

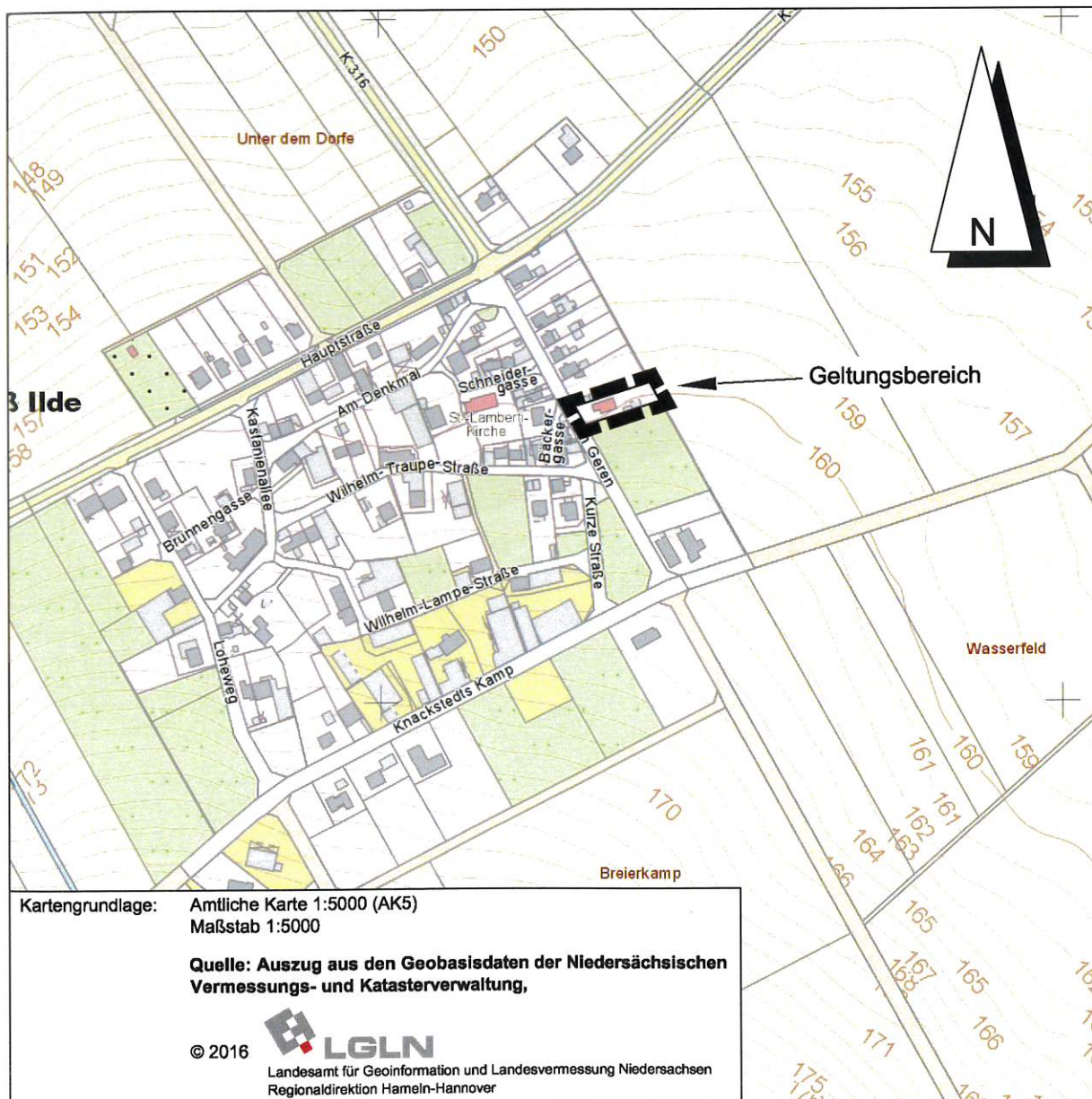
# URSCHRIFT

## BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

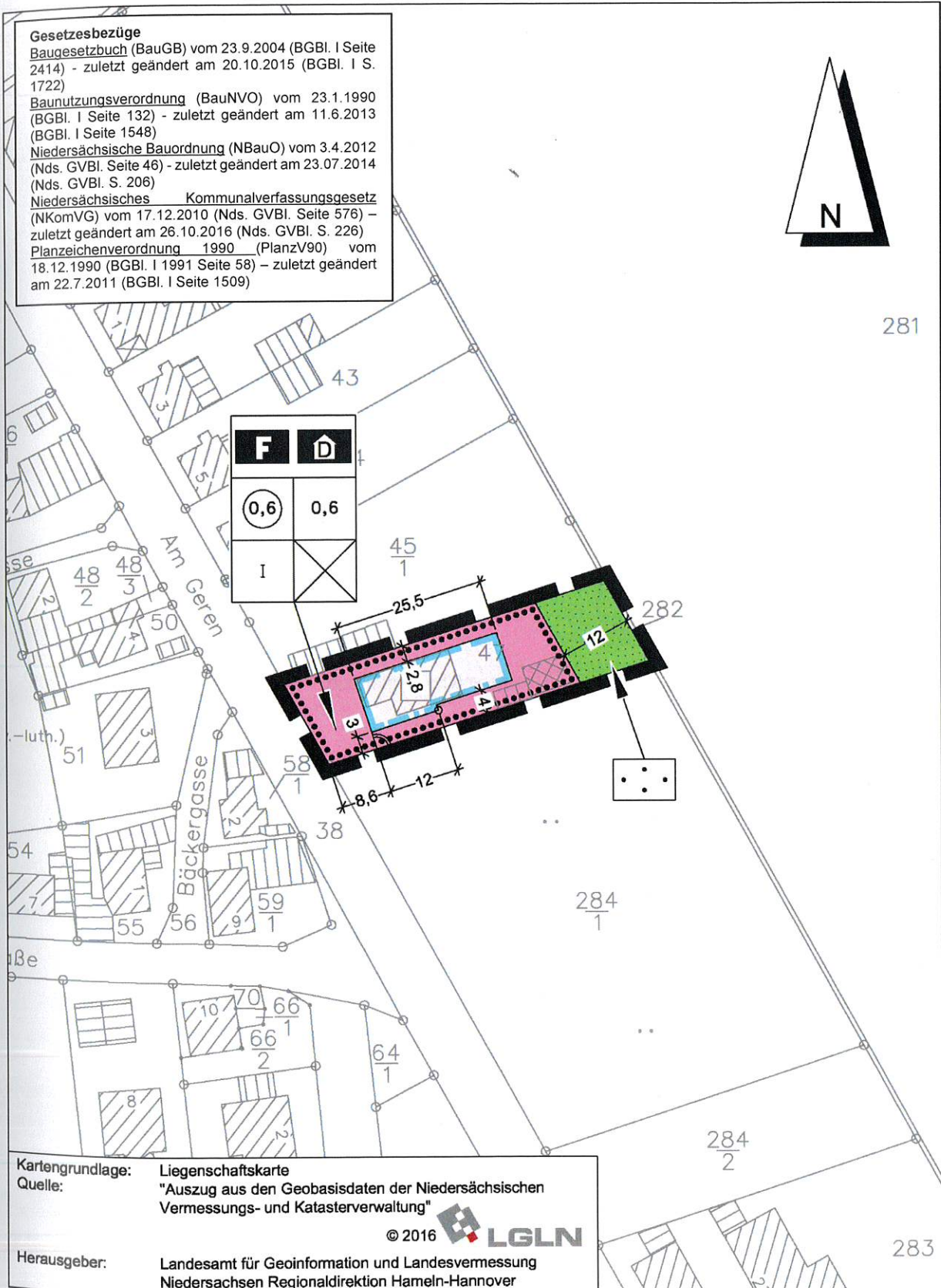
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m 4 (2), 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
24.2.2017			

STADT BOCKENEM

BEBAUUNGSPLAN GROß ILDE NR. 05 - 03 „AM ÄHRENFELD“  
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



### Bebauungsplan Groß Ilde Nr. 05 - 03 „Am Ährenfeld“, M 1 : 1.000



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

## EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT

## GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN

## UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN

## GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Dorfgemeinschaftshaus

Feuerwehr

## GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, öffentlich

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414 und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 676) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bockenem diesen Bebauungsplan Groß Ilde Nr. 05-03 „Am Ahrenfeld“, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Bockenem, den 25. April 2017  
Siegel  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 22.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich am 6.1.2017 bekanntgemacht worden.

Bockenem, den 25. April 2017  
Siegel  
Bürgermeister

### Planunterlage

Grundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Groß Ilde  
Flur: 1

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-360/2016 vom 31.10.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 20.04.2017

LGLN, Regionaldirektion Hameln/Hannover, Katasteramt Hildesheim

Unterschrift  
Siegel

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im Dezember 2016

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover, Lothinger Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.12.2016 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 6.1.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 16.1.2017 bis einschließlich 15.2.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bockenem, den 25. April 2017  
Siegel  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bockenem, den  
Siegel  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bockenem hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.3.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bockenem, den 25. April 2017  
Siegel  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.4.17 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, ist damit am 26.4.17 rechtsverbindlich geworden.

Bockenem, den 18.5.17  
Siegel  
Bürgermeister

### Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bockenem, den  
Siegel  
Bürgermeister

## Begründung

### 1. Aufstellung des Bebauungsplanes

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Bockenem hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 - 03 "Am Ährenfeld" ursprünglich im vorhabenbezogenen Verfahren beschlossen.

#### 1.1 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am Ostrand der Ortschaft Groß Ilde östlich der Straße „Am Geren“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### 2. Planungsvorgaben

#### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie am Ostrand eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ dar.

Im Zuge einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird die Fläche für den Gemeinbedarf um die Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ ergänzt.

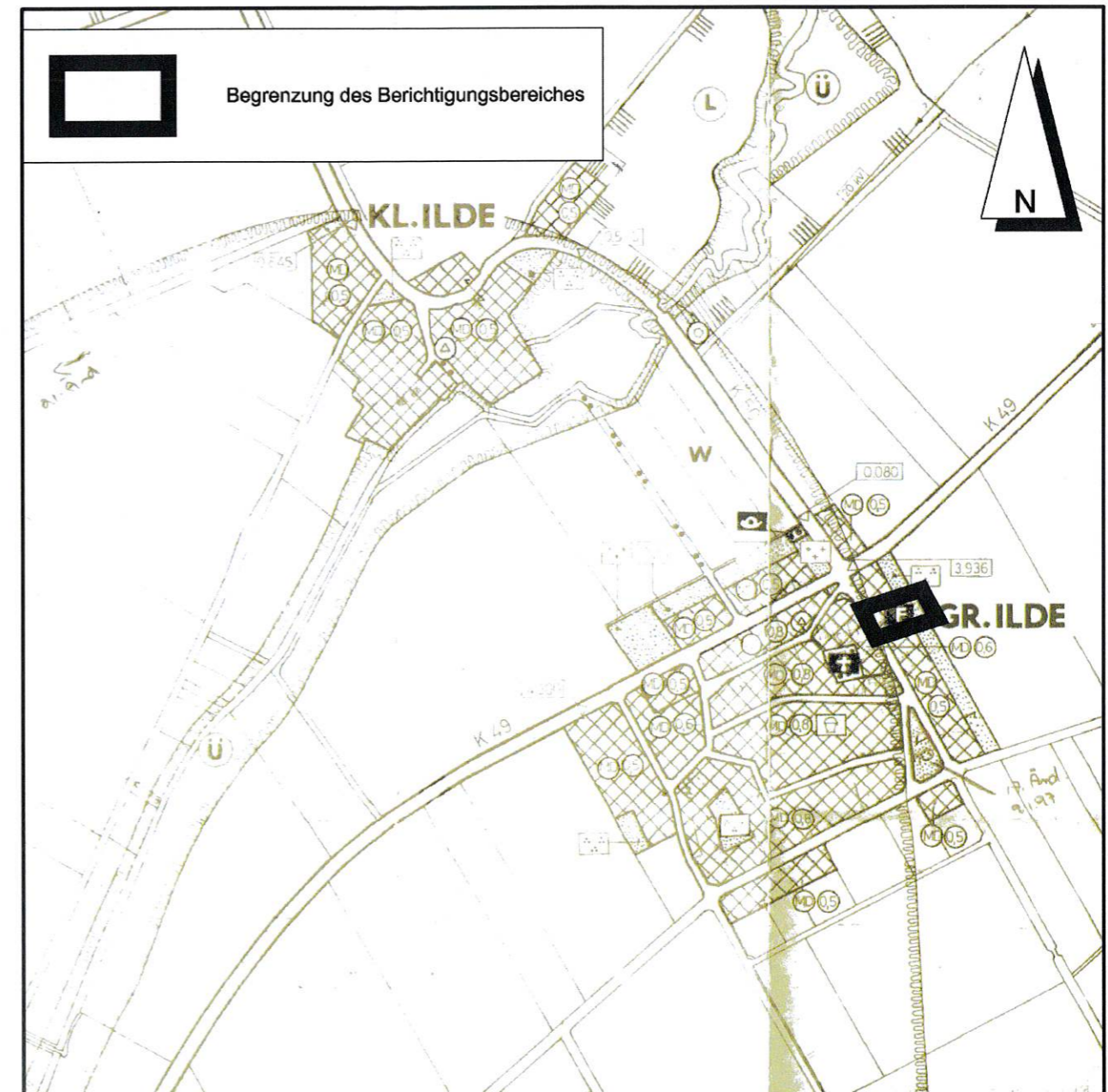
#### 2.2 Bisherige Planungen

Direkt südlich grenzt ein Bebauungsplan Nr. 05-01 „Am Geren“ für ein Dorfgebiet an, das eingeschossig bei einer Grundflächenzahl von 0,5 mit Einzelhäusern bebaut werden darf, die geneigt Dächer aufweisen müssen. Der östliche Teil dieses Bebauungsplanes ist als private Grünfläche – Streuobstwiese festgesetzt.

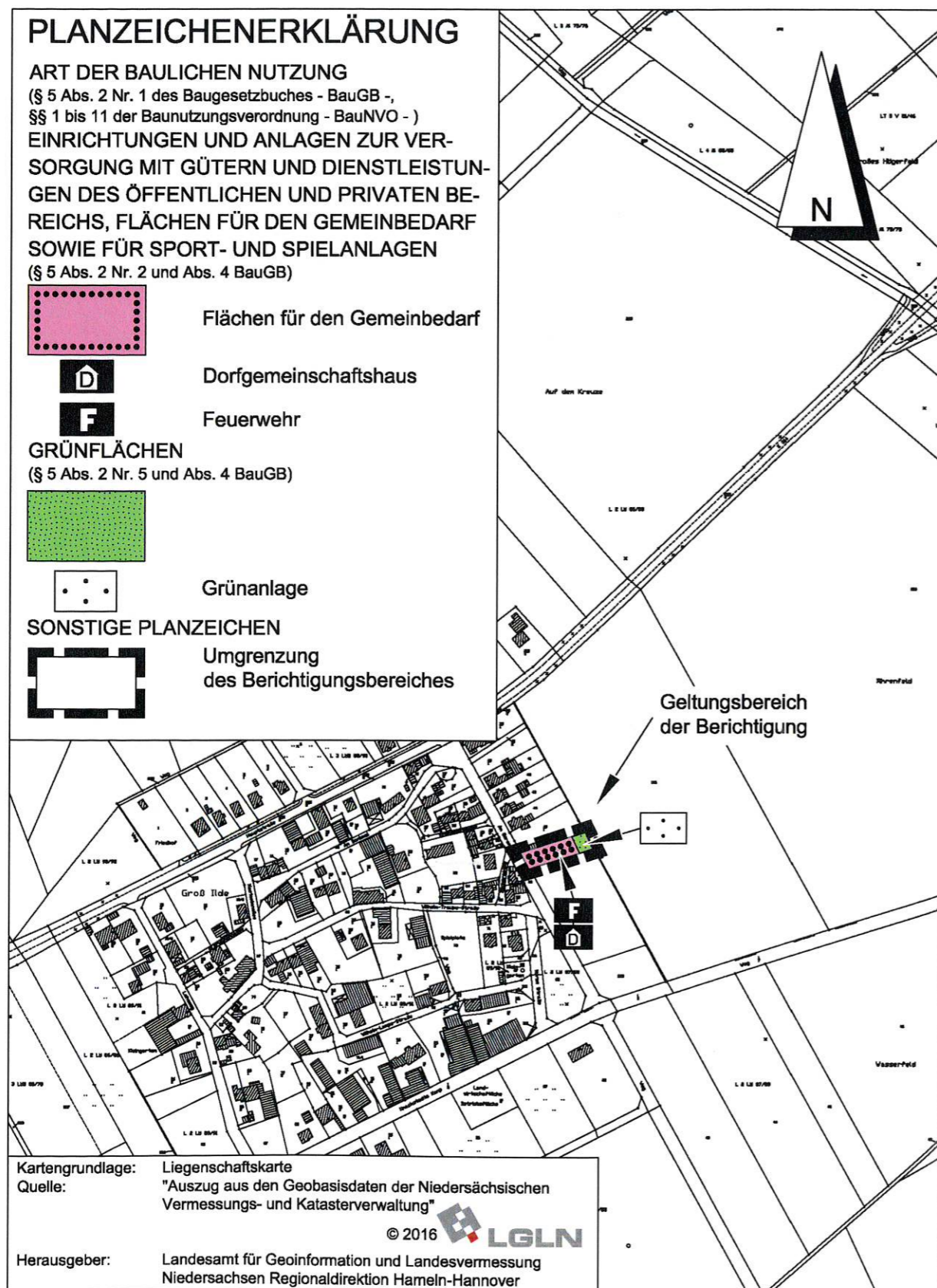
#### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbeitrag verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

## Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:5.000



### Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



### 3. Verbindliche Bauleitplanung

#### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den Bebauungsplan soll die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses im rückwärtigen Bereich des städtischen Grundstückes an der Straße „Am Geren“ ermöglicht werden, das bislang lediglich von der Feuerwehr genutzt wurde.

Zunächst wurde das Verfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt, bis der Landkreis Hildesheim darauf hingewiesen hat, dass ein Vorhabenbezug nicht möglich ist, wenn die Stadt Bockenem selber Träger des Vorhabens ist. Nachdem dies so der Fall ist, wird der Vorhabenbezug aufgegeben und das Verfahren für einen regulären Bebauungsplan abgeschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planung nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Dorfgemeinschaftshaus“ und „Feuerwehr“ festgesetzt, das neben dem vorhandenen Feuerwehrgerätehaus auch ein Dorfgemeinschaftshaus als Anbau an das vorhandene Gebäude beinhalten soll.

Das Maß der baulichen Nutzung ist verhältnismäßig hoch, bezieht sich aber auf die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen einschließlich der versiegelten Fahrflächen, die unter anderem auch für Übungszwecke der Feuerwehr benötigt werden.

#### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil dies angesichts der eng gefassten Baugrenzen nicht erforderlich ist.

#### 3.4 Verkehr

Der Planbereich ist durch die westlich angrenzende Straße „Am Geren“ ausreichend erschlossen.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht in wesentlichem Umfang benötigt, weil davon ausgegangen wird, dass die örtlichen Bewohner ihr Dorfgemeinschaftshaus zu Fuß oder auch per Fahrrad aufsuchen werden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden und können von den Angehörigen der Feuerwehr im Alarmfall genutzt werden. Der Landkreis Hildesheim hat die Auffassung vertreten, dass Einstellplätze in der Bauleitplanung zu berücksichtigen seien, da die erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 NBauO auf dem Baugrundstück nachzuweisen und zu sichern seien. Dagegen ist die Stadt Bockenem der Meinung, dass es nicht vorgeschrieben ist, dass Flächen für Nebenanlagen im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt werden. Innerhalb des Bauantrags sind ausreichende Stellplätze bzw. andere Parkmöglichkeiten nachzuweisen.

### 3.5 Grün

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im Umweltbeitrag dargestellt, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beiliegt.

## 4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Planung nicht wesentlich berührt und bleibt unverändert.

### 4.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	0,0879 ha
davon sind	
Gemeinbedarfsfläche	0,0695 ha
Grünfläche - Grünanlage	0,0184 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Groß Ilde Nr. 05 -03

„Am Ährenfeld“

vom 16.1.2017 bis einschließlich 15.2.2017

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bockenem beschlossen.

Bockenem, den 25. April 2017



Bürgermeister



## Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

gemäß § 13a i.V.m § 1 (6) Nr. 7 BauGB

zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 05-03  
„Am Ährenfeld“

in Groß Ilde (Stadt Bockenem)

### **Beauftragt durch:**

Stadt Bockenem  
Am Buchholzmarkt 1  
31167 Bockenem

### **Bearbeitung und ©:**

Büro für Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf  
LandschaftsArchitekt AK Nds  
Friedrichshagener Straße 15  
OT Hemeringen  
31840 Hessisch Oldendorf  
Tel. 05158 – 2224

Hessisch Oldendorf,

16. Dezember 2016

Titelfoto: Blick von der Garagenzufahrt auf den Standort des Erweiterungsbaus

Inhalt	Seite
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	3
2 Rechtshintergrund .....	4
3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....	5
4 Aktueller Gebietszustand .....	5
5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung .....	9
6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung.....	9
7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel.....	10
8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen.....	11
9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung .....	11
<b>Abbildungen</b>	
Abb. 1 Lageübersicht.....	3
Abb. 2 Zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 05-03 „Am Ährenfeld“ .....	4
Abb. 3 Fotos zum aktuellen Landschaftszustand .....	8
<b>Karten</b>	
Karte 1 Aktueller Landschaftszustand .....	7
<b>Literatur / Quellenangaben</b> .....	
	11

**HINWEIS:**

Sofern weiterführende Angaben (z.B. über Fachgutachten, sonstige Planungsbeiträge, zum Bebauungsplan selbst o.ä.) zum Verständnis eines Kapitels notwendig sind bzw. für sinnvoll erachtet werden, erfolgt ein Hinweis darauf wie nachstehend:

siehe hierzu auch:

## 1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

### Anlaß und Lage des Vorhabens

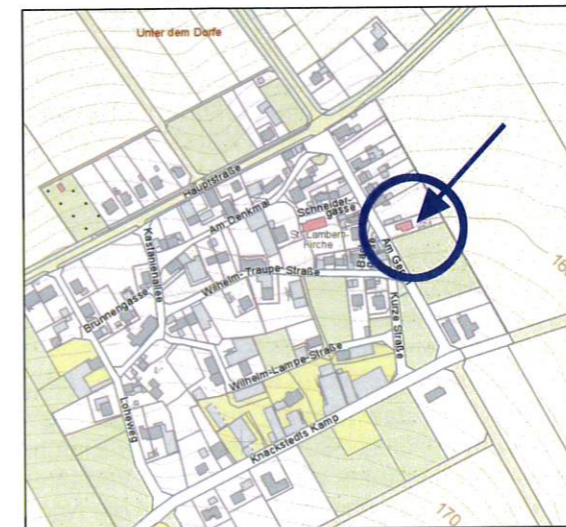
Die Erweiterung des Feuerwehrhauses in Groß Ilde um einen Dorfgemeinschaftsraum soll über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05-03 „Am Ährenfeld“ planerisch vorbereitet werden.

Es ist beabsichtigt, eine rund 6,7 m lange Erweiterung des vorhandenen Gebäudes nach Osten hin in die Gartenfläche vorzunehmen.

Begleitend zum Bauleitplanverfahren wird zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren dieser Umweltbeitrag (kein Umweltbericht, da Verfahren nach § 13a BauGB beabsichtigt) erarbeitet.

Die Lage des Vorhabens ergibt sich aus der Darstellung in Abb. 1. Es liegt am östlichen Ortsrand von Groß Ilde.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: LGLN (2016)

### Planungsinhalte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05-03 „Am Ährenfeld“ umfasst insgesamt 0,0879 ha. Es wird auf dem weitaus überwiegenden Flächenanteil eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus / Feuerwehr“ festgesetzt, ein zentrales Baufenster umfaßt den Gebäudebestand sowie den beabsichtigten östlichen Erweiterungsbereich für das Gebäude. Der verbleibende kleinere östliche Teil des Grundstückes wird als öffentliche Grünanlage festgesetzt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) mit 1 festgesetzt.

Die Erschließung ist über die Straße „Am Geren“ bereits gesichert.

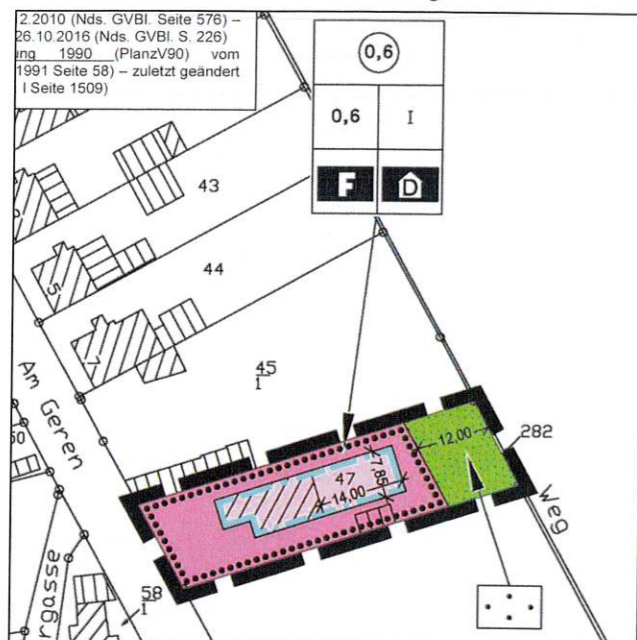
siehe hierzu auch:

Begründung + zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 05-03 „Am Ährenfeld“ (KELLER 2016)

Die Abb. 2 zeigt die Abgrenzung und zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-03 „Am Ährenfeld“.

Insgesamt ist festzustellen, daß hier kein Neubedarf an Grund und Boden im Sinne der Inanspruchnahme von unbebauter Offenlandschaft außerhalb der Ortslage gegeben ist, sondern daß es sich um Plan- bzw. Nutzungsänderungen für einen Standort innerhalb des bereits seit langem überplanten bzw. bebauten und gestalteten Siedlungsraumes von Groß Ilde handelt.

Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 05-03 „Am Ährenfeld“



(aus KELLER 2016)

## 2 Rechtshintergrund

### Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle zum 01.01.2007 durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dez. 2006 wurde mit der Einführung des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) ein neues beschleunigtes Verfahren (§ 13a Abs. 2) für Bebauungspläne eingeführt, um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Damit soll u.a. auch einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung sowie auch zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben entsprochen werden. Dies ist allerdings gebunden an bestimmte Grundflächengrößen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO sowie an die Bedingungen, daß durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach UVP-Recht begründet wird und daß Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete unterbleiben.

Nach Darstellung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2007) wird durch die Neuregelung außerdem „..... gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen – keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft – stets gegeben sind; dies soll aber nur gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 qm<sup>1</sup>. Es gelten in diesem Zusammenhang auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, nach den üblichen Planungsgrundsätzen im Baugebiet die gebotenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, z.B. für Grünflächen, Bepflanzungen und die Entwicklung von Natur und Landschaft, festzusetzen“.

Für Pläne bis 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist danach von einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abzusehen, auch entfällt die Pflicht zum Umwelt-Monitoring. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten dabei pauschal als zulässig und damit nicht als ausgleichspflichtig.

Die Frage der Eingriffsbilanzierung in Verbindung mit der Anwendung von Kompensationsmodellen und dem Ausgleichserfordernis erübrigt sich damit. Das wiederum bedeutet auch, daß sowohl die Erfassung des gegenwärtigen Siedlungs- bzw. Landschaftszustandes nach Inhalt und Tiefenschärfe als auch die Folgenbeurteilung auf ein für den beabsichtigten Zweck erforderliches Maß beschränkt werden kann.

<sup>1</sup> Die Gesamtgröße des B-Planes Nr. 05-03 „Am Ährenfeld“ beträgt nur 0,0879 ha, so daß der Schwellenwert von 2,0 ha Grundfläche ohnehin nicht erreicht werden kann.

### Einschätzung des vorliegenden Falles

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05-03 „Am Ährenfeld“ ist dem Regelungsinhalt nach § 13a BauGB zuzuordnen, wie von der Stadt Bockenem auch als Verfahren beabsichtigt. Der Schwellenwert (Grundflächen) von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind hier ohnehin nicht betroffen.

Damit entfällt im vorliegenden Fall die Notwendigkeit zur Umweltprüfung, zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zur Eingriffsbilanzierung sowie zur Ableitung von Kompensationsmaßnahmen.

Gleichwohl besteht für die Kommune die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren, wie nachfolgend näher ausgeführt.

### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 (6) Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ aber uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten (z.B. zu Lärm, Altlasten, Emissionen / Immissionen, Hochwasserschutz o.ä.) beizubringen, soweit erforderlich. Die materiellen Standards im Bauleitplanverfahren haben sich durch das Entfallen der Ausgleichspflicht daher nicht reduziert (KÜPFER et al. 2007; PROJEKTGRUPPE „BauGB NOVELLE 2007“ 2006).

Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Nach der notwendigen kurzen Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

### 4 Aktueller Gebietszustand

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan-Entwurf; keine Anwendung der Eingriffsregelung) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt. Grundlagen hierfür sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen sowie eine am 23.11.2016 örtlich durchgeführte Besichtigung des Plangebietes.

#### Mensch / Wohnen / Erholung

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohnfunktionen gegeben, da es sich bei dem vorhandenen Gebäude um ein Feuerwehrhaus handelt. Nördlich außerhalb angrenzend sowie westlich der Straße „Am Geren“ ist Wohnbebauung gegeben. Die zum Grundstück gehörigen Frei- bzw. Grünflächen erfüllen keine besonderen Aufgaben der wohnumfeldbezogenen Naherholung.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertbestimmende Merkmale sind für den überplanten Bereich derzeit nicht bekannt.



Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Bei den überplanten Flächen handelt es sich neben dem Gebäude vor allem um befestigte Flächen (Betonpflaster) für die Zufahrt zum Feuerwehrgebäude und zur Garage sowie um einen Sitzbereich.

Der restliche Flächenanteil entfällt auf gärtnerische gestaltete und intensiv genutzte Freiflächen mit einem hohen Anteil an Rasen, einen Kiesstreifen am Gebäude, eine Schmitthecke sowie ein Wacholdergebüsch. Im östlichen Bereich steht in der Rasenfläche ein älterer, markanter und vitaler Ahorn-Baum, in nordöstlichen Bereich ist noch ein kleiner Zierstrauch vorhanden.

Der für die Erweiterung des Gebäudes vorgesehene Standort ist Bestandteil der bisherigen Freiflächen, er überlagert sich (vgl. Karte 1) hauptsächlich mit Rasen, darüber hinaus mit dem Kiesstreifen am vorhandenen Gebäude, dem Wacholdergebüsch sowie einer kleinen Betonplatte.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände können ganz allgemein eine Bedeutung als Nist- und Bruthabitat für gehölzbrütende Vogelarten haben. Zum Zeitpunkt der Begehung ergaben sich jedoch keine Hinweise (z.B. alte Nester) auf eine tatsächliche derartige Nutzung, auch sind im Ahorn-Baum keine Hohlräume o.ä. vorhanden, die z.B. für Höhlenbrüter (z.B. Vögel) oder ggf. auch als Wochenstube für Fledermausarten geeignet sein könnten. Im dörflichen Raum kann allgemein angenommen werden, daß das Plangebiet (Grünflächen) auch räumlicher Bestandteil des Jagdhabitats von Fledermäusen ist.

Vorkommen besonders oder streng geschützter, seltener oder gefährdeter Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter, seltener oder gefährdeter Tierarten im Plangebiet ist derzeit nicht erkennbar.

Eine besondere bzw. hohe Lebensraumbedeutung kann für das Plangebiet deshalb nicht festgestellt werden. Von einer höheren biologischen Vielfalt<sup>2</sup> ist innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind weder innerhalb des Planbereichs noch außerhalb angrenzend vorhanden.

Boden

Es ist in Erinnerung zu rufen, daß es sich bei dem überplanten Bereich insgesamt um einen Standort innerhalb der Siedlungslage von Groß Ilde handelt. Für die bereits befestigten und überbauten Bereiche ist davon auszugehen, daß dort keine naturnahen bzw. natürlichen Bodenschichtungen mehr vorhanden sind. Der gesamte überbaute bzw. befestigte Flächenanteil beträgt rund 476 m<sup>2</sup> bzw. etwa 54 % und damit mehr als die Hälfte.

Jedoch ist dort, wo der Erweiterungsbau entstehen soll, fast ausschließlich noch Offenboden gegeben. Dort können noch weitgehend naturnahe Bodenschichtungen und -funktionen angenommen werden, es ist Versickerung von Niederschlagswasser möglich, die Standortvoraussetzungen für Vegetation sind gegeben und außerdem ist Abkühlungswirkung durch Verdunstung möglich.

Das Plangebiet liegt zwar in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“ (LBEG 2016). Die Darstellung des LBEG-Kartenservers zeigt aber auch, dass sehr weite Teile des Raumes einschließlich vieler Siedlungslagen und Verkehrsflächen als solche Suchräume mit der Zuweisung Kennzeichnung „Böden mit einem im landesweiten Vergleich hohen bis äußerst hohen Ertragspotenzial“ dargestellt sind.

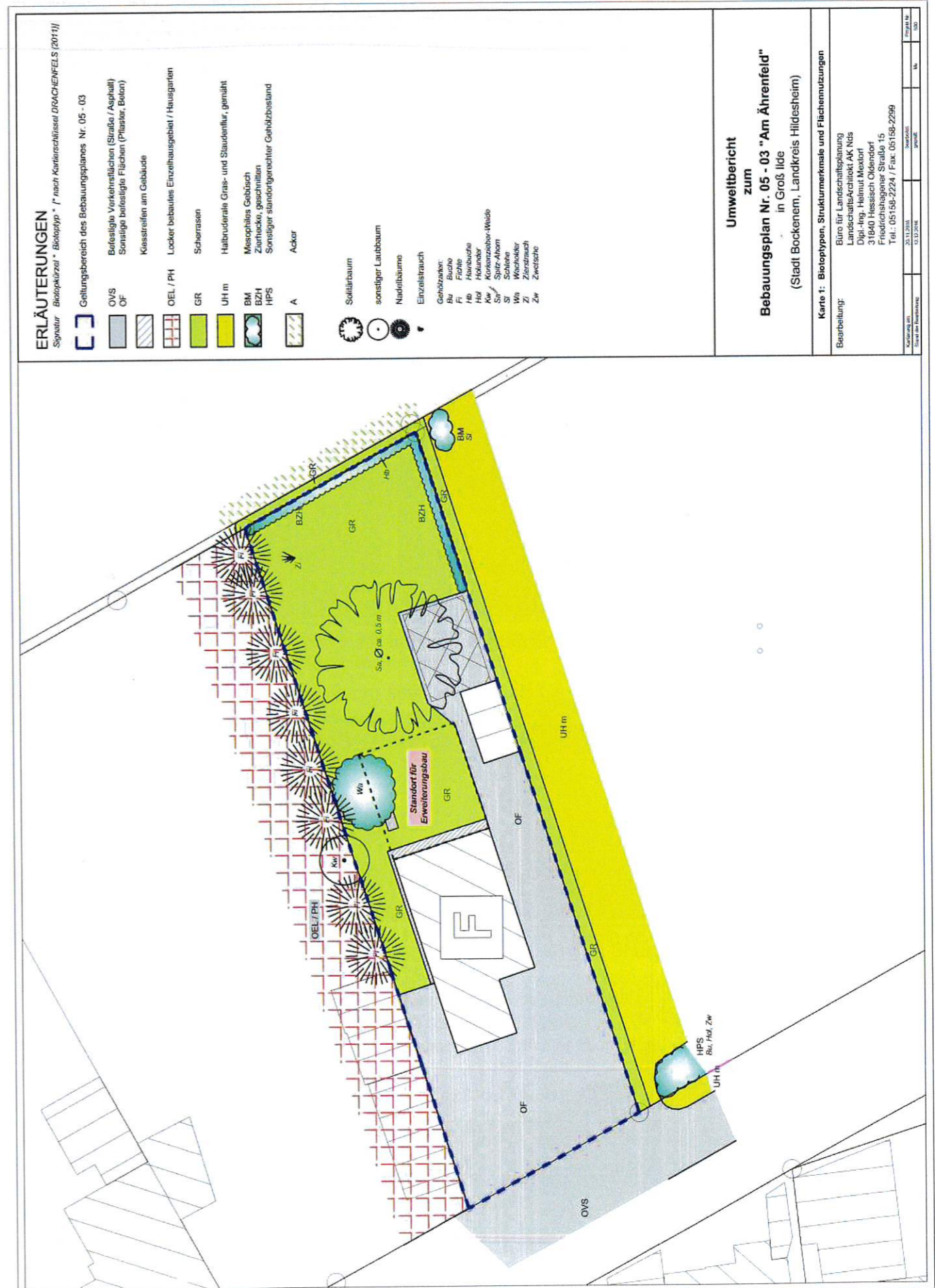
Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen bislang nicht vor.

Wasser

Still- oder Fließgewässer sowie auch wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes oder auch außerhalb angrenzend nicht vorhanden. Das auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes noch versickern, sofern es nicht über Boden und Vegetation verbraucht bzw. verdunstet wird. Auf Gebäuden und Pflasterflächen anfallendes Niederschlagswasser wird weitgehend abgeführt.

<sup>2</sup> Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Karte 1: Aktueller Landschaftszustand



**Umweltbericht**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 05 - 03 "Am Ährenfeld"**  
in Groß Ilde  
(Stadt Bockenem, Landkreis Hildesheim)

**Karte 1: Biotypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen**  
Bearbeitung: Büro für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekt AK Nils  
Dr. Ingrid Nils  
31940 Groß Ilde  
Friedrichshagen Straße 15  
Tel.: 05158-2224 / Fax: 05158-2299

Klima / Luft

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Groß Ilde, ist Bestandteil des Siedlungsbereiches und weist insofern kein Offenlandklima mehr auf. Die im Plangebiet anteilig noch vorhandenen Offenböden mit ihren Vegetationsbeständen einschließlich Gehölzen dienen durch Beschattung, Filterung sowie Verdunstung und die damit verbundene Abkühlungswirkung der Regulation bzw. dem Ausgleich des Geländeklimas innerhalb des Siedlungsraumes. Auf den überbauten bzw. befestigten Flächenanteilen sind diese Funktionen jedoch nicht mehr gegeben, dort ist bereits z.B. von höherer Wärmeeinstrahlung und –speicherung auszugehen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Abb. 3 mit den Fotos 1 bis 4 zeigt das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes. Neben den Gebäuden in Flachbauweise handelt sich um typische gut gepflegte Freiflächen des ländlichen Siedlungsraumes. Der Gebäudebestand ist recht gut in die Ortsrandsituation eingebunden, der Ahorn-Baum bewirkt hier zumindest im belaubten Zustand und im Zusammenwirken mit dem Gehölzbestand auf dem nördlichen Nachbargrundstück eine angemessene Eingrünung.

Abb. 3: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand (Aufnahmedatum: 23.11.2016)

Foto 1: Blick auf die östlichen Freiflächen; links der Standort für den Anbau



Foto 2: Rasenfläche und Schnitthecke am östlichen Ende des Grundstückes



Foto 3: Anbindung an die Straße – Pflasterflächen



Foto 4: Blick von Osten auf den Erweiterungsstandort

**5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung**

Ohne die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08-03 „Am Ährenfeld“ könnte die Zielsetzung der Stadt Bockenem, d.h. die Gebäudeerweiterung und die damit verbundene funktionale Aufwertung der Einrichtung, nicht realisiert werden, es bliebe voraussichtlich bei der gegebenen gärtnerischen Nutzung der Fläche.

**6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05-03 „Am Ährenfeld“****Vorbemerkung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05-03 werden keine völlig neuen Voraussetzungen geschaffen, denn das betroffene Grundstück ist bereits seit langem mit dem Feuerwehr-Gebäude zuzüglich der Garage als Nebengebäude bebaut. Der Bereich ist also seit langem Bestandteil des Siedlungsgefüges von Groß Ilde.

Es handelt sich also nicht um die Entwicklung von neuem Bauland in bislang offener, nicht überplanter Landschaft, sondern um die Ergänzung eines vorhandenen Gebäudebestandes innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes mit den gängigen Folgewirkungen wie anteiliger Überbauung und Grundflächenversiegelung, und zwar (soweit es das Maß der baulichen Nutzung betrifft) in einem im Vergleich mit dem gegebenen Zustand deutlich untergeordnetem Umfang.

Entsprechend sind die hier erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf Natur und Landschaft zu relativieren. Näheres ergibt sich aus den nachstehenden Ausführungen.

**Hinweis: Zur nachfolgenden Gliederung a) – i) vgl. auch Kap. 3****a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-03 bleibt es im wesentlichen bei der Positionierung von Baukörpern, wie es derzeit am vorhandenen Gebäudebestand ablesbar ist, allerdings mit der gewollten Erweiterung des Gebäudes nach Osten hin. Die Erweiterung wird jedoch nicht über die östliche Begrenzung der Garage hinausreichen, sondern deutlich davor enden.

Als Folge der baulichen Erweiterung des vorhandenen Gebäudes werden speziell Rasenflächen sowie ein Wacholdergebüsch in Anspruch genommen.

Der vorhandene markante Ahorn-Baum kann erhalten bleiben und weiterhin seine Funktion für die Ortsrandeingrünung und für die Gestaltung des Außenraumes bzw. der Freiflächen erfüllen. Er behält in Bezug auf Krone und Wurzelraum noch genügend Abstand zum neuen Gebäude. Das schließt nicht aus, daß in geringem Umfang gebäudeseitig die äußersten Zweige etwas zurückgeschnitten werden, damit der Baum keinen Kontakt mit dem Gebäude bekommt. Solche Rückschnittarbeiten sind fachgerecht durchzuführen.

Mit Blick auf die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind derzeit keine Konflikte erkennbar, wenn die Beseitigung des Wacholdergebüsches im Winterhalbjahr erfolgt. Die Beseitigung sollte deshalb möglichst nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. Brutvogelvorkommen vorhanden sind. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölbewohnender Vogelarten o.a. gestört werden. Nur dann wird den Störungs- und Schädigungsverböten gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

entsprochen werden können, so daß aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben nichts entgegensteht.

Aus der Sicht des Ortsbildes ist festzustellen, daß der geplante Erweiterungsbau im Verhältnis zum bereits vorhandenen Gebäudebestand nur einen stark untergeordneten Flächen- und Volumenanteil ausmacht, daß er in gleicher Bauweise an den Bestand angefügt wird und daß aufgrund der gegebenen und verbleibenden Gehölkulisse auch weiterhin ein vertetbares Verhältnis von Bausubstanz zu Grünsubstanz gegeben sein wird. Eine grundsätzlich veränderte städtebauliche Situation ergibt sich dadurch an dieser Stelle des Dorfes nicht.

In Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser ist davon auszugehen, daß es wie bislang schon anteilig entweder auf den verbleibenden Frei- bzw. Grünflächen zur Versickerung gebracht oder im Bereich von Gebäuden etc. abgeführt wird.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume oder auch das Ortsbild sind daher in der Gesamtbilanz nicht zu erwarten.

Der aus dem Vorhaben zu erwartende zusätzlich zu erwartende Überbauungsanteil (Gebäudeerweiterung) wird nach den derzeit bekannten Ausmaßen von 8,70 m x 8,31 m = ca. 72,3 m<sup>2</sup> betragen. Im Verhältnis zum vorhandenen Gebäudebestand (ca. 147,03 m<sup>2</sup>) sind das rund 49 % bzw. geringfügig weniger als die Hälfte.

In Bezug auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“ sowie auch das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ist deshalb ebenfalls nicht davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-03 „Am Ährenfeld“ im Vergleich mit der bislang schon gegebenen Bebauung erhebliche nachteilige Auswirkungen bzw. Verschlechterungen des Umweltzustandes eintreten werden, da sich der Umfang der Bebauung in der Gesamtschau insgesamt nur untergeordnet erhöht.

**Da außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht greift, sind auch keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Derartige Gebiete oder auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Vorhaben lässt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten, es dient vielmehr über die räumliche und qualitative Aufwertung des Gebäudebestandes bzw. durch den Anbau eines Dorfgemeinschaftsraumes dem Schutzgut „Mensch“, hier speziell der Dorfgemeinschaft.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In dieser Hinsicht sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die aus der zukünftig beabsichtigten Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer werden wie bisher schon über die bereits gegebenen kommunalen Strukturen entsorgt.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Angaben hierzu liegen nicht vor.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Derartige, hier zu berücksichtigende Darstellungen sind nicht gegeben.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a, c und d sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

## 7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken“* (§ 1a (2) BauGB).

Diesem Anspruch genügt die hier mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-03 „Am Ährenfeld“ beabsichtigte Planung, weil keine bislang völlig unbebaute bzw. planungsfreie Offenlandschaft in An-

spruch genommen wird, sondern auf einem bereits seit langem baulich genutzten, bereits in größerem Umfang überbauten Grundstück innerhalb der Siedlungslage lediglich eine untergeordnete Erweiterung des Gebäudebestandes vorgenommen wird.

## 8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen

Derartige Maßnahmen sind hier nicht erforderlich, da der vorhandene prägende Baum erhalten bleiben kann, nicht ersetzt werden muß und damit auch weiterhin Aufgaben der Eingrünung und Gestaltung erfüllt.

Da jedoch Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld des verbleibenden Ahorn-Baumes durchgeführt werden, sollten die Vorschriften der DIN 18920 („...Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,“) beachtet werden. Gegebenenfalls erforderliche Aufastungen oder Rückschnitte sind nach einschlägigen fachlichen Grundsätzen durchzuführen.

## 9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung

Es sind keine weiterreichenden Festsetzungen im Hinblick auf Anpflanzungen o.ä. erforderlich.

## Literatur / Quellenangaben

- |  |   |
|--|---|
| BauGB >>>  | Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)   |
| BBodSchG   | Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 9. Dez. 2004 (BGBl. I S. 3214)   |
| BNatSchG   | Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 7.8.2013 (BGBl. I S. 3154)  |
| DIN 18920 >>>  | Deutsche Norm: Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.- August 2002   |
| KELLER Büro für städtebauliche Planung:                        | Zeichnerische Darstellung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 05-03 „am Ährenfeld“; Stand 16.12.2016   |
| KÜPFER, C., ARNOLD, S., DEUSCHLE, J. & K. MÜLLER-PFANNENSTIEL: | Landschaftsplanung und Eingriffsregelung im Innenbereich. Plädoyer für einen „Landschaftsplan für den Innenbereich“.- In: Naturschutz und Landschaftsplanung 39, (4), 2007: 107-113   |
| LBEG >>>   | NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE:<br><a href="http://nibis.lbeg.de/cardomap3/">http://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a> ; Abfrage vom 12.12.2016   |
| LGLN >>>   | LANDESAMT FÜR GEOBASISINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN: Übersichtskarte 1:5000 vom 31.10.2016   |
| NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG:                                   | NST-Info-Beitrag Nr. 3.5 / 207 vom 04. Januar 2007, Az: 60 00 00 01 : 25  |
| NLWKN >>>  | NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: <a href="http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten">http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten</a> ; Abfrage Fauna Stand 12.12.2016 |
| PROJEKTGRUPPE „BauGB Novelle 2007“:                            | Anmerkungen zu § 13a BauGB n.F.; Anlage 1 vom 18.12.2006  |