>2</sup>.

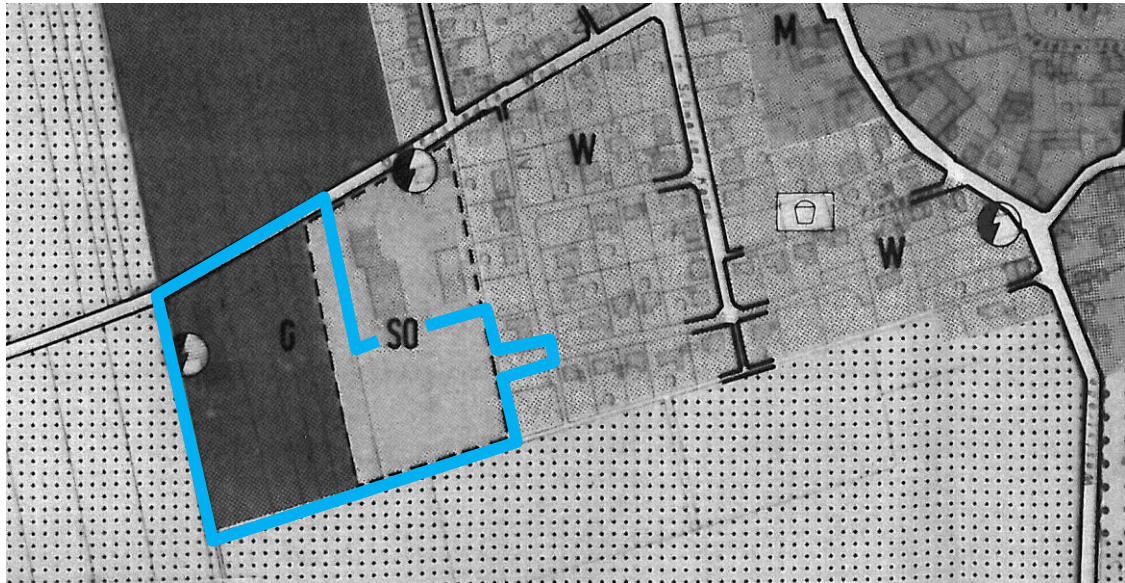
Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen ebenfalls offensichtlich nicht. So liegt das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das Klein Lafferder Holz, in über 3 km Entfernung. Als reines Waldgebiet werden die Schutzziele durch die zwischenliegende frei Landschaft durch die Planung nicht berührt.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgte die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon wurden die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren behandelt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Ilsede besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Plangeltungsbereich im Westen als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und im Osten als Sondergebiet (ohne nähere Zweckbe-

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

stimmung) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO darstellt. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Abweichungen von diesen Darstellungen – die Ausweitung des SO-Gebiets und die Nutzung der gewerblichen Bauflächen (G) für eine gemischte Nutzung – werden entsprechend den gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegebenen Möglichkeiten im Rahmen einer Berichtigung korrigiert, so dass dem vorgenannten Entwicklungsgebot entsprochen wird. Danach werden das Sondergebiet (SO) entsprechend der Systematik des Flächennutzungsplans in eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO "Reittherapie" und die Mischgebiete (MI) in eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO berichtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilsede (ohne Maßstab)

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

In der Ortschaft Oberg hat sich ein Therapieangebot für Menschen mit geistigen oder körperlichen Behinderungen etabliert, welches bei der Therapie Tiere, insbesondere Pferde, einbindet, das sog. "therapeutische Reiten". Der Einrichtung fehlen aktuell u. a. Möglichkeiten wie eine Reithalle, um das Therapieangebot erweitert und auch unabhängig vom Wetter anbieten zu können. Da dieses innerhalb der bislang bauleitplanerisch gesicherten Fläche nicht umsetzbar ist, besteht die Notwendigkeit das bestehende "Sondergebiet therapeutisches Reiten" zu erweitern. Bei der Erweiterung soll auf unbebaute Flächen im Westen zurückgegriffen werden, die als Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gadenstedter Weg" gesichert sind.

Innerhalb des Gewerbegebiets besteht seit seiner Planaufstellung nur ein Betrieb, der den Anlass zur Entwicklung des Gebietes zu einem Gewerbegebiet gab. Da sich die Ansiedlung weiterer Betriebe seit Rechtskraft des Bebauungsplans nicht verwirklicht hat, wird die Planänderung zum Anlass genommen, das Gewerbegebiet unter Bestandsschutz des bestehenden Betriebes in Richtung einer Nutzungsart zurückzunehmen, die auch das betriebsunabhängige Wohnen zulässt. Entsprechend ist hier die Entwicklung eines Mischgebiets (MI) vorgesehen.

---

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

Für das allgemeine reine Gewerbe stehen im Grundzentrum der Gemeinde, auf dem Hüttengelände in Groß Ilsede, besser geeignete Flächen zur Verfügung.

Zur Sicherung des vorhandenen Betriebes im Rahmen der bauleitplanerischen "Rückentwicklung" wurde ein Schallgutachten eingeholt, das nachweist, dass der Betrieb unter Beachtung gewisser Abläufe oder Maßnahmen auch innerhalb der künftigen Gebietskategorie an dieser Stelle wirtschaften kann.

Unter Berücksichtigung des § 1a BauGB wurde im Rahmen der Planaufstellung auch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durchgeführt (siehe Punkt 3. 1 der Begründung)

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiete

#### **Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**

Am Gadenstedter Weg sind gewerbliche Nutzungen aktuell durch einen Metallbaubetrieb innerhalb des Planbereichs im Nordwesten und dem Fuhrhof der Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe des Landkreis Peine im Nordosten außerhalb des Planbereichs vertreten. Zur Sicherung und flächenhaften Entwicklung dieser Betriebe bzw. zur Ergänzung der gewerblichen Nutzungen durch neue Betriebe am Gadenstedter Weg, sah der Ursprungsbebauungsplan "Gewerbegebiet Gadenstedter Weg" an dieser Stelle ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO vor. Da sich die Ansiedlung weiterer reiner Gewerbebetriebe seit Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahre nicht verwirklicht hat, und sich die Anbindung über den Gadenstedter Weg, der durch ein Wohngebiet führt, auch für eine großflächige Gewerbeansiedlung nicht eignet, öffnet die Gemeinde den bisherigen zulässigen Nutzungskatalog durch die Umwandlung in ein Mischgebiet (MI). Die Gebietskategorie Mischgebiet (MI) ermöglicht nicht nur das reine Gewerbe, sondern lässt auch davon unabhängige Nutzungen wie bspw. das Wohnen bzw. eine stärkere Kombination von Gewerbe und dem Wohnen zu, wie sie aktuell auch auf dem Betriebsgelände des Metallbetriebes stattfindet.

Anders als in Gewerbegebieten (GE), in denen nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig sind, wird damit allerdings stärker emittierendes Gewerbe ausgeschlossen. Betriebsformen werden dadurch auf einen Grad bestimmt, der das Wohnen nicht wesentlich stört.

Unter diese Betriebsformen fallen in der Regel auch kleinere lärmemittierende Betriebe, wie bspw. Tischlereien oder auch der bereits ansässige Metallbaubetrieb. Bezogen auf die Planungsintention der Gemeinde, den Betrieb an diesem Standort zu erhalten, gleichzeitig aber auch die vorhandene Nutzungsmischung auf dem Betriebsgrundstück dauerhaft zu sichern, wird der Metallbaubetrieb auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO ausdrücklich im westlichen Mischgebiet zugelassen. Die besondere Zulässigkeit der Nutzung unterstreicht der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Mischgebiets mit dem Zusatz "Stern" (MI\*). Dass die Zulassung des Betriebes innerhalb eines Mischgebiets (MI) nicht zu Konflikten im Bereich der Nachbargrundstücke führt, wurde schalltechnisch nachgewiesen und ist im Rahmen des Bebauungsplans durch die Festsetzung eines sog. "Zaunwertes" berücksichtigt (siehe Pkt. 3.3

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

der Begründung). Nach dem Schallgutachten ist es danach ausreichend, bei lärmemittierenden Arbeiten innerhalb der Halle die Hallentore in Richtung der Nachbargrundstücke zu schließen.

Bezogen auf die Lage, Art und bauliche Ausgestaltung des Betriebshofs der Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe des Landkreis Peine, der im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt, führt das Mischgebiet (MI) zu keiner Einschränkung. Verschlechterungen für den Betrieb bereitet die Planung insofern offensichtlich nicht vor.

Störungen durch den Betriebshof ergeben sich sowohl aus der Verkehrsbelastung durch die mehrmals täglich an- und abfahrenden Abfallsammelfahrzeugen und die Privat-PIKW der Mitarbeiter als auch durch Geräusch-Emissionen bei Reparatur-, Instandsetzungs- und Reinigungsarbeiten. Dabei ist theoretisch jederzeit mit Störungen zu rechnen, mindestens jedoch während der derzeitigen Betriebszeiten von 6.30 bis ca. 17.00 Uhr.

Bei der Festsetzung des Ausnutzungsgrades der Mischgebiete (MI) trifft der Bebauungsplan eine leichte Differenzierung zwischen den bereits bebauten und den unbebauten Flächen. Um keine Einschränkungen für das bestehende Betriebsgrundstück des Metallbaubetriebes zu erzeugen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf bis zu 0,6 zugelassen, während für die unbebauten Bereiche eine weniger hohe Versiegelung angestrebt werden soll und insofern durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 deutlicher begrenzt wird. Bezogen auf die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind damit innerhalb des Bestandes Versiegelungen auf bis zu 80% der Fläche zulässig, was dem Wert des vorher festgesetzten Gewerbegebietes (GE) entspricht.

Für die Neubebauung wird bezogen auf die Ortsrandlage in Verbindung mit der gewerblichen Rückstufung eine geringere Höhenentwicklung der Gebäude angestrebt, so dass Gebäude auf II Vollgeschosse begrenzt werden. Die Bestandsgebäude des Metallbaubetriebes werden dagegen über eine III-Geschossigkeit gesichert.

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) leiten sich aus den festgesetzten Grundflächenzahlen und der zulässigen Vollgeschosse ab.

Entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes und der angestrebten Nutzungsmischung werden abweichend von der offenen Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m mit seitlichem Grenzabstand) auch Gebäude über 50 m Länge zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO wird großzügig über Baugrenzen bestimmt, da städtebauliche Gründe zur Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht bestehen. Eine Einschränkung wird lediglich im Bereich des Bestandsgebäudes im Nordwesten getroffen, da sich hier – außerhalb des Planbereichs – Bäume befinden, deren Bestand nicht durch Gebäudeerweiterungen in Richtung Westen gefährdet werden soll.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung einer für das Sondergebiet Reittherapie (S=) von der Straße Im Schwarzen Kamp unabhängigen Erschließung, setzt der Bebauungsplan am Ostrand des Mischgebiets (MI) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger fest. Da sich die Flächen der straßenseitigen Mischgebiete (MI) und der dahinter liegenden Sondergebiete (SO) jeweils im selben Eigentum befinden, sind darüber hinaus allerdings auch andere Erschließungsführungen in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und der Gemeinde möglich und zulässig.

Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatts der "Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde" des Landkreises Peine zu beachten.

### **- Sonstiges Sondergebiet (SO) Therapeutisches Reiten gem. § 11 BauNVO**

Das im Osten bereits vorhandene und durch den Bebauungsplan Nr. 20 "Sondergebiet Reittherapie" gesicherte Baugebiet dient einer besonderen und klar gefassten Nutzungsverknüpfung aus Wohnen, der Pferde- und sonstigen Tierhaltung sowie einer freiberuflichen Tätigkeit (Therapie) im Sinne von § 13 BauNVO. Die vorhandene und zu erweiternde Nutzungsabsicht lässt sich damit nicht nur nicht in die Baugebietskategorien gem. § 2 - 10 BauNVO einordnen, sie wäre auch in keiner der Gebietskategorien ohne weiteres zulässig. Vor diesem Hintergrund ist die Art der baulichen Nutzung nach den Vorgaben gem. § 11 Abs. 1 BauNVO zu bestimmen. Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird diese als sonstiges Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung "Therapeutisches Reiten" festgesetzt.

Der hierfür textlich definierte abschließend geltende Nutzungskatalog ermöglicht dabei sowohl das selbständige wie auch das im Zusammenhang mit der Berufsausübung stehende Wohnen (1. Wohngebäude) und erlaubt einzelne Räume wie auch selbständige Gebäude für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO (2.). Das besondere Unterscheidungsmerkmal zu anderen Baugebieten bildet die zulässige Tierhaltung, die insbesondere auch Großtiere wie Pferde umfasst (3. Bauliche und sonstige Anlagen zur Tierhaltung). Die Art und Anzahl der im Gebiet zulässigen (Groß)Tiere findet dabei gem. § 15 BauNVO ihre Begrenzung in der unmittelbaren Lage zum Wohngebiet Im Schwarzen Kamp. Innerhalb der aufgeführten Hauptnutzungen sind die diesem Nutzungszweck dienenden untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Den Schutzanspruch der im Sondergebiet (SO) auch allgemein zulässigen Wohnnutzung stellt der Bebauungsplan aufgrund der zulässigen Großtierhaltung auf den Charakter eines Dorfgebiets (MD) gem. § 5 BauNVO ab.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Bezug auf eine auch durch Freiflächen für die Tierhaltung geprägte lockere Bebauung über eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Bezogen auf die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert, sind hier Versiegelungen auf bis zu 45 % der Baugebietsfläche möglich.

Mit Blick auf die angestrebte Nutzung sowie der im Umfeld bestehenden I- bis III-geschossigen Bestandsgebäude werden die weiteren Grenzen in der Ausnutzbarkeit über eine maximal zulässige II-Geschossigkeit bestimmt. Bezogen auf die besondere Nutzungsart, die bspw. auch die Anlage einer Reithalle bedingt, werden abweichend von der offenen Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m mit seitlichem Grenzabstand) auch Gebäude über 50 m Länge zugelassen. Entsprechende Gebäudegrößen bestehen im nördlichen und nordöstlichen Umfeld, so dass mit dieser Festsetzung auch die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO wird großzügig über Baugrenzen bestimmt, da städtebauliche Gründe zur Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht bestehen. Die städtebaulichen Belange sind vielmehr durch die strikte Abgrenzung des Gebiets mit einer vorgelagerten privaten Grünfläche nach Süden zur offenen Feldflur beachtet. Eine gewisse Einschränkung wird lediglich in Verlängerung des im Mischgebiet (MI) festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



getroffen, um die hier bauplanungsrechtlich gesicherte Zufahrtsmöglichkeit nicht zu konterkarieren.

In Analogie zur bestehenden Gehölzhecke südlich des Fuhrhofs der Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe des Landkreis Peine, die innerhalb einer privaten Grünfläche gesichert ist, sieht der Bebauungsplan zu der stärker emittierenden Nutzung des Metallbetriebes im Nordwesten ebenfalls eine gewisse Zäsur durch die Anlage einer weiteren Hecke (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) vor. Die Festsetzung der Hecke an dieser Stelle berücksichtigt zugleich die aktuellen Eigentumsgrenzen.

Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatts der "Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde" des Landkreises Peine zu beachten.

## 2.2 Grünflächen, privat

---

### - Wiese/Weide

Im Sinne der für den überwiegenden Planbereich vorgesehenen Sondernutzung, als Gebiet, das dem Wohnen, der wohnungsnahen Berufsausübung, insbesondere aber auch der Pferde- und sonstigen Tierhaltung dienen soll, trifft der Bebauungsplan eine Zweiteilung dieses Gebietes. Bezogen auf die Notwendigkeit, wegen der Tierhaltung Freiflächen (Weiden) vorzuhalten und der nach Süden angrenzenden offenen Feldflur, sind danach die baulichen Anlagen im Norden, im SO, zu konzentrieren, während der südliche Teilbereich ausschließlich den notwendigen Freiflächen vorbehalten sein soll. Entsprechend bestimmt der Bebauungsplan hier private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese/Weide.

Über die privaten Grünflächen hinaus sind natürlich auch weitere Weiden/Wiesen innerhalb der Baugebiete (SO.MI) möglich.

### - Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Zwar schafft eine Weide/Wiese bereits einen gewissen Übergang von der bebauten Ortslage in die freien Landschaft, damit aber auch eine als angenehm für das Orts- und Landschaftsbild empfundene Ansicht aus einem Wechsel von Gehölzstrukturen und Gebäuden entsteht, ist der Südrand durch eine Baureihe oder Baumgruppen abzuschließen.

### - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gadenstedter Weg" sah am Südwest- und Südrand die Anlage einer geschlossenen Gehölzstruktur vor, die mögliche, bis zu III-geschossige Gewerbebauten zur offenen Landschaft hin verdecken sollten. Bezogen auf das geänderte Konzept mit einer kleinteiligeren und niedrigeren Bebauung und insbesondere dem Ziel, im Süden eine Tierhaltung zuzulassen, werden das Ansinnen zur Anlage breit ausgeprägter Randstreifen fallengelassen. Bezogen auf die veränderten Ziele wird nur noch eine weniger stark ausgeprägte Eingrünung nach Westen hin als sinnvoll angesehen, die eine mögliche bauliche Entwicklung des vorhandenen Metallbaubetriebes in Richtung Süden eingrünen soll. Aus diesem Grunde bestimmt der Bebauungsplan hier die Entwicklung einer mehrreihigen Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen auf einer 5 m breiten privaten Grünfläche.

Für den Nordwesten des Mischgebietes wäre eine Eingrünung zwar ebenfalls wünschenswert, diese ist allerdings aufgrund der Platzverhältnisse im Bestand durch die

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

notwendigen Gebäudeum- und Zufahrten nicht möglich. Eine gewisse Eingrünung besteht hier durch Einzelbäume, die sich in der benachbarten Grabenparzelle außerhalb des Planbereichs befinden.

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass die Unterhaltung von Bepflanzungen so sichergestellt sein muss, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht durch Äste oder Wurzelwerk beeinträchtigt und die Beschattung des Ackers minimiert wird. Darüber hinaus sind die Regelungen des Niedersächsischen Nachbarschaftsgesetzes zu berücksichtigen, dass auch Vorgaben zum Grundstücksabstand von Gehölzen in Bezug auf ihre Höhe trifft.

**- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**

Am Nordostrand des sonstigen Sondergebiets (SO) "Reittherapie" befindet sich im Übergang zum nördlich gelegenen Betriebshof der Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe des Landkreis Peine eine rd. 5 m breite Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen, die als Zäsur zwischen den beiden Nutzungen und im Sinne ihrer Funktion für die Avifauna unbedingt erhalten werden soll. Gemäß ihrer Ausprägung wird die Hecke als Grünfläche mit einer entsprechenden Erhaltungsbindung gesichert.

### **2.3 Verkehrliche Belange/ Erschließung**

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt über das ausgebaute klassifizierte Straßenverkehrsnetz der Kreisstraße K 26, die die Ortschaft Oberg in Ost-West-Richtung durchquert. Straßenanbindungen mit Buslinienverbindungen zu den Grundzentren der Gemeinde bestehen über die nach Südwesten aus dem Ort führende Weststraße nach Gadenstedt und den Ilseder Weg(K 26) nach Groß Ilsede. Entlang der K 26 verläuft eine Buslinie.

Am Kreuzungspunkt der Kreisstraße K 26 (Ilseder Weg/ Hauptstraße) mit der Weststraße beginnt der Gadenstedter Weg, der das Gebiet von Norden erschließt. Über die vom Gadenstedter Weg abzweigende Straße Im Schwarzen Kamp besteht eine zweite Anbindung, die aktuell vom "Sondergebiet Reittherapie" als Erschließung genutzt wird. Beide Straßenanbindungen sind ausgebaut.

Aufgrund der geringen Planbereichsgröße und der Eigentumsverhältnisse ist eine öffentliche Feinerschließung des Gebiets nicht vorgesehen. Damit bei der Entwicklung des bisherigen Sondergebiets Reittherapie in den Westen die Straße Im Schwarzen Kamp nicht zusätzlichen Belastungen ausgesetzt wird, setzt der Bebauungsplan am Ostrand des Mischgebiets (MI) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in einer Breite von 4 m fest, so dass bauplanungsrechtlich gewährleistet ist, das an dieser Stelle das Gebiet eine zweite Zufahrt erhalten kann. Davon unabhängig lassen die Eigentumsverhältnisse Zu- und Abfahrten für das Sondergebiet (SO) auch an anderer Stelle über die Mischgebiete (MI) zu.

Der Gadenstedter Weg und die Straße Im Schwarzen Kamp sind öffentlich gewidmet und ausgebaut. Eine Einbeziehung zur Erschließungssicherung in den Planbereich ist insofern nicht notwendig. Zur Qualifizierung des Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB sind die Baugebiete mit einer Straßenbegrenzungslinie zu den Straßen begrenzt.

### **- Park- und Stellplatzflächen**

Der Bauherr hat auf Grundlage von § 47 NBauO (Notwendige Einstellplätze) i. V. m. den entsprechenden Ausführungsbestimmungen, die Richtzahlen für den Einstellbedarf vorgeben, im Rahmen der Bauantragsstellung eine ausreichende Anzahl von Kunden- bzw. Patientenparkplätzen auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

Öffentlicher Parkraum ist in den Seitenräumen der öffentlichen Straßen vorhanden. Aktuell sind der Gemeinde keine besonderen Probleme bei der Erreichbarkeit der gewerblichen Betriebsstätten am Gadenstedter Weg oder der anliegenden Feldflur (durch die örtliche Landwirtschaft) bekannt. Sollte es zu besonderen Problemen bei der Durchfahrbarkeit des Gadenstedter Weges kommen, wird die Gemeinde durch verkehrsregelnde Maßnahmen reagieren.

Die Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe (A+B) Landkreis Peine geben hierzu den Hinweis, dass die Abfallsammelfahrzeuge des Landkreises in den Straßen eine freie Durchfahrtbreite von 3,5 m (inkl. eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m auf jeder Fahrzeugseite) benötigen. Ergänzend hierzu weist die Landwirtschaftskammer darauf hin, dass Landmaschinen und Arbeitsgeräte eine Breite von bis zu 3,0 m und mit Ausnahmegenehmigung von 3,5 m und mehr besitzen können.

Der Bitte des Niedersächsischen Landvolks Braunschweiger Land e.V. das Parken auf dem Gadenstedter Weg zu verbieten, wird mit Hinweis auf die aktuell funktionierende Situation im weiter östlich gelegenen Straßenverlauf nicht gefolgt.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die in den Straßenräumen des Gadenstedter Weges und des Schwarzen Kamps liegenden Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser usw. gegeben. Die Ergänzung von Hausanschlüssen im Zuge der weiteren Bebauung des Gebietes ist dabei ohne öffentliche Maßnahmen möglich.

Aktuell befinden sich die am Gadenstedter Weg befindlichen Mischgebiete (MI) in derselben Eigentümerschaft wie die südlich angrenzenden Sondergebiete (SO). Insofern können die Eigentümer in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern eigenständig dafür Sorge tragen, dass die rückwärtigen Gebietsteile technisch an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im Nordosten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest, worüber Leitungen in den rückwärtigen Raum, in das Sondergebiet, geführt werden könnten. Auf Eintragung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan zugunsten von Ver- und Entsorgungsträger wird allerdings verzichtet, da hiermit eine Belastung des Grundstücks erzeugt wird, ohne dass sicher ist, dass es hier zu einer Grundstücksteilung kommen wird.

Die Versorgung mit Strom und Gas ist über eine Erweiterung der im Straßenraum des Gadenstedter Weges vorhandenen Netze der Energieversorgung Peiner Land – EnPL möglich.

Die Telekommunikationsgrundversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Trinkwassernetz der Ortschaft Oberg.

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über das örtliche Kanalnetz zur Kläranlage Oberg/ Münstedt. Durch die Abnahme der Bevölke-

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

rungszahlen in Oberg und Münstedt innerhalb der letzten Jahre bestehen in der Kläranlage noch Kapazitätsreserven. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan hinsichtlich zusätzlicher Kapazitätserfordernisse nur unwesentliche Veränderungen gegenüber dem geltenden Bestand vor.

Bei einer der Veräußerung rückwärtiger Grundstückteile am Gadenstedter ist darauf zu achten, dass auch die Erschließung für die Ver- und Entsorgungsunternehmen sichergestellt ist. Bei der Anlage von Privatwegen, wären entsprechende beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeiten

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Peine. Die Anlieger haben ihre Abfallbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe an den öffentlichen Straßen (Gadenstedter Weg, Im Schwarzen Kamp) dort bereitzustellen, wo die Abfuhr gefahrlos erfolgen kann. Nach der Abfallentleerung sind die Abfallbehälter wieder auf die Grundstücke zurückzubringen

Bei Baumpflanzungen sind die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen sollte der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücksbereich.

Im Bereich des im öffentlichen Straßenraums bestehenden Leitungsnetzes ist entsprechend des DVGW-Regelwerkes W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen – Planung Teil 1 Planung" ein Arbeits- und Schutzstreifen einzuhalten, der von Überbauungen frei zu halten ist.

Bei der Verlegung von neuen Ver- und Entsorgungslinien und Leitungen sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP 4 zu beachten.

## **2.5 Brandschutz**

Die Belange des Brandschutzes sind im Zuge von Baugenehmigungen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr zu regeln.

Im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes sind folgende Erfordernisse bei der Realisierung zu beachten:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 4 NBauO und §§ 1 und 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m<sup>3</sup>/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.

3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1 : 3 betragen.

---

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.

5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

Nach Angaben des Wasserverbands Peine steht bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes maximal die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

### **3.0 Umweltbelange**

---

#### **3.1 Naturschutz und Landschaftspflege**

---

Der Bebauungsplan überplant die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne "Gewerbegebiet Gadenstedter Weg" aus dem Jahre 2006 und "Sondergebiet Reittherapie" aus dem Jahre 2012.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gadenstedter Weg" sieht südlich des Gadenstedter Weges ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vor, das nach Süden zur offenen Landschaft durch eine extensiv zu pflegende Grünfläche abgeschlossen werden soll. Das Areal ist mit Ausnahme des nordwestlichsten Bereichs, der durch einen Metallbaubetrieb genutzt wird, noch unbebaut und wird überwiegend für den Ackerbau genutzt. Daneben besteht eine Weidenutzung durch Pferdehaltung.

Das "Sondergebiet Reittherapie" betrifft den südöstlichen Teilbereich des Plangebiets. Der Gebäudebestand konzentriert sich gem. der Festsetzungen des Bebauungsplans auf nordwestlichen Bereich, während im Süden und im Übergang zum Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Gadenstedter Weg" eine Weidenutzung durch Pferde stattfindet.

Am Nordrand des Bebauungsplans "Sondergebiet Reittherapie" bzw. direkt nördlich davon besteht eine ausgeprägte Gehölzhecke aus heimischen Laubsträuchern.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 trifft für den Plangeltungsbereich keine umweltrelevanten Festlegungen; der Bereich ist nachrichtlich als Siedlungsfläche übernommen worden. Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Peine bzw. seiner Teilfortschreibung bestehen innerhalb oder angrenzend keine ausgewiesenen Schutzgebiete und Objekte sowie Gebiete und Objekte, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung erfüllen.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung wurde der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans "Sonderge-

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

biet Reittherapie" im Spätsommer 2011 auf das Vorhandensein des Feldhamsters untersucht<sup>2)</sup>). Dabei wurden auf dem damaligen Weizenacker keine Tiere oder Baue der Tiere aufgefunden.

In Bezug auf die Avifauna weist der Planbereich insbesondere in den Randbereichen und in der Gehölzhecke eine Eignung als Brutlebensraum auf. Wegen der vorhandenen Nutzung und des Gebäudebestandes des Metallbaubetriebes im Nordwesten, ist allerdings davon auszugehen, dass bspw. die Feldlerche, als bedrohte Art des Offenlandes, den Planbereich meidet.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Der Planung "Gadenstedter Weg" ist insofern der bauplanungsrechtlich geltende Bestand gem. den Festsetzungen der beiden Ursprungsbebauungspläne gegenüberzustellen.

### Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes dem Eingriff

Zur Ermittlung der Bestandsituation kann für den Planbereich des Bebauungsplans "Sondergebiet Reittherapie" auf die Ergebnisse der damaligen Eingriffsregelung zurückgegriffen werden, die in Anlehnung an das sog. "Städtetagsmodell"<sup>3)</sup> durchgeführt wurde. Innerhalb des Modells wird eine rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp vorgenommen, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist dabei im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

In Analogie zum Bebauungsplan "Sondergebiet Reittherapie" werden sowohl für den geltenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gadenstedter Weg" wie auch der "unbeplanten" Gehölzhecke im Nordosten die Flächenwerte ermittelt.

### - Flächenwerte Bebauungsplan "SO Reittherapie"

Planungsumsetzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert
vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B	vgl. Spalte 17 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B
<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
X (Gebäude, versiegelte Flächen)	3.090	0	0
PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	3.070	1	3.070
HFS (Strauchhecke)	710	3	2.130
GW (Sonstige Weidefläche)	1.460	2	2.920
HE (8 Einzelbäume)	--	2	160
<b>Summe:</b>	<b>8.330</b>	<b>--</b>	<b>8.280</b>
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche: 8.280 WE</b>			

- <sup>2)</sup> Planungsgruppe Ökologie und Landschaft: Bebauungsplan Nr. 20 "Sondergebiet Reittherapie" in Oberg, Gemeinde Lahstedt, Erfassung des Feldhamsters 2011, Braunschweig, 19.08.2011
- <sup>3)</sup> Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

**- Flächenwerte Bebauungsplan "Gewerbegebiet Gadenstedter Weg"**

Planungsumsetzung	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B	vgl. Spalte 17 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B
<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
X (Gebäude, versiegelte Flächen)	12.670	0	0
PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten)	2.710	1	2.710
HRS (Strauch-Baumhecke)	1.810	3	5.430
Extensivrasen (GRE)	3.130	3	9.390
<b>Summe:</b>	<b>20.320</b>	<b>--</b>	<b>17.530</b>
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche: 17.530 WE</b>			

**- Flächenwert unbeplanter Bereich nördlich "SO Reittherapie"**

Planungsumsetzung	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B	vgl. Spalte 17 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B
<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
HFS (Strauchhecke)	460	3	1.380
<b>Summe:</b>	<b>460</b>	<b>--</b>	<b>1.380</b>
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche: 1.380 WE</b>			

**- Summe des Flächenwerts aller Eingriffsflächen**

Nutzung	Fläche	Flächenwert
SO Reittherapie	8.330 m²	8.280 WE
Gewerbegebiet Gadenstedter Weg	20.320 m²	17.530 WE
unbeplanter Bereich	280 m²	840 WE
<b>Summe</b>	<b>28.930 m²</b>	<b>26.650 WE</b>
<b>Summe des Flächenwerts aller Eingriffsflächen: 26.650 WE</b>		

Die Summe des Flächenwertes für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Sondergebiet Reittherapie" und "Gewerbegebiet Gadenstedter Weg" sowie der "unbeplanten" Gehölzhecke entspricht 26.650 Werteinheiten.

**Berechnung des Flächenwertes nach dem Eingriff**

Die Überplanung der Flächen sieht die großräumige Rücknahme der Gewerbegebiete (GE) zugunsten von Mischgebieten (MI) und dem sonstigen Sondergebiet (SO) "Reittherapie" vor. In diesem Zuge werden auch die zulässigen Versiegelungen über eine Reduzierung der Grundflächenzahlen (GRZ) verringert. Das Vorhaben zur Anlage einer hochwertigen Ausgleichsfläche südlich der Gewerbegebiete (GE) wird zugunsten einer Weide/ Nutzgrünland aufgegeben.

- Vermeidung/ Minimierung:

Zur Vermeidung von Eingriffen in sämtliche Schutzgüter von Natur und Landschaft konzentriert der Bebauungsplan die geplante Bebauung weiterhin auf den nördlichen Bereich, während nach Süden zur freien Feldflur ein Weiden-/ Wiesenstreifen als Mindestfläche von einer baulichen Beanspruchung ausgenommen wird. Zur weitergehenden Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften setzt der Bebauungsplan zum Feldrand auch keine geschlossene Heckenstruktur sondern lediglich die Pflanzung einzelner Bäume bzw. Baumgruppen fest. So

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

vermeidet eine lockere Gehölzstruktur eine Verdrängung der Feldlerche, zu deren potentieller Lebensraum die anschließende freie Ackerflur zählt. Der Vogel hält beispielsweise gegenüber geschlossenen Strukturen deutlich größere Abstände.

### - Flächen Planung

Nutzung	Fläche
Mischgebiet GRZ 0,6	3.300 m <sup>2</sup>
Mischgebiet GRZ 0,4	5.700 m <sup>2</sup>
SO Reittherapie	12.450 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	7.480 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>28.930 m<sup>2</sup></b>

### - Flächenwerte Planung

Planungsumsetzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert
vgl. Spalten 8 u. 15 der Tabelle B	vgl. Spalte 17 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B	vgl. Spalte 18 der Tabelle B
<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
X (Gebäude, versiegelte Flächen) MI 0,6	2.640	0	0
PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten) MI 0,6	660	1	660
X (Gebäude, versiegelte Flächen) MI 0,4	3.420	0	0
PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten) MI 0,4	2.070	1	2.070
HFS (Strauchhecke) im MI 0,4	210	3	630
X (Gebäude, versiegelte Flächen) SO	5.600	0	0
PHZ (Neuzeitlicher Ziergarten) SO	6.630	1	6.630
HFS (Strauchhecke) im SO	220	3	660
HFS (Strauchhecke) auf priv. Grünfläche	920	3	2.760
GW (Sonstige Weidefläche)	6.560	2	13.120
HE (14 Einzelbäume), 10 m <sup>2</sup> je Baum	(140)	2	280
<b>Summe:</b>	<b>28.930</b>		<b>26.810</b>
<b>Flächenwert der Planung: 26.810</b>			

Die künftige Planung ermittelt einen Flächenwert von rd. 26.810 Werteinheiten.

### Bilanzierung/ Ergebnis

Dem Flächenwert des Planungsraumes im Umfang von rd. 26.650 Werteinheiten steht ein Planungswert von rd. 26.810 Werteinheiten gegenüber. In der Gegenüberstellung des Ist- und Planungswertes erzeugt die Planung somit einen gewissen Überschuss gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation. Bezogen auf das verwendete Bilanzierungsmodell verursacht die Planung insofern keinen weitergehenden Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

In Bezug auf den Artenschutz, insbesondere dem Schutz des streng geschützten Feldhamsters legen weder aktuelle Beobachtungen noch die vormalige Kartierung aus dem Jahr 2011 nahe, dass Tiere im Planbereich siedeln. Unabhängig davon gibt die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Peine mit Schreiben vom 07.06.2016 den Hinweis, dass

"aufgrund des Bodentyps Pseudogley-Schwarzerde [...] mit einem Vorkommen von Feldhamstern zu rechnen" ist. "Eine Kartierung vor Baubeginn ist daher [...] aufgrund § 44 BNatSchG erforderlich. Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten sind Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen."



### 3.2 Immissionsschutz

---

#### - Gewerbliche Immissionen

##### A+B Landkreis Peine

Unmittelbar nordöstlich des Planbereichs befindet sich der Betriebshof der Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe des Landkreis Peine.

Nach Auskunft der A+B Landkreis Peine liegen in der Baugenehmigung (Bauschein-Nr. Ob. 36/71) vom 3. Januar 1972 keine Einschränkungen der Gewerbelärmeinflüsse z. B. durch feste Betriebszeiten oder Fahrverbote vor. Daher ist theoretisch jederzeit mit Störungen zu rechnen, mindestens jedoch während der derzeitigen Betriebszeiten von 6.30 bis ca. 17.00 Uhr. Störungen ergeben sich sowohl aus der Verkehrsbelastung durch die mehrmals täglich an- und abfahrenden Abfallsammelfahrzeuge und die Privat-PIKW der Mitarbeiter als auch durch Geräusch-Emissionen bei Reparatur-, Instandsetzungs- und Reinigungsarbeiten."

Wegen der baulichen Ausgestaltung des Betriebshofes mit seinem abschirmenden Gebäudebestand und dem erhöhten Störungsgrad, der in einem Mischgebiet (MI) und dem festgesetzten Sondergebiet "Reittherapie" gilt, ist nicht mit Konflikten untereinander zu rechnen.

Des Weiteren kann für das zu entwickelnde Mischgebiet (MI) bezogen auf den aktuellen Bestand des Sondergebiets "Reittherapie" im Süden und der Wohnnutzung an der Straße Im Schwarzen Kamp östlich des Betriebes zwischenzeitlich von einer gewissen Gemengelage ausgegangen werden.

Treffen in einer Gemengelage vorhandene Bereiche unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammen, so ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Dieses führt sowohl zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von Belästigungsquellen befinden oder ansiedeln, wie auch zur Pflicht zur Konfliktvermeidung für denjenigen, der Belästigungen verbreitet.

Innerhalb einer Gemengelage fügen sich neue Wohnungsvorhaben in Bezug auf die von ihnen hinzunehmenden gewerblichen Immissionen in eine derart vorbelastete Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn sie nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein werden als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Die gewerbliche Nutzung braucht daher folglich gegenüber der hinzukommenden möglichen Wohnnutzung im Mischgebiet (MI) nicht mehr Rücksicht zu nehmen als gegenüber der bereits vorhandenen Wohnnutzung.

Bezogen auf den Nutzungsbestand von A+B (Gewerbe) und in der Straße Im Schwarzen Kamp (Wohnen) bestimmt der Bebauungsplan für den Planbereich folgerichtig ein Mischgebiet (MI).

Der Bebauungsplan ermöglicht damit u. a. neben Gewerbe auch die Ansiedlung einer weiteren Wohnnutzung. In Bezug auf die bestehende Mischung sowohl im Osten (Wohnen), im Süden (SO Reittherapie) wie auch im Westen (Metallbaubetrieb mit Wohnen) handelt es sich dabei aber allenfalls um das Auffüllen einer Baulücke im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung. Dabei trägt insbesondere auch die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) innerhalb eines Bebauungsplans dazu bei, die vorhandene und gewünschte "Mischung" von Gewerbe und Wohnen auch bauplanungsrechtlich zu sichern, so dass der Gefahr eines "Umkippens" der Bebauung in Richtung einer reinen Wohnnutzung seitens der Gemeinde rechtlich begegnet wird. Der Bebauungsplan trägt insofern auch zu einer Rechtseindeutigkeit der gewachsenen Situation bei.

### Metallbaubetrieb

Innerhalb des Planbereichs besteht ein Metallbaubetrieb. Die Arbeiten finden dabei überwiegend innerhalb des Betriebsgebäudes mit Werkhalle statt.

Bei Metallbaubetrieben ist dem Grunde nach zunächst ein hoher Störungsgrad insbesondere durch lärmintensive Arbeiten anzunehmen, so dass diese im Regelfall störend auf das in einem Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO zulässige Wohnen wirken, und insofern dort – im Regelfall – unzulässig sind.

Hinsichtlich der Intention der Bebauungsplanung, das bisherige Nutzungsspektrum auch auf das allgemein zulässige Wohnen hin zu erweitern, wurde der Betrieb daher einer schalltechnischen Untersuchung<sup>4)</sup> unterzogen.

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen, die für Dorf- und Mischgebiete bei 60 dB(A) am Tage (06.00 – 22.00 Uhr) und bei 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) liegen.

Für städtebauliche Planungen, wie dieser Bebauungsplan, sind die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in die Abwägung einzustellen. Sie betragen für Dorf- und Mischgebiete 60 dB(A) am Tage und 50 bzw. 45 dB(A) in der Nacht. Der niedrigere Wert in der Nachtzeit gilt bei der Beurteilung von Gewerbelärmeinflüssen. Die Orientierungswerte entsprechen insofern den Immissionsrichtwerten gem. TA-Lärm.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist dem Sondergebiet Reittherapie (SO) der Schutzanspruch eines Dorfgebiets (MD) zuzubilligen.

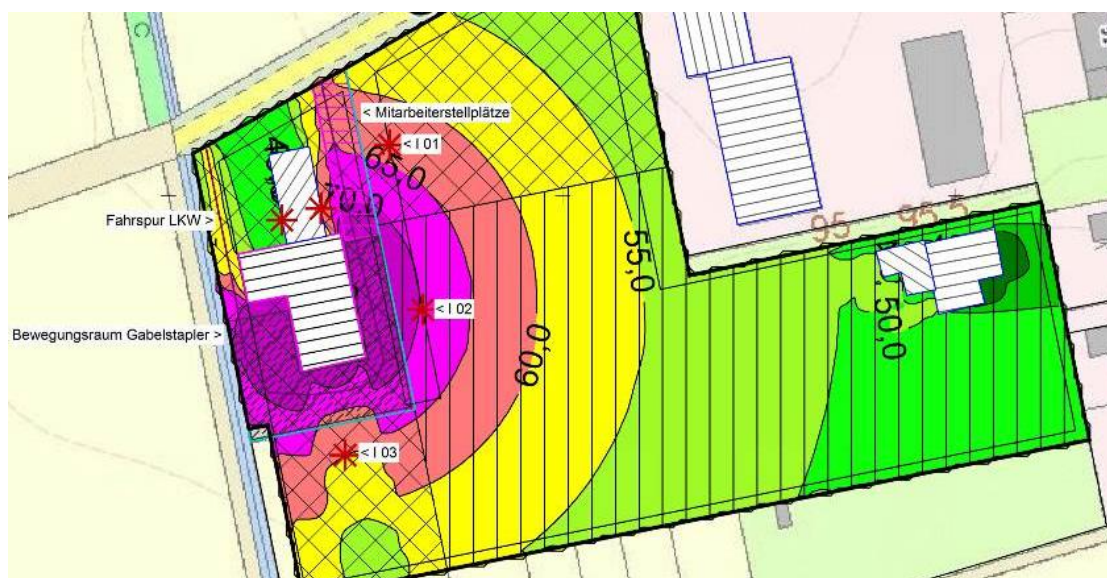
Innerhalb des Schallgutachtens wurden die Außen-Schallquellen des Betriebes wie Mitarbeiter-Anfahrten, Lkw-Bewegungen, Bewegungen und Betrieb des Elektrostaplers und die Betriebsgeräusche aus der Produktionshalle untersucht. Da der Betrieb nicht im Schichtbetrieb arbeitet, konnte die Untersuchung auf den Tageszeitraum begrenzt werden.

Nach dem Gutachten führt die Summe der untersuchten Lärmursachen zu einer Überschreitung der für den Tageszeitraum heranzuziehenden Orientierungswerte bis in einem Bereich von 35 m innerhalb des östlich angrenzenden Sondergebiets Reittherapie. Dabei wird auch das Spitzenwertkriterium gem. der TA-Lärm, ein Maximalpegel für einzelne Geräuschspitzen, der bei Mischgebieten am Tage bis zu 90 dB(A) nicht überschreiten darf, im Aufpunkt 1.01 (siehe Lärmkarten) um bis zu rd. 7,3 dB(A) überschritten. Maßgeblich sind dabei die Produktionsgeräusche aus der Halle, während die übrigen Arbeitsvorgänge im Außenbereich bzw. die dortigen Fahrzeugbewegungen kaum ins Gewicht fallen.

---

<sup>4)</sup> Planungsbüro Lauterbach: Schalltechnisches Gutachten zum Metallbaubetrieb Metall-Construct in Lahstedt, Gadenstedter Weg 21, Hameln, 06.08.2015

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine



Rasterlärnkarte, Anlagenlärm Tag, geöffnete Hallentore und Fenster

Werden die Fenster und Hallentore der Produktionshalle bei lärmzeugenden Arbeiten geschlossen, werden dagegen bereits im direkten Umfeld der Produktionshalle die maßgeblichen Orientierungswerte nicht nur eingehalten, sondern auch deutlich unterschritten.



Rasterlärnkarte, Anlagenlärm Tag, geschlossene Hallentore und Fenster

Maßgeblich für den Schutz der von Osten heranrückenden Misch- und Sondergebietsnutzung ist dabei das Schließen der Fenster und Hallentore in dieser Richtung. Bei Hämmerarbeiten wären allerdings alle Öffnungen zu schließen.

Das Gutachten zeigt im Ergebnis, dass der Betrieb störungsfrei in ein Mischgebiet (MI) integriert werden kann, ohne dass bauliche Veränderungen am Bestand notwendig sind. Auf die Festsetzung konkreter baulicher Maßnahmen zum Lärmschutz kann daher verzichtet werden.

Die Sicherstellung eines störungsfreien Nebeneinanders regelt der Bebauungsplan vielmehr durch die Festsetzung sog. Zaunwerte an der östlichen Grundstücksgrenze. Die Lärmimmissionen für eine typische Mischgebietenutzung dürfen insofern auf dem Betriebsgrundstück selber weiterhin überschritten werden, zu den heranrückenden Baugebieten sind die für Mischgebiete heranzuziehenden Orientierungswerte damit allerdings sicherzustellen. Welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen dabei zum Tragen kommen, liegt damit in der Entscheidungsfreiheit des Betriebes.

Der im Bebauungsplan festgesetzte sog. Zaunwert berücksichtigt den Schallschutz auf bauplanungsrechtlicher Ebene nur die Anlagen und Nutzungen, die von Osten an das Betriebsgrundstück heranrücken. Für das auf dem Betriebsgrundstück bereits vorhandene Wohnen oder andere neu hinzukommende schutzwürdige Nutzungen auf dem Betriebsgrundstück selber, wie bspw. eine Wohnnutzung im Süden, ist im Einzelfall ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen. So zeigt das vorliegende Schallgutachten, dass für die im Norden vorhandene Wohnbebauung die Schutzansprüche im Rahmen eines Mischgebiets (M) gewahrt sind. Eine betriebsfremde Nutzung im Süden wäre ohne Maßnahmen nur im äußersten Süden zulässig. Bei Schließen der Fenster und Hallentore auch auf der Westseite des Produktionsgebäudes könnte eine betriebsfremde Nutzung den ganzen südlichen Grundstücksteil uneingeschränkt nutzen. Entsprechende Nachweise wären im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Bezogen auf die Lage, Art und bauliche Ausgestaltung des Fuhrhofs der Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe des Landkreis Peine nordöstlich des Planbereichs, der im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt, führt die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) zu keiner Einschränkung. Bei der Beurteilung des zulässigen Störungsgrades des Betriebes ist weiterhin die östlich angrenzende, vorhandene Wohnnutzung im Baugebiet Im Schwarzen Kampe maßgebend. Diese ist hinsichtlich ihrer Störempfindlichkeit mindestens als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO zu werten und besitzt demnach eine weitaus höhere Empfindlichkeit gegenüber Lärm, als das neu hinzurückende Mischgebiet (MI). Darüber hinaus besteht seitens der Betriebsgebäude des Fuhrhofes eine nahezu vollständige Abschirmung des Betriebsgeländes zum Mischgebiet (MI), während der bauliche Bestand in Richtung des Wohnens nach Osten eine große Lücke aufweist. Verschlechterungen für den Betrieb bereitet die Planung insofern offensichtlich nicht vor.

#### **- Landwirtschaftliche Immissionen**

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass nördlich, westlich und südlich des Planbereichs landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, durch dessen Bewirtschaftung Stäube, Gerüche und Geräusche in das Plangebiet hineinwirken können. Diese Immissionen können auch an Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten.

Wegen der Festsetzung eines Sondergebiets mit Pferdehaltung und eines Mischgebiets sind Konflikte zur landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.

### **3.3 Bodenschutz/ Altablagerungen**

Erkenntnisse zu Altlasten bestehen nach Auswertung der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht.

#### 4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil	Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB
Mischgebiete (MI)	0,90 ha	31%	rd. 4.270 m <sup>2</sup>
SO Reittherapie (SO)	1,24 ha	43%	rd. 3.740 m <sup>2</sup>
Grünflächen, privat	0,75 ha	26%	--
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>2,89 ha</b>	<b>100%</b>	<b>rd. 8.010 m<sup>2</sup></b>

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen/ Nachrichtliche Übernahmen

##### - Allgemeine Hinweise

Seitens des Landkreis Peine besteht ein "Merkblatt der Unteren Abfall-, Bodenschutz- und Wasserbehörde", das bei Baumaßnahmen zu beachten ist.

##### - Bergbau/ Rohstoffgewinnung

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist mit Stellungnahme vom 07.06.2016 auf die verfüllten Bohrungen

Oberg 61:

R.: 35 84 931; H.: 57 91 718 und

Oberg 56:

R.: 35 84 914; H.: 57 91 790

hin. Verfüllte Bohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Des Weiteren muss die ehemalige Bohrung mindestens aus einer Himmelsrichtung für ein größeres Fahrzeug erreichbar sein.

Die Lage der Bohrungen ist nachrichtlich im Bebauungsplan vermerkt. Danach befindet sich nur die Bohrung Oberg 61 im Plangeltungsbereich, während die Bohrung Oberg 56 außerhalb des Planbereichs überbaut ist.

Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) sind im Untergrund der Planungsfläche keine löslichen Gesteine bekannt. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020-2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

**- Verkehrliche Belange**

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, weist in ihrer Stellungnahme vom 31.05.2016 darauf hin, dass seitens des Straßenbulasträgers der Bundesstraße 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 Bund nicht geltend gemacht werden.

**- Belange der Landwirtschaft**

Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist darauf hin, dass sofern Dränagen angeschnitten oder das Vorflutsystem beeinträchtigt werden, sind die Wasserverhältnisse unter Beachtung landwirtschaftlicher Belange ordnungsgemäß wieder herzustellen.

**6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

**7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die die Erschließung bildenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

**8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

Die öffentlichen Erschließungsflächen sind vorhanden. Der Gemeinde Lahstedt entstehen insofern durch die Planumsetzung keine Kosten.

**9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Die Erschließungsstraße ist vorhanden. Mögliche Ergänzungsmaßnahmen der technischen Erschließung sind zwischen den Grundstückseigentümern und den Ver- und Entsorgungsträgern zu regeln.

---

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

### **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem zugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

Groß Ilsede, den .....

.....

(Bürgermeister)

Gemeinde Ilsede, Ortschaft Oberg, Landkreis Peine

**Anhang: Pflanzenliste**

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl heimischer Arten. Eine großer Teil der Pflanzen ist jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit \* gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet.

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die Pflanzqualität für Bäume hat mindestens einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu entsprechen; die für Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

**Artenliste 1 Baumartige Gehölze**

<b>Große Laubbäume:</b>		Höhe/Breite
Spitzahorn *	Acer platanoides	30/10
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Schwarzerle *	Alnus glutinosa	25/08
Rotbuche *+	Fagus sylvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuß *	Juglans regia	30/15
Schwarzpappel	Populus nigra	30/20
Zitterpappel *	Populus tremula	30/15
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/20
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus carpinifolia	30/15
Bergulme	Ulmus glabra	30/20
Sommerlinde *+	Tilia platyphyllos	25/20
<b>Mittelgroße und kleine Laubbäume:</b>	Höhe/Breite	
Feldahorn *+	Acer campestre	15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche *+	Prunus avium	20/10
Mehlbeere *	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+		

**Artenliste 2 Strauchartige Gehölze**

<b>Sträucher:</b>		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
Weißdorn *+	Crataegus monogyna	7,0/4,0
Liguster *	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe *+	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum *+	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Hundsrose *+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere *	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Salweide *	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra	7,0/5,0
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	5,0/3,0
Purpurweide *+	Salix purpurea	
Hanf(Korb-)weide *+	Salix viminalis	
Traubenholunder *	Sambucus racemosa	
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0