
D  **rferneuerung**

 **berg**

Mai 2012



Dorferneuerung Oberg

**Gemeinde Lahstedt
Landkreis Peine**

Auftragnehmer

**Amtshof Eicklingen
Planungsgesellschaft mbh & Co KG**

Mühlenweg 60
29358 Eicklingen

Tel. 05149 / 186 080

Fax. 05149 / 186 089

info@amtshof-eicklingen.de

www.amtshof-eicklingen.de

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Geogr. Michael Schmidt

Dipl.-Ing. Gudrun Viehweg

Fotos

Hans-Joachim Kloster

Michael Schmidt

Gudrun Viehweg

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	7
1.1 Einführung und Anlass	8
1.2 Planungsraum	9
2 Planungsprozess	11
2.1 Einführende Bürgerversammlung	12
2.2 Vorbereitungs- und Informationsseminar (VIP)	12
2.3 Potenzialermittlung durch Haushaltsbefragung	13
2.4 Ortsbegehungen und Bestandskartierung	14
2.5 Arbeitskreissitzungen	14
3 Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen	19
3.1 Gebietsbeschreibung	20
3.2 Strukturdaten	22
3.3 Übergeordnete Planungsvorgaben	23
4 Bestandsaufnahme und Problemdarstellung	33
4.1 Ortsbild	34
4.2 Dorfgrün und Dorfökologie	40
4.3 Verkehr	42
4.4 Landwirtschaft	45
4.5 Wirtschaft	50
4.6 Soziale Infrastruktur und Gemeinwesen	51
5 Haushaltsbefragung	53
5.1 Vorgehen und Methode	54
5.2 Auswertung	54
5.3 Zusammenfassung	62
6 Entwicklungsstrategie	65
6.1 Entwicklungsstrategie	66
6.2 Leitbild	66
6.3 Leitziele	67
6.4 Maßnahmenbeschreibung	72
6.5 Prioritätenliste	90

7 Kosten	93
7.1 Private Maßnahmen	94
7.2 Öffentlichen Maßnahmen	95
7.3 Zusammenfassung	96
8 Grundsätze zur Erhaltung und Gestaltung der Bausubstanz	97
8.1 Dächer	99
8.2 Fachwerk - Mauerwerk	100
8.3 Fassadenverkleidung	102
8.4 Fenster	103
8.5 Hauseingänge, Türen, Vorbauten und Tore	104
8.6 Farben	106
8.7 Einfriedungen	106
8.8 Nebengebäude	107
8.9 Neubauten	108
9 Grünmaßnahmen im Dorf und in der Landschaft - Prinzipien zur Förderung der ökologischen Vielfalt	109
9.1 Allgemeine Gestaltungsvorschläge	110
9.2 Dorfökologie	113
9.3 Pflanzliste	123
Anhang 1 Fragebogen	133
Anhang 2 Auswertung Befragung	141
Anhang 3 Anregungen Träger öffentlicher Belange	151



1 Einleitung



1.1 Einführung und Anlass

Die Gemeinde Lahstedt bemüht sich seit Jahren, nicht nur neue Baugebiete in ihren Ortschaften auszuweisen, sondern vor allem auch etwas für die bauliche Entwicklung ihrer gewachsenen, historischen Ortskerne zu tun. Die Ortschaften Gadenstedt, Münstedt, Adenstedt sowie Groß Lafferde wurden bereits in das Niedersächsische Dorferneuerungsprogramm aufgenommen und erfolgreich durchgeführt. Für die Ortschaft Oberg wurde ebenfalls ein Aufnahmeantrag gestellt. Nach mehreren Anläufen wurde Oberg 2010 in das Niedersächsische Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. Ein wichtiger Grund zur Aufnahme der Ortschaft Oberg war der Ausbau der Hauptstraße (Kreisstraße K26) sowie der innerörtlichen Straße Hasenwinkel im historischen Ortskern von Oberg.

Kurz nach der Aufnahme von Oberg in das Dorferneuerungsprogramm wurde am 9. August 2010 die einführende Bürgerversammlung im Gasthof Radtke in Oberg durchgeführt, auf der die Bürgerinnen und Bürger von Oberg über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Dorferneuerung informiert wurden. Bereits nach dieser Versammlung wurde ein Arbeitskreis zur Dorferneuerung gegründet. Rund 24 Bürgerinnen und Bürger aus Oberg erklärten ihre Bereitschaft zur Mitarbeit in der Dorferneuerung. Im Anschluss wurde ein Planungsbüro mit der Bearbeitung der Dorferneuerung Oberg beauftragt, so dass bereits Anfang Oktober das Vorbereitungs- und Informationsseminar (VIP-Seminar) zur Dorferneuerung Oberg durchgeführt werden konnte. Am 8. und 9. Oktober 2010 trafen sich 17 Bürgerinnen und Bürger aus Oberg im Amtshof Eicklingen, um unter Leitung von Herrn Kleine-Limberg sowohl die inhaltlichen Schwerpunkte der Dorferneuerung Oberg als auch erste Projektideen zu erarbeiten.

Insgesamt traf sich der Arbeitskreis vierzehn Mal, um über die gemeinsamen Ziele und Projekte zu diskutieren und zu beraten. Die Ergebnisse können sich sehen lassen: So wurden neben einer Einwohnerbefragung zur baulichen Entwicklung von Oberg zahlreiche Projekte entwickelt und das Leitbild mit nachgeordneten Leitzielen als Kern der Entwicklungsstrategie abgestimmt. Die Projektideen sind dabei zum Teil schon sehr konkret: so hat der Arbeitskreis zur Dorferneuerung bereits nach der ersten Sitzung des Arbeitskreises im Dezember 2010 Stellung zum Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Hauptstraße K26 genommen. Des Weiteren wurde ein Planungsauftrag zum Ausbau der Straße Hasenwinkel erteilt, um möglichst schnell nach Abschluss der Bearbeitungsphase zur Dorferneuerung Oberg einen Antrag für den Ausbau des Hasenwinkels beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Regionaldirektion Braunschweig (LGLN) stellen zu können.

1.2 Planungsraum

Oberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Lahstedt im Landkreis Peine. Die Gemeinde Lahstedt wurde am 1. Februar 1971 gegründet. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Adenstedt, Gadenstedt, Groß Lafferde, Münstedt und Oberg. Die Gemeinde Lahstedt grenzt südlich an das Grundzentrum Ilsede sowie das Mittelzentrum Peine an. Der Ortsteil Oberg selbst liegt nordöstlich von Gadenstedt, dem Verwaltungssitz der Gemeinde Lahstedt.

1.2.1 Abgrenzung

Die Ortschaft Oberg wird durch den Verlauf der Ortsdurchfahrt, der Kreisstraße K26, in zwei Teilbereich gegliedert. Südlich der Ortsdurchfahrt befindet sich das historische Ortszentrum mit Kirche und dem Rittergut Oberg. Mit der Gründung der Ilseder Hütte wurde aus Oberg eine Wohngemeinde für Arbeitnehmer. Dies macht sich vor allem durch die nördlich der Hauptstraße liegenden Siedlungshäuser aus den 50er bis 70er Jahren des 20. Jahrhunderts bemerkbar.



Abb. 1 Geltungsbereich Dorferneuerung Oberg

Seit den 1990er Jahren wurden vor allem am nord-östlichen Ortsrand von Oberg Neubaugebiete ausgewiesen. In der Ortsmitte nördlich der Hauptstraße liegt das Schulzentrum von Oberg mit Sporthalle und Mensa. In diesem Bereich von Oberg konzentriert sich die Funktion auf Wohnen, während sich im historischen Bereich noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe sowie Gewerbebetriebe befinden. Entlang der Hauptstraße befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Der Geltungsbereich der Dorferneuerungsplanung schließt die gesamte Ortslage mit Ausnahme der Neubaugebiete ein.

2 Planungsprozess



Oberg wurde zum 1. Mai 2010 in das Förderprogramm Dorferneuerung nach der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE) des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung aufgenommen.

2.1 Einführende Bürgerversammlung

Noch bevor ein Planungsbüro für die Dorferneuerung Oberg gefunden wurde, fiel der Startschuss am 9. August 2010 mit der einführenden Bürgerversammlung im Gasthof Radtke. An dieser Bürgerversammlung nahmen rund 50 Bürgerinnen und Bürger aus Oberg teil. Hans-Joachim Kloster sowie Frau Conrad vom LGLN Regionaldirektion Braunschweig (ehemals GLL Braunschweig) informierten die Anwesenden über die weiteren, kommenden Schritte sowie die Ziele und Inhalte der Dorferneuerung. Aus der Bürgerversammlung heraus bildete sich der Arbeitskreis zur Dorferneuerung Oberg.

2.2 Vorbereitungs- und Informationsseminar (VIP)

Am 8. und 9. Oktober 2010 fand im Amtshof in Eicklingen das Informations- und Vorbereitungsseminar zur Dorferneuerung Oberg statt. Dieses Seminar stellte den Start der Dorferneuerung Oberg dar. Aus dem Arbeitskreis zur Dorferneuerung Oberg nahmen 17 Bürgerinnen und Bürger aus Oberg an dem Seminar teil. Innerhalb dieses 1,5-tägigen Seminars wurde über die Stärken und Schwächen von Oberg diskutiert sowie eine Zukunftsvision entwickelt. Aus den Stärken und Schwächen wurden Handlungsfelder entwickelt sowie erste Projekte als Ideen zusammengetragen und anschließend das weitere Vorgehen abgestimmt.

Als Handlungsfelder für die Dorferneuerung wurden die folgenden Themen herausgearbeitet:

- Verkehr / Ortsdurchfahrt / Wege im Dorf
- Siedlungsentwicklung / Ortszentrum (Leerstand/Belebung)
- Grün im Dorf
- Einbindung Obergs in die Region
- Finanzierungsmöglichkeiten / -hilfe
- Marketing / Imagepflege / Entwicklung
- Dorfgemeinschaft / Integration
- Erhalt der Infrastruktur
- Chronik der anderen Art
- Öffentlichkeitsarbeit
- Tourismus

Weiterer Bestandteil des VIP-Seminars war, über bereits erfolgreiche Dorferneuerungsprozesse informiert zu werden. Arbeitskreissprecher Harald Nordhausen referierte über die Verbunddorferneuerung Lintelner Geest und den zahlreichen, mit viel Elan umgesetzten Projekten innerhalb eines Zeitraumes von nahezu 20 Jahren.

Die Ergebnisse des VIP-Seminars bilden die Grundlage für die Weiterarbeit in der Dorferneuerung Oberg. Um möglichst viele Bürgerinnen und Bürger aus Oberg über die Dorferneuerung informieren zu können, wurde vorgeschlagen, ein Informationsblatt zu erarbeiten. Abschließend wurde auf dem VIP-Seminar Herr Rissel als Arbeitskreissprecher gewählt, als Stellvertreter Herr Rump.

2.3 Potenzialermittlung durch Haushaltsbefragung

Als wichtigstes Handlungsfeld der Dorferneuerung Oberg kristallisierte sich während des VIP-Seminars die innerörtliche Siedlungsentwicklung heraus. Bereits heute stehen in Oberg Gebäude leer und es zeichnet sich ab, dass sich dieser Trend vor allem im historischen Ortskern und in den älteren Siedlungsbereichen (1950er bis 1970er-Jahre-Siedlungen) fortsetzen wird. Deshalb wurde im Arbeitskreis beschlossen, dass die Dorferneuerung durch eine umfassende schriftliche Eigentümeransprache begleitet werden soll. Ziel dieser Befragung sollte sein, das gemeinsame Problem- und Handlungsbewusstsein bei den Haus- und Hofbesitzern zu stärken, die allgemeine Öffentlichkeit zu sensibilisieren, Handlungsperspektiven aufzuzeigen, innerörtliche Baulandpotenziale zu aktivieren und Entwicklungstendenzen in Bezug auf potenzielle Leerstände deutlich zu machen. Insgesamt erhielten 627 Haushalte in Oberg einen standardisierten Fragebogen, der von den Adressaten selbständig auszufüllen war. Über Plakate und Pressemitteilungen wurden die Betroffenen über die Befragung informiert. Aufgrund geringer Rückläufe wurde in einem zweiten Schritt eine persönliche Befragung durch die Arbeitskreismitglieder durchgeführt, so dass abschließend 232 Fragebögen zur Auswertung vorlagen. Die Befragung teilt sich in drei Bereiche und erhebt die folgenden Daten:

1. Demografische Angaben zu den Eigentümern und den mit ihnen im Haushalt lebenden Personen
2. Angaben von Eigentümern zu ihren bis 1980 errichteten Gebäuden
3. Angaben von Eigentümern zu nicht bebauten Grundstücken, Grundstücksteilen und Baulücken.

Die Ergebnisse der Potenzialermittlung werden im Kapitel 5 ausführlich dargestellt.



2.4 Ortsbegehungen und Bestandskartierung

Am 13. November 2010 nahmen rund 20 Einwohner an einer gemeinsamen Ortsbegehung teil. Sie zeigten der beauftragten Planerin ihr Dorf und berichteten über ihr Leben dort und die Erfahrungen und Probleme mit der ihnen gehörenden Bausubstanz. Anschließend gab es bei Herrn Graue heiße Erbsensuppe, so dass noch ausreichend Zeit blieb, das Gesehene zu diskutieren. In den Wochen darauf unternahm die beauftragte Dorfplanerin eine Kartierung der Bausubstanz. Kartiert wurden alle Gebäude innerhalb des definierten Geltungsbereiches der Dorferneuerung Oberg nach vorgegebenen Kriterien.

2.5 Arbeitskreissitzungen

Bevor mit den Arbeitskreissitzungen begonnen wurde, fand Ende November 2010 ein Treffen mit Herrn Kloster von der Gemeinde Lahstedt sowie den Arbeitskreissprechern Herrn Rissel und Herrn Rump statt. Grund hierfür war die Einspruchsfrist zum Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Kreisstraße (K26) durch Oberg, das auf dem VIP-Seminar als das dringlichste und wichtigste Projekt für die Dorferneuerung Oberg eingestuft wurde. Die vom Landkreis Peine vorgelegten Planungen wurden zusammen mit der beauftragten Planerin intensiv diskutiert und Änderungswünsche formuliert, die den Anforderungen der Dorferneuerung entsprechen.

Am 2. Dezember 2010 wurde zur 1. Arbeitskreissitzung eingeladen, an der 18 Bürgerinnen und



Abb. 2 Ortsrundgang durch Oberg

Bürger teilnahmen. Aufgrund von Glatteis konnte die beauftragte Planerin selbst nicht an der Arbeitskreissitzung teilnehmen. Die Leitung und Moderation übernahmen Herr Kloster und Herr Rissel. Diese stellten die Ergebnisse bzw. Einwände zum Planfeststellungsverfahren vor. Der Arbeitskreis schloss sich einstimmig diesen Vorschlägen an, so dass Herr Kloster ein entsprechendes Schreiben an den Landkreis Peine vorbereiten konnte. Des Weiteren wurde ein Terminplan für die Arbeitskreissitzungen in 2011 ausgearbeitet sowie die Abgrenzung des Plangebietes für die Dorferneuerung diskutiert.

Die 2. Arbeitskreissitzung fand am 27. Januar 2011 im Gasthof Radtke statt. Auf dieser Sitzung wurde der mit der Einladung verschickte Fragebogen für die Haushaltsbefragung vorgestellt und diskutiert.

Die 3. Arbeitskreissitzung fand am 24. Februar 2011 im Feuerwehrhaus Oberg statt. Thema der Arbeitskreissitzung war das Handlungsfeld „Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur“ - als eines der wichtigsten Themen, die aus dem VIP-Seminar hervorgegangen waren. In zwei Arbeitsgruppen wurden die Straßenbereiche herausgearbeitet, die im Zuge der Dorferneuerung angegangen werden sollen. Des Weiteren wurde das Infoblatt zur Dorferneuerung sowie der überarbeitete Fragebogen besprochen.

Die 4. Arbeitskreissitzung fand am 31. März 2011 im Gasthof Radtke statt. Auf dieser Sitzung wurde über die gestartete Haushaltsbefragung informiert sowie über die vertieften Ergebnisse zum Handlungsfeld „Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur“.

Die 5. Arbeitskreissitzung wurde am 28. April 2011 wiederum im Gasthof Radtke durchgeführt. Herr Schmidt vom Amtshof Eicklingen führte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in die Thematik „Dorftypische Bauweisen“ ein. Anschließend berichteten die Planer über die Ergebnisse ihrer zwischenzeitlich durchgeführten Gebäudekartierung. Viele Gebäude in Oberg sind in ihrem Ortsbild typischen Erscheinungsbild mehr oder weniger stark beeinträchtigt. Unveränderte, Ortsbild typische Gebäude gibt es kaum noch. In einer zweiten Darstellung verwies der Dorfplaner auf den äußerlich sichtbaren Erhaltungszustand. Herr Schmidt betonte, dass sich recht viele Gebäude und Gebäudeensembles in einem schlechten Erhaltungszustand befinden, so dass baldiges Handeln erforderlich ist, um das oder die Gebäude retten zu können. Die Ergebnisse werden in Kapitel 4 ausführlicher dargestellt. Anschließend berichtete Frau Viehweg über den aktuellen Stand zur Haushaltsbefragung. Als Ergebnis wurde entschieden, dass zum Ende des Jahres eine Infomesse zum Thema Dorferneuerung und Gebäudesanierung organisiert werden soll.

Die 6. Arbeitskreissitzung fand am 26. Mai 2011 im Gasthof Radtke statt. Themen waren die soziale Infrastruktur sowie der Bebauungsplan zum Neubau des Supermarktes NP. Unter der Fragestellung „Wo ist die Ortsmitte von Oberg? bzw. Gibt es einen zentralen Veranstaltungsplatz?“ wurde diskutiert, wie sich Oberg in den letzten Jahrzehnten verändert hat und wo konkreter Handlungsbedarf besteht. Eine große Veränderung steht in der Ortsmitte von Oberg durch den Abriss einer Ortsbild prägenden Hofstelle und dem Neubau des NP-Marktes an. Um dieses Vorhaben realisieren zu können, wird zurzeit ein Bebauungsplan für diesen Bereich erarbeitet.

Die 7. Arbeitskreissitzung fand am 30. Juni 2011 im Gasthof Radtke statt. Auf dieser Sitzung wurden die gestalterischen Vorentwürfe zu den verschiedenen Handlungspunkten der letzten Arbeitskreissitzung vorgestellt und diskutiert. Vor allem der Bereich um die Schule wurde intensiv diskutiert.

Die 8. Arbeitskreissitzung am 28. Juli 2011 fand bei schönem Wetter an der Grillhütte südlich von Oberg statt. Bevor es Bratwürstchen mit Kartoffel- und Krautsalat gab, wurden die überarbeiteten Vorentwürfe zu den verschiedenen Handlungspunkten vorgestellt und diskutiert.



Diesmal waren auch Vertreter der Kirche anwesend, so dass die Handlungsbereiche Friedhof und Umfeld Gemeindehaus behandelt werden konnten.

Die 9. Arbeitskreissitzung am 29. September 2011 fand im Gemeindehaus statt. In kleiner Runde wurde eine Zwischenbilanz zur Haushaltsbefragung gezogen.

Auf der 10. Arbeitskreissitzung am 27. Oktober 2011 im Gasthof Radtke hielt Frau Martens des Büros concasa aus Braunschweig einen Vortrag zum Thema „Alternative Wohnformen“. Anschließend wurde über dieses Thema heiß diskutiert. Des Weiteren wurde über den aktuellen Planungsstand zum Ausbau der Kreisstraße K26 berichtet.

Am 5. November 2011 fuhr der Arbeitskreis nach Anderbeck in Sachsen-Anhalt, um sich ein



Abb. 3 Ortsbesichtigung Anderbeck

Beispiel für einen gelungenen Straßenausbau der Ortsdurchfahrt durch Anderbeck nach dem weichen Separationsprinzip anzusehen. Am 9. November 2011 fand anschließend ein Gespräch bei der Straßenbauverwaltung des Landkreises Peine statt, um mit den Verantwortlichen über

die Stellungnahme zu den Einwendungen der Gemeinde Lahstedt zu diskutieren. Am 14. November 2011 erfolgte dann der Erörterungstermin zum Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Hauptstraße in der Gemeinde Lahstedt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Landkreis seine vorgelegten Planungen weiter verfolgt. Eine Entgegenkommen gab es in Bezug auf die Höhe der Bordanlagen: statt mit 15 cm sollen die Bordanlagen nun mit 7 cm Ansicht ausgeführt werden.

Auf der 11. Arbeitskreissitzung am 24. November 2011 wurde durch Herrn Dirk Rother von der Ingenieurgesellschaft Heidt & Peters der Vorentwurf zum Ausbau des Hasenwinkels vorgestellt und diskutiert. Als ein Ergebnis der Diskussion wurde ein Ortstermin in Adenstedt vereinbart, um eine Ausbauvariante mit Mittelgasse vor Ort anzuschauen. Dieser Ortstermin fand am 1. Dezember 2011 statt. Des Weiteren wurde auf der Arbeitskreissitzung das Ergebnis der Haushaltsbefragung vorgestellt sowie der aktuelle Planungsstand zum Ausbau der Hauptstraße. Die 12. Arbeitskreissitzung fand am 12. Januar 2012 statt. Auf dieser Sitzung wurden das Leitbild sowie die Leitziele der Dorferneuerung Oberg diskutiert. Im Ergebnis wurde eine Prioritätenliste aufgestellt, die dem LGLN als Orientierung dienen soll, welche Maßnahmen in den nächsten Jahren im Zuge der Dorferneuerung Oberg vordringlich umgesetzt werden sollen.

Am 15. Februar 2012 wurde die 13. Arbeitskreissitzung durchgeführt und der Dorferneuerungsbericht vorgestellt und für die Beteiligung Träger öffentlicher Belange freigegeben.

Auf der 14. Arbeitskreissitzung wurden die Einwände der Träger öffentlicher Belange vorgestellt und diskutiert.



3 Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen



3.1 Gebietsbeschreibung

3.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Landkreis Peine gehört naturräumlich sowohl zur Geest (nördlich des Mittellandkanals) als auch zur Lössbörde mit sehr fruchtbaren Böden. Das Kreisgebiet gliedert sich dabei in drei Landschaftszonen: die Hildesheimer Lössbörde, eine Übergangszone und die End- und Grundmoränenlandschaft der Burgdorf-Einer Sandplatten. Die Gemeinde Lahstedt selbst liegt in der Hildesheimer Lössbörde. Diese ist durch eine intensiv genutzte und nahezu waldfreie Ackerbaulandschaft geprägt. Ihr hügeliges Relief aus mesozoischen, vorwiegend kreidezeitlichen Festgesteinen wird fast geschlossen von einem Schleier eiszeitlichen Lösses bedeckt, dessen fruchtbare Schwarz- und Braunerdeböden hohe Bodenwertzahlen erreichen und damit zu den besten Ackerböden Deutschlands gehören. Schon seit über 4.000 Jahren werden sie ackerbau-lich genutzt, heute von mittel- und großbäuerlichen Betrieben, die im Weizen-, Zuckerrüben-, Gerste- und Gemüseanbau über dem Landesdurchschnitt liegende Erträge erzielen (vgl. www.landkreis-peine.de). Die höchste Erhebung in der Gemeinde Lahstedt ist der Lahberg in Oberg.

3.1.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Umfeld von Oberg befinden sich einige Landschaftsschutzgebiete:

- LSG PE 002 Bolzberg (Gemeinde Lahstedt)
- LSG PE 004 Lehmkuhle (Stadt Peine)
- LSG PE 016 Oberger Gutsforst (Gemeinde Lahstedt)
- LSG PE 017 Münstedter Holz (Gemeinde Lahstedt)
- LSG PE 018 / FFH-Gebiet 364 Klein Lafferder Holz (Gemeinde Lengede)
- LSG PE 19 Lafferder Busch (Gemeinde Lahstedt)
- LSG PE 20 Fuhseniederung südl. der Ortschaft Ölsburg (Gemeinde Lahstedt)
- LSG PE 022 Groß Ilseder Holz (Gemeinde Ilsede)

Das nächst gelegene Naturschutzgebiet ist der Auflandeteich Groß-Bülten-Adenstedt (NSG BR 059) mit einer Größe von ca. 50 ha. In Oberg ist in der Ortsmitte an der Kreisstraße K26 eine markante Eiche als Naturdenkmal (ND PE 068) ausgewiesen.

3.1.3 Verwaltungs- und infrastrukturelle Zuordnung

Die Gemeinde Lahstedt besteht aus den Ortsteilen Adenstedt, Gadenstedt, Groß Lafferde, Münstedt und Oberg. Die grundzentralen Funktionen der Gemeinde gehen von Gadenstedt und Groß Lafferde aus, Peine ist das nächst gelegene Mittelzentrum. Der Gemeinderat besteht aus 23 Sitzen, Bürgermeister ist Herr Klaus Dieter Grimm. Für die Dorferneuerung und die Landentwicklung in der Gemeinde Lahstedt ist das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN) Regionaldirektion Braunschweig zuständig.

Schutzgebiete Gemeinde Lahstedt

- Gemeinden Gemeindegrenzen
- Naturschutzgebiet NSG Naturschutzgebiete
- Naturdenkmal ND Naturdenkmale
- Landschaftsschutzgebiet LSG Landschaftsschutzgebiete
- FFH-Gebiete FFH-Gebiete
- EU-Vogelschutzgebiete EU-Vogelschutzgebiete
- ND in schmaler Laengsausdehnung Naturdenkmale in schmaler Laengsausdehnung
- Naturdenkmal kleiner 1 ha Naturdenkmale kleiner 1 ha

Maßstab: 1:72224
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
 Katasterämter für Raum- und
 Katasterverwaltung, © 2012



Niedersächsisches Ministerium
 für Umwelt, Energie und Klimaschutz

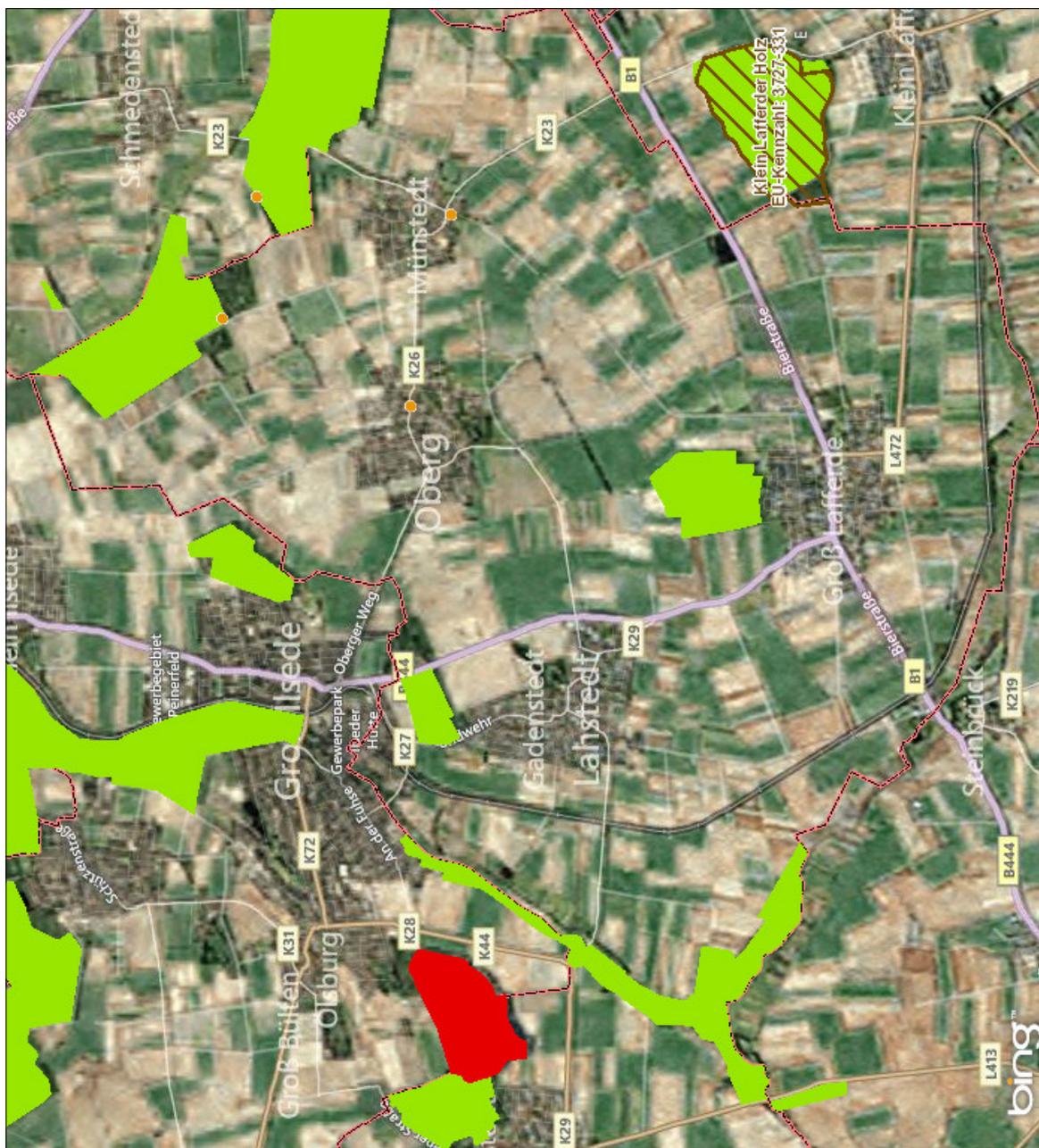


Abb. 4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

3.2 Strukturdaten

3.2.1 Bevölkerungsstruktur

Die Gemeinde Lahstedt zählt 10.365 Einwohner, von denen 2.204 in der Ortschaft Oberg leben (Stand 30.09.2011). In der Gemeinde beträgt die Bevölkerungsdichte ca. 234 Einwohner pro km². Seit 2001 zeichnet sich in Oberg ein Bevölkerungsrückgang ab. 2001 lag die Einwohnerzahl bei 2.341 Einwohner, 2011 bei 2.195. Im Vergleich hierzu gab es im Landkreis Peine bis 2007 einen leichten, aber abnehmenden Bevölkerungszuwachs. Seit 2008 nimmt im gesamten Landkreis Peine die Bevölkerung ab.

Kommune	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Peine, Landkreis	5,0	4,5	3,5	2,2	1,0	-0,3	-1,3

Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 7 Jahre (%) für den Landkreis Peine
(Quelle: Bertelsmann-Stiftung / Statistische Ämter der Länder)

Auf Grund der im Rahmen der Dorferneuerungsplanung durchgeführten Befragung liegen für Oberg weitere, gesonderte Daten vor. Diese lassen tendenzielle Aussagen zur Bevölkerungs- und Altersstruktur zu. Der Anteil an weiblichen und männlichen Personen in den Haushalten ist in Oberg sehr ausgeglichen. Die Altersstruktur zeigt aber eine deutliche Tendenz der Überalterung auf. Die Altersgruppe der über 65-jährigen liegt bereits bei 32 %. Die zweitgrößte Altersgruppe stellen die 41 bis 65-jährigen dar. Der Anteil an jüngeren Menschen in Oberg ist im historischen Bereich von Oberg geringer. Die jungen Familien konzentrieren sich auf die

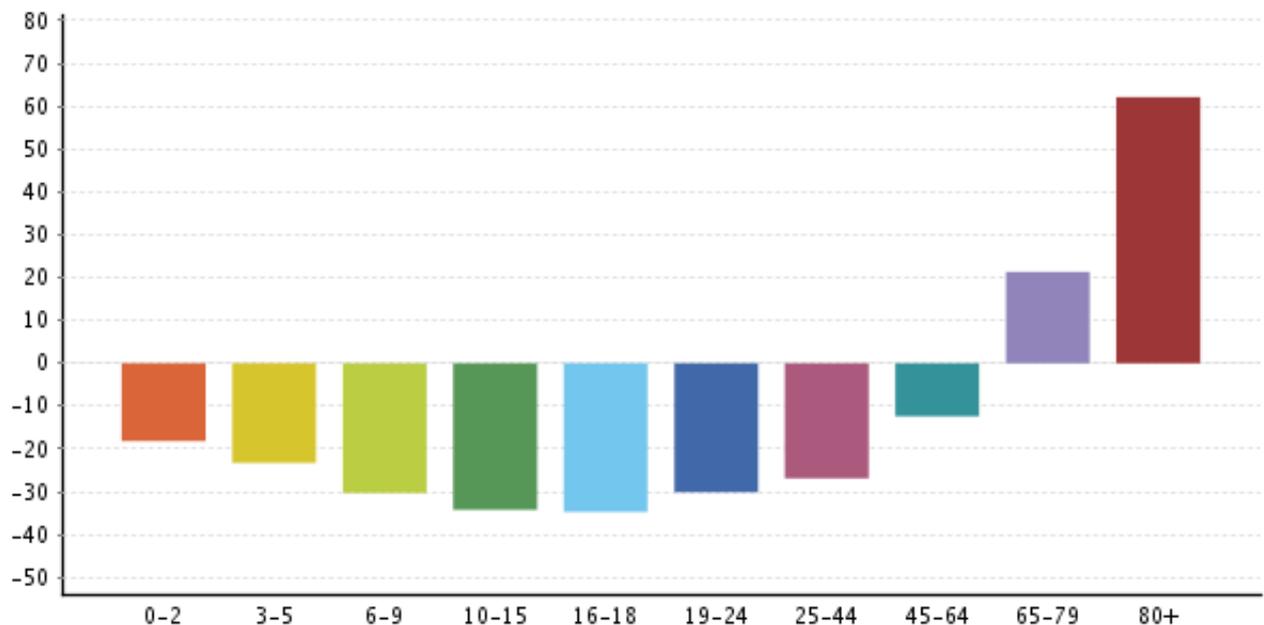


Abb. 6 Änderung der Altersstruktur 2009 auf 2030 für den Landkreis Peine (%)
(Quelle: Demografiebericht - Bertelsmann-Stiftung)

Neubaugelbiete in den Randbereichen von Oberg, die von der Befragung im Zuge der Dorferneuerung nicht erfasst wurden.

Laut den aktuellen Ergebnissen zur Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung verliert der Landkreis Peine bezogen auf das Basisjahr 2009 bis zum Jahr 2030 11 % seiner Bevölkerung. Der Demografiebericht für den Landkreis Peine sagt zudem voraus, dass der Anteil der über 65-jährigen bis zum Jahr 2030 bei ca. 30 % liegen wird. Diese demografische Veränderung führt zu einem Ungleichgewicht, dessen Auswirkungen bereits heute in Oberg zu spüren sind.

3.2.2 Flächennutzung

Die Flächengröße der Gemeinde Lahstedt beläuft sich auf 43,6 km².

3.3 Übergeordnete Planvorgaben

3.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 sind die für den Großraum Braunschweig angestrebten, rechtsverbindlichen räumlichen und strukturellen Entwicklungen dargestellt. Für die Ortschaft Oberg werden im Regionalen Raumordnungsprogramm keine konkrete Aussagen getroffen. Für das Umfeld von Oberg werden aber die folgenden, regional bedeutsamen Ziele dargestellt:

- Vorranggebiet Freiraumfunktion - Ziel der Raumordnung ist es, die Freiraumfunktionen zu sichern, indem die Siedlungsentwicklung gebündelt wird, um gleichzeitig ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und zu entwickeln. Diese siedlungsbezogenen Freiräume weisen besondere ökonomische, ökologische oder soziale Funktionen auf, insbesondere für die großräumige ökologische Vernetzung, als klimaökologisch bedeutsamer Freiraum, zur ortsübergreifenden Gliederung des Siedlungsraums und zur wohnungs- und siedlungsnahen Erholungsnutzung. Nördlich und östlich von Oberg schließt sich ein solches Vorranggebiet an.
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft - Ziel der Raumordnung ist es, Gebiete und Landschaftsbestandteile, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder als Pufferzonen und Vernetzungsbereiche eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung haben, zu schützen und weiterzuentwickeln. Ein Vorbehaltsgebiet befindet sich nördlich von Oberg.
- Vorbehaltsgebiet Trinkwasserversorgung - Ziel der Raumordnung ist es, die für die langfristige Sicherung der Trinkwasserversorgung bedeutsamen Wasservorkommen gegenüber unvorhersehbaren Entwicklungen vorsorglich zu schützen. Ein solches Vorbehaltsgebiet befindet sich im Südosten von Oberg und erstreckt sich bis nach Münstedt.
- Vorranggebiet Windenergienutzung - Ziel der Raumordnung ist es, den bundespolitischen Vorgaben folgend, den Anteil an erneuerbaren Energien zu erhöhen. Das Vorranggebiet befindet sich zwischen Oberg und Groß Lafferde.
- Vorranggebiet Rohrfernleitung für Erdöl - Ziel der Raumordnung ist es, die regionale Ener-



gieversorgung zu sichern und zu entwickeln. Die Erdölleitung kommt von Klein Lafferde und führt über Oberg nach Gadenstedt.

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – das unmittelbare Umfeld der Siedlung ist auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials der Landwirtschaft vorbehalten. Diese überschneiden sich im Norden von Oberg mit den Vorbehalts- bzw. Vorranggebieten für Freiraumfunktion bzw. Natur und Landschaft.
- Vorbehaltsgebiet zur Vergrößerung des Waldanteils – aufgrund der vielfältigen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen der Waldflächen soll insbesondere in den unterdurchschnittlich bewaldeten Teilen des Großraums Braunschweig der Waldanteil vergrößert werden. Dieser Bereich befindet sich westlich von Oberg zwischen der Kreisstraße K26 und der Bundesstraße B444 Richtung Gadenstedt.

3.3.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Peine

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Peine aus dem Jahr 1993 stellt die Naturgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser, Klima und Luft sowie das Landschaftserleben bezogen auf den gegenwärtigen Zustand dar. Darauf aufbauend beschreibt der Landschaftsrahmenplan Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des Naturhaushalts. Aufgabe des Landschaftsrahmenplans ist es, basierend auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme in seinem Ziel- und Maßnahmenteil die Notwendigkeiten und Möglichkeiten

- zum Erhalt von Bereichen mit aktuell wenig beeinträchtigten, schutzwürdigen Leistungen des Naturhaushalts
- zur Verbesserung (Sanierung/Entwicklung) von Bereichen mit beeinträchtigten Leistungen des Naturhaushalts

aufzuzeigen. Für Oberg werden für die Naturgüter die folgenden Aussagen getroffen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Am südlichen Ortsrand von Oberg sind Grünlandbereiche mittlerer Standorte ausgewiesen. Diesen umfassen unter anderem das Gut Oberg, das wiederum auch als Parkanlage ausgewiesen ist. In diesem Bereich kommen größere Einzelbäume, Baumgruppen und Gebüsch vor. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind diese Bereiche in Oberg als eingeschränkt leistungsfähig eingestuft, mit dem Ziel diese in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern. Gleiches gilt für die Friedhofsfläche. Die mittlerweile als Naturdenkmal unter Schutz stehende Eiche im Ortskern von Oberg ist im Landschaftsrahmenplan als besonders alter Einzelbaum ausgewiesen. Die Allee von Ilsede kommend ist als mäßig eingeschränkt bezogen auf den Naturhaushalt eingestuft und gilt es zu erhalten und ggf. zu verbessern. Gleiches gilt für ein Feucht-/Nassgrünland zwischen Oberg und Münstedt südlich der K26. Insgesamt ist die Börde-region infolge der günstigen Bedingungen für den Ackerbau in ihrer Leistungsfähigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften eingeschränkt bzw. stark eingeschränkt.

Landschaftserleben

Das Landschaftserleben wird hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben und beurteilt. Das Landschaftsbild als ein Teilaspekt ist um Oberg deutlich eingeschränkt und gilt es zu verbessern. Nur der südliche Bereich um das Gut Oberg wird als wenig eingeschränkt eingestuft. Die Erlebniswirksamkeit wird in diesem Bereich als hoch eingestuft. Die Allee entlang der Kreisstraße K26 von Ilsede kommend wird als wichtiges gliederndes Element beschrieben und hat als Strukturelement eine positive Wirkung auf die Raumstruktur.

Boden

Die Leistungsfähigkeit der Böden um Oberg wird als eingeschränkt eingestuft. Hier gilt es die Leistungsfähigkeit vorrangig zu verbessern. Nördlich von Oberg besitzen die als Ackerflächen genutzten Böden ein sehr hohes Beeinträchtigungsrisiko hinsichtlich Bodenverdichtung, Teilbereiche auch hinsichtlich Wassererosion. Südlich von Oberg befinden die Böden mit einem hohen natürlichen landwirtschaftlichem Ertragspotenzial. Die kleinräumigen Gewerbegebiete am Westrand von Oberg weisen hohe bis sehr hohe Versiegelungsgrade auf. Die Grünlandbereiche zwischen Oberg und Münstedt werden bezogen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als weniger eingeschränkt beurteilt und sollen vorrangig erhalten werden. Diesen Flächen kommt aufgrund ihrer Nutzung eine entsprechende Bodenschutzfunktion zu.

Grundwasser

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser wird in großen Bereichen um Oberg als mäßig eingeschränkt eingestuft. Nur der nördlich an Oberg angrenzende Bereich wird als mäßig eingeschränkt bis eingeschränkt eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate ist in den überwiegenden Bereichen niedrig. Nur innerhalb der Grünlandbereiche ist die Grundwasserneubildungsrate mittel.

Oberflächenwasser

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hinsichtlich seines Retentionsvermögens ist um Oberg herum mäßig eingeschränkt. Diese gilt es langfristig zu erhalten und zu verbessern. Nur Teilflächen der Gutsanlage werden als wenig eingeschränkt eingestuft. Das Siedlungsgebiet von Oberg ist dagegen eingeschränkt leistungsfähig. Hier ist das Ziel, das Retentionsvermögen vorrangig zu verbessern.

Luft / Klima

Der Siedlungsraum von Oberg ist laut Landschaftsrahmenplan dem Klima kleinerer Ortslagen bzw. dem Stadtrandklima zu zuordnen. Die Restwaldflächen der Gutsanlage Oberg besitzen aufgrund ihrer geringen Größe kein ausgeprägtes Waldklima. Der Lahberg nordöstlich von Oberg ist dem Freilandklima zu zuordnen. Insgesamt ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hinsichtlich des Schutzgutes Luft / Klima als mäßig eingeschränkt einzustufen, mit dem Ziel diese zu erhalten bzw. zu verbessern.

Als Einzelziele und Maßnahmen werden im Landschaftsrahmenplan für Oberg die Folgenden beschrieben.



Siedlung / Industrie / Gewerbe

Die Grünstrukturen um das Gut Oberg sind als innerörtlicher Freiraum zu erhalten. Da das Gut sich am südlichen Ortsrand von Oberg befindet, gilt es diesen landschaftstypischen Siedlungsrand zu erhalten. Darüber hinaus sollte am westlichen und am nordöstlichen Rand von Oberg keine weitere Siedlungserweiterung erfolgen.

Landwirtschaft

Die Bereiche nördlich von Oberg erfordern vorrangig Maßnahmen zum Bodenschutz. Diese Bereiche sollten durch Gehölzstrukturen angereichert werden. Die Grünlandflächen zwischen Oberg und Münstedt sind zu erhalten und in ihrer Nutzung zu extensivieren.

Wasserwirtschaft

Zwischen Oberg und Münstedt sind die Fließgewässerstrukturen und die Gewässerrandbereiche zu verbessern.

Insgesamt ist die vordringlichste Aufgabe innerhalb der Börderegion die Verbesserung der monotonen intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfluren. Sie sind durch Nutzungsänderungen bzw. Nutzungsextensivierungen und in der Schaffung von Netzstrukturen naturnaher Landschaftselemente aufzuwerten. Die in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt weitgehend stark eingeschränkten Siedlungsbereiche sind vorrangig durch den Aufbau zusammenhängender Grünsysteme in Anknüpfung an die vorhandenen Strukturen und den Aufbau landschaftstypischer Ortsrandstrukturen zu verbessern. Des Weiteren gilt es die dörflichen Ruderalfluren zu erhalten bzw. neue zu schaffen. Grundsätzlich fordert der Landschaftsrahmenplan, dass eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern ist. Die Neuinanspruchnahme von Flächen für Bebauung und für Infrastrukturmaßnahmen ist zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

3.3.3 Landschaftsplan

Auf Gemeindeebene liegt kein Landschaftsplan vor.

3.3.4 Flächennutzungsplan

Der 1979 genehmigte Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Lahstedt stellt als vorbereitender Bauleitplan die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dar. Seine Aufgabe ist es, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten.

Die Aussagen des Flächennutzungsplans sind in großen Bereichen überaltert und können für die vorliegende Dorferneuerungsplanung nicht herangezogen werden. So sieht der Flächennutzungsplan eine Ausweisung von rund 40 ha Wohnbaufläche verteilt auf alle Ortschaften der Gemeinde Lahstedt vor. Diesem Entwicklungsvorschlag wurde in den darauf folgenden Jahrzehnten durch die Ausweisung von allein sieben Neubaugebieten in der Ortschaft Oberg gefolgt. Der Flächennutzungsplan stellt für den historischen Ortskern südlich und nördlich der Hauptstraße bei der allgemeinen Art der baulichen Nutzung eine gemischte Baufläche (M) dar. Die Siedlungsflächen der nach dem II. Weltkrieg errichteten Gebäude werden als Wohnbaufläche

(W) ausgewiesen. Gemischte Bauflächen sind Flächen, die durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Wohnbebauung geprägt sind. Häufig treten sie in einer Mischung mit kleineren Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Einzelhandel, Gaststätten und ähnlichem auf. Als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen, besteht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) die Möglichkeit, anstelle der allgemeinen Art der baulichen Nutzung Baugebiete in ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung festzusetzen: Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK). Dies hätte dann Auswirkungen auf die Vorrangstellung einzelner Nutzungen wie zum Beispiel der Landwirtschaft in einem Dorfgebiet (MD). Eine Konkretisierung der Wohnbaufläche, die vorwiegend dem Wohnen dient, aber auch Versorgungseinrichtungen, Handwerksbetriebe und kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen zulässt, wäre in Kleinsiedlungsgebieten (WS), Reinen Wohngebieten (WR), Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Besonderen Wohngebieten (WB) möglich. Mit Kirche und Gemeindehaus existieren im Dorfkern Gebäude und Einrichtungen, die der Kirche und kirchlichen Zwecken dienen. Bei ihren Grundstücken handelt es sich um Flächen für den Gemeinbedarf. Eine weitere Fläche dieser Art ist am Peiner Weg die Schule sowie an der Wohlenbergstraße die Kindertagesstätte. Die Friedhofsflächen am östlichen Ortsrand von Oberg wurden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Zwischen Ilseder Weg und Gadensteder Weg sowie südlich des Gadenstedter Weges wurde ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

3.3.5 Bebauungspläne

Für Oberg existieren zurzeit elf Bebauungspläne für Teilbereiche der Ortschaft. Für den Neubau des NP-Marktes in der Ortsmitte von Oberg wird zurzeit der Bebauungsplan Nr. 19 „Versorgungszentrum Oberg“ aufgestellt. Ein weiterer Bebauungsplan wird für den Bau eines Reitplatzes / Reithalle (Nr. 20 Sondergebiet Reittherapie) erarbeitet.

3.3.6 Integriertes ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) Peiner Land

Mit dem informellen Planungsinstrument „ILEK Peiner Land“ liegt seit 2008 eine Entwicklungsstrategie für die Region Peiner Land vor, die zusammen mit sich beteiligenden Bürgern erarbeitet wurde. Zur dauerhaften Sicherung der regionalen Potenziale wurden sechs gemeinsame Handlungsfelder definiert:

- Naherholung und Kultur,
- Versorgung und Soziales,
- Ehrenamt und Vereine,
- Landwirtschaft und Energie,
- Siedlungsentwicklung sowie
- Natur und Landschaft.



Sich daraus ableitende und besonders wichtige Projekte für die Region wurden als „Leitprojekte“ festgehalten. Sie gilt es in den kommenden Jahren zusammen mit anderen Projekten umzusetzen. Mit dem ILEK besteht für die Region die Möglichkeit verschiedene Fördergelder anzufragen (ZILE-Richtlinie und andere Programme von EU, Bund, Ländern und Stiftungen). Für den Dorferneuerungsprozess in Oberg ist insbesondere das Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung“ von großer Bedeutung, da ein nachhaltiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz hier von besonderem Interesse ist. Dabei stellt die Steigerung der qualitativen Bedingungen, die ein attraktives Leben im ländlichen Raum ermöglichen, das übergeordnete Leitbild in diesem Handlungsfeld dar. Als Schwäche wurden im ILEK Peiner Land im Bereich der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung vor allem der zunehmende Gebäudeleerstand sowie die fehlende Verdichtung in den Ortskernen benannt. Diese Entwicklung ist eine Folge des demografischen Wandels, aber auch der Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte, in denen zahlreiche Neubaugebiete in den Randbereichen der Ortschaften ausgewiesen und gebaut wurden. Der Leerstand betrifft aber nicht nur Wohngebäude, sondern auch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude in den historischen Ortskernen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und somit die vorhandenen dörflichen Entwicklungspotenziale besser nutzen zu können, lautet das erste Leitziel innerhalb dieses Handlungsfeldes: „Wir wollen Gebäudemanagement betreiben!“ Für die Umsetzung sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Neben dem Aufstellen von Um- und Nachnutzungskonzepten und der Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz ist insbesondere die Entwicklung und Durchführung geeigneter Marketingstrategien ein vielversprechendes Instrument im Hinblick auf den Dorferneuerungsprozess in Oberg. Als ein mögliches Projekt wurde hier die Errichtung einer Info-Börse formuliert, mit deren Hilfe sowohl Kauf- und Verkaufsbelange als auch Finanzierungs- und Bauvorhaben besser geregelt werden könnten.

Von weiterer Bedeutung für die Dorferneuerung in Oberg ist das zweite Leitziel: „Wir wollen die Dörfer als attraktive Wohnorte gestalten und dabei die Belange von Landwirtschaft und Gewerbe berücksichtigen!“ Durch eine verbesserte Aufenthaltsqualität der Ortschaften sollen diese insgesamt lebendiger und attraktiver gestaltet werden. Wichtige Maßnahmen innerhalb dieses Bereiches sind die „Sicherung und Neustrukturierung der ländlichen Infrastruktur“ sowie die „Förderung der Innenentwicklung und bedarfsorientierte Ausweisung der Wohngebiete“. Im Zuge dessen wurden hierzu zwei große Leitprojekte formuliert:

- Erstellung und Umsetzung von Dorferneuerungskonzepten – Dorferneuerung: Sowohl landwirtschaftliche als auch gewerbliche Aspekte sollen dabei unter dem Gesichtspunkt der bereits vorhandenen dörflichen Strukturen eine besondere Berücksichtigung erfahren. Zu den konkreten Einzelarbeitsschritten zählt dabei die innerörtliche Verkehrsverbesserung / -beruhigung im Ortskern Oberg (Hasenwinkel). Darüber hinaus soll unter anderem die Erarbeitung eines Konzeptes zur „Sicherung und Entwicklung der Wohnquartiere aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren“ einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung leisten.

Bauen im Peiner Land: Der Ansatz verfolgt die Förderung neuer Wohnmodelle, wobei insbesondere innovative Modelle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verknüpfen bzw. generationen-

übergreifende Ansätze verfolgen, gefragt sind. Darüber hinaus wird, um den Flächenverbrauch einzudämmen, zukünftig der Fokus auf die Nutzung von leer stehenden Gebäuden und Baulücken gelegt.

Im Rahmen des ILEK wurde die Problematik der Leerstände aufgegriffen und auf Initiative der Gemeinde Lahstedt ein Arbeitskreis „Dorfentwicklung“ eingerichtet. In diesem Arbeitskreis wirken Vertreter der Kommunen des Landkreises Peine sowie Vertreter der Handwerkerschaft und der Kreditinstitute mit. Durch gezielte Maßnahmen soll der Leerstandsproblematik entgegen gewirkt werden. Dabei wurde das Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ herausgearbeitet.

3.3.7 Regionales Freiraumsicherungs- und Entwicklungskonzept Großraum Braunschweig

Die regionalen Freiräume bilden die Ergänzung zu den Siedlungsbereichen, wobei sie neben der Bereitstellung von wertvollem Raum für die Tier- und Pflanzenwelt zugleich als Erholungsraum für die Menschen in der Region Braunschweig dienen. Darüber hinaus sind sie sowohl für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung als auch unter energetischer Hinsicht (Windenergie) von großer Bedeutung.

Durch das Freiraumsicherungs- und Entwicklungskonzept (FREK) liegt für den Großraum Braunschweig seit 2005 eine fachlich fundierte Grundlage vor, die es ermöglicht, die verschiedenartigen Nutzungsansprüche an diese Freiräume zu ordnen und qualitativ weiterzuentwickeln. Im Rahmen des Konzeptes wurden einzelne Teilräume definiert, wobei sich diese räumliche Aufteilung nach den Naturräumen des Verbandsgebietes richtet. Innerhalb dieser Teilräume wurden Hinweise und Handlungsansätze für die Umsetzung der jeweiligen Leitlinien formuliert. Im Rahmen dessen befindet sich Oberg im Teilraum der Region Börden. Die hier genannten Leitlinien und Ansätze beziehen sich jedoch nur auf die Gebiete außerhalb der Ortslage, weswegen diese Hinweise für den Dorferneuerungsprozess in Oberg nur wenig Relevanz besitzen.

3.3.8 Denkmalschutz

In Oberg befinden sich einige denkmalgeschützte Bauwerke, an deren Erhalt auf Grund ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zwei Anlagen stechen besonders hervor. Zum einen ist dies der Bismarckturm, der im Jahre 1915 zu Ehren des 100. Geburtstages des ehemaligen Reichskanzlers Otto von Bismarck errichtet wurde. Zum anderen ist es das Gut Oberg am südlichen Ortsrand von Oberg. Die Entstehung der Gutsanlage reicht bis ins 12. Jahrhundert zurück. Um 1855 wurde auf den Fundamenten des früheren Oberger Junkersitzes ein neues Herrenhaus errichtet. Das Herrenhaus ist ein zweistöckiges und massiv verputztes Gebäude, mit einem sandsteingedeckten Satteldach und ist von einem Ringgraben umgeben. Der Gutshof mit dem neuen Herrenhaus und dem Park grenzt südlich an den alten Kirchhof an. Die anderen Hofgebäude entstanden in der Zeit von 1820 bis 1860.



Im einzelnen sind die folgenden Gebäude und Anlage in Oberg denkmalgeschützt:

- Hauptstraße 35 - Wohn-/Wirtschaftsgebäude
(mit Wasserpumpe, Einfriedung und drei Torpfeilern)
- Lahbergweg - Bismarckturm
- Oststraße 30 - Park (Gut Oberg)
- Oststraße 30 - Wohnhaus (Verwalterhaus)
- Oststraße 30 - Reithalle (Gut Oberg)
- Oststraße 30 - Herrenhaus (Gut Oberg)
- Oststraße 30 - Scheune (Gut Oberg)
- Oststraße 30 - Nebengebäude (Stall / Scheune)
- Oststraße 30 - Wagenschauer (Gut Oberg)
- Oststraße 30 - Graben (Burggraben Gut Oberg)
- Oststraße 30 – Toreinfahrt (Gut Oberg)
- Sonnenstraße 25 - Kirche
- Sonnenstraße 25 - Kirchhof mit Grabsteinen
- Sonnenstraße 25 - Ehrenmal.

Darüber hinaus gibt es innerhalb des Geltungsbereiches zur Dorferneuerung Oberg fünf archäologische Fundstellen. Besonders hervorzuheben ist FStNr. 1 – Burg einschließlich das direkt umgebende Gelände.

4 Bestandsaufnahme und Problemdarstellung



4.1 Ortsbild

Die Geschichte von Oberg geht auf eine 1.000-jährige Entwicklung zurück. Im Süden des Dorfes liegt das Rittergut Oberg an der Stelle einer mittelalterlichen Burganlage der Herren von Oberg. In unmittelbarer Nähe des Gutes befindet sich die aus dem Spätmittelalter stammende Kirche „Johannes der Täufer“. Das historische, bäuerliche Dorf schließt sich nördlich der umfangreichen Rittergutanlage und seines Gutsparkes an und reicht bis zur Hauptstraße, die als Kreisstraße K26 die heutige Ortslage von Westen nach Osten durchläuft. Die Höfe, die an den Straßen Sonnenstraße, Hasenwinkel, Kirchstraße und Wohlenbergstraße liegen, stellen mit dem Gut an der Oststraße und den Höfen an der Hauptstraße den historischen und für die Dorferneuerung besonders interessanten und wichtigen Dorfkern dar.

Das Dorf Oberg liegt in einer großräumig gegliederten Landschaft mit fruchtbaren Böden, die auf der Grundlage des Löss entstanden sind. Derartige Landschaften gehören siedlungsgenetisch zum Altsiedelraum, in der die Dorfform des engen Haufendorfes typisch ist. Gemeinsames Kennzeichen der Haufendörfer ist, dass sie ein unregelmäßiges Straßennetz aufweisen, bei denen sich Hof an Hof bzw. Haus an Haus aneinander reiht. Derart eng bebaute Haufendörfer haben sich aus ehemals locker bebauten entwickelt, in dem sich im Laufe der Zeit die Anzahl der Hofanlagen durch Erbteilung, vor allem aber durch die erhebliche Bevölkerungszunahme in der ersten Hälfte des neunzehnten Jahrhunderts stetig vermehrte.

Die Siedlungstätigkeit nahm Mitte des 19. Jahrhunderts an Intensität zu, als in Ilsede die Ilseeder Hütte gegründet wurde, die schnell zu einem großindustriellen Montanbetrieb ausgebaut wurde und eine große Zahl an Arbeitskräften verlangte. So entstanden unter anderem auch in Oberg die weitgehend gleich aussehenden, industriellen Siedlungshäuser der Arbeiter aus der Ilseeder Hütte, etwa am Peiner Weg und der Neuen Straße. Nach dem II. Weltkrieg entwickelten sich vor allem im Norden und Westen von Oberg umfangreiche neue Einfamilienhausgebiete, erst durch die Ansiedlung von Vertriebenen und Flüchtlingen, später und bis in die Gegenwart durch die Lage im suburbanen Raum im Umfeld der Städte Braunschweig und Peine und der Gemeinden Ilsede und Vechelde.

Das wichtigste Merkmal der gewachsenen Siedlungsstruktur des historischen Dorfbereiches von Oberg ist die im Vergleich zu den später am nördlichen und westlichen Dorfrand entstandenen Neubaugebieten eine lockere und unregelmäßige Bebauung. Sie wird von weitläufigen Hofflächen umgeben und von vereinzelt auftretenden Freiflächen unterbrochen. Städtebauliche wird das Ortsbild des historischen Dorfkerns bis heute durch die Aneinanderreihung von Hofanlagen geprägt. Dabei konnten nur noch wenige regionaltypische Haus- und Hofformen in die Gegenwart überliefert werden, die auf das traditionelle Ortsbild verweisen können. Das traditionelle Oberg hat sich seit dem II. Weltkrieg stark verändert, erkennbar ist dies an der geringen Anzahl an Gebäude, die sich gestalterisch weitgehend unverändert bis in die Gegenwart erhalten haben oder sogar unter Denkmalschutz stehen. Die wichtigsten Gründe hierfür bestehen in den grundlegenden Veränderungen in der Landwirtschaft, aber auch den gesamtgesellschaftlichen Veränderungen, die auch Auswirkungen auf die Dorfgestalt von Oberg haben.

Oberg liegt in einer Region, in der früher die Vierständerhallenhäuser vorherrschend waren. Die regionaltypischen Einfirsthäuser wurden ursprünglich giebelständig und etwas abgerückt angeordnet. Durch spätere Erweiterungen um Nebengebäude sind Drei- bis Vierseithöfe entstanden, die mit ihrem Bestand inzwischen bis an die Grundstücksgrenzen heranrücken. Zusammen mit den Einfriedungen bilden sie entlang von Straßen Raumkanten aus. Die Wetterseiten der Fachwerkgebäude sind meistens mit Dachziegeln oder Schiefer verkleidet. Zahlreiche Hofanlagen weisen neben dem Wohnwirtschaftshaus zusätzlich Scheunen, Ställe und Speicher auf. Die Speicher dienten zur brand- und rauchsicheren Aufbewahrung von Ernte und sonstigem wertvollem Gut. Ihr Erhalt bis in die Gegenwart ist besonders hervorzuheben, da sie mit Abschaffung von Rauchhäusern praktisch überflüssig wurden, während Scheunen weitergenutzt werden konnten.

In Oberg sind heute in massiver Bauweise errichtete Gebäude vorherrschend. Das ursprünglich mit Lehm, später mit roten Backsteinen ausgefachte Fachwerk, wird ab Ende des 19. Jahrhunderts zunehmend durch massive Bauten ergänzt und schließlich vollständig abgelöst. Zu Beginn dieses Prozesses entstehen noch Gebäude in Mischbauweise, bei denen vor allem das Erdgeschoss in massiver Bauweise, das Obergeschoss noch in Fachwerkbauweise ausgeführt ist. Nach dem Aufkommen der industriellen Produktion der Ziegelherstellung entstehen mehr und mehr reine Massivbauten. Die überlieferten Gliederungen des Fachwerks werden bei diesen Gebäuden übernommen und um neue und reichhaltige Zierformen ergänzt. Der Abschluss der Hofflächen findet mit den für Oberg typischen Einfriedungen statt. Ziegel- und Natursteinmauern, Holzstaketenzäune oder Hecken sollten ursprünglich das Kleinvieh daran hindern, die Hoffläche zu verlassen. In ihrer Materialität gehen Gebäudebestand und Einfriedung ein harmonisches, architektonisches Zusammenspiel ein.

Der Zustand der Gebäude wurde aus konstruktiver Sicht in folgende Stufen eingeordnet (siehe Plan „Veränderungsgrad Gebäude“):

1. schon sanierte Altbauten oder Altbauten ohne erkennbaren Bedarf an Maßnahmen,
2. kleine Schönheitsreparaturen als vorbeugende Maßnahmen (Fenster, Anstrich),
3. Einzelne Erneuerungsmaßnahmen notwendig (Fenster, Fassade, Dacheindeckung sind nicht mehr voll funktionsfähig, aber die tragende Konstruktion ist unbeschädigt),
4. umfassendere Erneuerungsmaßnahmen notwendig;
5. Sanierungsmaßnahmen sind unabdingbar (weil schadhafte Konstruktion)
6. Erneuerung mit vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich (ohne Rücksichtnahme auf Denkmalschutz) bzw. nur mit sehr viel Idealismus denkbar.

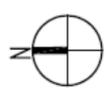
Die Einstufungen in die Kategorien basieren auf einer von Außen möglichen visuellen Einschätzung, die sich auf Merkmale wie Zustand der Außenwände, Dach, Schornstein, Fehlen oder Schadhaftheit der Regenentwässerung, Fachwerk, Fenster und Türen sowie aufsteigender



Legende

-  Massivbauweise
-  Mischbauweise
-  verputzter Massivbau
-  Fachwerk
-  Holzbau
-  äußerlich nicht feststellbar

- S** Siedlungshaus
- N** Neubau
-  Geltungsbereich



Projekt	Dorferneuerung Oberg		
Auftraggeber	Gemeinde Lahstedt Am Breiten Tor 1 - 31246 Lahstedt		
Planer	 Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft Mühlenweg 60 28358 Eicklingen TEL 0049 / 188 080 FAX 0049 / 188 089 Email: info@amtshof-eicklingen.de		
Planinhalt	Bauweise		
Plandaten	Mmaßstab	Plan-Nr.	Datum
	ohne	D201001-02	Ma 2012
			Bearb./gez. Plangröße
			VG/MS A3

Legende



weitestgehend unveränderter Altbau



veränderter Altbau



stark veränderter Altbau

S

Siedlungshaus

N

Neubau



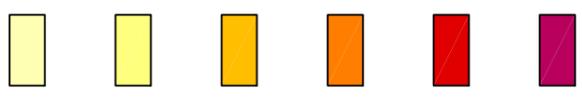
Geltungsbereich



Projekt	Dorfneuerung Oberg	 <p>Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft Mühlentweg 60 29358 Eicklingen TEL 05149 / 186 080 FAX 05149 / 186 089 Email: info@amtshof-eicklingen.de</p>	Bearb./gez.	Plangröße	
Auftraggeber	Gemeinde Lahstedt Am Breiten Tor 1 - 31246 Lahstedt		Datum	VG/MS	
Planer			Plan-Nr.	A3	
Planinhalt	Veränderungsgrad Gebäude	Maßstab	D201001-02	Datum	Mat 2012
Planarten	ohne				

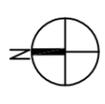


Legende



- Klasse 1 - Gebäude ohne erkennbaren Bedarf an Maßnahmen
- Klasse 2 - kleine Schönheitsreparaturen als vorbeugende Maßnahmen
- Klasse 3 - einzelne Erneuerungsmaßnahmen notwendig
- Klasse 4 - umfassendere Erneuerungsmaßnahmen notwendig
- Klasse 5 - Sanierungsmaßnahmen sind unabdingbar (weil schadhafte Konstruktion)
- Klasse 6 - Erneuerung mit vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich (ohne Rücksichtnahme auf Denkmalschutz) bzw. nur mit sehr viel Idealismus denkbar

S
N
- - -
Siedlungshaus
Neubau
Geltungsbereich



Projekt	Dorferneuerung Oberg
Auftraggeber	Gemeinde Lahstedt Am Breiten Tor 1 - 31246 Lahstedt
Planer	 Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft Mühlenerweg 60 29355 Eicklingen TEL 05149 / 186 090 FAX 05149 / 186 089 Email info@amtshof-eicklingen.de
Planinhalt	Gebäudezustand
Plandaten	Maßstab ohne
	Plan-Nr. D201001-02
	Datum Mai 2012
	Bearb./gez. VG/MS
	Plangröße A3

Feuchtigkeit im Mauerwerk bezieht. Diese Einschätzung ersetzt kein fachliches Einzelgutachten schadhafter Gebäude, gibt aber ein erstes Bild über die Baustruktur des Altdorfbereiches. Gebäude, die vom Straßenraum her nicht einsehbar waren sowie Neubauten, wurden hierbei nicht berücksichtigt. Viele der historischen Gebäude befinden sich noch in einem akzeptablen baulichen Zustand oder wurden durch ihre heutigen Besitzer gepflegt. Dennoch finden sich auch zahlreiche Gebäude, die einer in die Klassen 4, 5 und 6 eingestuft werden können. Hier ist als Beispiel die Hofanlage Wohlenbergstraße 16 oder die leer stehende Hofanlage an der Ecke Sonnenstraße zum Hasenwinkel zu nennen. Besonders krass ist der bauliche Zustand des denkmalgeschützten Gebäudes Hauptstraße 35, das leer steht und dem darüber hinaus eine ortsbildprägende Bedeutung zukommt. Ein weiteres wichtiges Merkmal ist der Gebäudeleerstand, der sich besonders beim Erhalt der Gebäude auswirkt. Die ermittelten Leerstände zeigen, dass es besonders die historischen Gebäude sind, deren Nutzung weggefallen ist und die vor einer unsicheren Zukunft stehen.

4.1.1 Problemdarstellung

Oberg ist ein großes Dorf, das städte- oder besser dorfbaulich Elemente aufweist, die vom Mittelalter bis in die aktuelle Gegenwart reichen. Während im Süden das anstelle einer Burg befindliche Rittergut an die adeligen Ursprünge der Dorfanlage erinnert, weisen die standardisierten Arbeiterhäuser im Norden auf die nahe gelegene IIseder Hütte und deren jahrzehntelange Stahlproduktion hin. Umfangreiche Neubaugebiete aus der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts prägen die Ränder Obergs und mitten im Dorf soll in naher Zukunft an der Stelle einer leer stehenden Hofanlage ein Einkaufsmarkt entstehen. Zwischen all dem liegt das einst bäuerliche Dorf, das zumindest in seiner Dorfform alle Merkmale eines traditionellen Dorfes in der Börde aufweist. Auch die Häuser und Hofstellen weisen darauf hin, wenngleich die meisten von ihnen heute nur noch als Wohngebäude genutzt werden können. In Oberg gibt es durch die früher als hofnahe Koppeln oder Gemüsegärten genutzte Freiflächen zahlreiche Baulücken sowie auf den Höfen einzelne oder ganze Hofstellen umfassende leer stehende Gebäude. Diese stellen in ihrem jetzigen Zustand zwar ein Problem, in Wirklichkeit aber Potenzial der Innenentwicklung dar.

Um eine gerichtete Innenentwicklung betreiben zu können, sind diese Innenentwicklungspotenziale zunächst einmal zu erfassen. In diesem Schritt liegt ein weiterer Vorteil: mit dem Aufzeigen von Baulücken und Leerständen, kann nicht nur künftig eine Nachverdichtung erfolgen, vielmehr kann ein Leben in einem gewachsenen und lebendigem Umfeld ermöglicht werden. Geschäfte, Kindergarten und Schule liegen alle in fußläufiger Entfernung. Gleichzeitig kann die vorhandene (technische) Infrastruktur besser ausgelastet und der gewachsene Ortskern bewahrt und belebt werden. Der ermittelte Gebäudezustand zeigt aber auch, dass bei vielen Gebäuden Handlungsbedarf besteht, um sie in die Zukunft hinein auch erhalten zu können. Die städtebauliche Unterschiedlichkeit der verschiedenen Ortsbereiche von Oberg darf sich nicht dahin entwickeln, dass der historische, einst bäuerliche Dorfkern zum Problembereich verkommt.



In einem Zusammenwirken von öffentlichen Vorhaben, wie der Sanierung und Neugestaltung der Straße Hasenwinkel mit den privaten Haus- und Hofeigentümern liegt eine Chance, die zu nutzen ist. Aber eben auch ein Risiko, wenn die Haus- und Hofeigentümer nicht zu motivieren sind, in ihre historischen Gebäude zu investieren oder sie an Interessierte zu verkaufen. In diesen Zusammenhang gehört auch, die Innenentwicklung bauleitplanerisch abzusichern, so dass freie oder frei werdende Flächen im Dorfkernbereich von der Art und vom Maß ihrer baulichen Nutzung aber auch gestalterisch angemessen neu genutzt und bebaut werden können.

4.2 Dorfgrün und Dorfökologie

Oberg ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Landschaftsbild ist aufgrund der ausgeräumten Agrarlandschaft wenig abwechslungsreich. Das Ortsbild von Oberg wird vor allem durch Einzelhäuser mit dazugehörigen Gärten geprägt. Diese Gärten werden überwiegend als moderne Ziergärten genutzt. Diese neuzeitlichen Ziergärten sind geprägt durch fehlende Großbäume sowie intensiv gepflegten Rasen und Beeten. Nutzgärten gibt es nur noch vereinzelt. Im historischen Bereich von Oberg - vor allem zwischen Kirch- und Oststraße - ist die Bebauung lückenhafter und die Gartenflächen sind deutlich größer. Größere, zusammenhängende Grünstrukturen mit altem Baumbestand findet man nur noch rund um das Gut Oberg und um die Kirche. Als Naturdenkmal ist eine Eiche an der Ecke Hauptstraße Sonnenstraße ausgewiesen (vgl. Kap. 3.1.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Weitere das Ortsbild prägende Großbäume findet man direkt vor der Sparkasse an der Hauptstraße, an der Ecke Bürgermeister-Ohlms-Straße - Auf der Trift sowie am Friedhof. Einzig das Endstück der Bürgermeister-Ohlms-Straße weist eine beidseitige Baumreihe aus Linden auf. Die Oststraße wird durch eine einseitige Baumreihe aus Rotdorn geprägt. In dörflichen Strukturen bilden diese Bäume in ihren unterschiedlichen Ausprägungen und Verwendungen das Rückgrat des Dorfgrüns. Sie wirken als Solitärbaum und können ein Identifikationspunkt im Ort sein. In Form von Baumreihen fungieren sie als verbindendes Landschaftselement im Ort. Dieser Baumbestand ist für das Dorfklima und für viele Tiere von hoher Bedeutung, denn gerade die alten Bäume bieten in Baumhöhlen und den ausladenden Kronen viel Lebensraum und Nahrung für Insekten, Vögel und kleinere Säugetiere (vgl. Kap. 9.2 Dorfökologie). Der Großbaumbestand in der Ortslage von Oberg ist insgesamt sehr gering.

In Oberg kommen an wenigen Gebäuden Fassadenbegrünungen vor. Als Pflanzen finden Efeu, Kletterrosen, Wilder Wein oder auch Kletterhortensie Verwendung. In der Wohlenbergstraße findet sich an einem Haus auch Spalierobst.

Hecken bilden im Kontext des Dorfgrüns die Mittelebene. So vielfältig wie ihre Erscheinungsformen, so vielfältig sind auch die Funktionen von Hecken sowohl aus ökologischer Sicht als auch aus gestalterischen Aspekten. Das Spektrum reicht dabei von der artenarmen „grünen Mauer“ bis hin zur naturnahen artenreichen Wildhecke. Die wichtigsten Aufgaben von Hecken sind:

- Sicht- und Windschutz,
- Strukturierung des Ortsbildes sowie
- Einfriedung von Grundstücken.

Hecken als Einfriedungen kommen in Oberg nur noch vereinzelt vor. An den noch verbliebenen alten Hofanlagen kommen statt dessen massive Begrenzungen wie Ziegelsteinmauern vor. Eine besonders Schöne befindet sich am Gut Oberg entlang der Oststraße. Vereinzelt sind noch Ziegelsteinmauern mit Holzstaketefeldern oder schmiedeeiserne Zäune auf gemauertem Sockel an historischen Gebäuden anzutreffen.

Natürlich wachsende Vegetation tritt an Straßenrändern, Hof- und Lagerflächen auf, die nur einem geringen Nutzungsdruck unterliegen und eine geringe bis gar keine Bodenversiegelung zeigen. Randstreifen und Flächen dieser Art wirken als Bindeglied zwischen privatem und öffentlichem Bereich und sind als dorftypisch sowie prägend anzusehen. Da die Bebauung in Oberg sehr dicht an den Straßenraum gebaut wurde, fehlen diese Strukturen in weiten Bereichen. Nur entlang der Ost- und Weststraße findet sich aufgrund der Breite des Straßenraums ein einseitiger Grünstreifen, der in der Oststraße mit kleinkronigen Bäumen (Rotdorn) bepflanzt ist. Wie bei der Bebauung gibt es aber auch Bereiche, die aus der Nutzung gefallen sind. Zu nennen ist hier die Hofanlage an der Sonnenstraße 26 sowie die über die Ortslage verteilten Baulücken. Alle benannten Strukturen haben neben ihrem funktionalen und gestalterischen Aspekt auch einen ökologischen Wert. Extensiv genutztes Garten- und Grünland, Gehölze und Ruderalflächen stellen wichtige Lebensräume für Pflanzen und Tiere dar. Zugleich sind sie im Biotopverbund zwischen Landschaft und Siedlung als wichtige Trittstufen zur Überwindung von Entfernungen anzuerkennen.

Dorfgrün und Bebauung sind dabei im Zusammenhang zu sehen, da auch alte Dachböden, Scheunen und Hohlräume in Gebäuden Lebensraum von Pflanzen und Tieren sind. Im Zuge der Haushaltsbefragung wurden die folgenden Tierarten genannt, die im Dorfgebiet vorkommen: Fledermäuse, Schwalben, Eulen, Marder, Igel, Fasan und Eichhörnchen. Aufgrund der geringen Biotopausstattung kommen vor allem Tier- und Pflanzenarten vor, die eine breite Standortamplitude haben. Spezialisierte Arten kommen dagegen kaum noch vor.

Dorftypische Befestigungsarten aus Naturstein sind in Oberg fast gar nicht mehr vorhanden. Die Hofflächen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind überwiegend mit Asphalt oder Betonverbundstein befestigt. Allein zwei Hofstellen entlang der Hauptstraße weisen noch eine befestigte Hoffläche mit Granitsteinpflaster auf.

Ein weiterer Aspekt des Dorfgrüns ist der Übergang zwischen Dorf und umgebender Landschaft. Je strukturreicher die Ortsränder ausgeprägt sind, desto besser gliedert sich ein Ort in die Landschaft ein. Somit haben die Ortsränder eine hohe Bedeutung für die Wirkung auf den Betrachter. Sie sind das weithin sichtbare Gesicht eines Dorfes. Die Ortsränder von Oberg werden durch die angrenzende Bebauung geprägt. Gestaltungselemente wie Obstwiesen oder Hecken fehlen.



4.2.1 Problemdarstellung

Oberg wird vor allem durch Einzelhäuser mit zugeordneten Privatgärten geprägt. Die potenzielle Nachverdichtung sowie der Abriss von alten, ehemals landwirtschaftlichen genutzten Gebäuden führt zum Verlust von prägenden Grünstrukturen sowie zum Verlust von Lebensraum für (bedrohte) Tierarten - hier vor allem Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten. Für geschützte Tierarten gilt nach § 44 BNatSchG ein Tötungs- und Störungsverbot sowie ein Verbot, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen und zu zerstören. Dies ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Aufgrund des fehlenden Großbaumbestandes wäre es sinnvoll, standortgerechte Laubbäume an geeigneten Stellen neu zu pflanzen bzw. den Baumbestand durch entsprechende Maßnahmen zu erhalten und zu pflegen. An den Ortsrändern fehlen Grünstrukturen wie z.B. Obstwiesen oder Heckenstrukturen, die einen fließenden Übergang zwischen Bebauung und umgebender Landschaft bilden. Oberg ist sehr bestrebt, eine Innenentwicklung zu betreiben. Dies hat zur Folge, dass historische Elemente wie z.B. die Hofstelle an der Hauptstraße mit seinem historischen Pflaster aus dem Ortsbild verschwinden.

4.3 Verkehr

Oberg wird durch den Verlauf der Hauptstraße, der Kreisstraße K26, in zwei Ortsteile geteilt. In östlicher Richtung erreicht man über die Kreisstraße den Ortsteil Münstedt der Gemeinde Lahstedt. In entgegengesetzter Richtung erfolgt die direkte Anbindung an die Bundesstraße B444. Über die Bundesstraße erreicht man das Mittelzentrum Peine sowie die Bundesautobahn A2 und damit die Oberzentren Hannover und Braunschweig. In südlicher Richtung erreicht man über diese Bundesstraße den Ortsteil Gadenstedt mit dem Verwaltungssitz der Gemeinde Lahstedt sowie weiter die Städte Salzgitter und Hildesheim. Die Ortschaft Oberg ist über diese Verbindung sehr gut regional als auch überregional angebunden.

Innerhalb von Oberg befindet sich entlang der Hauptstraße der Einkaufs- und Versorgungsbereich mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie zwei Bankfilialen und dem Gasthof Radtke. Die Hauptstraße befindet sich insgesamt in einem schlechten Ausbaurzustand. Im oberen Abschnitt von Ilsede kommend weist sie einen sehr breiten Straßenquerschnitt auf, straßenbegleitende Bäume fehlen. Auf Höhe des Gasthofes Radtke macht die Hauptstraße eine starke Linkskurve und wird ab diesem Bereich deutlich schmaler, da ab hier die Bebauung näher an den Straßenraum gebaut wurde. In diesen Kurvenbereich münden zurzeit drei Straßen: Gadenstedter Weg, Weststraße sowie Am Gradeberg. Der Mündungsbereich von Gadenstedter Weg und Weststraße in die Hauptstraße ist platzartig ausgebildet und für Verkehrsteilnehmer unübersichtlich und gefährlich. Über die Weststraße erreicht man den Ortsteil Gadenstedt der Gemeinde Lahstedt. Im weiteren Verlauf der Hauptstraße erreicht man auf Höhe des Peiner Weges und der Kirchstraße die ehemalige Ortsmitte von Oberg. Hier befanden sich ursprünglich die Post, ein Gasthof und Einkaufsmöglichkeiten. Heute befindet sich an dieser Stelle die Sparkasse sowie die Volksbank. Folgt man dem Peiner Weg, erreicht man das Schulzentrum von Oberg, das vor Kurzem um ein Ganztagsangebot und eine Mensa erweitert

wurde. Auf dem Schulhof finden die großen Veranstaltungen von Oberg statt wie z.B. das Volksfest. Nach Süden erreicht man über die Kirchstraße den historischen Bereich von Oberg mit den Straßenzügen Hasenwinkel, Sonnen- und Wohlenbergstraße. In diesem Bereich von Oberg befinden sich zahlreiche landwirtschaftliche sowie Gewerbebetriebe. Im südlichen Abschnitt entlang der Sonnenstraße befindet sich die Kirche sowie das Gemeindehaus. Noch weiter südlich grenzt an das Kirchengrundstück das Gut Oberg an, das über die Oststraße erschlossen wird. Im weiteren Verlauf der Hauptstraße grenzen an diese vier landwirtschaftliche Hofanlagen sowie der Supermarkt NP. Die Hofanlage Hauptstraße 30 soll demnächst einem neuen Supermarkt weichen. Folgt man der Hauptstraße weiter, erreicht man den Kreuzungsbereich Lahbergweg Oststraße. Über den Lahbergweg werden die neuesten Neubaugebiete Sieben Breiten und Lahbergweg Ost sowie der Bismarckturm und zwei landwirtschaftliche Betriebe erschlossen. Über die Oststraße gelangt man wiederum in den historischen Teil von Oberg, zum Friedhof, zum Rittergut sowie zur Grillhütte, einem wichtigen Treffpunkt der Oberger. An der Ortsausfahrt Richtung Münstedt befinden sich die Post sowie weitere Gewerbebetriebe.

Das Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße liegt bei 5.831 Kfz pro Tag (DTV Stand 2005) bzw. bei 189 beim Schwerverkehr (DTV-SV). Der hohe Durchgangsverkehr führt zu einem Zerschneidungseffekt zwischen den beiden Ortsteilen. Zudem besteht hierdurch eine Lärmbelastung sowie Konflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern.

Die Straßenzüge nördlich der Hauptstraße erschließen die Wohnbaugebiete, die seit den 1950er Jahren dort entstanden sind. Die Straßenzüge sind überwiegend mit beidseitigem Geh- und Radweg ausgebildet, innerhalb einzelner Straßenzüge gibt es nur einen einseitigen Gehweg (z.B. Bürgermeister-Ohlms-Straße) oder es fehlen diese gänzlich (z.B. Auf der Trift).

Im südlichen Dorfbereich sind die alten Straßenverläufe erhalten geblieben. Besonders hervorzuheben ist der Hasenwinkel. Die geschwungene Linienführung ergibt ein abwechslungsreiches Straßenbild mit Aufweitungen und Verengungen sowie wechselnden Perspektiven. Sonnenstraße, Kirchstraße und Wohlenbergstraße zählen ebenfalls dazu. Ergänzend dazu treten im Bereich der Kirche fußläufige Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Siedlungsinseln auf. Diese Wegeverbindungen tragen zum dörflichen Charakter bei, stellen Abkürzungen dar und machen das historische Dorf um die Kirche und das Rittergut erlebbar.

Eine Einbindung des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus) ist in Oberg gegeben. Die Bushaltestellen der Linie 515 befinden sich am Ilseder Weg, an der Schule und der Kreissparkasse sowie am Münstedter Weg. Im Bereich der Haltestellen sind zum Teil Haltebuchten für die Busse angelegt. Die nächsten Bahnhöfe sind in Peine, Vöhrum, Vechelde und Lengede zu erreichen.

4.3.1 Problemdarstellung

Ein wesentliches Problem stellt die Gestaltung der Hauptstraße dar. Aufgrund des sehr breiten Straßenquerschnitts ist die Durchfahrtsgeschwindigkeit sehr hoch, was vor allem im Kurvenbereich am Gasthof Radtke zu vermehrten Unfällen geführt hat. Auf der gesamten Länge der Hauptstraße sind die Parkplätze - wenn überhaupt - nur durch Markierungen auf der Fahrbahn



gekennzeichnet. Da es keinen gesondert ausgewiesenen Radweg gibt, wird die Fahrbahn ebenfalls als Radweg genutzt. Dies stellt ein Sicherheitsrisiko für die Radfahrer dar, die die parkenden Autos umfahren müssen und so in Gefahr geraten, übersehen zu werden. Darüber hinaus parken abends entlang der Hauptstraße zusätzlich noch LKW. Der Zustand der Hauptstraße ist insgesamt als schlecht zu beurteilen. Der Landkreis Peine hat diesen Umstand erkannt und ein Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Hauptstraße durch Oberg eingeleitet. Die Planungen sehen einen konservativen Ausbau der Hauptstraße mit separat ausgewiesenen Parkbuchten, Hochborden und einer Trennung von Geh- und Radweg vor. Gegen diesen Planungsentwurf hat die Gemeinde Lahstedt Einspruch erhoben und im Detail dargelegt, welche Planungsänderungen wünschenswert wären. Die Vorschläge gingen in die Richtung, dass die Nebenanlagen nach dem sog. Mischungsprinzip ausgebaut werden sollten, d.h. keine optische Trennung zwischen Geh- und Radweg, keine gesondert ausgewiesenen Parkbuchten, keine Hochborde, sondern Überfahrborde sowie die Ausweisung von geeigneten Baumstandorten. Trotz der Einwendungen der Gemeinde Lahstedt und des Arbeitskreises Dorferneuerung Oberg ist der Landkreis Peine grundsätzlich bei seiner Planvariante geblieben.

Ein weiteres Problemfeld ist der Kreuzungsbereich Gadenstedter Weg - Weststraße und Hauptstraße. In diesem Bereich ist der Straßenkörper platzartig aufgeweitet, wodurch eine sichere Überquerung vor allem für die schwächeren Verkehrsteilnehmer (Ältere und Kinder) nahezu ausgeschlossen ist. Hier könnten durch eine entsprechende Planung große Flächen entsiegelt werden und durch Baumpflanzungen gestaltet werden.

Im Bereich der Schule treten ebenfalls Nutzungskonflikte auf. Zum einen fehlen ausgewiesene Lehrerparkplätze, zum anderen Kurzzeitparkplätze für das Bringen und Abholen der schulpflichtigen Kinder. Darüber hinaus befindet sich der Peiner Weg in einem ebenfalls schlechten Ausbauzustand. Südlich des Schulhofes befindet sich an der Bürgermeister-Ohlms-Straße die Bushaltestelle für den Schulbus. Die Situation ist insgesamt unübersichtlich und bedarf einer Neugestaltung. Die Bürgermeister-Ohlms-Straße befindet sich ebenfalls in einem schlechten Ausbauzustand. Im südlichen Bereich von Oberg befinden sich einige historische Ortsstraßen. Vor allem der Hasenwinkel befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Am Hasenwinkel liegen zwei große Betriebe sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb, so dass ein zukünftiger Ausbau die Nutzung für Liefer- und landwirtschaftlichen Verkehr mit berücksichtigen muss. Hinzu kommen fußläufige, unbefestigte Wegeverbindungen z.B. zwischen Hasenwinkel und Weststraße oder zwischen Rittergut und Kirche, die neu befestigt werden müssten. Des Weiteren gibt es über die gesamte Ortslage Straßenzüge, deren allgemeiner Zustand verbessert werden könnte. Ein weiteres Problemfeld ist die Parkplatzsituation am Kindergarten. Trotz Halteverbot wird dieser Bereich zum kurzzeitigen Parken genutzt, um die Kinder in den Kindergarten zu bringen. Dies führt zu Behinderungen des allgemeinen Verkehrs. Aufgrund der beengten Situation kann hier zurzeit noch keine Lösung gefunden werden. Sollten sich aber Änderungen auf der baulichen Seite ergeben (Abriss von Gebäuden), könnte über eine Entschärfung der Situation nachgedacht werden können.

4.4 Landwirtschaft

Ein wichtiges Ziel der Dorferneuerung ist die umfassende Verbesserung der Agrarstruktur, vor allem der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie der Lebensbedingungen der bäuerlichen Familien. Ländliche Siedlungen als Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sollen erhalten und verbessert werden. Die Darstellung der landwirtschaftlichen Situation in Oberg im nachfolgenden Beitrag beruht auf Fragebögen, die von sechs (von acht) Betriebsleitern in Oberg ausgefüllt wurden und anschließend ausgewertet werden konnten. Wegen der sehr unterschiedlichen Betriebsgrößen und -organisationen der vorhandenen Betriebe in Oberg kann eine Darstellung, die auf durchschnittlichen Angaben beruht, die Situation der Betriebe nicht hinreichend beschreiben. Hingegen wird eine einzelbetriebliche Darstellung dem Gebot der Anonymität nicht gerecht. Die Beschreibung der landwirtschaftlichen Situation soll diese Gesichtspunkte berücksichtigen. Strukturell und baulich hat sich Oberg deutlich zu einem Wohnstandort entwickelt. Dennoch ist insbesondere der historische Bereich um die Kirche noch landwirtschaftlich geprägt.

4.4.1 Produktionsstruktur

Betriebsart, Betriebssysteme und Betriebsgemeinschaften

Die bäuerlichen Anwesen waren einst ausschlaggebend für die Gestalt der Dörfer sowie die sie umgebende Landschaft. Auch den heutigen modernen Betrieben kommt, neben ihrer Rolle als Wirtschaftskraft, eine wichtige Funktion zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes zu, indem Traditionen bewahrt, Ortsbild prägende Bausubstanz und Grünstrukturen erhalten werden. In Oberg gibt es heute noch acht landwirtschaftliche Betriebe. Sieben davon betreiben dies im Haupterwerb, einer im Nebenerwerb. Darüber hinaus haben sich drei Betriebe mit anderen zu einer Maschinengemeinschaft bzw. zu einer landtechnischen Kooperation zusammengeschlossen.

4.4.2 Sozialökonomische Struktur, Nachfolgesituation und Arbeitskräfte

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist seit 1990 insgesamt um sechs Betriebe zurückgegangen. Bezüglich dem Fortbestand der landwirtschaftlichen Betriebe in Oberg ergibt sich das folgende Bild. Ein landwirtschaftlicher Betrieb wird in den nächsten Jahre seinen Betrieb einstellen. Die übrigen fünf Betriebe werden von Landwirten betrieben, die Anfang bis Ende vierzig sind.

Betrieb	Betriebsorganisation	Betriebsgröße	Arbeitskräfte	davon Auswärtige
1	Familienbetrieb	über 100 ha LF	2,4	1,7
2	Familienbetrieb	über 100 ha LF	2	1
3	Familienbetrieb	50 bis 100 ha LF	1	0
4	Familienbetrieb	50 bis 100 ha LF	1	0
5	Familienbetrieb (GbR)	50 bis 100 ha LF	1	0
6	Familienbetrieb	über 100 ha LF	4	0

Tab. 1 Betriebsform der landwirtschaftlichen Betriebe in Oberg



Bei diesen Betrieben ist die Hofnachfolge aufgrund des jungen Alters der Betriebsleiter noch nicht absehbar. Einer dieser Betriebe führt seinen Betrieb bereits heute im Nebenerwerb. Allgemein sind die Zeiten der Landwirtschaft als Arbeitgeber vorbei. Dies bestätigt sich auch in Oberg. In der Regel handelt es sich hier um Familienbetriebe, bei denen nur eine Person (Betriebsleiter) beschäftigt ist. Nur ein Betrieb beschäftigt weitere Familienangehörige. Ein Betrieb wird als GbR geführt. Zwei Betriebe bilden jeweils noch einen Auszubildenden aus. Das Rittergut Oberg hat sich mit seinem Hotelbetrieb ein weiteres Standbein aufgebaut.

4.4.3 Flächenausstattung der Betriebe

Insgesamt werden durch die sechs landwirtschaftlichen Betriebe, die zur Auswertung vorlagen, 565 ha landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Davon werden nahezu 100 % ackerbaulich genutzt. Die Grünlandnutzung liegt unter einem Prozent. Es befinden sich in den Größenklassen 50 bis 100 ha LF sowie in der Größenklasse über 100 ha LF jeweils drei Betriebe. Anhand der Flächenausstattung der Betriebe wird deutlich, dass in Oberg das Ackerland die nahezu alleinige Produktionsgrundlage - neben der Viehhaltung - bildet.

4.4.4 Forst

Forstwirtschaftliche Betriebe gibt es in Oberg keine.

4.4.5 Bodennutzung

Die überwiegenden Flächen werden ackerbaulich genutzt. Alle Betriebe bauen Zuckerrüben, Wintergerste und Winterweizen an. Drei Betriebe bauen darüber hinaus Mais an und zwei Betriebe bewirtschaften Grünland, das u.a. zur Pferdehaltung genutzt wird. Zwei landwirtschaftliche Betriebe bauen des Weiteren Zwiebeln, Kartoffeln, Raps und Roggen an.

4.4.6 Viehhaltung

Traditionell wurde in den Dörfern Vieh gehalten. Heute gibt es noch vier Betriebe, bei denen eine Viehhaltung stattfindet. Zwei Betriebe führen eine Schweinemast, drei Betriebe eine Rindermast. Daneben gibt es aber auch noch Pferdehaltung zum Teil als Pensionspferde. Einer der Schweinemastbetriebe hat eine Umfang von knapp 1.000 Plätzen, eine Rindermast von 50. Die Ausstattung der Ställe der Mastbetriebe erfolgt vollständig auf Gülle bzw. in einem Fall der Rinderzucht auf Festmist.

4.4.7 Erwerbsskombinationen

Das Rittergut in Oberg hat sich mit seinem Hotelbetrieb ein zweites Standbein aufgebaut. Weitere Erwerbsskombinationen z.B. mit Ferienwohnungen oder Direktvermarktung existieren in Oberg nicht. Da außer den Betriebsinhabern meist keine weiteren Familienarbeitskräfte in der Landwirtschaft arbeiten, ist auch kein Aufbau landwirtschaftlicher Erwerbssalternativen zu erwarten. Die hohe Auslastung der vorhandenen Arbeitskräfte führt dazu, dass weitere Einkommensmöglichkeiten nicht genutzt werden können.

Legende

aktive landwirtschaftliche Betriebe



Geltungsbereich



Projekt	Dorferneuerung Oberberg
Auftraggeber	Gemeinde Lahstedt Am Breiten Tor 1 - 31246 Lahstedt
Planer	 <p>Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft Mühlweg 60 29355 Eicklingen TEL 05149 / 186 090 FAX 05149 / 186 089 Email info@amtshof-eicklingen.de</p>
Planinhalt	Landwirtschaftliche Betriebe
Plandaten	Maßstab ohne
	Plan-Nr. D201001-02
	Datum Mai 2012
	Bearb./gez. VG/MS
	Plangröße A3

4.4.8 Lage der Hofstellen

Die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betrieb in Oberg konzentrieren sich auf den historischen Ortskern bzw. liegen im unmittelbaren Bereich an der Hauptstraße. Die Ställe für die Tierhaltung befinden sich zum Teil im Außenbereich. Zwei Betriebe betreiben die Viehzucht innerhalb der Ortslage von Oberg.

Bei einem anhaltenden Rückgang von Betrieben stellt sich die Frage nach der künftigen Bewirtschaftung. Betriebsentwicklung und Durchführbarkeit des Betriebsablaufs hängen jedoch neben der Leitung auch von familiären, finanziellen und marktpolitischen Rahmenbedingungen ab. Es handelt sich dabei um Faktoren, die nur bedingt vorhersehbar sind. Anders verhält es sich mit den flächenmäßigen Entwicklungsmöglichkeiten und baulichen Maßnahmen. Bei fünf von acht Betriebe ist eine bauliche Weiterentwicklung, aufgrund von unmittelbar angrenzenden, unbebauten Flächen, noch möglich. Die anderen Betriebe befinden sich aufgrund der Flächenzuschnitte und der starken Verdichtung in einer beengten Lage, so dass Erweiterungen unmöglich sind. Für diese Betriebe käme nur noch eine Aussiedlung in Frage.

Probleme ergeben sich eher durch den Leerstand von Gebäuden, der sich aus Gründen der gemeinsamen Arbeitswirtschaft, dem Strukturwandel und zum Teil wegen des Bestandes an historischen Gebäuden ergibt. Aus der Lage der Hofstellen und der zum Teil viehlosen Bewirtschaftung der Betriebe innerhalb der Ortslage von Oberg ist das Konfliktpotenzial zwischen Landwirtschaft und der Wohnbevölkerung gering. Lärm und Staubemissionen treten nur saisonal begrenzt auf. Das landwirtschaftliche Verkehrsaufkommen mit sehr großen Maschinen ist jedoch erheblich. Aussiedlungsbedarf wird von den Landwirten in Oberg nicht aufgeführt, da diese zum Teil schon ausgesiedelt sind. Durch die Aussiedlung der Stallanlagen bzw. die Abdeckung der Güllebehälter wird ein aktiver Immissionsschutz für die Dorfbevölkerung geleistet.

4.4.9 Landwirtschaftliche Bausubstanz

Mit Ausnahme der Aussiedlerbetriebe wohnen und wirtschaften die Haupterwerbsbetriebe in überlieferten Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Sie wurden überwiegend vor 1900 errichtet. Dabei handelt es sich um Fachwerk-, Massiv- und Mischbauten. Die umfangreiche Altbausubstanz stellt für die aktiven sowie für die stillgelegten Betriebe ein erhebliches Problem dar. Neben ganzen Hofanlagen stehen auch ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude leer. Die leer stehende Hofstelle an der Hauptstraße wird demnächst für den Bau eines neuen Supermarktes abgerissen. Aus betrieblicher Sicht sehen die Bewirtschafter zum Teil die Notwendigkeit zu Gebäudesanierungen, Umbauten und technischen Modernisierungen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen angestrebt: Sanierung von Wänden, Dächern und der Hofeinfahrt, Bau eines Gebäudes für Getreidelagerung, Bau einer Siloanlage für Getreide an den Aussiedlerstandorten sowie Anlage eines Gemeinschaftswaschplatz und/oder einer Gemeinschaftstankanlage. Potenzielle Standorte für eine Gemeinschaftswaschanlage und/oder einer Gemeinschaftstankanlage gibt es noch nicht.

4.4.10 Innere und äußerer Verkehrslage

Die innere Verkehrslage der Betriebe umfasst die Beziehungen der Hofstellen zu den Betriebsflächen sowie den Betriebsflächen untereinander. Die Landwirte benötigen zur Erschließung ihrer Hofstellen und der Betriebsflächen alle wichtigen Durchgangsstraßen von Oberg und aus dem Ort herausführende Wirtschaftswege. Für den überörtlichen Absatz stehen Kreisstraßen und die Bundesstraße B444 zur Verfügung. Fast alle Verkehrswege sind zumeist gut ausgebaut. Bei der innerörtlichen Verkehrssituation treten aber vor allem entlang des Hasenwinkels Probleme auf.

Viele der landwirtschaftlichen Flächen befinden sich ortsnah um Oberg herum. Darüber hinaus werden aber auch Flächen bewirtschaftet, die bis zu 40 km entfernt liegen. Die landwirtschaftlichen Betriebe bewirtschaften Flächen zwischen 55 und 142 ha, auf denen zum Teil schon eine Flurbereinigung durchgeführt wurde. Als äußere Verkehrslage bezeichnet man alle Beziehungen eines Betriebes zur wirtschaftlichen Außenwelt, sie umfasst insbesondere die Erreichbarkeit der Bezugs- und Absatzmärkte sowie Werkstätten und ähnliches. Die Erreichbarkeit und die Entfernungen der Absatzmärkte und der Werkstätten sind aufgrund der Nähe zu den umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen als gut anzusehen.

4.4.11 Wirtschaftliche Perspektiven

Die Landwirtschaft in Oberg ist auf Ackerbau und zum Teil auf Viehhaltung ausgerichtet, daher hängt die wirtschaftliche Entwicklung der Betriebe stark von der Erlössituation dieser Produkte ab. Absatzmöglichkeiten für Getreide scheinen mittelfristig zu bestehen. Problematisch ist die Situation für Zuckerrüben: Planungen der EU-Politik sehen vor, den Binnenmarkt für Importzucker zu öffnen. Hier wird wahrscheinlich eine schmerzliche wirtschaftliche Lücke entstehen. Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit des Ackerbaus ist noch stärker als in der Vergangenheit, dass die Kosten der Produktion je Einheit minimiert werden können. Dazu ist nicht nur eine gute Struktur der Feldwirtschaft nötig, sondern ebenfalls eine kostengünstige Struktur der Arbeitswirtschaft auf den Höfen. Hier besteht noch ein großer Anpassungsbedarf bei den vorhandenen Gebäuden. Die Frage nach betrieblichen Veränderungen wurde mit Dienstleistungsangeboten wie Pensionspferde, Rüben laden und transportieren sowie mit der Anlage bzw. Beteiligung an Biogasanlagen beantwortet. Darüber hinaus wird beabsichtigt Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zu installieren.

4.4.12 Problemdarstellung

Der starke Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe von 14 (1990) auf 8 (2011) bewirkt, dass mit ihrer Aufgabe der Bestand an nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden steigt. Diese Gebäude stehen heute schon zum Teil leer, große angrenzende Flächen liegen brach. Dies sind Flächen, die für die bauliche Innenverdichtung genutzt werden könnten. Bei den noch verbleibenden landwirtschaftlichen Betrieben ist bereits eine Übernahme durch die jüngere Generation erfolgt oder eine Nachfolge gesichert, so dass rein theoretisch ein Fortbestand der noch



vorhandenen Höfe möglich ist. Da die Anzahl der Betriebe bei gleichzeitiger Steigerung der Flächengrößen abnimmt, ist die Möglichkeit der baulichen Vergrößerung für den Fortbestand von Bedeutung. Durch die heutige Ausreizung der Grundstücke ist eine weitere Verdichtung bei den meisten Betrieben jedoch schon nicht mehr möglich. Einige Probleme und Aspekte wurden bereits aufgeführt und werden im folgenden zusammengefasst:

- Durch die Zusammenlegung der Arbeitswirtschaft liegen ebenfalls Gebäudeteile brach und müssten dringend einer sinnvollen Verwendung, z.B. für die Aufbereitung und Lagerung der Produkte, zugeführt werden.
- Bei einigen älteren Gebäuden besteht ein hoher Sanierungsbedarf.
- Viele historische Gebäude können nicht problemlos in den Produktionsprozess eingefügt werden, weil sie von der Größe und dem Zuschnitt her gesehen nicht den Anforderungen zeitgemäßen Wirtschaftens und Arbeitens entsprechen. Neue Möglichkeiten der Verwendung müssen gefunden werden, da manche Gebäude sonst dem Verfall preisgegeben sind.
- Das Wegenetz in Oberg muss weiterhin unterhalten und gepflegt werden. Der Hasenwinkel muss saniert, Engpässe und Gefahrenpunkte für den landwirtschaftlichen Verkehr müssen planerisch berücksichtigt und verbessert werden.
- Zurzeit sind die Entwicklungsmöglichkeiten von fünf Betrieben noch vorhanden. Die Bauleitplanung muss diese Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Das Konfliktpotenzial durch Lärm, Staubemissionen und landwirtschaftlichem Verkehr muss mit bauplanerischen Mitteln entschärft werden.

In absehbarer Zeit sind die Betriebsleiter gewillt, sich den Herausforderungen des Wettbewerbs zu stellen, auch wenn der Strukturwandel nicht völlig abgeschlossen ist. Strukturelle Probleme sollten mit Hilfe der Dorferneuerung gemildert werden, nicht nur, um die Landwirtschaft in Oberg zu stärken, sondern auch, um die Lebens- und Arbeitsbedingungen der landwirtschaftlichen Arbeitskräfte zu verbessern.

4.5 Wirtschaft

Die zentrale Lage von Oberg im suburbanen Raum, die gute überregionale Anbindung sowie die infrastrukturelle Ausstattung von Oberg machen die Ortschaft als Wohn- und Wirtschaftsstandort attraktiv. Über die gesamte Ortslage verteilt findet man Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Banken sowie Kindergarten und Schule. Entlang der Hauptstraße liegen u.a. zwei Bankfilialen, die Einzelhandelskette NP, eine Fahrschule, eine Tierarztpraxis, ein Fahrradhandel sowie der Gasthof Radtke mit angeschlossenem Partyservice. Im historischen Dorfteil befinden sich kleinere, aber auch größere Gewerbetreibende wie z.B. die Firma Lütgering als Systemanbieter rund ums Bauen. Insgesamt gibt es

• Dienstleistungsunternehmen inkl. freiberuflich Tätige	53
• Handwerk und Baugewerbe	15
• Handel und Handelsvertretung	27
• Elektrogewerbe	1
• Gastronomie / Hotellerie	3
• EDV-Dienstleistungen	5
• Beteiligungs- bzw. Finanzgewerbe	4
• Energieversorgung / -erzeugung	16

Bei den ansässigen Gewerbebetrieben handelt es überwiegend um Einzelunternehmer. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt u.a. über den NP-Markt.

4.5.1 Problemdarstellung

Die Attraktivität für die Ansiedlung bzw. auch den Erhalt von Dienstleistern ist durch das Umfeld etwas zurückgesetzt. Straßenzüge wie die Hauptstraße oder Hasenwinkel befinden sich in einem schlechten, baulichen Zustand. Gleichzeitig bestehen Konflikte zwischen den Anliegern und den dort ansässigen Gewerbe- bzw. Landwirtschaftsbetrieben u.a. durch den Zuliefererverkehr. Der Standort des NP-Marktes ist für die Anforderungen an einen modernen Einkaufsmarkt zu klein. Die Einzelhandelskette hat deshalb nach einem Ersatzstandort gesucht und diesen in der Ortslage gefunden. Eine seit Jahrzehnten leer stehende, Ortsbild prägende Hofstelle soll dem neuen NP-Markt weichen. Dies ist positiv für die Versorgungslage von Oberg mit Gütern des täglichen Bedarfs. Es ist negativ, da eine Ortsbild prägende Hofstelle abgerissen wird und damit eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes eintritt - ein Interessenskonflikt. Dennoch ist es auch für das Ortsbild positiv zu sehen, dass kein Supermarkt am Ortsrand von Oberg errichtet wird, sondern die Versorgung in der Ortsmitte von Oberg weiterhin gewährleistet wird.

4.6 Soziale Infrastruktur und Gemeinwesen

Gemeinwesen und Soziales sind wesentliche Elemente einer funktionierenden Dorfgemeinschaft. Unter dem Begriff des Gemeinwesens ist neben den nachbarschaftlichen Beziehungen der Dorfbewohner untereinander auch die Organisation von sozialen Netzen gemeint. Die Betreuung und Angebote für bestimmte Schwerpunktgruppen, wie Senioren und Kinder sind für die Daseinsvorsorge von großer Bedeutung. Zu den sozialen Aspekten zählen Mobilität und Vereinsleben ebenso wie nicht fest organisierte Interessengruppen. Oberg zeichnet sich durch eine Vielzahl an sozialen Einrichtungen aus. Hervorzuheben ist die Ganztagsgrundschule, der Kindergarten, der Arzt, die Kirche sowie die über 30 Vereine von Oberg. Das Vereinsleben verteilt sich auf die gesamte Ortslage. Ein Dorfgemeinschaftshaus im klassischen Sinn gibt es nicht, wird aber auch nicht gefordert. Wichtige Treffpunkte der Oberger sind der Gasthof Radtke, die Grillhütte, das Gemeindehaus, das Feuerwehrhaus, die Schule mit Sporthalle sowie private Unterkünfte. Oberg zeichnet sich insgesamt durch eine ausgeprägtes Vereinsleben und



Miteinander aus. Zahlreiche Veranstaltungen wie z.B. Männerfastnacht, Osterfeuer, Volksfest , Maibaumaufstellen oder Martini-Essen ziehen Besucher aus und um Oberg an.

Der Schulplatz wird neben dem Schulbetrieb für das jährliche Volksfest und für die Übungen der Kinder-, Jugend- und Erwachsenenwehr sowie Wettkämpfe der Feuerwehr, die unmittelbar an das Schulgrundstück angrenzt, genutzt. Auch der Maibaum wird hier aufgestellt. Bei Wahlen oder Blutspenden dient der Schulhof darüber hinaus als Parkplatz. Ein weiterer, wichtiger Identifikationspunkt der Oberger ist der Bismarckturm, nord-östlich von Oberg gelegen, der bildlich auch Teil der Oberger Wappens ist. Über die gesamte Ortslage verteilt finden sich Kinderspielplätze.

4.6.1 Problemdarstellung

Um die Schule herum besteht ein grundsätzliches Parkplatzproblem. An der Sporthalle fehlen ausgewiesene Lehrerparkplätze, was dazu führt, das Eltern und Lehrer den Peiner Weg als Parkplatz nutzen. Hierin liegt ein Gefahrenschwerpunkt, da durch die parkenden Autos der Straßenraum für die Grundschüler unübersichtlich wird. Südlich an den Schulhof grenzt ein befestigter Bereich mit der Bushaltestelle und einem Elektroverteilerkasten an. Die Umfeldgestaltung der Bushaltestelle entspricht nicht den Wünschen und Anforderungen an eine moderne Bushaltestelle.

Im Bereich von Kirch- und Friedhof ist die Wegesituation unbefriedigend, da eine Barrierefreiheit im Bereich der Zuwegung nicht gegeben ist. Die in der Ortslage vorhandenen Kinderspielplätze befinden sich überwiegend in einem guten Zustand. Nur dort, wo keine Kinder mehr vorhanden sind, werden diese durch Jugendliche oder Hundebesitzer zweckentfremdet und weisen einen schlechten Zustand auf. Einer dieser Spielplätze ist der Spielplatz am Gemeindehaus.

5 Haushaltsbefragung



5.1 Vorgehen und Methode

5.1.1 Ziel und Gegenstand der Befragung

Ein erstes Ziel der Befragung sollte das Potenzial der zur Innenentwicklung vorhandenen Flächen und Gebäude aus Sicht ihrer Eigentümer ermitteln. Um ein kommunales Flächenmanagement betreiben zu können, sollte dazu erfasst werden, wo Baulücken, leere Hof- und Hausstellen oder Brachflächen als solche erkannt werden, und ob sie zur Umnutzung bzw. ortsverträglichen Nachverdichtung geeignet sind und ggf. überhaupt zur Verfügung stehen. Die Darstellung der vorherrschenden Altersstrukturen der Bewohnerinnen und Bewohner sollte zudem Auskunft darüber geben, ob mittelfristig mit weiteren Leerständen zu rechnen ist. Über die gezielte Ansprache der Eigentümer durch die Befragung im Rahmen der Dorferneuerung sowie begleitender Öffentlichkeitsarbeit (Pressemitteilungen, Plakate, persönliche Ansprache), fand eine Sensibilisierung für das Thema statt. Gleichzeitig wurde deutlich gemacht, dass die bauliche Weiterentwicklung von Oberg im Rahmen einer verträglichen Umnutzung und Nachverdichtung nur in konstruktiver Zusammenarbeit von Gemeinde und Eigentümern sowie mittels einer gemeinsamen Planungskultur möglich ist.

5.1.2 Abgrenzungen des Gebietes

Die Fläche, in der die Grundstückseigentümer zur Befragung angeschrieben wurden, entspricht der Abgrenzung des Geltungsbereichs der Dorferneuerungsplanung. Grundstücks- und Gebäudeeigentümer in den randlich gelegenen Neubaugebieten wurden nicht befragt.

5.1.3 Art der Befragung und Aufbau des Fragebogens

Über Ankündigungen in der örtlichen Presse, einem Anschreiben der Gemeinde sowie Plakaten wurden die Bürgerinnen und Bürger über die Hintergründe, Notwendigkeit und das Verfahren informiert. Die 627 betroffenen Grundstücks- und Gebäudeeigentümer erhielten einen papiergebundenen, standardisierten Fragebogen, der von den Adressaten selbständig auszufüllen war. Die Befragung teilte sich in drei Bereiche und erhob folgende Daten:

1. Angaben zu Eigentümern und im Haushalt lebenden Personen (demografische Daten)
2. Angaben von Eigentümern zu bis 1980 errichteten Gebäuden
3. Angaben von Eigentümern von nicht bebauten Grundstücken, Grundstücksteilen und Baulücken

Ein Muster des Fragebogens ist im Anhang zu finden.

5.2 Auswertung

Von den 627 verschickten Fragebögen sind 232 auswertbare wieder eingegangen. Letztere Zahl bildet die Grundgesamtheit für die Auswertungsanalyse. Die Rücklaufquote liegt somit bei 37 %. Damit sind die Ergebnisse der Untersuchung als statistisch abgesichert anzusehen. In

einzelnen Bereichen, die nicht auf alle Befragten zutreffen, können weniger Nennungen erfolgt sein. Die detaillierte Auswertung der Fragebögen ist im Anhang nachzulesen.

5.2.1 Angaben zu demografische Daten

Entgegen dem allgemeinen Trend in der Gesellschaft überwiegen im untersuchten Bereich von Oberg mit 51 % die männlichen Personen leicht gegenüber den weiblichen Personen (49 %). Die Gruppe der 41 bis 65-jährigen Einwohner stellt dabei mit einem Anteil von 41 % (232 Personen) die größte Gruppe dar, gefolgt von den 66 bis 80-jährigen mit 27 % (156 Personen). Werden die Altersklassen in die sich abzeichnenden relevanten Gruppen zusammengefasst, ergibt sich für Oberg folgendes Bild: Ältere und in der Regel nicht mehr erwerbstätige Personen über 65 Jahre stellen mit einem Anteil von 32 % ca. ein Drittel der Grundgesamtheit dar. Zusammen mit der bereits in feste Familienstrukturen eingebundenen und meist noch erwerbstätigen Altersgruppe der 41 bis 65-jährigen ergibt sich ein Anteil von 72 % der befragten Einwohner. Beide Gruppen stellen damit zusammen mehr als Zweidrittel aller Bewohner dar. Demgegenüber steht das letzte Drittel (28 %), das sich aus den sich in der Ausbildungs- und Familiengründungsphase befindlichen jungen Erwachsenen der 17 bis 40-jährigen (17 %) sowie der Kinder und Jugendlichen von 0 bis 16 Jahren (11 %) zusammensetzt. Damit wird die künftig auf Oberg zukommende Problematik im historischen Bereich außerhalb der Neubaugebiete deutlich. Dem großen Anteil älterer und sehr alter Menschen in der Dorfbevölkerung steht

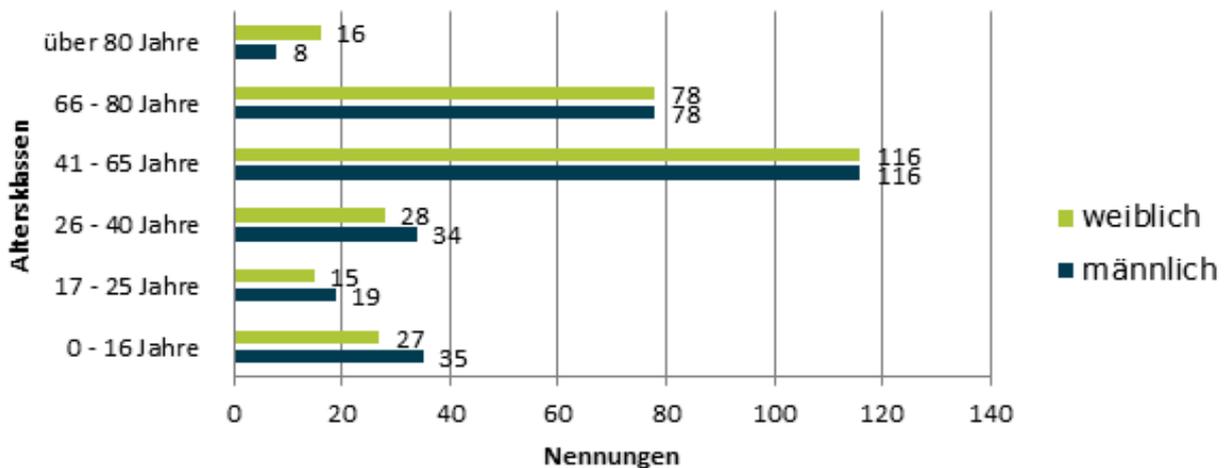


Abb. 7 Altersklassen der Bewohner nach Geschlecht (N= 570)

ein nur geringer Anteil von nachwachsenden Kindern und jungen Erwachsenen gegenüber. Auf Grund der natürlichen Sterberate bei den über 65-jährigen, droht daher kurz- bis mittelfristig ein verstärkter Leerstand im historisch gewachsenen Bereich von Oberg. Junge Familien, die den Bestand wieder „auffüllen“ könnten, fehlen weitestgehend. Ursache hierfür kann das berufsbedingte Verlassen des Heimatortes, aber auch die Siedlungstätigkeit in den letzten Jahr-



zehnten in den randlich liegenden Neubaugebieten von Oberg sein. Viele junge Familien leben in diesen Neubaugebieten, die nicht Gegenstand der Befragung waren.

Wie stellt sich bei einer weit nach oben verschobenen Altersstruktur die Verteilung der Haushaltgrößen dar? Die Einpersonenhaushalte erfassen mit 15 % (34 Nennungen) knapp ein Fünftel aller befragten Haushalte. Davon sind 76 % von über 65-jährigen bewohnt und gleichzeitig lebt die Hälfte aller über 80-jährigen Personen alleine (12 von 24 Personen). Die Zweipersonenhaushalte nehmen mit 47 % bereits fast die Hälfte aller Haushalte ein und stellen damit die mit Abstand größte Einzelgruppe dar. Die zweitgrößte Kategorie bilden die Haushalte mit 3 bis 4 Personen (28 %). Sie bildet den Normalfall einer Familie aus zwei Erwachsenen und zwei Kindern. Ausschlaggebend für die Größe der 5 bis 7 Personen-Haushalte (8 %) ist in der Regel ein größerer Kinderreichtum oder aber auch das Zusammenleben von mehreren Generationen unter einem Dach. Insgesamt weisen die kleineren Haushalte mehrheitlich hohe Altersstrukturen auf und nehmen zusammengefasst (1- und 2-Personenhaushalte) mit 62 % beinahe zwei Drittel in der Verteilung ein. Zum einen wird hier erneut die demografische Veränderung sichtbar, da der Anteil der Altersgruppe der über 65-jährigen derzeit bei 32 % liegt. Zum anderen lässt sich aber auch daraus ableiten, dass insbesondere die älteren Bewohner ihrem dörflichen und heimatlichen Umfeld treu geblieben sind. Das Leben in den eigenen, vertrauten vier Wänden sowie vertrautem sozialem Umfeld hat für diese Altersgruppe einen sehr hohen Stellenwert.

5.2.2 Angaben zu den bis 1980 errichteten Gebäuden

Gebäudekategorien, Alter und Nutzung

Die in Oberg vorhandenen Gebäude entstammen unterschiedlichen Entstehungszeiten. Innerhalb der Rückläufe nehmen die Gebäude aus den 1970er Jahren den größten Teil ein (22 %). Generell ist zwischen 1900 und 1945 eine geringere Bautätigkeit zu verzeichnen, was mit den beiden Weltkriegen und den schwierigen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedingungen in der Zwischenkriegszeit zu tun hat. Erst in den Nachkriegsjahren ab 1945 treten mit dem aufkommendem Wirtschaftsaufschwung und der Notwendigkeit, den auf die ländlichen Haushalte verteilten Flüchtlingen eine adäquate Niederlassung zu ermöglichen, wieder stärkere Bautätigkeiten auf. Unterschieden werden muss beim Bestand aus der Nachkriegszeit zwischen nicht landwirtschaftlichen Gebäuden (Wohngebäude, Nebengebäude von Wohnhäusern), landwirtschaftlichen Gebäuden (Wohnhäuser von Hofstellen und dazugehörige Nebengebäude) sowie gewerblich genutzten Objekten. Viele Hofstellen entstanden bereits vor 1900 bzw. zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Eine zweite Bauwelle von Hofstellen gab es zwischen 1945 und 1960. Häufig hielt man sich Kleinvieh am Haus und musste dieses in Stallungen unterbringen. Auf den Hofstellen wurden in dieser Zeit vor allem Nebengebäude errichtet. Die zunehmende Technisierung der Landwirtschaft führte zu Nutzungs- und Platzproblemen bei den historischen Nebengebäuden, so dass entsprechend dimensionierte, moderne Anlagen entstanden. Zwischen 1970 und 1980 erfolgt eine erneute Nachverdichtung, was insbesondere die Wohngebäude betrifft. So entstanden ca. 25 % aller Wohngebäude innerhalb dieser Dekade. Die mehrheitliche aktuel-

le Nutzung der insgesamt erfassten Gebäude ist dabei die Nutzung als Wohnraum (73 %). Weiterhin fallen der Nutzung als Garage oder Lagerraum 12 % zu, durch aktive landwirtschaftliche Betriebe werden hingegen nur 4 % der Gebäude genutzt.

Der Nutzungsgrad im untersuchten Gebäudebestand ist mit einer Auslastung von 87 % als gut zu bezeichnen. Weiterhin unterliegen derzeit fast 11 % der Objekte nur einer teilweisen oder gar keiner Nutzung (3 %). Einer teilweisen Nutzung unterliegen vor allem die ehemaligen Hofstellen bzw. deren Nebengebäude. Demnach liegt hier nicht nur der größte Handlungsbedarf, sondern auch das größte Potenzial für die Wieder-, Neu- und Umnutzung. Für den Einbruch in dieser Gebäudekategorie mag es unterschiedliche Gründe geben, wie die Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes oder das Ausweichen auf neuere Nebengebäude, die den Ausmaßen heutiger landwirtschaftlicher Maschinen gerecht werden.

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf und -interesse

Unterlassene Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen sowie Leerstände führen insbesondere bei älteren Gebäuden zu Sanierungsrückständen. Dies wirkt sich neben einem messbaren Wertverlust der Gebäude auch auf das Ortsbild und die Attraktivität des Wohnstandortes aus. Das anvisierte Flächenmanagement des Arbeitskreises und der Gemeinde strebt jedoch die Reaktivierung der Ortslage von Oberg an. Um eine Bewertung des Bestandes im Erhebungsgebiet vornehmen zu können, wurde daher auch die Frage nach der Einschätzung des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs der eigenen Gebäude gestellt.

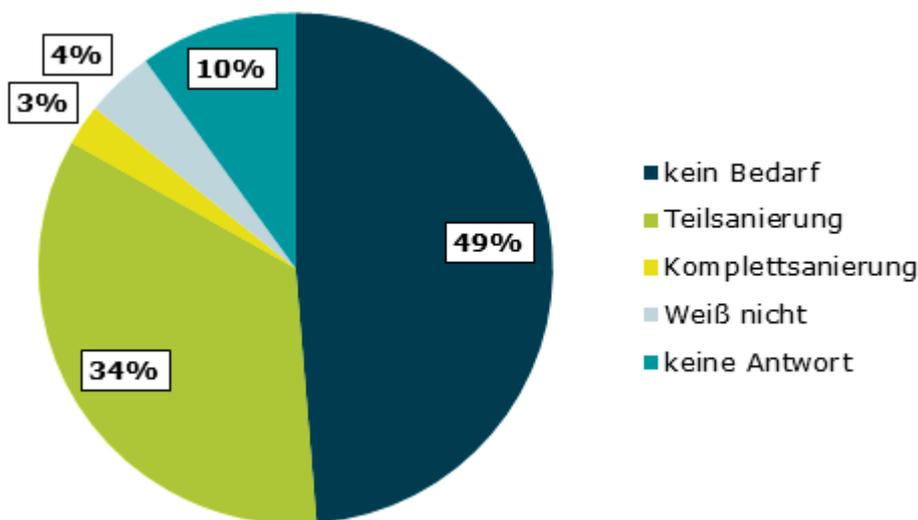


Abb. 8 Aktueller Sanierungsbedarf (N= 232)

34 % der Befragten geben an, dass ein Teilsanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf besteht und 3 % nennen einen vollständigen Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Zusammengefasst werden demnach über 35 % der Bausubstanz in unterschiedlichen Schweregraden als sanie-



Legende

- Leerstand
- Baulücken
- Geltungsbereich



Projekt	Dorferneuerung Oberg
Auftraggeber	Gemeinde Lahstedt Am Breiten Tor 1 - 31246 Lahstedt
Planer	 Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft Mühlweg 60 29355 Eicklingen TEL 05149 / 186 090 FAX 05149 / 186 089 Email info@amtshof-eicklingen.de
Planinhalt	Leerstände und Baulücken
Plandaten	Maßstab ohne
	Plan-Nr. D201001-02
	Datum Mai 2012
	Bearb./gez. VG/MS
	Plangröße A3

rungs- und modernisierungsbedürftig eingeschätzt. Dies betrifft in erster Linie die bis 1945 errichteten Häuser. Hier liegen die Anteile der teil- oder komplett sanierungsbedürftigen Häuser bei 60 bis 70 %. Bei den nach 1945 errichteten Gebäuden sinkt dieser Anteil unter 50 %. Jedoch ist in der Regel nicht das Baualter, sondern unterlassene Pflege- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Leerstand ausschlaggebend für den Gebäudezustand. Dem hohen Sanierungsbedarf steht allerdings auch ein als intakt eingeschätzter Gebäudebestand von 49 % aller Nennungen gegenüber.

Darüber hinaus wurde abgefragt, ob sich die Eigentümer bereits Gedanken zu Art und Umfang des Erneuerungsbedarfs gemacht haben. Dabei geben 19 % der Personen an, dass bei ihnen konkrete Planungen zu einer baulichen oder gestalterischen Sanierung vorhanden sind. Bei ihren Antworten handelt es sich vorwiegend um allgemeine Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die größten Anteile fallen hierbei auf die Kategorien „Sanierung Fenster/Türen“ und „Sanierung Fassade“ mit jeweils 26 %. Angesichts der zuvor benannten Sanierungsbedürftigkeit ist vor allem das eigene Bewusstsein bei der Instandsetzung noch gering ausgebildet. Zudem gibt es eine auffällige Personengruppe, die zwar angibt, dass ein Teil- oder Komplettsanierungsbedarf vorliegt, bei denen jedoch bislang keine konkreten Sanierungspläne bestehen (45 Nennungen). Zieht man darüber hinaus die Haushaltsgröße als weiteres Merkmal hinzu fällt auf, dass mit zunehmender Haushaltsgröße auch der Anteil an Haushalten zunimmt, bei denen bereits Planungen zur baulichen und gestalterischen Sanierung bestehen. So liegt bei den 1-Personen-Haushalten dieser Anteil nur bei 13 % und bei den 5-7-Personen-Haushalten bei 44 %.

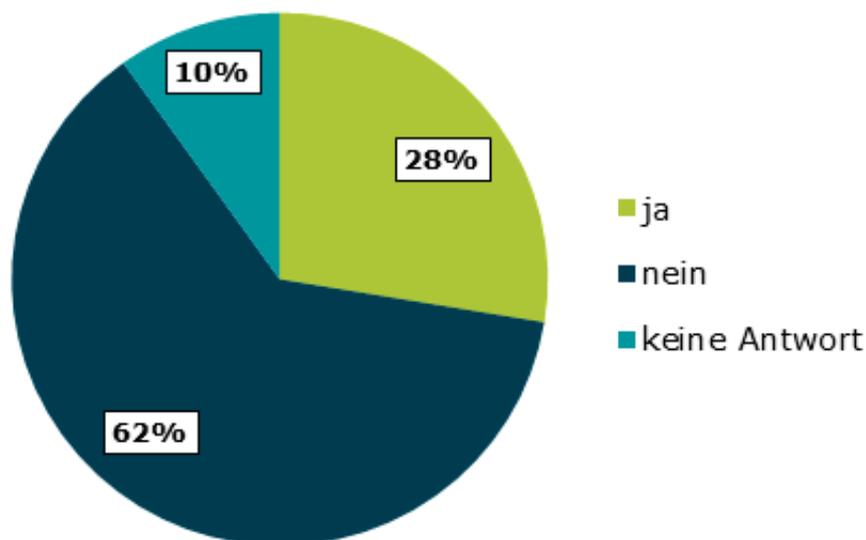


Abb. 9 Interesse an energetischer Modernisierung (N= 232)

Wohnqualität, Ortsbild und Wert des Gebäudes als Immobilie hängen aber wesentlich vom baulichen, gestalterischen und energetischen Zustand ab. Abschließende Aussagen über die tatsächlichen Ausmaße des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs lassen sich jedoch nur



durch fachmännische Inaugenscheinnahme treffen. Bewohnbare Bausubstanz ist die Grundvoraussetzung dafür, jetzige Eigentümer und Mieter an ihre Häuser zu binden und im Rahmen des Flächenmanagements neue Interessenten für eine Nach- oder Umnutzung zu gewinnen. Zu bedenken ist dabei, dass der Anteil älterer und sehr alter Personen bereits recht groß ist und in Zukunft noch weiter ansteigen wird. Diese Bevölkerungsgruppe traut sich oftmals Modernisierungsmaßnahmen aus finanziellen oder gesundheitlichen Gründen nicht mehr zu oder überlässt die Lösung dieser Zukunftsfragen der nachfolgenden Erbgeneration.

Eigenbedarf und Verkauf

Die überwiegende Mehrheit der Befragten (89 %) kündigt für den kurz- bis mittelfristigen Zeitraum ausschließlich Eigenbedarf an. Zur Begründung werden vor allem die vorhandene Wohn-, Gewerbe- und Büronutzung genannt oder die Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Auch vermietete Objekte erlauben die ungehinderte Weiternutzung der Gebäude. Es gibt aber auch andere Gründe, die über eine Um-, Neu- oder anders geartete Weiternutzung der Gebäude entscheiden. Der hohe Aufwand, die weit verbreitete Unklarheit über den tatsächlichen Modernisierungsaufwand oder fehlende Finanzierungsmöglichkeiten sind dabei häufig genannte Gründe. Die Bereitschaft zum generellen Verkauf von Gebäuden liegt bei knappen 10 %. Zu diesem Personenkreis sind vermutlich vorwiegend solche Eigentümer zu zählen, die keinen Eigenbedarf sehen. Bei ihnen steht ein ökonomisches Interesse im Vordergrund. Vergleicht man die Haushaltsgrößen und Altersstrukturen der Befragten, die Gebäude oder auch Grundstücksflächen verkaufen möchten, so handelt es sich hauptsächlich und zu gleichen Teilen um 1- und 2-Personenhaushalte (jeweils 38 %). In ihnen überwiegt die Altersgruppe der „mitten im Leben stehenden“ 41-65-Jährigen mit 42 %.

Beratungsbedarf und Form des Anbietens

Um eine Gebäudeumnutzung oder einen Verkauf in näherer Zukunft vornehmen zu können, sind nach Einschätzung der Befragten primär Informationen zu Sanierungs- und Modernisierungsmöglichkeiten notwendig (36 %). Als ebenfalls hilfreich werden Informationen zum Verkauf (11 %) und zu Nutzungsmöglichkeiten (10 %) genannt. Die Gewährung von Fördermitteln ist für eine Weiternutzung der Gebäude dienlich. Als Veräußerungsweg können sich die verkaufsbereiten Personen (55 Nennungen) mehrere Varianten vorstellen. Zum einen das Anbieten der Gebäude über die Internetseite der Gemeinde und die ebenfalls darüber laufende Kontaktvermittlung (38 %). Zum anderen das Anbieten der Gebäude über die Internetseite der Gemeinde unter Offenlegung der konkreten Kontaktdaten (35 %). 27 % der verkaufsbereiten Befragten würden dagegen ohne die Unterstützung der Gemeinde einen Verkauf abwickeln. Die Mehrheit der Eigentümer wünscht sich demnach ausdrücklich die Unterstützung der Gemeinde Lahstedt.

5.2.3 Angaben zu bebauten Grundstücken, Grundstücksteilen und unbebauten Baulücken

Bebauungsabsichten und Verkaufsbereitschaft

22 % aller Befragten (50 Nennungen) geben an, dass sie entweder eine Baulücke oder ein noch unbebautes Grundstück besitzen. Diese bilden demnach die Grundgesamtheit für diesen Teil der Befragung. Im Rahmen der Erhebung wurde zunächst gefragt, ob die jeweiligen Eigentümer planen ihre bebauten Grundstücke, Teile davon oder noch nicht bebaute Baulücken in näherer Zukunft zu bebauen. Anschließend erfolgte die Abfrage der konkreten Verkaufsbereitschaft, der bevorzugten Verkaufswege und des möglicherweise vorhandenen Beratungsbedarfs.

Auf die Frage, ob die Eigentümer planen, den noch nicht bebauten Teil ihrer Grundstücke oder die vorhandenen Baulücken in näherer Zukunft bebauen zu lassen, bestätigten lediglich 9 % eine solche Absicht, während 91 % die Frage verneinen. Dabei handelt es sich im Großteil der Fälle um einen noch nicht bebauten Teil des Grundstücks (27 Nennungen). Bei nur 10 Nennungen handelt es sich dagegen um eine eigenständige Baulücke oder ein Flurstück. In einem nächsten Schritt wurde nach den Gründen gefragt, die bislang verhindert haben, dass der noch nicht bebaute Teil des Grundstücks oder die Baulücke bebaut oder verkauft wurden. Ein Drittel aller Nennungen fiel dabei auf die Kategorie „Fläche wird als Haus- oder Kleingarten“ genutzt. Weiterhin genannt wurde die Bevorratung für Nachkommen/Erben (13 %) sowie mangelndes Interesse an einer Verwertung und die Lage oder Zuschnitt des Grundstücks mit jeweils 10 %. Die Bereitschaft das Grundstück oder die Baulücke zum Verkauf anzubieten, signalisieren 22 % der Befragten, 66 % lehnen dagegen einen Verkauf ab und weitere 12 % haben keine Angaben zu dieser Frage gemacht.

Beratungsbedarf und Form des Anbietens

Von dem Eigentümerkreis, der einem Verkauf offen gegenüber steht, wird gewünscht, dass die Kommune zu Fragen des Grundstücksverkaufs berät, Baurecht dort schafft, wo es noch nicht vorhanden ist und architektonische sowie städtebauliche Vorgaben setzt. Ein Beratungsbedarf durch die Kommune bei Grundstückstausch ist hingegen kaum vorhanden. Interesse an Hilfestellungen und Beratung der verkaufswilligen Eigentümer durch die Kommune wird auch bei der Form des Angebotes deutlich. So bevorzugt die Mehrheit von ihnen ein anonymes Anbieten des Grundstücks über die Internetseite der Gemeinde (Grundstücksdaten liegen offen, Eigentümer bleibt aber anonym) und die Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer. Der Verkauf ausschließlich über Dritte ohne Hilfe der Gemeinde können sich die wenigsten vorstellen.



5.3 Zusammenfassung

Die Befragung der Gebäude- und Grundstückseigentümer in Oberg sollte zu einer Sensibilisierung und Annäherung an dieses zukünftig so wichtige Thema führen. In vielen Köpfen schwirrt der Begriff des demografischen Wandels, doch greifbar ist er vielerorts nicht. Um die möglichen Auswirkungen des demografischen Wandels aufzeigen und sichtbar machen zu können, wurde in Oberg diese erste Haushaltsbefragung durchgeführt.

Insgesamt zeichnet sich in Oberg im Bereich außerhalb der Neubaugebiete der demografische Strukturwandel bereits ab. Symptomatisch ist hierbei die demografische Veränderung hin zu einer stark alternden Bevölkerung. Dies zeichnet sich in erster Linie durch einen ausbleibenden Generationenwechsel ab, der durch das bereits vielfach erfolgte Abwandern der nachfolgenden Generation bedingt wird. Darüber hinaus zeugen der Leerstand von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie die Unternutzung der großen Wohngebäude durch Ein- bis Zweipersonenhaushalte von einer strukturellen Veränderung des Ortes.

Die Befragung der Haus- und Grundstückseigentümer innerhalb des Ortes sollte weiter Auskunft darüber geben, wie die Gemeinde zukünftig ihr Flächenmanagement aufstellen und den Eigentümern der Gebäude hilfreiche Strukturen zur Seite stellen kann. Neben der Erfassung von demografischen Daten wurden mittels der Befragung insbesondere Informationen zu den einzelnen Grundstücken und ihrer Bebauung sowie den zukünftigen Planungen der Eigentümer erhoben. Auf diesem Wege sollten die zur Verfügung stehenden und geeigneten unbebauten Grundstücke und Baulücken sowie um- und nachzunutzende Gebäude erfasst werden. Die Sichtbarmachung von Baulücken und potenziellen Leerständen dient der verbesserten Abschätzung realistischer Innenentwicklungspotenziale für die zukünftige Bedarfs- und Bauleitplanung. Gleichzeitig können Strukturen für Eigentümer und Bauwillige aufgebaut werden, die die Vermarktung bzw. Weiternutzung ihrer Gebäude ermöglichen.

Der zweite Teil der Befragung galt der vorhanden baulichen Substanz. Etwa 40 % aller Gebäude werden als stark oder zum Teil sanierungsbedürftig empfunden. Dabei ist gerade die Instandsetzung und Modernisierung von Bauwerken zur Bindung aktueller Mieter oder Eigentümer bzw. zur Gewinnung neuer Mieter oder Eigentümer von großer Bedeutung. Die Erhaltung der einzelnen Objekte trägt außerdem zur Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes von Oberg bei. Der dazu notwendige Informationsbedarf zum Verkauf, zu Sanierung und Modernisierung sowie zu städtebaulichen und architektonischen Fragen wird dabei deutlich bekundet. Kurzfristig werden vor allem die Grundstücke und Gebäude der über 65-jährigen in den Blickpunkt der Betrachtung rücken. Sofern von den Eigentümern selbst keine Regelungen getroffen werden, sind hier die nächsten Leerstände zu erwarten.

Für eine ortsverträgliche Umnutzung und Innenentwicklung bzw. Innenverdichtung sprechen neben der Flächeneinsparung und Bewahrung des gewachsenen Ortsbildes ebenso eine innerörtliche Belebung und Aufwertung. Durch den Zuzug neuer Einwohner könnte die vorhandene Überalterung der Bevölkerung ausgeglichen und Infrastruktureinrichtungen gesichert und besser ausgenutzt werden. Des Weiteren kann dies die Identifizierung mit dem Ort positiv beein-

flussen. Dabei ist für Neubürger vor allem die Einsparung von Erschließungskosten zu sehen, aber auch die Qualität des Lebens in einem gewachsenen Umfeld, dessen Standortqualitäten bereits bekannt sind.

Das wichtigste Ergebnis dieser ersten Befragung ist, dass ein wesentliches Potenzial in der Beratung der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer liegt. Durch eine entsprechende Informationsvermittlung werden diese in die Lage versetzt, Entscheidungen zu Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu treffen und somit zum Werterhalt ihrer Gebäude beizutragen. Dies hat den doppelten Nutzen, dass auch für nachrückende Generationen diese Gebäude als Wohnraum attraktiv bleiben, vor allem vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde zukünftig keine Neubaugebiete mehr ausweisen wird, sondern ihr Hauptaugenmerk auf die Innenentwicklung von Oberg richten wird.



6 Entwicklungsstrategie



6.1 Entwicklungsstrategie

Die Dorferneuerungsplanung verfolgt von ihrem Grundverständnis her stets einen ganzheitlichen Strategieansatz. Abgeleitet aus einer Analyse des Bestandes und damit der Ist-Situation wird in einem Leitbild die grundsätzliche Ausrichtung die auf die jeweilige Örtlichkeit passende Entwicklungsstrategie durch den Arbeitskreis festgelegt. Die Entwicklungsstrategie basiert auf den Problemstellungen und Wünschen der Erarbeitungsphase. Die relevanten Themenfelder konnten identifiziert und mit Projekten hinterlegt werden, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen. Ein Dorferneuerungsplan ist für die nächsten 10 bis 15 Jahre angelegt, wobei die Förderphase des LGLN in der Regel etwa fünf Jahre umfasst. Der Plan kann daher nicht alle Herausforderungen erahnen, die sich in den kommenden Jahren ergeben werden. Entsprechend sich ändernder Voraussetzungen ist er fortzuschreiben. Gemeinsam mit dem Amt für Landentwicklung Braunschweig, der Gemeinde Lahstedt sowie den Bürgerinnen und Bürgern muss regelmäßig geklärt werden, welche neuen Anforderungen sich stellen und wie ihnen begegnet werden soll. Nur wenn der Arbeitskreis und die Gemeinde Lahstedt immer wieder die Entwicklungsstrategie überprüfen und nachjustieren, kann die Dorferneuerung langfristig erfolgreich sein.

Das Leitbild wird anschließend in mehrere Leitziele differenziert. Mit den Leitziele sind mögliche Projekte und Maßnahmen verbunden, die nachvollziehbar machen, was mit den Leitziele gemeint ist. Sie reichen dabei über das Förderspektrum nach der ZILE-Richtlinie hinaus, denn sie beschreiben auch solche Projekte und Maßnahmen, die entweder über andere Förderinstrumente umgesetzt werden können oder die gar keine Förderung benötigen.

6.2 Leitbild - Ein Dorf für alle Generationen und Lebensformen

Die Ortschaft Oberg nimmt die Herausforderungen des demografischen Wandels an und will aufbauend auf den vorhandenen Potenzialen auf diese Entwicklung (re)agieren. Aus den Ergebnissen der Befragung heraus soll eine gezielte Innenentwicklung verfolgt werden,

- indem leer stehende Gebäude und Grundstücke besser vermarktet werden,
- indem die Gebäudeeigentümer für werterhaltende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sensibilisiert werden,
- indem über alternative Wohnformen im Alter nachgedacht wird und so alle dazu beitragen, dass Oberg weiterhin lebendig und attraktiv bleibt.

Die nachhaltige Weiterentwicklung von Oberg umfasst auch die Verbesserung der Freiraumsituation, wozu u.a. die Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur zählt. Zukünftige Straßenbaumaßnahmen sind barrierefrei und einheitlich zu gestalten. Im Zusammenspiel aller Maßnahmen soll Oberg zu einem altersgerechten und lebendigen Dorf entwickelt werden, in dem sich alle Generationen wohlfühlen und leben können.

6.3 Leitziele

Diesem Leitbild werden sechs Leitziele zugeordnet, die durch unterstützende Projekte und Maßnahmen begleitet werden. Die sechs Leitziele wirken einzeln und gemeinsam. Aber erst miteinander vernetzt erzeugen sie die Nachhaltigkeit, die mit dem ganzheitlichen Strategieansatz verfolgt wird. Die Leitziele umfassen die folgenden Inhalte:

- altersgerechtes Dorf - ein Dorf für alle: jung und alt
durch Barrierefreiheit, Entwicklung von alternativen Wohnformen, Zusammenschluss von Interessierten (Baugemeinschaft / Genossenschaft), um die Zukunft selbst zu gestalten
- Nutzung der vorhandenen Potenziale - Vorhandensein von wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Banken, Supermarkt, Schule, Arzt, Kirche, Gut Oberg)
- zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung bzw. Bestandserhaltung durch Sensibilisierung der Bewohner und Besitzer von Wohneigentum (Eigentum verpflichtet) - Werterhaltung der Gebäude durch laufende und angemessene Sanierungsmaßnahmen (energetische Sanierung / Modernisierung)
- gezielte Vermarktung und Aufdeckung von Leerständen durch ein Leerstandskataster
- Eigeninitiative fördern durch Bereitstellung und Begleitung von Profis und Unterstützung durch die Gemeinde Lahstedt
- Innenentwicklung bzw. Innenverdichtung statt Neubaugebiete

6.3.1 Leitziel 1 – Ein Dorf für alle Generationen und Lebensformen

Im Landkreis Peine leben 36 % der Einwohner in einem Ein-Personen-Haushalt. Gleichzeitig nimmt der Anteil der Menschen über 60 Jahre deutlich zu. Bis zum Jahr 2030 wird für den Landkreis Peine ein Rückgang der Bevölkerung von über 11 % prognostiziert, wobei der Anteil der über 65-Jährigen auf über 30 % ansteigen wird (Quelle: wegweiser-kommune.de / Bertelsmann-Stiftung). Gleichzeitig müssen sich alle Dörfer im suburbanen Raum des Verdichtungsraum Hannover-Braunschweig mehr und mehr einem Wettbewerb stellen, der ihre Bedeutung als Wohn-, Versorgungs-, Freizeit- und Arbeitsstandort betrifft. Dem Trend der Überalterung kann nicht mehr entgegengesteuert oder dieser aufgehalten werden, sondern es sind Lösungen zu finden, die Ortschaften wie Oberg lebenswert für Menschen jeden Alters machen.

Oberg ist heute aufgrund der vorhandenen Schule, der Kindertagesstätte und Infrastruktureinrichtungen wie einem Arzt, einem Supermarkt und Banken vor allem für Familien sehr attraktiv. Die Schule in Oberg ist die einzige Ganztagschule in der Gemeinde Lahstedt. 2011 wurde zudem eine Mensa gebaut, so dass der Schulstandort und damit auch der Wohnort Oberg für Familie noch attraktiver geworden ist. Oberg soll jedoch auch für ältere Menschen attraktiv und lebenswert bleiben. Deshalb stellt sich für die Oberger die Frage: Wie wollen wir / will ich im Alter leben? Welche Möglichkeiten gibt es, selbständig im Alter in Oberg wohnen bleiben zu können? Aus diesen Fragestellungen heraus ist ein starkes Interesse der Oberger entstanden, gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte zu entwickeln, um sich rechtzeitig auf ein vitales Leben und Wohnen im Alter vorzubereiten. Darüber hinaus kann die vorhandene Bausubstanz an ein



Leben im Alter durch entsprechende bauliche Maßnahmen angepasst werden. Eine wichtige Maßgabe bei allen Maßnahmen ist die Einhaltung der Barrierefreiheit. Die vorhandenen Baulücken sind aber auch für junge Familien interessant, die sich in Oberg ein Eigenheim bauen möchten. Gleichzeitig gibt es eine Vielzahl an leer stehenden Gebäuden. Durch gemeindliche Unterstützung sowie professionelle Beratung könnten diese an junge Familien vermittelt werden.

Maßnahmen

- Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Entwicklung von alternativen Wohnformen im Alter
- Entwicklung eines gemeindlichen Förderprogramms zur Nutzung alter Bausubstanz
z.B. durch professionelle Beratung
- Ausbau des Schulstandortes Oberg zur Ganztagschule (bereits erfolgt)

6.3.2 Leitziel 2 - Nachhaltige Siedlungsentwicklung und Gebäudenutzung

In den letzten Jahrzehnten sind am Rand von Oberg zahlreiche Neubaugebiete entstanden. Aufgrund des demografischen Wandels besteht kein Handlungsdruck mehr, neue Baugebiete auszuweisen. Vielmehr ist es erforderlich, den Bestand vor allem im historischen Ortskern zu erhalten und weiterzuentwickeln, denn Vielfalt und Qualität der Nutzungsstrukturen ist bestimmend für die Werterhaltung der Gebäude sowie der Grundstücke.

Die Eigentümerbefragung hat gezeigt, dass sich die demografischen Rahmenbedingungen auch negativ auf die weitere Entwicklung von Oberg auswirken werden. Es ist daher wichtig, vorausschauend zu handeln und aktiv zu werden. Mit der Dorferneuerung Oberg und der Eigentümerbefragung wurde ein erstes Bewusstsein für diese Problematik geschaffen. In einem zweiten Schritt muss hier angeknüpft werden, um mit gezielten Maßnahmen eine positive Entwicklung für Oberg voranzutreiben. Dies kann zum einen durch eine Nachverdichtung im Bestand erfolgen, zum anderen durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand. Mit der schriftlichen Eigentümerbefragung und durch die Bestandserfassung der Dorferneuerung konnten des Weiteren einige der leer stehenden oder untergenutzten Gebäude erkannt und erfasst werden. Tatsächlich dürften aber sehr viel mehr Gebäude leer stehen oder weitgehend untergenutzt sein, als bislang bekannt sind. Hinzu kommen auch noch jene Gebäude und Gebäudeanlagen, die gegenwärtig zwar noch nicht leer stehen, die aber aufgrund des hohen Alters ihrer Bewohner und Besitzer schon in kurzer Zeit leer stehen werden. Um eine gezielte Siedlungs- und Gebäudeentwicklung zu gewährleisten, muss die begonnene Erfassung der Leerstände stetig fortgesetzt werden.

Des Weiteren konnten durch die Bestandserfassung Baulücken in der Ortslage von Oberg auffindig gemacht werden. Sie stellen die stille Reserve dar. Das bedeutet, dass es innerhalb von Oberg noch ausreichend Bauland gibt, indem Baulücken geschlossen werden oder bebaute Flächen weiter- und umgenutzt werden (siehe Neubau NP-Markt). Insgesamt bedarf es dabei eines Umdenkens, denn die Vermarktung von innerörtlichen Baulücken oder von Flächen, die

mittels einer Neubebauung recycelt werden können, benötigt eine intensive Begleitung durch die Gemeinde. Nicht ohne Grund wurde während der Veranstaltung „Initiierung und Begleitung innovativer Prozesse“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft (ARGE) Landentwicklung auf dem Zukunftsforum ländliche Entwicklung 2009 des BMELV in Berlin festgestellt, dass das Thema „Chefsache“ sein muss und der Bürgermeister unbedingt dahinter stehen muss, damit es gelingen kann (Quelle: zukunftsforum-laendliche-entwicklung.de). Innenentwicklung im privaten Bestand ist zudem schwer vorhersehbar und vor allem langsam. Umso wichtiger ist, Strukturen zu schaffen, die zum regelmäßigen Austausch einladen – um nicht den Mutmaßungen oder dem „Buschfunk“ die Kommunikationsstrukturen zu überlassen.

Maßnahmen

- Eigentümer- und Haushaltsbefragung (Wiederholung)
- Weiterentwicklung der Internetplattform der Gemeinde zur Vermarktung von Gebäuden und Grundstücken in Oberg - Wohnhausbörse
- Anlage eines Leerstandskatasters
- keine Ausweisung von neuen Neubaugebieten, sondern Nachverdichtung im Bestand
- Umnutzung leer stehender Bausubstanz

6.3.3 Leitziel 3 - Mit Öffentlichkeitsarbeit und Eigeninitiative Nachhaltigkeit erzielen

Als erste Öffentlichkeitsmaßnahme wurde zu Beginn der Dorferneuerung ein Informationsblatt zur Dorferneuerung herausgegeben und an alle Haushalte verteilt.

Der Erhalt der dörflichen Strukturen und eine angemessene Entwicklung sind keine Selbstläufer. Sie benötigen vielmehr eine dauerhafte und kreative Unterstützungsstruktur. Die Befragung hat gezeigt, dass rund ein Drittel der Befragten an Informationen zur Modernisierung und Sanierung ihrer Gebäude interessiert sind, auch wenn konkret keine Maßnahmen geplant sind.

So plant der Arbeitskreis Oberg, regelmäßig Informationsveranstaltungen zur Modernisierung und Sanierung von Gebäuden durchzuführen. Hierdurch kann die Bevölkerung weiter für diese wichtigen Themen sensibilisiert werden, um dann tatsächlich werterhaltende Maßnahmen an ihren Gebäuden durchführen zu lassen. Somit kann mittel- bis langfristig eine positive bauliche Entwicklung von Oberg angeschoben werden.

Der bauliche Erhalt der Gebäude verlangt ein Wissen darüber, warum sie so und nicht anders gebaut worden sind. Eine Hilfestellung hierzu gibt die im Kapitel 8 abgedruckte Baufibel. Sie kann dabei helfen, die vorhandenen Altgebäude richtig zu sanieren und zu erhalten. Die Umsetzungsbegleitung im Rahmen der Dorferneuerung hilft zusätzlich mit - für die Hausbesitzer kostenlosen - Beratungen.

Weiterhin muss vor allem bei den Hofanlagen in jedem Einzelfall festgestellt und entschieden werden, welche der vorhandenen Gebäude vorrangig erhalten und welche möglicherweise auch abgerissen werden können. Auch hierzu bedarf es einer intensiven Beratung und Betreuung der Haus- und Hofbesitzer. Die für eine Umnutzung in Frage kommenden Haupt- und Nebenge-



bäude müssen danach eingeschätzt werden, ob sie erhaltenswert - z.B. denkmalgeschützt oder Ortsbild prägend - sind, ob eine Umnutzung kostengünstig oder nur mit einem kaum vertretbarem Aufwand durchzuführen ist, ob es nicht nur die Fläche ist, auf der das Gebäude steht, die nach dem Rückbau des Gebäudes recycelt umnutzbar ist oder ob eine neue Nutzungsidee sich überhaupt mit dem vorhandenen historischen Gebäude vereinbar machen lässt, denn nicht jede neue Nutzung kann ohne weiteres in ein ehemals landwirtschaftliches Gebäude übertragen werden. Eine solche objektbezogene Strategie zur Umsetzung des Leitzieles kann nur dann erfolgreich sein, wenn die Beantwortung dieser und weiterer Fragen durch eine fachliche Beratung begleitet wird, die mit einer Wissens- und Bewusstseinsweiterung der Haus- und Hofbesitzer einhergeht.

Maßnahmen

- regelmäßige Aktualisierung und Verteilung des Infoblattes zur Dorferneuerung
- Informationsvermittlung an Neubürger über die Dorferneuerung (über die Gemeinde)
- Mitteilungsblatt der Gemeinde verstärkt nutzen
- regelmäßige Informationsveranstaltungen zum Thema Modernisierung und Sanierung von Gebäuden
- Beratung der Haus- und Hofbesitzer

6.3.4 Leitziel 4 - Innenentwicklung durch Ausbau der Hauptstraße

In Oberg gibt es noch zahlreiche soziale und infrastrukturelle Einrichtungen: Banken, Supermarkt, eine Grundschule als Ganztagschule, zahlreiche Handwerksbetriebe, ein Arzt sowie einen Tierarzt, das Gut Oberg mit Hotelbetrieb und vieles mehr. Viele dieser Einrichtungen befinden sich im Umfeld der Hauptstraße. Der Landkreis Peine plant, die Hauptstraße durch Oberg auszubauen. In diesem Ausbau liegt ein grundlegendes Potenzial für die Weiterentwicklung von Oberg. Durch einen dorftypischen Ausbau der Straße kann es zu einer erheblichen Aufwertung dieses Bereiches von Oberg kommen, sodass positive Effekte für die angrenzenden Nutzungen und Gebäude erzielt werden können. Beim Ausbau der Hauptstraße muss auf den Aspekt der Barrierefreiheit geachtet werden.

Maßnahmen

- Ausbau der Hauptstraße nach den Zielen der Dorferneuerung (Mischbauweise der Nebenanlagen, weiche Separation und einheitliche Gestaltung der Nebenanlagen)

6.3.5 Leitziel 5 - Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur

In Oberg gibt es zahlreiche Straßenzüge, die einer Sanierung bedürfen. Die Umgestaltung des Hasenwinkels im historischen Ortskern von Oberg war einer der maßgeblichen Gründe zur Aufnahme von Oberg in das Niedersächsische Dorferneuerungsprogramm. Neben einer gezielten Nachverdichtung im Bestand kommt diesem Leitziel eine wichtige Rolle zu. Mit der Umgestaltung und Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur ergeben sich positive Effekte

auf die bauliche Entwicklung im Umfeld dieser Straßenzüge. Des Weiteren kann auch die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums verbessert werden.

Maßnahmen u.a.

- Straßenausbau Hasenwinkel
- Straßenausbau Bürgermeister-Ohlms-Straße
- Straßenausbau Auf der Trift
- Straßenausbau Peiner Weg (siehe auch Leitziel 6)
- Straßenausbau Wanneweg
- Straßenausbau Neue Straße
- Straßenausbau Zehnerstraße
- Straßenausbau Lahbergweg
- Straßenausbau Rosenstraße
- Wegebefestigung von Privatwegen z.B. am Wohlenbergstraße (Privatmaßnahme)
- Erneuerung der Gehwegbefestigung z.B. Eilhard-von-Oberg-Weg zwischen Rittergut und Kirche oder Thiesgang (Gehweg zwischen Hasenwinkel und Weststraße)
- Anlage Radweg durch die Feldmark zwischen Oberg und Groß-Ilsede

6.3.6 Leitziel 6 - Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten von Freiräumen

Oberg ist geprägt durch zahlreiche Vereine und ein ausgeprägtes Miteinander. In der Diskussion im Zuge der Arbeitskreissitzungen hat sich deutlich gezeigt, dass es die frühere Ortsmitte als Kommunikationspunkt so nicht mehr gibt. Dort befindet sich heute die Sparkasse. Vielmehr gibt es über die gesamte Ortslage verteilt Punkte, die als Treff- und Veranstaltungsraum genutzt werden. Diese vorhandenen innerörtlichen Freiräume sind zu erhalten und in ihrer Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Maßnahmen

- Umfeldgestaltung Schulhof einschl. Straßenausbau Peiner Weg
- Umfeldgestaltung Friedhof
- Umfeldgestaltung Grillhütte
- Umfeldgestaltung Kirche einschließlich Kinderspielplatz
- Eingrünung neuer NP-Markt
- Verbesserung der Parkplatzsituation am Kindergarten

6.3.7 Leitziel 7 - Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe

Die Dorferneuerung hat als vorrangiges Ziel, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern. Die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe prägen das Ortsbild von Oberg, die bewirtschafteten Flächen das Landschaftsbild um Oberg herum. Deshalb kommt dem Erhalt und der Entwicklung dieser Hofstellen einschließlich ihrer verkehrlichen Hof-Feld-Beziehung eine besondere Rolle zu. Diese gilt es bei allen Planungen



zu berücksichtigen. Von Seiten der örtlichen Landwirtschaft wird zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen ein gemeinschaftlicher Maschinenwaschplatz bzw. eine Gemeinschaftstankstelle angestrebt.

6.4 Maßnahmenbeschreibung

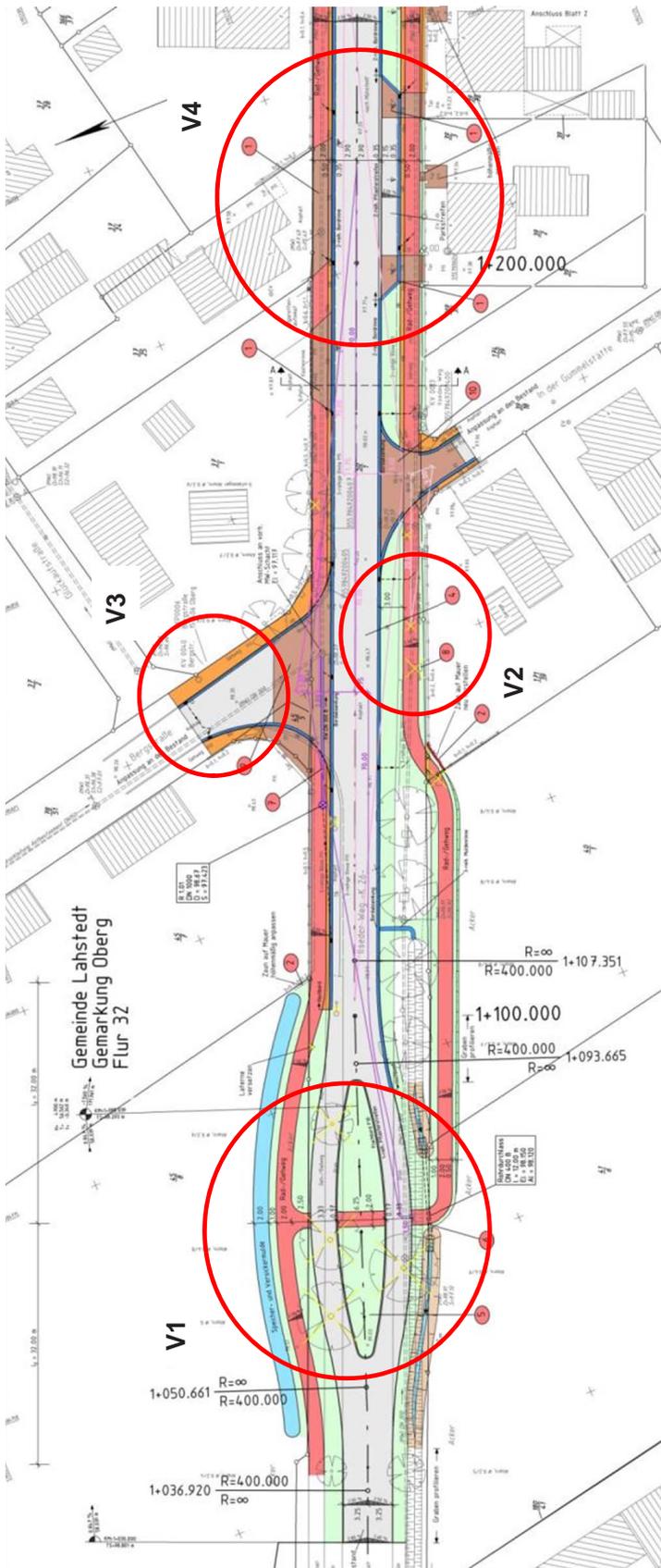
Für einen Teil der konzipierten Maßnahmen im Zuge der Dorferneuerung wurden in den Arbeitskreissitzungen bereits detailliertere Überlegungen vorgenommen. Diese werden im Folgenden beschrieben. Sofern es zur Umsetzung der einen oder anderen Maßnahme kommt, ist in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis und der Gemeinde eine vertiefende Diskussion und Planung vorzunehmen.

6.4.1 Umgestaltung Hauptstraße

Der Landkreis Peine hat zum Ausbau der Hauptstraße durch Oberg ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der vom Landkreis Peine vorgelegte Entwurf sieht einen Straßenausbau nach dem klassischen Trennungsprinzip vor und entspricht nicht den Gestaltungsvorstellungen der Dorferneuerung. Da die Art der Gestaltung der Hauptstraße wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild von Oberg hat, wurde in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis ein Gegenentwurf zu der vorgelegten Planung erarbeitet (siehe folgende Abbildungen). Im Folgenden werden die Planungsvorschläge kurz skizziert:

- standortgerechte Baumpflanzungen zur Eingliederung in die Landschaft und zur Gliederung des Straßenraums
- Einmündungsbereiche von Seitenstraßen pflastern zur Differenzierung zwischen Hauptstraße und Nebenstraßen
- keine gestalterische Differenzierung innerhalb der Nebenanlagen
- einheitliche Gestaltung der Seitenanlagen nach dem Mischungsprinzip - keine Differenzierung zwischen Geh- und Radweg sowie keine Ausgestaltung von separaten Parkbuchten
- Rückbau von großflächig asphaltierten Flächen (vgl. Abb. 12 und 16) und Gestaltung einer Grünfläche einschließlich Baumpflanzungen
- barrierefreie Gestaltung durch Überfahrborde bzw. Verzicht auf Hochbordanlagen entsprechend dem Mischungsprinzip
- Verwendung von dorftypischem Pflaster (verschiedene Formate).

Die Gestaltung der Hauptstraße war durch ein hohes bürgerschaftliches Engagement geprägt. Die Gestaltungsvorschläge wurde in mehreren Sitzungen mit dem Arbeitskreis diskutiert. Um die Oberger für die Gestaltung von Straßenräumen zu sensibilisieren, wurden zusätzlich beispielhafte Ausbauten besichtigt.



V1 – Pflanzung von Bäumen nördlich des Geh- und Radweges

V2 – vorhandenen „Bohrturn“ in Grünfläche setzen

V3 – Einmündung Bergstraße durchgehend pflastern

V4 – einheitliche Seitenraumgestaltung einschließlich Baumpflanzungen

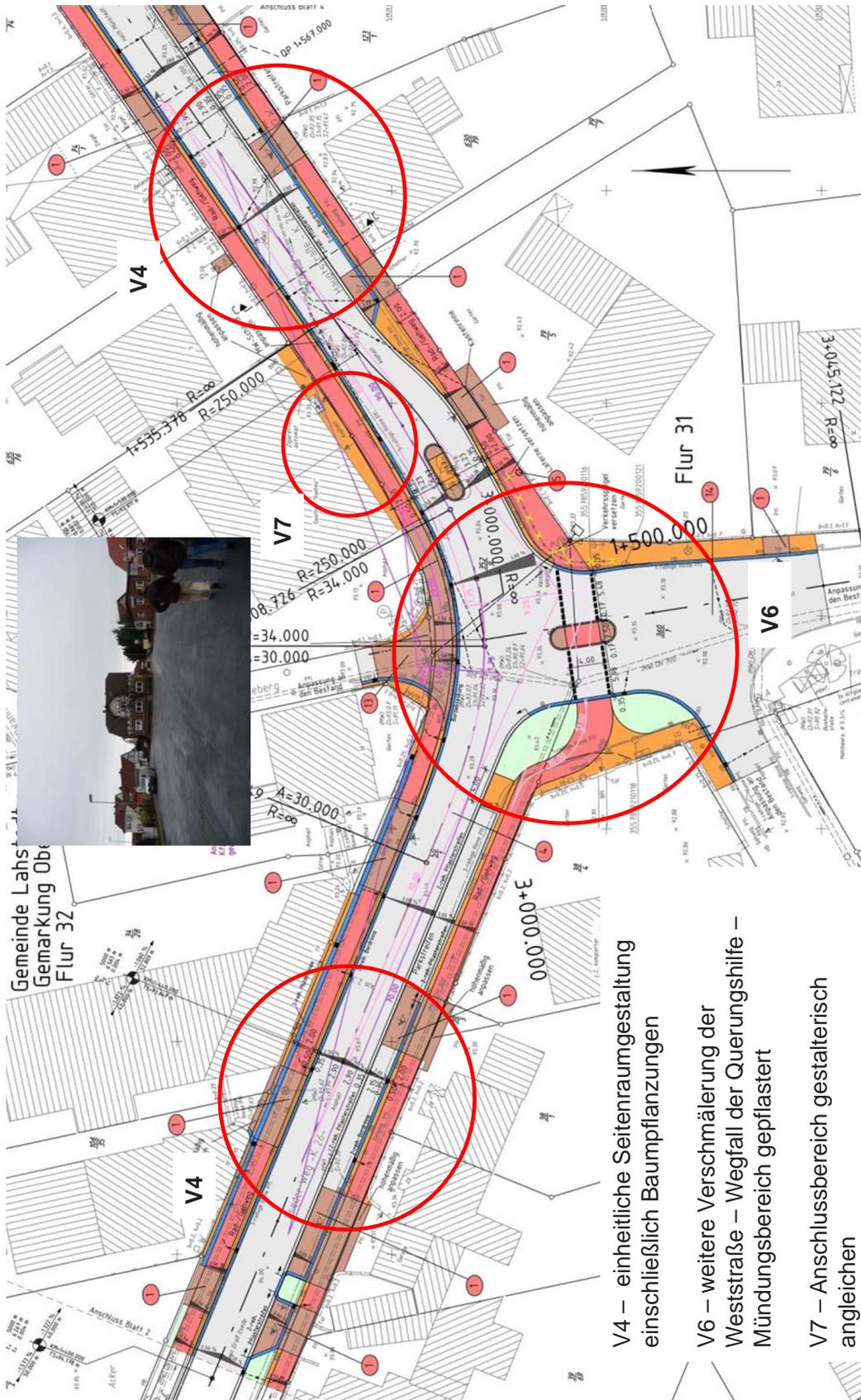
Abb. 10 Umgestaltungsvorschläge zur Ortsdurchfahrt Oberg - Lageplan Blatt 1



V4 – einheitliche Seitenraumgestaltung einschließlich Baumpflanzungen

V5 – Pflanzscheiden Baumstandort mit Rundbord ausführen

Abb. 11 Umgestaltungsvorschläge zur Ortsdurchfahrt Oberg - Lageplan Blatt 2



V4 – einheitliche Seitenraumgestaltung
einschließlich Baumpflanzungen

V6 – weitere Verschmälerung der
Weststraße – Wegfall der Querungshilfe –
Mündungsbereich gepflastert

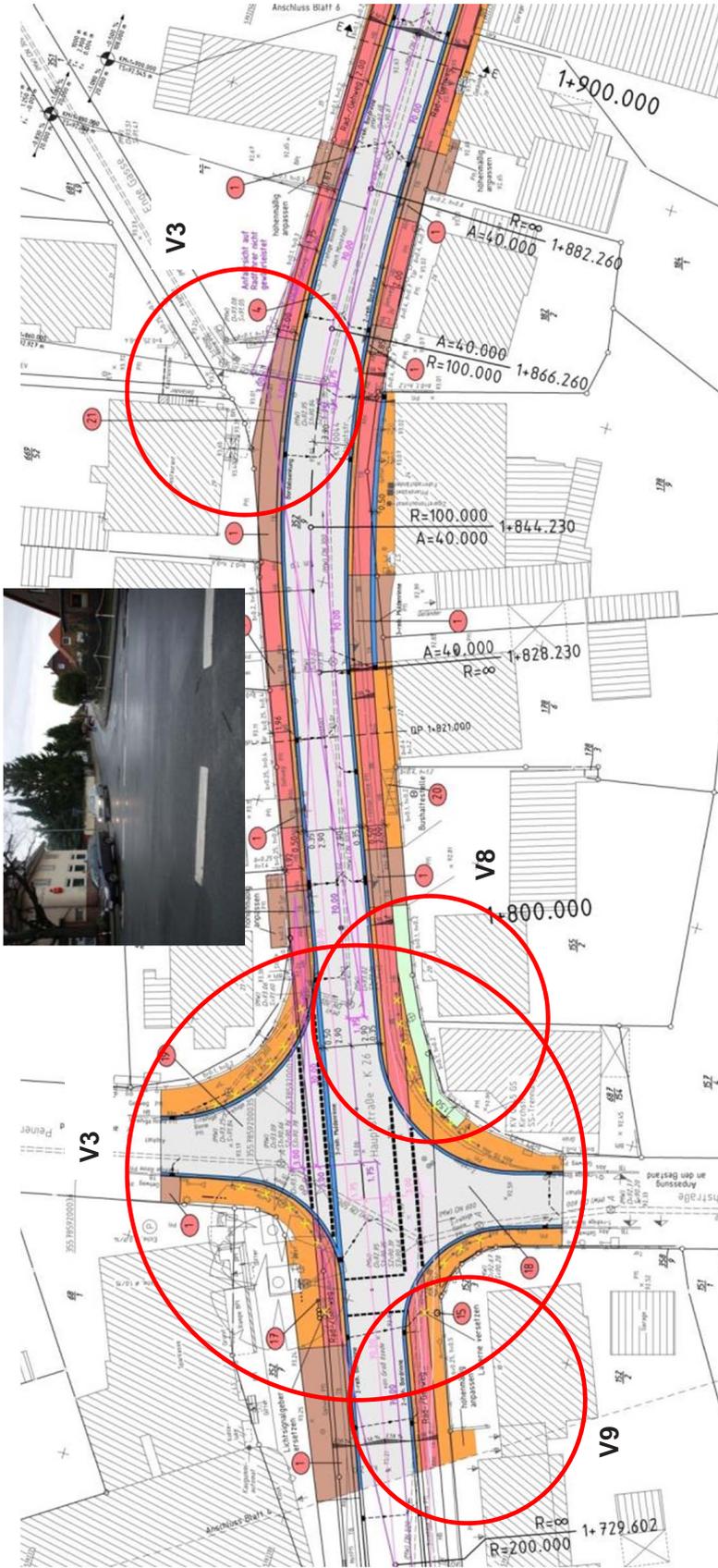
V7 – Anschlussbereich gestalterisch
angleichen

Abb. 12 Umgestaltungsvorschläge zur Ortsdurchfahrt Oberg - Lageplan Blatt 3



V4 – einheitliche Seitenraumgestaltung einschließlich Baumpflanzungen (höhenmäßige Anpassungen der Hofzufahrten entfallen weitestgehend)

Abb. 13 Umgestaltungsvorschläge zur Ortsdurchfahrt Oberg - Lageplan Blatt 4



V3 – Einmündung Peiner Weg, Kirchstraße und Enge Gasse durchgehend pflastern

V8 – Wegfall Grünstreifen

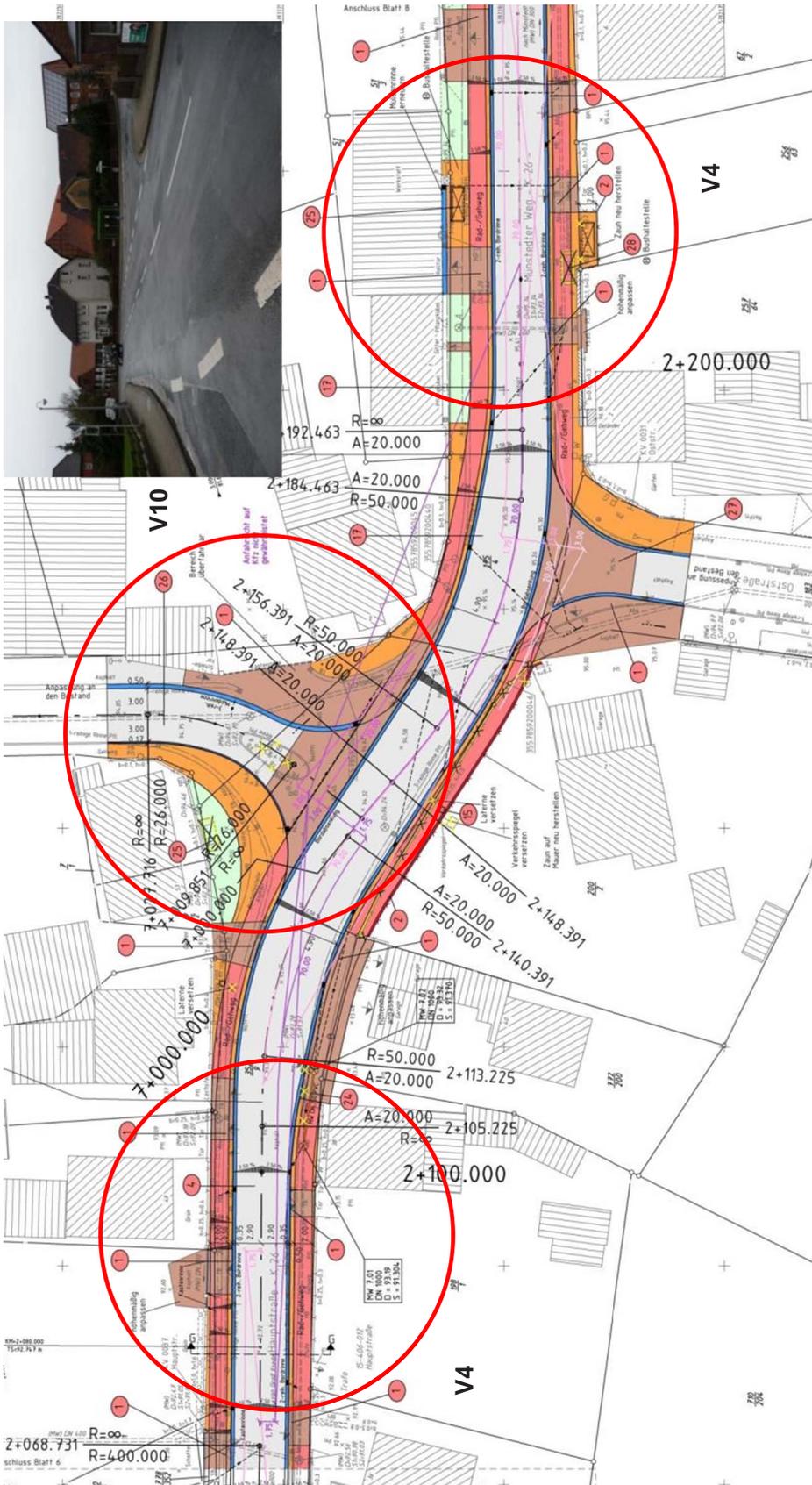
V9 – Parkmöglichkeiten vor Haus Nr. 18 / 18a schaffen

Abb. 14 Umgestaltungsvorschläge zur Ortsdurchfahrt Oberg - Lageplan Blatt 5



V4 – einheitliche Seitenraumgestaltung einschließlich Baumpflanzungen

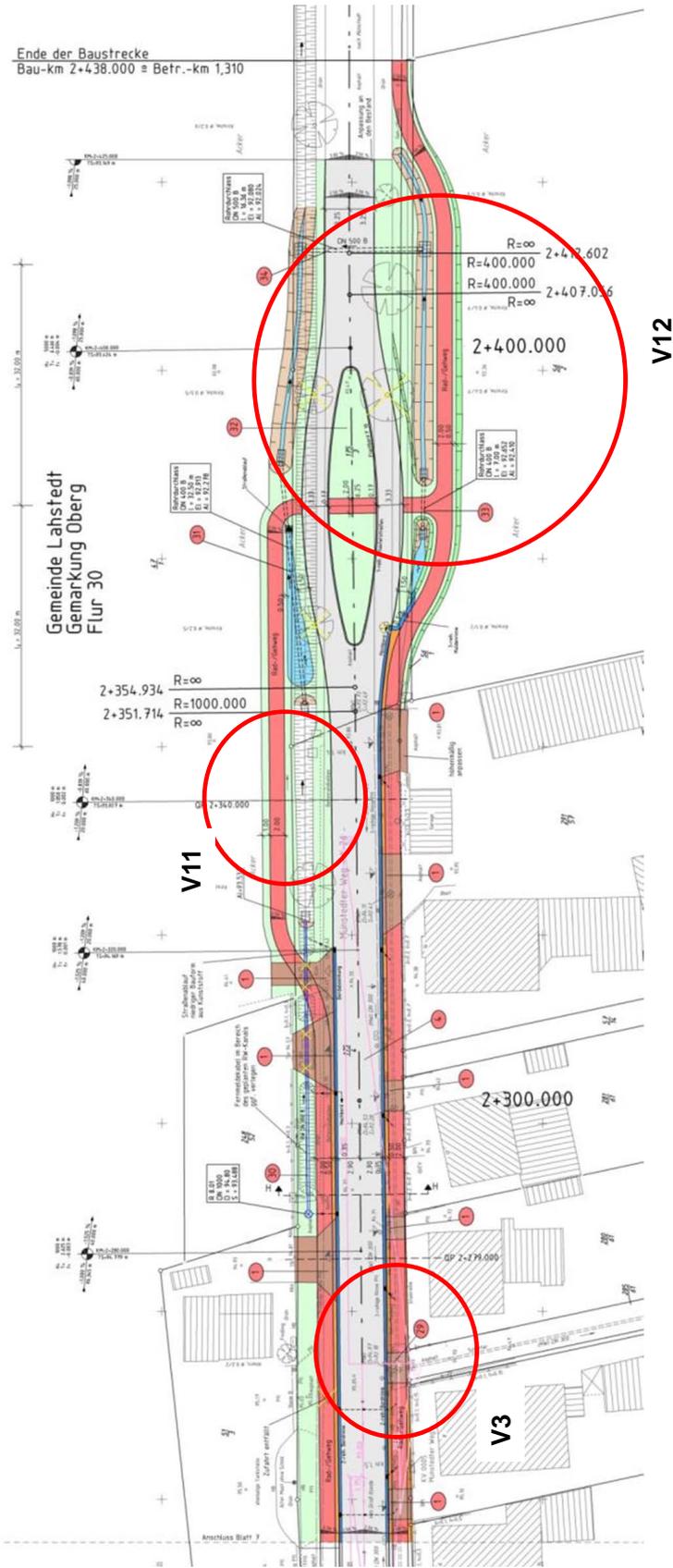
Abb. 15 Umgestaltungsvorschläge zur Ortsdurchfahrt Oberg - Lageplan Blatt 6



V10 – Mündungsbereich Lahbergweg – Reduzierung der Gehwegfläche (beidseitig) statt dessen Grünfläche mit Baumpflanzung

V4 - einheitliche Seitenraumgestaltung einschließlich Baumpflanzungen

Abb. 16 Umgestaltungsvorschläge zur Ortsdurchfahrt Oberg - Lageplan Blatt 7



V3 – Pflasterung Mündungsbereich Kleiner Weg

V11 – ergänzende Baumpflanzung im Graben

V12 – Pflanzung Baumreihe südlich Geh- und Radweg

Abb. 17 Umgestaltungsvorschläge zur Ortsdurchfahrt Oberg - Lageplan Blatt 8

6.4.2 Umgestaltung Hasenwinkel

Der Hasenwinkel liegt im historischen Ortskern von Oberg und stellt damit eine für das Ortsbild bedeutende Straße dar. Mit dem Ausbau der Straße soll ein gestalterischer Standard gesetzt werden, der richtungswesend für alle anderen Maßnahmen in Oberg sein soll. Die Straße Hasenwinkel liegt in der Ortsmitte von Oberg, westlich der Kirche und südlich der Kreisstraße K26. Sie verläuft von der Kirchstraße zur Sonnenstraße. Aufgrund ihrer innerörtlichen Lage abseits der Hauptverkehrswege findet überwiegend Anliegerverkehr statt. Nur im nördlichen Abschnitt liegen zwei Gewerbebetriebe und in der Mitte ein landwirtschaftlicher Betrieb, für die in geringem Umfang Schwerlastverkehr zu erwarten ist. Der Hasenwinkel hat eine Länge von rund 350 m. Der Straßenraum verfügt über unterschiedliche Breiten zwischen 7,75 m und 12,00 m. Das Gelände fällt leicht mit einer mittleren Neigung von 0,3 % nach Süden ab. Die Höhen bewegen sich zwischen 90,75 NHN und 91,85 NHN. Die vorhandene Fahrbahn ist im Mittel 5,00 m breit. Sie wird wechselseitig, zum Teil auch beidseitig von einem Hochbord eingefasst. Der Seitenraum ist mit unterschiedlichen Materialien befestigt bzw. ist unbefestigt. Die Linienführung der Straße ist sehr kurvenreich. Zum Teil ragt die Bebauung bis an die Straßenparzelle heran. Insgesamt zeigt sich ein sehr uneinheitliches Bild, das wenig Aufenthaltsqualität bietet und dem keine dorftypische Gestaltung zugrunde liegt. Die vorhandene bituminöse Fahrbahn ist stark abgängig. In der Asphaltfläche zeigen sich durchgängig Netzrisse, es kommt zu Ausbrüchen. Stellenweise sind Absackungen zu erkennen. Das beschriebene Schadensbild ist durch zu geringe Schichtenstärken und durch einen nicht ausreichend frostsicheren Aufbau zu erklären. Die Oberflächen der Seitenräume wurden aus unterschiedlichen Materialien zum Teil durch die Anlieger selbst angelegt. Sie sind daher in einem mehr oder minder ordentlichen Zustand. Mehrere Hochborde sind abgesackt oder gebrochen. Aufgrund des insgesamt schlechten Zustands

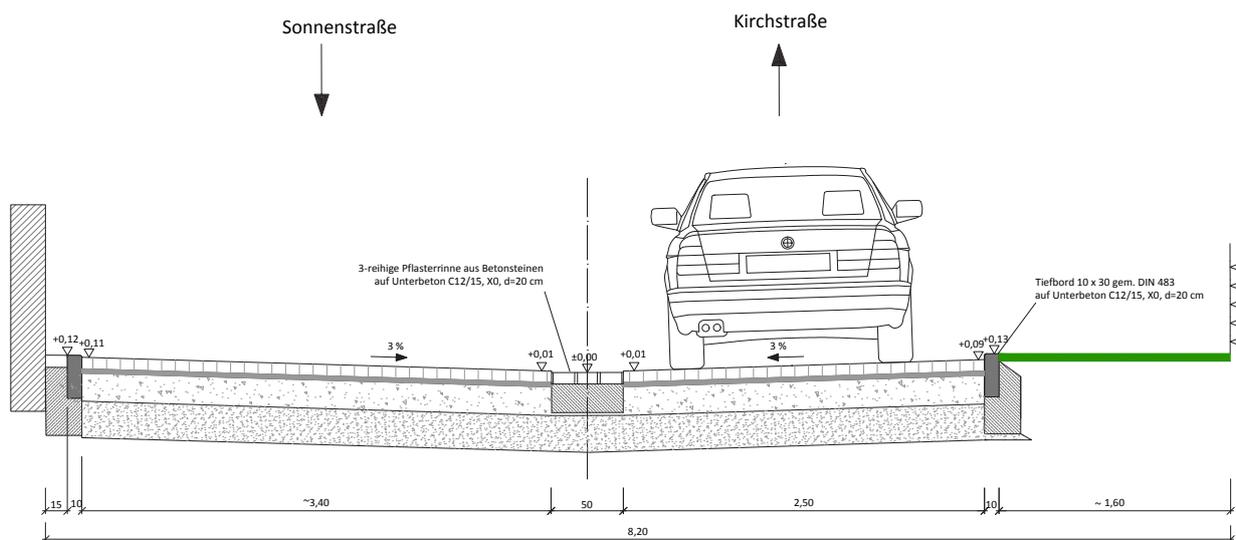


Abb. 18 Straßenquerschnitt Hasenwinkel (Planung: Ingenieurgesellschaft Heidt & Peters, 2012)



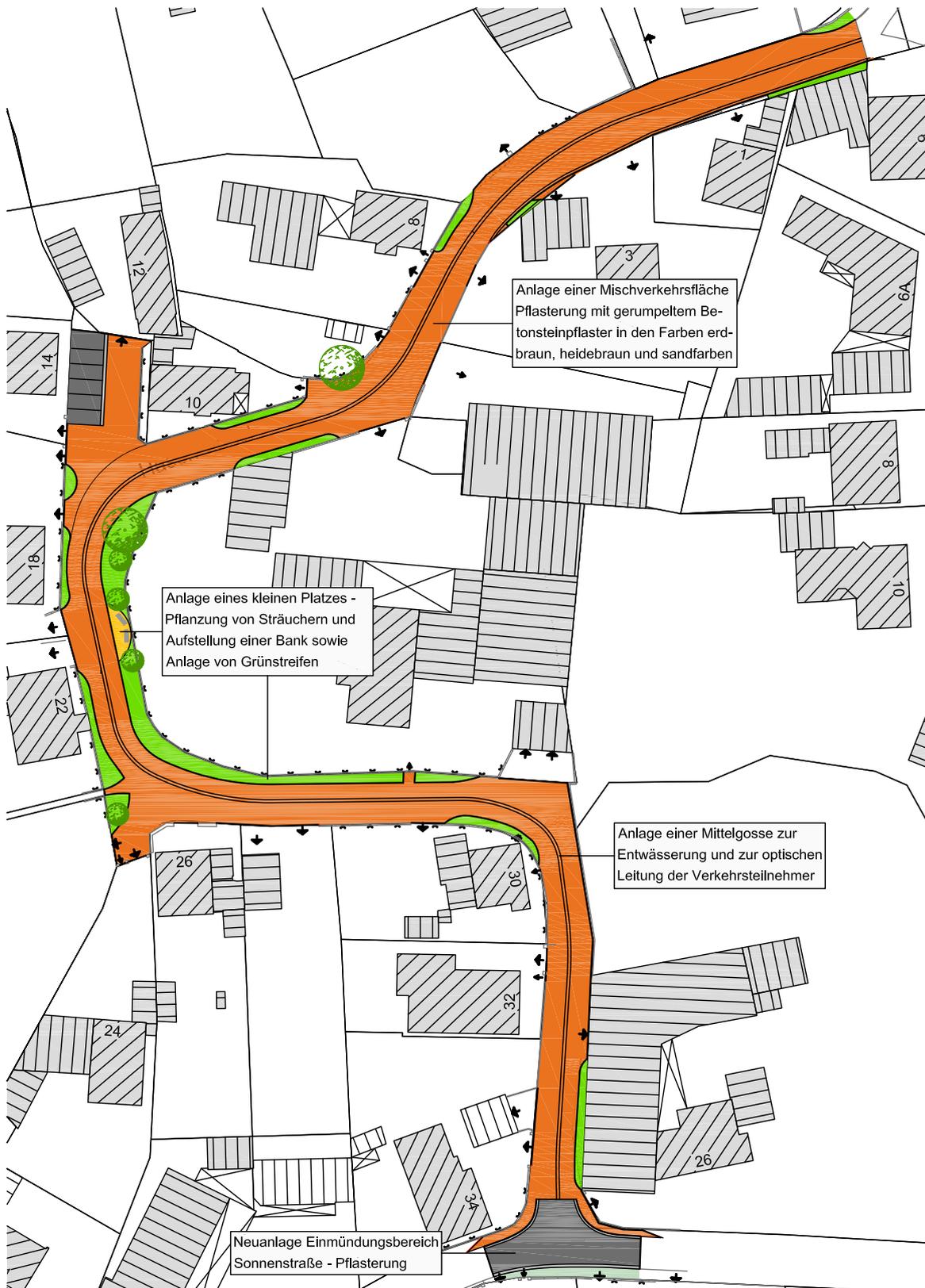


Abb. 19 Entwurf Gestaltung Straßenausbau Hasenwinkel
(Planung Ingenieurgesellschaft Heidt & Peters - 2012)

der Straße ist eine grundhafte Erneuerung der Verkehrsflächen dringend angeraten.

In Sitzungen des Arbeitskreises Dorferneuerung wurde für die Straße Hasenwinkel ein Ausbauquerschnitt vorgesehen, nach dem der Straßenraum über die gesamte Breite gepflastert wird. Die Entwässerung soll über eine Mittelgasse erfolgen. Den Empfehlungen des Arbeitskreises folgend wurde die Straße mit einer Mittelgasse angelegt und der Straßenraum in langen Abschnitten bis zur Grundstücksgrenze gepflastert. So entsteht eine Mischverkehrsfläche, die eine gute Aufenthaltsqualität bietet und einer dorftypischen Gestaltung entspricht. An mehreren Stellen, insbesondere in den Bereichen, wo die Gebäude nahe an die Straßenparzelle heranreichen, wurde der Fahrbahnrand mit Grünflächen von der Grenze abgesetzt. Dadurch wird die Verkehrsfläche zum einen etwas eingengt und zum anderen optisch aufgelockert. Eine Mindestbreite zwischen Rinne und Fahrbahnrand von 2,50 m wurde aber stets beibehalten. Unter diesen Randbedingungen wurde die Mittelgasse als Achse innerhalb des Straßenraumes trassiert. Neben der Entwässerung dient die Mittelgasse als optische Leitlinie für die Verkehrsteilnehmer. Die neue Achse folgt überwiegend der vorhandenen Straße. Durch die Vermeidung von langen, geraden Linien passt sich diese gut in das Straßenbild ein. Verschwenkungen oder sonstige verkehrsberuhigende Maßnahmen sind bei der kurvigen Linienführung und den kurzen Sichtweiten nicht erforderlich. In der Einmündung des Hasenwinkels in die Sonnenstraße wird der komplette Kreuzungsbereich neu angelegt, um diesen Abschnitt optisch hervorzuheben. In der nördlichen Einmündung in die Kirchstraße dagegen, ist der Bereich bereits durch eine Aufpflasterung akzentuiert worden. Die Oberfläche ist noch in einem ordentlichen Zustand. Hier soll der Ausbau an der Pflasterung enden. Wegen der anliegenden Gewerbebetriebe wurde die geplante Straße auf die Befahrbarkeit durch Sattelzüge überprüft. Diese können in einem ausreichenden Abstand zu angrenzenden Mauern oder Einfriedungen den Hasenwinkel durchfahren. Gegenüber den Häusern Nr. 22 und Nr. 18 werden zwei Sitzbänke aufgestellt, die von einem halbrunden und mit einer wassergebundenen Decke befestigten Platz eingefasst sind. Diese Stelle soll zum Verweilen einladen und somit die Aufenthaltsqualität in der Straße steigern. Durch eine standortgerechte Bepflanzung kann dieser Bereich zusätzlich aufgewertet werden.

Grundstückszufahrten sind nicht erforderlich, da die Straße bis an die Grenzen gepflastert wird. Stellflächen sollen nur im Bereich vor Haus Nr. 14 angelegt werden, da dort ein höherer Parkdruck herrscht. Ansonsten werden nur Kurzzeitparker beobachtet, die in den Aufweitungen stehen können, ohne dass vorbeifahrende Kraftfahrzeuge behindert werden. Das Quergefälle der Fahrbahn ist von außen zur Mittelgasse hin geneigt. Es beträgt im Allgemeinen 3 %. Im oberen Abschnitt von Station 0+270 bis Station 0+320 sind die vorhandenen Höhen an der nördlichen Grundstücksgrenze um ca. 30 cm höher als an der südlichen. Daher wird in diesem Abschnitt das Quergefälle einseitig nach Süden geneigt. Die Mittelgasse wird in Form einer Pultgasse als gestalterisches Element fortgeführt. Am unteren Fahrbahnrand wird eine 2-reihige Pflasterrinne an einem Tiefbord mit 4 cm Ansicht zur Entwässerung angelegt.

Die Fahrbahn wird aus gerumpeltem Betonsteinpflaster 21 x 14 x 8 cm ohne Fase befestigt. Die Verlegung erfolgt im Reihenverband quer zur Fahrbahn, halb versetzt. Das Pflaster besteht aus drei Farben (erdbraun, heidebraun und sandfarben im Verhältnis 60:30:10, frei gemischt).



Die Stellflächen und der Einmündungsbereich Sonnenstraße werden in anthrazitfarbigen Pflaster anlegt. Die Mittelgasse wird als 3-reihige Rinne aus gerumpelten Betonpflastersteinen 21 x 14 x 8 cm hergestellt. Die Randeinfassung erfolgt mit einem Betontiefbord 10 x 30. In den Abschnitten, wo die Verkehrsfläche an eine Mauer o.ä. heranragt, kann auf die Tiefbordbegrenzung verzichtet und die Mauer als Einfassung genutzt werden, sofern diese in einem guten Zustand ist und dauerhaft erhalten bleiben soll. Als Abgrenzung zu den geplanten Grünflächen soll das Tiefbord eine Ansicht von 4 cm erhalten, damit dieses möglichst nicht überfahren wird. Eine größere Ansicht ist aus gestalterischer Sicht nicht gewollt.

Die Straßenbeleuchtung wird den modernen Anforderungen an eine energiesparende Beleuchtung nicht gerecht und entspricht nicht einer dorfgerechten Gestaltung. Sie soll daher vollständig erneuert werden. Das neu zu verlegende Beleuchtungskabel NYY 5 x 10 mm² ermöglicht das Ansteuern einzelner Laternen. Als Lampen sind Mastleuchten mit einem pilzförmigen Kopf vorgesehen, die mit einem LED-Leuchtmittel ausgestattet sind, z.B. der Firma ZELL Exterior Lightning.

6.4.3 Umfeldgestaltung Schulhof

Der Schulhof ist für die Oberger ein wichtiger Veranstaltungsort. Primär dient er aber dem Schulbetrieb. Die gewachsene Struktur des Umfeldes bedarf nach Ansicht des Arbeitskreises einer Umgestaltung, um zum einen die Parkplatzsituation für die Lehrer zu verbessern, als auch die Situation um die Bushaltestelle zu optimieren. Für den Schulbetrieb fehlen nach Auffassung der Arbeitskreismitglieder zudem überdachte Fahrradständer im Umfeld der Schule.

Der Gestaltungsvorschlag sieht vor, die vor der Turnhalle befindliche (Öl-)Pumpe an eine attraktivere Stelle innerhalb der Ortslage von Oberg zu versetzen. Anstelle der Pumpe könnten dann 10 Pkw-Stellplätze sowie fünf Fahrradanhlenbügel entstehen. Diese wären während des Schulbetriebs ausgewiesene Lehrerparkplätze und könnten nachmittags und abends von den Nutzern der Sporthalle genutzt werden. Dies würde die Parkplatzsituation im Peiner Weg in ei-



Abb. 20 Umfeld Schulhof

nem ersten Schritt entschärfen. Zwischen Parkplatz und Turnhalle könnte darüber hinaus eine Einhausung für einen Abfallcontainer für die Mensa errichtet werden. Um eine optische Durchgängigkeit zu erzielen, wurde vorgeschlagen die Hecke vor dem Schulgebäude zu entfernen und durch einzelne Blühsträucher zu ersetzen. Vorgeschlagen wurde weiter, dass im Bereich parallel zum Schulhof nur Kurzzeitparkplätze im Straßenraum des Peiner Weges ausgewiesen werden sollen, um die Verkehrssicherheit und -übersichtlichkeit für die Schülerinnen und Schüler zu erhöhen. Gleichzeitig sollten die gegenüberliegenden, westlichen Parkplätze in diesem Abschnitt entfallen.

Auf der Rückseite der Schule könnte im Innenhof der Mensa ein überdachter Fahrradabstellplatz für ca. 50 Fahrräder errichtet werden. Die Innenhofsituation bedarf einer vertiefenden Planung, wenn mit der Gesamtmaßnahme als solche begonnen wird.

Ein weiterer Umgestaltungsbereich ist der Bereich um die bestehende Bushaltestelle. Hier wurde vorgeschlagen den Einmündungsbereich Peiner Weg und Bürgermeister-Ohlms-Straße zu entschärfen, indem die Einfahrt zum Schulhof verlagert wird. In diesem Zuge sollte die Bushaltestelle erneuert und die Bushaltestelle selbst erneuert werden. Ein erster Vorschlag zur Lösung dieser Situation wurde zusammen mit den Mitgliedern des Arbeitskreises erarbeitet (siehe Abbildung 22).



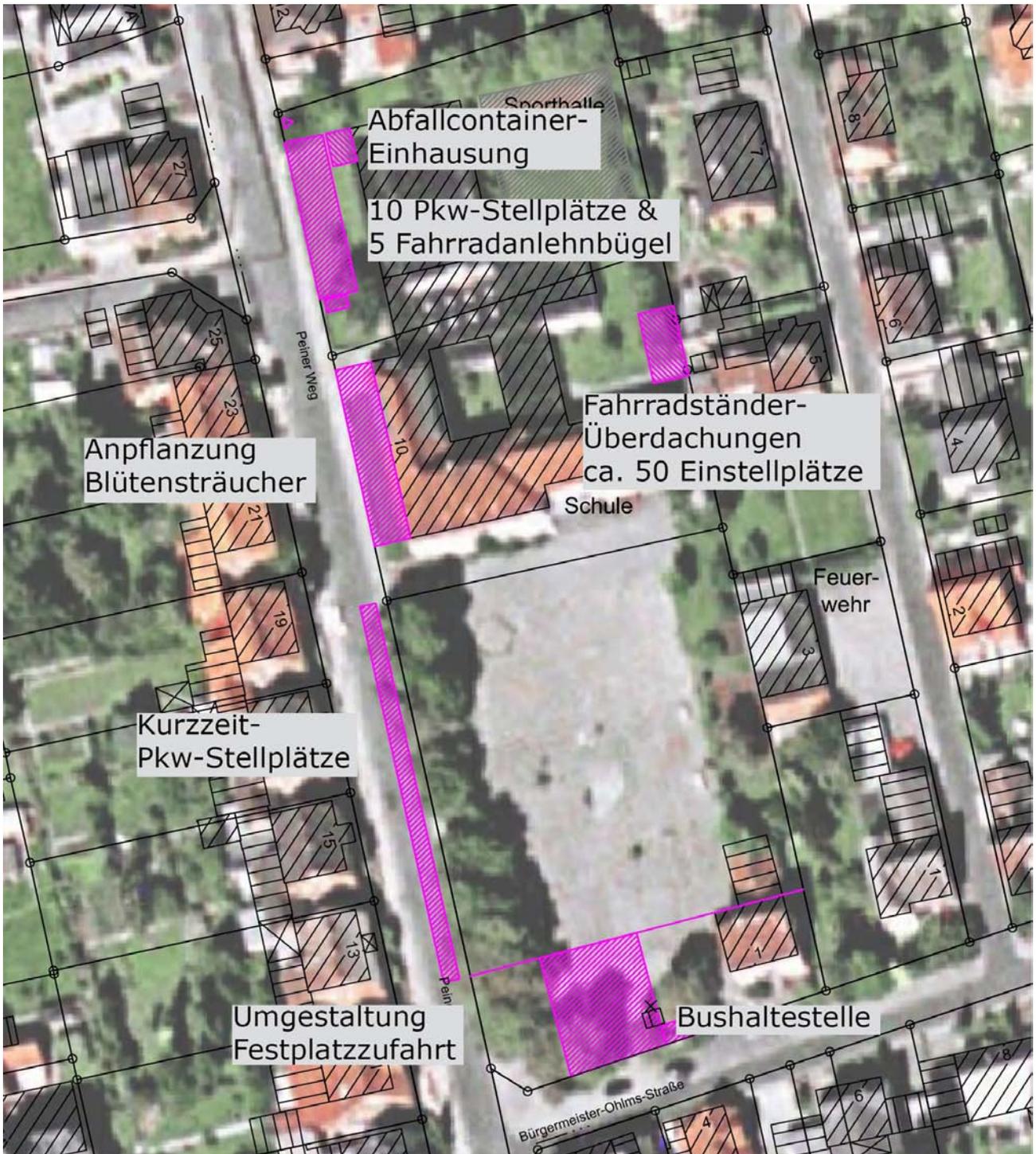


Abb. 21 Maßnahmenbereich Schule

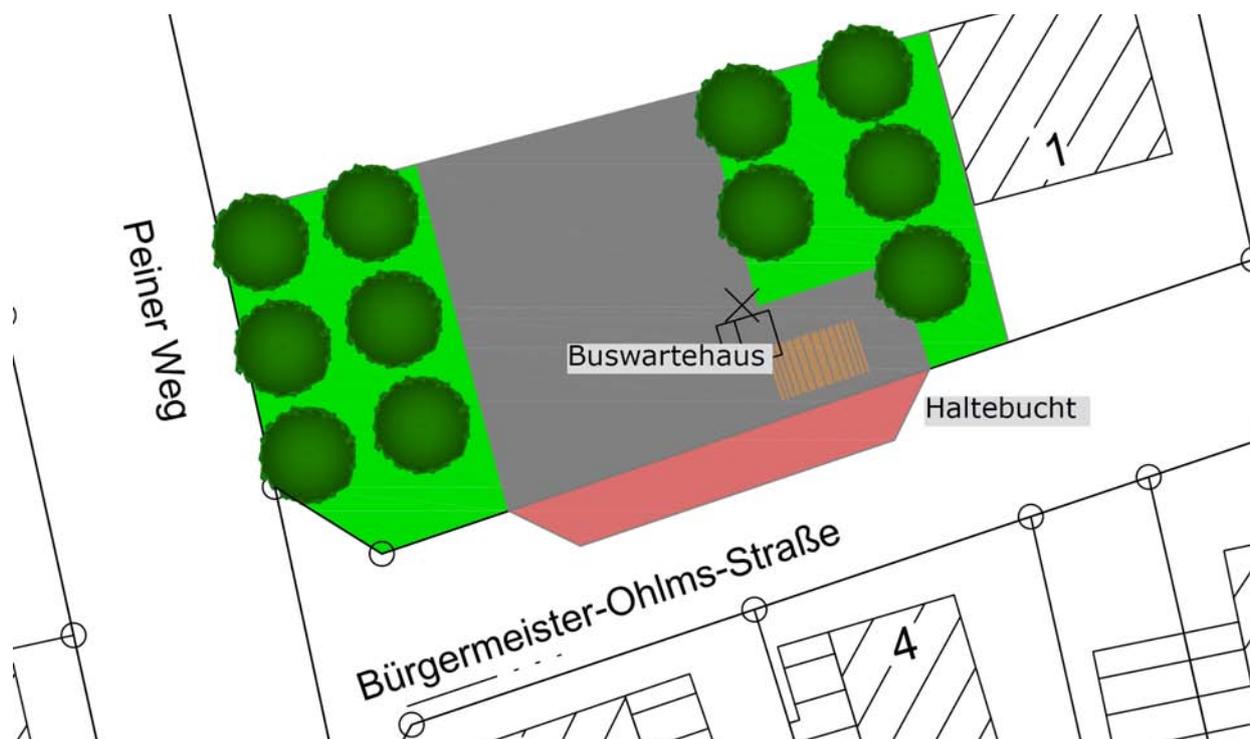


Abb. 22 Maßnahmenbereich - Detail Bushaltestelle

6.4.4 Umfeldgestaltung Friedhof

Die Friedhofskapelle erreicht man über einen gepflasterten Weg umstanden von einer Lindenallee. Durch die dicht am Weg stehenden Bäume haben sich die Pflastersteine im Wurzelbereich der Bäume verschoben und gehoben. Am Ende der Zuwegung steht die Friedhofskapelle, deren Eingang man über eine Stufe erreicht. Um insgesamt einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen, soll der Weg anstelle des Pflasters mit einer wassergebundenen Wegedecke versehen werden und so profiliert werden, dass am Ende an der Kapelle keine Stufe mehr erforderlich ist. Im Eingangsbereich des Friedhofs sollen die alten Fahrradständer durch moderne Anlehnbügel ausgetauscht werden. Um die Parkplatzsituation zu verbessern, soll der gegenüberliegende Parkplatz ebenfalls mit einer wassergebundenen Decke versehen werden.



Abb. 23 Eingangsbereich Friedhof



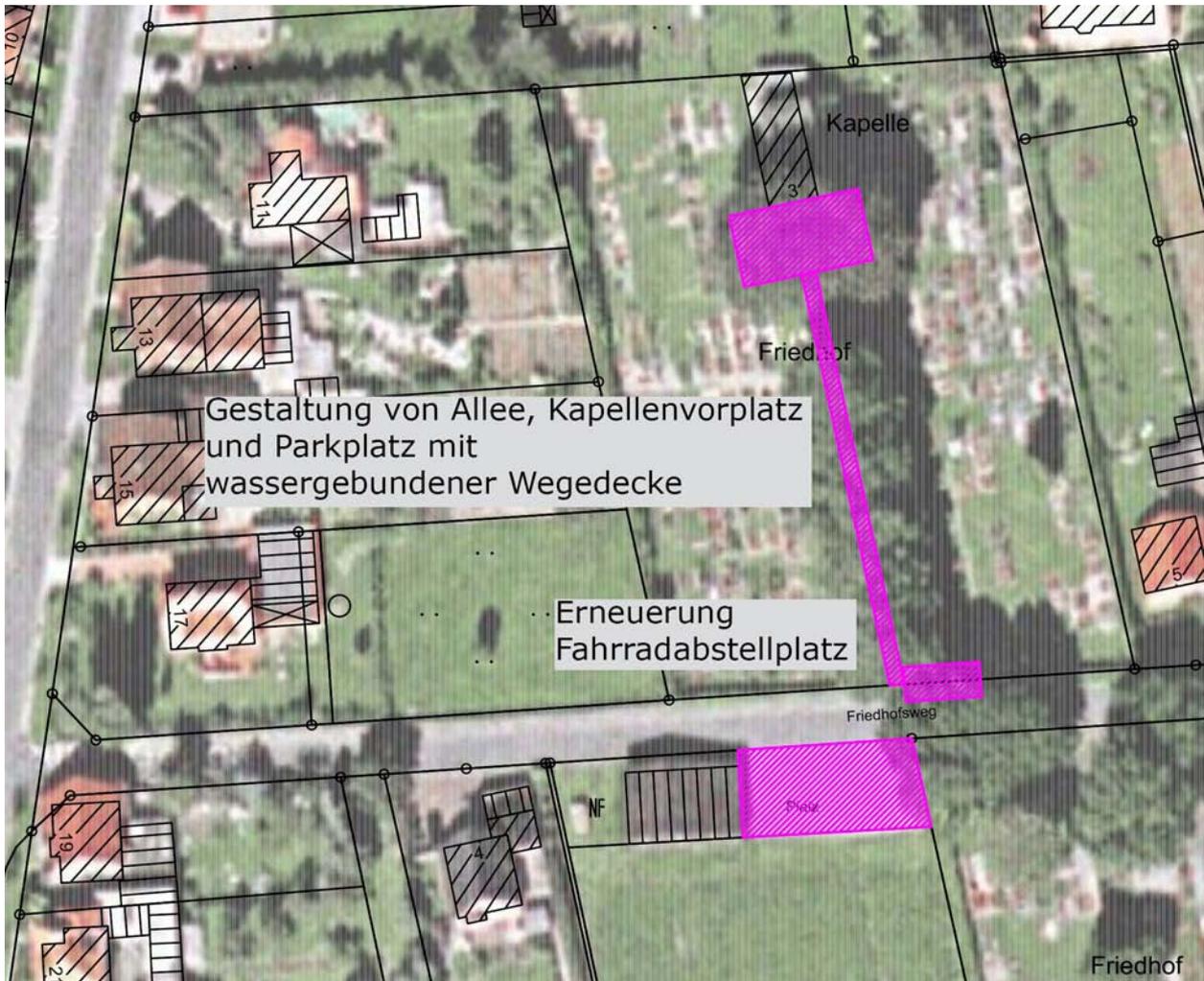


Abb. 24 Maßnahmenbereich Friedhof

6.4.5 Umfeldgestaltung Grillhütte

Die Grillhütte ist eine der wichtigsten Treffpunkte in Oberg. Um den Treffpunkt attraktiver zu gestalten wurde vorgeschlagen, die gepflasterte Zuwegung durch eine wassergebundene Wegedecke zu ersetzen und die Grillhütte baulich zu erweitern. Direkt neben der Grillhütte befindet sich die Druckstation des Wasserverbandes Peine, die mit einem ca. 2 m hohen Stabgitterzaun eingefasst ist. Hier wurde vorgeschlagen den Zaun mit Kletterpflanzen zu begrünen.

6.4.6 Umfeldgestaltung Kirche einschließlich Kinderspielplatz

Die Zuwegung zur Kirche erfolgt zur Zeit von der Sonnenstraße über einen gepflasterten, von Lindenbäumen gesäumten Weg. Im Wurzelbereich der Bäume ist das Pflaster bereits an vielen Stellen aufgeworfen. Um einen sicheren, barrierefreien Zugang zur Kirche zu ermöglichen soll der Pflasterbelag durch eine wassergebundene Wegedecke ersetzt werden. Neben dem Kirchhof liegt ein zurzeit kaum genutzter Kinderspielplatz. Das Kirchengelände sowie dieser Kinderspielplatz stehen in direktem Zusammenhang mit dem gegenüber liegenden, brachliegenden Grundstück (Sonnenstraße). Sollte hier eine städtebauliche Weiterentwicklung stattfinden, sollte darüber nachgedacht werden, wie ein räumlicher und gestalterischer Bezug zur Kirche hergestellt werden kann und wie eine Umgestaltung des Kinderspielplatzes aussehen könnte. Je nach Nutzungs- und Altersstruktur sollte hier über Spielgeräte für die ältere Generation nachgedacht werden.

6.4.7 Eingrünung NP-Markt

Durch den Bau des neuen Supermarktes NP durch Abriss einer alten Hofstelle an der Hauptstraße gerät das dazwischen liegende Grundstück mit Wohnbebauung in eine Insellage durch die Lage zwischen altem und neuem Supermarkt. Um die Einsehbarkeit des Grundstückes zu reduzieren, sollte im Zuge des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden, dass das Supermarktgrundstück an der östlichen Seite durch eine Blühhecke eingegrünt wird. Des Weiteren wurde durch den Arbeitskreis vorgeschlagen, den Straßenraum Sonnenstraße durch Baumpflanzungen neu zu gliedern.

6.4.8 Verbesserung der Parkplatzsituation Kindergarten

Sofern es zu baulichen Veränderungen im Bereich des Kindergartens an der Wohlenbergstraße kommt (z.B. Abriss von Gebäuden), sollte darüber nachgedacht werden, hier Parkplätze für den Kindergartenbetrieb zu schaffen.



6.5 Prioritätenliste

Die Prioritätenliste stellt die Rangfolge der öffentlichen Maßnahmen dar. Sie ist eine Empfehlung des Arbeitskreises an die Gemeinde Lahstedt, die über die Finanzierung der Umsetzung letztlich entscheiden muss. Gleichzeitig dient die Prioritätenliste dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN) als Leitfaden für die Einplanung der benötigten Mittel sowie als Entscheidungsgrundlage.

Die Prioritäten wurden in vier Blöcke gegliedert: Block 1 = 1. Priorität, Block 2 = 2. Priorität, Block 3 = 3. Priorität (kleinere Maßnahmen) sowie Block 4 = sonstige, z.T. nicht investive Projekte. Die folgende Prioritätenliste wurde durch den Arbeitskreis erarbeitet:

Priorität 1

- Straßenausbau Hasenwinkel
- Straßenausbau Hauptstraße
- Umfeldgestaltung Schulhof
- Straßenausbau Peiner Weg
- Straßenausbau Bürgermeister-Ohlms-Straße

Priorität 2

- Umfeldgestaltung Friedhof
- Umfeldgestaltung Kirche
- Straßenausbau Auf der Trift
- Straßenausbau Rosenstraße
- Gehwegbefestigung Eilhard-von-Oberg-Weg (zw. Gut und Kirche)
- Gehwegbefestigung Thiesgang (zw. Hasenwinkel und Weststraße)

Priorität 3

- Umfeldgestaltung Grillhütte
- Straßenausbau Wanneweg
- Straßenausbau Neue Straße
- Straßenausbau Zehnerstraße
- Straßenausbau Lahbergweg

Priorität 4

- Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Entwicklung von alternativen Wohnformen im Alter
- Entwicklung eines gemeindlichen Förderprogramms zur Nutzung alter Bausubstanz z.B. durch professionelle Beratung
- Eigentümer- und Haushaltsbefragung (Wiederholung)
- Weiterentwicklung der Internetplattform der Gemeinde zur Vermarktung von Gebäuden und Grundstücken in Oberg - Wohnhausbörse
- Anlage eines Leerstandskatasters
- regelmäßige Aktualisierung und Verteilung des Infoblattes zur Dorferneuerung
- Informationsvermittlung an Neubürger über die Dorferneuerung (über die Gemeinde)
- Öffentlichkeitsarbeit über das gemeindliche Mitteilungsblatt
- regelmäßige Informationsveranstaltungen zum Thema Modernisierung und Sanierung von Gebäuden
- Beratung der Haus- und Hofbesitzer



7 Kosten



Die folgenden Ausführungen zeigen den potenziellen Investitionsbedarf in Oberg auf. Unterschieden wird dabei zwischen privaten und öffentlichen Maßnahmen.

7.1 Private Maßnahmen

Die privaten Maßnahmen an den vorhandenen Altgebäuden stehen neben den öffentlichen Maßnahmen im Mittelpunkt der Dorferneuerung Oberg. Viele Gebäude in Oberg fallen aufgrund ihres Baujahres aus der Förderung über die Dorferneuerung heraus. Dennoch gibt es zahlreiche Gebäude, die im Zuge der Innenentwicklung und Vitalisierung des historischen Ortskerns von Oberg über die Dorferneuerung förderfähig sind.

Der vorhandene Zustand der Gebäude ist ein erster Indikator für die Berechnung der zu erwartenden Investitionen, aus denen sich die notwendigen Fördermittel ableiten lassen. Die Bewertung der erfassten Gebäude erfolgte in sechs Klassen: In der Klasse 1 wurden solche Gebäude erfasst, die augenscheinlich keinen Sanierungsbedarf aufweisen. Zu ihr gehören auch alle neu gebauten Gebäude, was im Sinne der Dorferneuerung leider all jene Gebäude einbezieht, die nach 1960 gebaut wurden und auch schon auf ein gewisses Alter zurückblicken können. Für sie gibt es eine Regelungslücke in der Förderung, da sie in der Regel keine landwirtschaftlich genutzten Gebäude sind. Sind es dagegen landwirtschaftlich genutzte Gebäude, werden sie ohne Altersbegrenzung gefördert. Die Verteilung der erfassten Gebäude sieht so aus, dass 50 Gebäude der Klasse 1 angehören. Weitere 214 Gebäude zählen zu den Klassen, die von Dorferneuerungsförderungen erfasst werden können. Während die Klassen 2 (kleinere Schönheitsreparaturen) und 3 (Einzelmaßnahmen notwendig) beinahe gleich groß sind (88 bzw. 81 Gebäude) erfassen die Klassen 4 (umfassendere Erneuerungsmaßnahmen notwendig) und 5 (Sanierungsmaßnahmen unabdingbar) zusammen ebenfalls 44 Gebäude. Sie stellen das größte Potenzial an Fördernotwendigkeiten dar. In der Klasse 6 sind jene Gebäude erfasst worden, die nach dem äußeren Eindruck nicht mehr mit normalem Aufwand zu erhalten sind. In Oberg ist hiervon nur ein Gebäude betroffen.

In der Kalkulation der aufgrund der vorgefundenen Schäden zu erwartenden Investitionen sind nur die Gebäude in den Klassen 2 bis 5 erfasst. Um die Förderwürdigkeit noch genauer zu erfassen, wurden die Altgebäude zusätzlich nach dem Grad ihrer baulichen Veränderung untersucht. Hier galt es drei Gruppen zu bilden, solche Altgebäude, deren Erscheinungsbild weitgehend unverändert überliefert wurde, dann Altgebäude, die mehr oder weniger starke äußerliche Veränderungen aufweisen und jene, die kaum mehr als Altgebäude zu erkennen sind. Letztere Gebäude konnten ausnahmslos der Schadensklasse 1 zugeordnet werden. 30 Altgebäude gehören zu den Altgebäuden, die weitgehend unverändert überliefert wurden (Klasse A), 163 Altgebäude weisen deutliche Veränderungen auf (Klasse B). Bei einigen der Gebäude trifft zusätzlich die Eigenschaft eines Baudenkmals zu. Wie sehr der Bedarf an Fördermitteln zunimmt, zeigt die Analyse der Schadensklasse 5, also der Gebäude, bei denen kurzfristiger Handlungsbedarf besteht, um sie erhalten und weitzunutzen zu können. In dieser Klasse sind sechs Gebäude erfasst worden. Diese sechs Gebäude allein haben theoretisch einen Bedarf an Fördermitteln

in Höhe von 150.000 Euro, da für sie jeweils die Höchstförderung von jeweils 25.000 Euro in Frage kommen würde.

In der Zusammenschau aller Merkmale ergibt sich somit ein erheblicher Fördermittelbedarf von deutlich mehr als einer Million Euro. Dies ist eine rein theoretische Summe, da mit ziemlicher Sicherheit anzunehmen ist, dass nicht für alle Gebäude ein konkreter Förderantrag gestellt werden wird, die im Rahmen der Dorferneuerung förderfähig sind. Für die Ermittlung des Fördermittelfinanzbedarfs an der privaten Bausubstanz wird daher wirklichkeitsnäher angenommen, dass im Laufe des zu bewilligenden Förderzeitraums für maximal 15 % der förderfähigen Altgebäude ein Förderantrag gestellt werden wird, so dass sich die Notwendigkeit der Bereitstellung eines Fördermittelfinanzvolumens in Höhe von rund 330.000 Euro für die Modernisierung des Dorfbildes von Oberg nach den Vorstellungen und Anforderungen der Dorferneuerung ergibt.

7.2 Öffentliche Maßnahmen

Der Arbeitskreis hat für die öffentlichen Maßnahmen eine Prioritätenliste aufgestellt. Vor allem die Projekte der 1. Priorität sind für die nächsten Jahre von Interesse. Die angegebenen Nettokosten stellen erste Orientierungswerte dar und dürfen nicht für Antragstellungen verwendet werden. Für die Antragstellung sind die Kosten durch eine Kostenschätzung nach DIN 276 zu konkretisieren. Basis für diese Einschätzung sind die Siedlungskartierung, die im Rahmen der Bestandsanalyse erfolgt ist.

Priorität 1

1. Straßenausbau Hasenwinkel: 315.000 Euro
2. Umfeldgestaltung Schulhof: 200.000 Euro
3. Straßenausbau Peiner Weg: 500.000 Euro
4. Straßenausbau Bürgermeister-Ohlms-Straße: 360.000 Euro

Priorität 2

1. Umfeldgestaltung Friedhof: 50.000 Euro
2. Umfeldgestaltung Kirche: 20.000 Euro
3. Straßenausbau Auf der Trift: 176.000 Euro
4. Straßenausbau Rosenstraße: 264.000 Euro
5. Gehwegbefestigung Eilhard-von-Oberg-Weg (zw. Gut und Kirche): 50.000 Euro
6. Gehwegbefestigung Thiesgang (zw. Hasenwinkel und Weststraße): 7.500 Euro

Priorität 3

1. Umfeldgestaltung Grillhütte: 15.000 Euro
2. Straßenausbau Wanneweg: 290.000 Euro
3. Straßenausbau Neue Straße: 229.000 Euro
4. Straßenausbau Zehnerstraße: 255.000 Euro
5. Straßenausbau Lahbergweg: 229.000 Euro



7.3 Zusammenfassung

	Investitionssumme	erwartete Förderung
Öffentliche Maßnahmen (1. Priorität)	1.375.000 Euro	687.500 Euro
Öffentliche Maßnahmen (2. Priorität)	567.500 Euro	283.750 Euro
Öffentliche Maßnahmen (3. Priorität)	1.018.000 Euro	509.000 Euro
Private Maßnahmen	ca. 1,0 Mio Euro	ca. 330.000 Euro
Gesamt	3.960.500 Euro	1.810.250 Euro

8 Grundsätze zur Erhaltung und Gestaltung der Bausubstanz



In dieser Baufibel werden die Grundsätze erläutert, nach denen Baumaßnahmen an alten Gebäuden durchgeführt werden sollten. Sie richten sich nach den für die jeweilige Landschaft und Siedlungsstruktur charakteristischen und daher unverwechselbaren Elementen und sind auch für das bauliche Erscheinungsbild von Oberg bestimmend. Besonders in der Altdorflage sollte eine Renovierung alter Gebäude ebenso wie die Errichtung neuer Häuser eine Harmonie zum „Ortsüblichen und Ortsbildprägenden“ zum Ziel haben. Doch was ist mit „ortsüblich“ und „ortsbildprägend“ gemeint?

Weiterhin setzt der Erhalt, die Neu-, Wieder- oder Umnutzung eines Altgebäudes in aller Regel einen Innenausbau voraus, der den heutigen Nutzungsansprüchen entspricht und energetische Verbesserungen bringt. Es muss daher möglich sein, dass neben der Erhaltung der lokalen Eigenart auch die Fähigkeit der Bausubstanz zur Anpassung an notwendige, zeitgemäße Veränderungen gegeben sein muss. Anzumerken ist auch, dass wirksame Maßnahmen zur Gebäudeinstandsetzung und deren Einbindung in das Förderungsprogramm zur Dorferneuerung einer fachkundigen, von Marktinteressen unabhängigen, gebäudespezifischen Beratung bedürfen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass weiterhin „modische“ Materialien und fertige, moderne Bauelemente die Gebäudestruktur nachteilig verändern. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang die im Rahmen der Dorferneuerung angebotene fachkundige und gebäudespezifische Beratung, die von der Gemeinde durch das Planungsbüro für jeden Bürger kostenlos bereitgestellt wird. Die wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe nehmen eine Sonderstellung ein. Für deren Gebäude können auch Maßnahmen mit einer entsprechenden Förderung zum Tragen kommen, die den Gebrauchswert vor allem alter Wirtschaftsgebäude erhöhen oder deren betriebstechnisch rentable Nutzung durch Umbauten ermöglichen. Obwohl die wirtschaftlichen Aspekte im landwirtschaftlichen Bereich naturgemäß im Vordergrund stehen und gestalterische Ansprüche von untergeordneter Bedeutung sind, wird im Rahmen der Dorferneuerung eine Übereinstimmung von wirtschaftlichen und gestalterischen Gesichtspunkten angestrebt, um auch den gestalterischen Wert der für das Ortsbild Oberg so wesentlichen landwirtschaftlichen Bausubstanz sicherzustellen.

Auf den folgenden Seiten werden Empfehlungen gegeben, wie mit den einzelnen Gebäudedetails umgegangen werden sollte. Da es aber nicht "das alte Gebäude" gibt, sondern die älteren Bauten ebenfalls aus den unterschiedlichsten Epochen stammen und somit ganz verschiedene Bauvorstellungen repräsentieren, sind die Empfehlungen erste Anhaltspunkte für weitergehende Beratungen.

8.1 Dächer

Ein Dach bestimmt nicht nur allein das Aussehen eines einzelnen Hauses, sondern ist auch Bestandteil der Dachlandschaft des Dorfes. Aus diesem wichtigen Grund sollte das Eindeckungs-material und seine Farbgebung auf das Ortsbild und das Baualter des Gebäudes abgestimmt werden. Charakteristisch für die mitteldeutsche Bautradition in Oberg sind Krüppelwalm- bzw. Satteldächer mit 40 bis 50 Grad Dachneigung. Das traditionelle Material der Dacheindeckungen ist der Tonziegel in seinen verschiedenen Ausformungen. Vorherrschend sind in Oberg naturrote Hohlpfannen, die einen einheitlichen warmen Farbton erzeugen. Sie sollen auch in der modernen Form von Falzziegeln bei allen künftigen Dacheindeckungen wieder Anwendung finden, um den Charakter der das Dorfbild prägenden, harmonischen Dachlandschaft zu erhalten. Anstelle der traditionellen Bedachungsmaterialien wurden bei Dacherneuerungen zeit- und situationsbedingt oft auch graue bis dunkelfarbige Bitumen- oder Asbestzement-Wellplatten und Betondachsteine verwendet. Betondachsteine sind für eine gebäudebezogene und materialgerechte Sanierung der Dachhaut ungeeignet, da die künstliche Farbgebung des Betondachsteins mit der Zeit auswittert und der Stein stark zu Flechtenbesatz neigt. Der natürliche Tonziegel dagegen wird im Laufe der Zeit von einer schützenden Patina überzogen.



Abb. 25 Dächer in Oberg



Ein typisches Detail alter Ziegeldächer ist der Abschluss der Ortgänge, den an den Giebeln überstehenden Dachkanten mit Zahnleisten oder hölzernen Windfedern. Ihr charakteristisches Erscheinungsbild darf bei Dacherneuerungen nicht den Blech-, Faserzement- oder Kunststoff-Winkelplatten geopfert werden. Eine richtige Alternative stellen die speziellen Ortgang-Abschlussziegel dar. Der Dachüberstand ist normalerweise gering. Die Verwendung farbiger Gesimsbretter und Windfedern bewirkt bei den Gebäuden einen freundlicheren Eindruck; zudem wird dadurch die bewährte Bautradition fortgesetzt. Auch die vereinzelt auftretenden Pferdeköpfe, Flugsparren und anderer Zierrat sollten nach altem Vorbild saniert und erhalten werden. Dachrinnen und Fallrohre sind möglichst in Titanzink herzustellen, da sie bei Nichtbehandlung patinieren.

Bei Dachausbauten sollte der Dachraum nach Möglichkeit über die Giebel belichtet und belüftet werden. Reicht dies nicht aus, orientieren sich Schlepp- und Satteldachgauben oder Zwerchgauben in Form und Proportion an den ortsüblichen Gebäudeformen. Beim Einbau von Zwerchhäusern oder Gauben sollte darauf geachtet werden, dass die Summe der Gaubenbreite ein Drittel der Firstlänge nicht überschreitet, sonst verliert das Dach seine bergende Funktion. Fledermausgauben bzw. Interpretationen mit schräg gestellten Seitenteilen (Trapezgaube) sind dorfuntypisch und sollten ebenso wie der Einbau von Dachflächenfenstern vermieden werden.

8.2 Fachwerk - Mauerwerk

Die für Oberg typischen Bauweisen sind ein- bis zweigeschossige Eichenfachwerkbauten und massive Ziegelsteinbauten mit Sichtmauerwerk oder selten mit Putzfassaden sowie Mischformen der Konstruktionsarten. Bei Restaurierungsarbeiten am Holzfachwerk muss im Interesse einer guten Atmungsfähigkeit des Gebäudes darauf geachtet werden, dass das Fachwerk von Abdeckungen und deckenden Farbanstrichen freigehalten wird. Bei notwendigen Ausbesserungen an Fachwerkbauteilen, wie z.B. beim Austausch geschädigter Ständer oder Schwellen, darf die Holzart nicht gewechselt werden. Um das Holzfachwerk vor Verwitterung und Fäulnis zu schützen, können dampfdurchlässige Imprägnierungen, Öle oder ventilierende, offenporige Holzanstriche aufgebracht werden. Abdeckende Lackfarben sind unbedingt zu vermeiden, da ein Abplatzen der Farbschicht durch aufgestauten Dampfdruck und Fäulnisbildung an den Holzteilen sonst kaum zu vermeiden ist.

Die Lehmausfachungen sind wegen ihres Wärme speichernden und elastischen Verhaltens im Fachwerk optimal und daher zu erhalten. Beim Verputzen der Gefache sind wegen der Elastizität und Atmungsfähigkeit keine Zementmörtel, sondern Trass- oder Kalkmörtel oder Luftkalk zu empfehlen. Kunststoff-, Kratz- oder Rauputz verfälschen den Charakter der Fachwerkfassaden. Die Gefache sind zur Wahrung der Atmungsfähigkeit mit Mineralfarben anzulegen, bei Ziegelausfachungen sollte ein weißes Verfugen unterbleiben. Eine farbliche Abstimmung am Objekt und zu den Nachbargebäuden sollte auf jeden Fall vorgenommen werden. Ist eine Neuausmauerung der Gefache erforderlich, dürfen nur glatte oder leicht besandete, naturrote weiche Vollziegel (keine hartgebrannten Klinker!) verwendet werden.

Bei notwendigen Reparaturen von Ziegelmauerwerk in Gefachen oder an Massivbauteilen ist auf das Format zu achten. Früher wurden häufig Ziegel mit dem so genannten "Reichsformat" (Maße ca. 25 x 12 x 6,5 cm) verbaut, die sich mit dem heutigen Normalmaß (24 x 11,5 x 7,1 cm) nicht oder nur schlecht kombinieren lassen. Altmaterialien aus abgebrochenen Häusern sind in jedem Fall aufgrund ihrer bauphysikalischen Eigenschaften gegenüber neuen Klinker- oder anderen Hartbrandziegeln zu bevorzugen. Bei Wohnhäusern mit Ziegel- oder intakten Lehmausfachungen kann die Energiebilanz des Hauses unter Berücksichtigung der wandspezifischen, bauphysikalischen Gesetzmäßigkeiten durch eine innen liegende Dämmung verbessert werden. Notwendig wird dies bei der Erhaltung des Sichtfachwerkes. Darüber hinaus ist vor allem bei Fachwerkgebäuden die Verwendung von Kalk- statt Zementmörtel angezeigt, da letzterer mittelfristig zu Schädigungen des Holzes führt.

Vorhandene Inschriften und Schnitzwerke an Fachwerk- und Massivbauten sind zu erhalten und ggf. in Absprache mit der Denkmalpflege farblich neu zu fassen. Gebäudetypische Merkmale wie Balkeninschriften, Sonnengitter, Jahresräder, plastische Schnitzereien, Mauerzierfriese und Gesimse sowie Formsteine im Bereich der Mauerwerksöffnungen sollten ebenso erhalten und sorgfältig saniert werden wie Stich-, Korb- oder Segmentbögen über Fenstern und Türen.



Abb. 26 Fachwerkgebäude in Oberg

Vorhandene Naturwerksteinsockel sind an den Gebäuden sichtig zu erhalten. Um das Erscheinungsbild und die Atmungsfähigkeit zu bewahren, ist ein Anstrich oder Verputzen mit Feuchte sperrenden Materialien zu vermeiden. Verkleidungen mit Spaltriemchen, Keramik- oder Kunststoffplatten sind aus denselben Gründen abzulehnen. Geschädigte Natursteine im Sockelbereich sollten nicht durch Steinersatzprodukte ersetzt oder ergänzt werden. Empfehlenswert ist in diesen Fällen die Erneuerung bzw. der Austausch mit (neuen) Bruchsteinen gleichen Materials. Grundsätzlich sind Anstriche des Natursteinsockels unüblich. Lässt sich eine farbliche Behandlung aus optischen Gründen nicht umgehen, dürfen nur dampfdurchlässige Anstriche, wie Mineralfarben, aufgebracht werden.

Für den Außenputz gilt vor allem, dass er im Allgemeinen keiner hohen Festigkeit bedarf. Die



Festigkeit sollte sich dem Untergrund und dem Fugenmörtel anpassen. Bei mehrlagigem Putz ist darauf zu achten, dass die obere Schicht immer weicher ist als die untere. Nach außen muss die Elastizität zur Aufnahme witterungsbeständiger Spannungen zunehmen. Altbauten hatten in der Regel Putze aus Kalkmörtel. Dieser sollte bei Sanierungen auch wieder zur Anwendung kommen.

Für Außenanstriche auf mineralischem Putz sind geeignet: Kalkfarb- und Wasserglasanstriche, Kaseinanstriche sind nur auf frischem Kalkputz wasserbeständig. Sie müssen Nass-in-Nass aufgetragen werden. Wegen ihrer Feuchte sperrenden Wirkung sind Öl- und Lackfarben auf Außenputzen zu vermeiden.

8.3 Fassadenverkleidungen

Verkleidungen der dem Wetter ausgesetzten Fassaden, z.B. Westgiebel oder Traufseiten zwischen engen Gebäudeabständen, sollten entsprechend den historischen Vorbildern erhalten oder erneuert werden. Um Fäulnis- oder Schädlingsbefall zu vermeiden, muss der Wandaufbau dampfdurchlässig und die vorgehängte Fassade ausreichend hinterlüftet sein. Ziegelbehang sowie Natur belassene Holzverschalungen in vertikaler Anordnung bieten sich als kleinteilige, ortstypische Verkleidungen an. Holzverkleidungen müssen mit offenporigen Anstrichen verse-



Abb. 27 Fassadenverkleidungen in Oberg

hen werden (z.B. Leinöl mit Zusatz von Wasserglas) und wenn, dann so dünn, dass keine Hautbildung entsteht. Schiefer als Fassadenbehang sollte in Oberg seiner historischen Bedeutung entsprechend lediglich auf repräsentative Gebäude wie z.B. Kirche und Rittergut beschränkt bleiben. Nicht zu verwenden sind Faserzementplatten in allen Farben und Formen, Kunststoff- oder Bitumenplatten sowie ähnliche Materialien. Sie entsprechen nicht den regionaltypischen Materialien und mindern so das Gesamterscheinungsbild des Ortes. Außerdem sorgen sie in vielen Fällen für eine Verschlechterung des bauphysikalischen Gebäudezustandes. In der Regel sind alle Kunstmaterialien so dicht, dass kaum mehr ein Wasser- oder Dampfaustausch nach Außen möglich ist.

8.4 Fenster

Weitere Gestaltungselemente der Fassade ergeben sich aus der Form und Teilung der Fenster. Fenster sollten ebenso wie Türen und Tore möglichst in ihrer ursprünglichen Form belassen und ggf. ausgebessert werden. Dies trifft besonders für die Form und Teilung der Fenster zu. Bedingt durch die flächengliedernde Fachwerkkonstruktion zeigten die ursprünglichen Fenster der Altbauten die Form aufrecht stehender Rechtecke oder von Quadraten. Gewünschte große Lichtöffnungen können durch die Addition mehrerer kleiner Fenster erreicht werden. Dadurch lässt sich das Licht im Inneren besser verteilen. Panoramafenster sollten dabei vermieden werden. Eine Sprossenteilung mit konstruktiv Glas teilenden Sprossen wirkt besser als eine ungegliederte große Fensterfläche.

Massive Gebäude besitzen oft einen konstruktionsbedingten oberen Abschluss durch einen Segment- oder gar einen Korbboogen, denen dann auch die Fensterformate angepasst sind. Die historischen Fenster waren zweiflügelig und nach außen zu öffnen. In der Regel wiesen sie ein durch einen Kämpfer von den Fensterflügeln abgeteiltes Oberlicht auf. Wasserschenkel und Schlagleiste, notwendige Substanz erhaltende Elemente, gliedern und profilieren das Fenster weiter.

Wird ein effektiverer Schall- und Wärmeschutz angestrebt, so kann bei intakten alten Außenfenstern ein zweites, innen liegendes, einfachverglastes und ungeteiltes sog. Kastenfenster eingebaut werden. Beim Einbau neuer Fenster ist unbedingt darauf zu achten, dass diese das Format, die Gliederung und die Teilung analog der alten Fensterkonstruktion (zweiflügelig, Oberlicht und Sprossen), einschließlich der typischen Zubehörteile wie Wasserschenkel und Schlagleiste, aufweisen. Breite, liegende Formate widersprechen in ihrer Unmaßstäblichkeit nicht nur den typischen Merkmalen der alten Bauweise, sondern erfordern fast immer auch Eingriffe in das statische Gefüge des Fachwerks oder eines Mauerwerks. In keinem Fall darf bei Ziegelsteingebäuden der Segmentbogen aufgegeben werden. Vielmehr hat das Fenster diesen mit seinem Rahmen und seiner Verglasung aufzunehmen.

Insbesondere in den Fassaden alter Fachwerkbauten sollten keine Metall- und Kunststofffenster eingesetzt werden, da aufgrund unterschiedlicher Materialausdehnungen in der kälteren Jahreszeit Wärmeverluste durch Undichtigkeiten auftreten können. Zu große Dichtigkeiten können zu Schwitzwasserbildungen und damit zu Putz- und Holzschäden beitragen. Die traditionell nachgebauten Holzfenster sind daher immer zu bevorzugen, wobei diese selbstverständlich mit einer Isolierverglasung versehen werden können. Ungeteilte Isolierfenster mit aufgesetztem Sprossenrahmen (zum Putzen abklappbar) können hier keinen Kompromiss darstellen, da diese Fenster nur bei einer Betrachtung aus der Entfernung den Anblick Gebäude entsprechender Fenster gewährleisten. Die vielfach angebotenen Isolierfenster mit Innen liegenden, in den Luftraum zwischen den Scheiben eingelassenen Sprossen erfüllen ihre gestalterischen Zwecke nicht. Es fehlt ihnen an räumlicher Tiefe und an dem typischen, die Fenstergliederung betonenden Schattenwurf der Sprossen. Bei entsprechendem Lichteinfall sind die Sprossen aufgrund von Spiegelungen auf dem Glas nicht sichtbar.



Letztlich haben auch, soweit noch vorhanden, hölzerne Klappläden vor den Fenstern nicht nur eine hohe gestalterische Bedeutung. Zugeklappt vermindern sie den Wärmeverlust. Ab der Jahrhundertwende wurden in massiven Gebäuden hölzerne Rollläden eingebaut. Dabei wurden sie dem Fenster in Form und Material angepasst. In heutiger Zeit nachträglich auf die Fassade gesetzte Rollläden aus Metall oder Kunststoff belasten dagegen das harmonische Erscheinungsbild einer Fassade. Sie werden seitens der Dorferneuerung nicht gefördert. Um die Wirkung der Isolierung zu verbessern, wird deshalb die (förderfähige) Erneuerung der Fenster vorgeschlagen. Ausdrücklich sei allerdings auch darauf hingewiesen, dass konstruktiv geteilte Holzfenster heute die gleichen Wärmedämm-Eigenschaften besitzen wie industriegefertigte, ungeteilte Kunststofffenster. Bei Altbauten sind früher oft Rundfenster oder Halbrundfenster als Giebelfenster verwendet worden. Werden sie auch in Neubauten vorgesehen, kann dadurch die Verwandtschaft zum Alten und Überkommenen vermittelt werden, ohne dass dadurch hohe Kosten entstehen. Insgesamt sollten bei neuen Gebäuden nur wenige, aufeinander abgestimmte Fensterformate in unterschiedlichen Kombinationen Anwendung finden.



Abb. 28 Historische Fenster in Oberg

8.5 Hauseingänge, Türen, Vorbauten und Tore

Der Übergang von Außen nach Innen wird bei einem Gebäude durch die Haustür markiert. Gerade die älteren Haustüren drücken durch ihre kunstvolle Gestaltung den Charakter des jeweiligen Gebäudes aus und können daher gleichfalls als "Visitenkarte" des Hauses und als Aushängeschild des Hausbesitzers gelten. Entsprechend groß war früher die ihrer Gestaltung beigemessene Gewichtung. Aus diesen Gründen sollten die alten Türen so lange wie möglich erhalten werden. Auch sind sie häufig sehr stabil und können daher mit handwerklichen Mitteln wieder Instand gesetzt werden. Eine notwendig werdende Erneuerung der Türen sollte mit den klassischen Materialien Holz und Glas in schlichtem Dekor durchgeführt werden und sich nach Möglichkeit am historischen Vorbild orientieren.

Bedauerlicherweise wurden bereits viele dieser alten, handgefertigten, einmaligen Holztüren in Oberg durch industriell gefertigte Normtüren ersetzt, in deren Folge die Eingangssituationen

ihre Individualität weitgehend eingebüßt haben. So wird eine Normtür sehr schnell zu einem die ursprüngliche Harmonie störenden Fremdkörper. Aus dieser Sicht zeigt sich die Notwendigkeit der Pflege und Erhaltung der alten Hauseingangssituationen.

Dabei ist der Hauseingang mehr als nur eine Tür, denn oftmals runden Eingangsstufen (Trittsteine), ein Vordach, ein Podest oder eine vorschauerartige, in einem so genannten Frontspieß integrierte Windfänge, ausgestattet mit einer Sitzmöglichkeit, die Eingangssituation gestalterisch ab. Auch gilt der Hausvorbereich als Übergangszone vom öffentlichen in den privaten Raum. Das Vordach an der Eingangstür ist in diesem Zusammenhang auch als eine Geste der Gastfreundschaft gegenüber dem Eintretenden zu sehen, in erster Linie aber als Schutz vor Witterungseinflüssen. Einfache Abschleppungen mit Hohlpannen oder Vorbauten mit einem



Abb. 29 Historische Türen in Oberg

Satteldach, unter denen eine Sitzbank untergestellt werden kann, eignen sich besonders für den Eingangsbereich. Daneben sind auch schlichte, moderne Stahl-/ Glaskonstruktionen denkbar; Kunststoffelemente sollten jedoch vermieden werden. Massive Mauerwerkskörper als Vorbauten typischer Massivbauten sind bei Fachwerkhäusern nicht angebracht. Geeigneter sind hier in jedem Fall Holzkonstruktionen, die sich leichter vom Gebäude abheben. Neben den schon genannten Abschleppungen sind auch kleine Spitzdächer über den Eingängen denkbar. Ein Windfang innerhalb des Hauses ist jedoch jedem Vorbau vorzuziehen.

Tore sind in Holz, zweiflügelig, eventuell mit gedeckten Farbanstrichen auszuführen. Charakteristisch ist die einfache Form der senkrecht stehenden Verbretterung mit stumpf gestoßenen Brettern, die oft durch verzierte Scharniere und Beschläge repräsentativ geschmückt sind.

Das wohl wichtigste Element des Niederdeutschen Hallenhauses sowie seiner Nachfolgebauten ist das große Eingangstor, die so genannte "Grottdör". Durch den Umbau der alten Wohn-/ Wirtschaftsgebäude zu reinen Wohngebäuden verliert die "Grottdör" ihre funktionale Bedeutung als großes Einfahrtstor zur Futterdiele. Im Falle einer Veränderung sollten großflächige Verglasungen durch symmetrische, senkrechte Aufteilungen unter Erhaltung des Düssels oder durch



Beibehalten der unteren Türflügel gegliedert werden.

Die Vierständerhäuser mit ihrem weitrastigen Fachwerk werden durch ihre symmetrische, z.T. mit diagonalen Verstrebungen, statisch bedingte Struktur und den funktionalen Elementen (Grotdör und Stalltüren) bestimmt. Grotdör und Stalltüren sind gleichzeitig wesentliche Gestaltungselemente der Fassaden.

8.6 Farben

Traditionell bestimmen drei Farben das Bild der Dörfer: Das Ziegelrot der Dächer und Wände harmoniert mit den grün gestrichenen Holzteilen und dem Grün der Vegetation. Die Fenster und getünchten Ausfachungen sind weiß. In der Farbpsychologie wird dem Rot Wärme und Aktivität zugeordnet, das Grün ist demgegenüber eine Farbe der Beruhigung - es ist die Farbe der Pflanzenwelt. Das harmonische Verhältnis dieser Farben lässt ein freundliches Dorfbild entstehen, in dem sich die Landschaft und das spezifische Klima widerspiegeln. Neue weiße Häuser können sich in dieses Zusammenspiel nicht einfügen. Für die Fassaden von Putzbauten wird ein auf den historischen Bestand und die umgebende Situation Bezug nehmender Anstrich empfohlen. Flächenhaft könnte hier ein heller, freundlich wirkender Farbton in einem sog. „gebrochenen“ Weiß aufgetragen werden, von dem Sockel, Gesims, Fensterfaschen und weitere Fassadendetails oder Zierelemente farblich („Ton-in-Ton“) abgesetzt werden sollten. Tore und Luken in den Gebäuden können ebenso dazu beitragen, ein Haus charaktervoll zu verbessern, wenn sie farbig behandelt werden.

8.7 Einfriedungen

Zäune, Hecken und Mauern stellen in Verbindung mit Wegen wichtige, heute oftmals in Vergessenheit geratene Elemente der räumlichen Gestaltung dar. Ursprünglich dienten sie nicht nur der Einfriedung des Grundstückes, sondern waren Ausdruck des Hof- und Grundstückseigentümers und als Gestaltungsmittel wesentliche Bestandteile des Ortsbildes. Entsprechend groß war früher der Aufwand, diese als Backsteinmauern mit steinernen Torpfosten, als geschnittene Hecke, als schmiedeeiserne Zäune oder hölzerne Staketenzäune mit Holz- oder schmiedeeiser-



Abb. 30 Historische Einfriedungen in Oberg

nen Toren und Pfosten zur Geltung zu bringen.

Trotz der wichtigen Schutzfunktion war die Einfriedung zierlich und gediegen und auf Durchlässigkeit ausgerichtet. Bauliche und gestalterische Veränderungen führten immer dazu, dass die Einfriedung einer Abschirmung zur Außenwelt diene. Hohe Mauern, Maschengitter- und Stacheldrahtzäune, Sockel und massive Pfeiler sowie einige waagerechte, übereinander stehende Bretter verwehren den Durchblick. Dies führt zur Abkapselung und behindert die dörfliche Kommunikation. Die modernen Einfriedungen aus Draht, der beliebte Jägerzaun oder gar Holzflechtelemente negieren ebenfalls die historische Umgebung. Sie wirken sowohl in ihrer Modebezogenheit wie auch in ihrer teilweise reinen Zweckbestimmung oftmals als Fremdkörper. Ein gestalterischer Wert ist oft nicht gegeben. Störende Einfriedungen sollten möglichst durch ortstypische Einfriedungsarten ersetzt werden. Als Baumaterialien sind dabei hauptsächlich Holz oder Ziegelsteine zu verwenden. Gerade die Beschränkung auf wenige Materialien sowie die Sachlichkeit der Ausführung lassen den klassischen Dorfzaun (Staket- oder Holzlattenzaun) und die geschnittene Hecke als die ausgewogensten Formen der Grundstücksbegrenzungen erscheinen. Bei der Auswahl der entsprechenden Einfriedung sollte jedoch immer das gesamte Erscheinungsbild eines Straßenzuges berücksichtigt werden. Wird ein Sichtschutz erwünscht, so wird die geschnittene Hecke empfohlen. Darüber hinaus ist eine Kombination der Einfriedungen möglich, z.B. der Staketenzaun in Verbindung mit einer Hecke oder Mauerpfeiler mit Staketens-Feldern. Eine Möglichkeit der gestalterischen Aufwertung von Maschendrahtzäunen stellt die überaus preisgünstige Begrünung mit geeigneten selbstklimmenden Kletterpflanzen dar.

8.8 Nebengebäude

Nebengebäude sind ein Charakteristikum des ländlichen Raumes. Leer stehende oder untergenutzte, ehemalige Wirtschaftsgebäude und „kleine Häuser“ können den verschiedensten neuen Nutzungen zugeführt werden. Ein möglicher Inhalt wird auch weiterhin die Umnutzung zu Wohnzwecken, als Garage oder Abstellraum bleiben. Neue Nebengebäude sprengen häufig durch ihre Flachdächer den dörflichen Maßstab. Es ist daher zu empfehlen, sie freistehend mit Satteldächern oder angebaut mit Pultdach (um 45 Grad) zu versehen. Angebaut sollten sie der Traufhöhe des Haupthauses angenähert werden, freistehend sollten sie nicht mehr als 2,50 m betragen, sofern nicht bereits höhere ortsbildtypische Nebengebäude dem Ensemble angehören. Als Bauweise ist neben dem Fachwerk auch ein naturroter Ziegelbau, eine Mischkonstruktion oder auch ein reiner Holzbau mit der ortstypischen Deckelschalung denkbar. Auch bei größeren An- oder Umbauten an Altbausubstanzen ist es notwendig, die wesentlichen Dach- und Gebäudeformen der benachbarten Bebauung zu erkennen und zu berücksichtigen.



8.9 Neubauten

Ein im Grundriss lang gestreckter, rechteckiger Baukörper ist Kennzeichen der älteren Gebäude in Oberg. Zwar werden bei Neubauten die Dimensionen der alten Gebäude nicht mehr erreicht, doch können Verwandtschaften durch gleiche Proportionen hergestellt werden. Neubauten in der gewachsenen Ortslage müssen sich an der bebauten Umgebung orientieren.

- Je nach unmittelbarer Zuordnung der Nachbargebäude bedürfen sie einer trauf- oder giebelständigen Gebäudestellung.
- Anlehnung an die gegebene Geschossigkeit, Länge und Breite der angrenzenden Altbauten, insbesondere an die Geschoss- und Traufhöhen.
- Verwendung des geeigneten Daches.
- Verwendung ortsüblicher (lokaler), ensemblegerechter Farben, Materialien und Konstruktionen, die eine zeitgemäße Interpretation und Weiterentwicklung der charakteristischen Merkmale des Ortsbildes hinsichtlich des Baustils und Maßstabs erkennen lassen.

9 Grünmaßnahmen im Dorf und in der Landschaft - Prinzipien zur Förderung der ökologischen Vielfalt



9.1 Allgemeine Gestaltungsvorschläge zur Straßenraumgestaltung

Straßenräume wurden lange Zeit nicht primär als Lebensraum für die Dorfbewohner betrachtet, sondern für den reibungslosen motorisierten Verkehr umgebaut. Das äußert sich heute in zu schnell befahrenen Durchgangsstraßen, Lärmbelastigung der Anwohner, unattraktiven Straßenrändern, verkehrlichen Gefahrenpunkten und gesichtslosen Dorfkernen. Der Charakter der historisch gewachsenen Straßenzüge ergibt sich daraus, dass sie öffentliche, halböffentliche und private Zonen miteinander verbinden. Dies wiederum beeinflusst das Gesamtbild der Straße und die dort stattfindenden Aktivitäten. Ein ausschließlich nach verkehrlichen Ansprüchen erfolgter Straßenausbau trennt dagegen in der Regel die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Zonen voneinander, anstatt sie miteinander zu verbinden. Allgemein lässt sich festhalten: Dörfliche Straßen sollen geprägt werden von hohem Abwechslungsreichtum, multifunktionaler Nutzung, weicher Abtrennung der Seitenräume von der Fahrbahn und unscharfen, halböffentlichen Übergängen vom privaten zum öffentlichen Bereich.

Abwechslungsreich ist eine Straße, wenn

- ihre Oberflächenbeläge in Material, Format, Farbe und Textur unregelmäßig sind (im Zuge der Dorferneuerung sollte sich aber auf eine Pflasterart und -farbe sowie auf entsprechende Formate verständigt werden, damit ein Material- und Stilmix vermieden wird)
- ihre Möblierungselemente angepasst und vielfältig sind: Beleuchtung, Bänke, Denkmale
- die Vorzonen der Gebäude mit in die Gestaltung einbezogen werden
- Kurven und Biegungen genauso beibehalten werden wie Verengungen.

Multifunktional genutzt ist eine Straße, wenn

- sie sowohl dem motorisierten Individualverkehr als auch dem Fuß- und Radverkehr dient
- sie nachbarschaftliche Begegnungen ermöglicht
- sie nicht „leer“ aussieht.

Weich abgetrennt werden Seitenräume von der Fahrbahn, wenn

- auf Hochborde verzichtet wird, statt dessen Überfahrborde oder nur Gossen ausgebildet werden
- die Materialvielfalt moderner Straßen erheblich reduziert wird
- auf den Ausbau von Parkbuchten und/oder Bushaldebuchten generell verzichtet wird
- für begrünte Freiflächen, wie Wegraine und dorftypische Ruderalfluren ausreichend Platz gelassen wird.

Unscharfe, halböffentliche Übergänge entstehen, wenn

- nicht alle Übergänge im Seitenbereich der Straßen versiegelt werden
- ausreichend große Grünflächen zwischen Gebäudefläche, Hof- und Gartenflächen, Gehweg und Straße verbleiben
- die Hof- und Grundstückszufahrten in die Gesamtgestaltung mit einbezogen werden.

9.1.1 Material

Sehr wichtig ist die sorgfältige Auswahl des Materials bei der Oberflächenbefestigung. Im Rahmen der Dorferneuerung sollte daher bei der Straßenraumgestaltung als Alternative zu Bitumen ein Natur- oder Betonsteinpflaster verwendet werden, das sich an den Farben und Formen der früher üblichen Natursteine orientiert.

Grundsätzlich sollten für Fahrbahnbereiche größere Formate und für Gehwegbereiche und Einfahrten kleinere Formate verwendet werden. Ist die ausschließliche Verwendung von Natursteinpflaster hinsichtlich der entstehenden Kosten nicht möglich, sollte entschieden werden, welche Straßenbereiche oder Abschnitte mit Natur- und welche mit Betonsteinpflaster versehen werden sollen.

Neben den Fahrwegen kommt den Zufahrten und Stellflächen eine Bedeutung für den verkehrlichen Ablauf zu. Abseits der eigentlichen Fahrbahnen sind sie weniger offiziell und lassen daher dem Benutzer mehr Entscheidungsfreiheit. Diese Bereiche müssen allerdings nicht unbedingt gepflastert werden, sondern können auch mit einer wassergebundenen Decke versehen werden. Sollen diese Bereiche doch gepflastert werden, so ist darauf zu achten, dass wasserdurchlässiges Pflastermaterial (z.B. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge) Verwendung findet. Wichtig ist, dass ein einheitliches Straßenbild entsteht, das die angrenzenden Privatbereiche mit einbezieht.

9.1.2 Dorfgerechte Straßenbeleuchtung

Der angemessenen Straßenraumbeleuchtung kommt wie der Auswahl eines dorfbildgerechten Pflasters eine große Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang sollten bei jeder Straßensanierung und/oder Umgestaltung sowie der Neuanlage von Straßen dorfbildangepasste Beleuchtungskörper installiert werden. Andernfalls können nach und nach die nicht dorfgerechten Lampen z.B. straßenweise ausgetauscht werden.

Auch hier ist die Material- und Formenvielfalt zugunsten ländlich-schlichter Harmonie auf ein Minimum zu beschränken. Da die Entstehung von Hell- und Dunkelzonen zur Schaffung einer dörflichen Atmosphäre durchaus erwünscht ist, sollten die Beleuchtungskörper in ausreichendem Abstand zueinander installiert werden. Der Abstand zwischen den Leuchten ist vom jeweiligen Lampentyp bzw. dessen Lichtkegel abhängig. Wichtig ist allerdings, dass vor allem an verkehrlich brisanten Stellen (z.B. an den Bushaltestellen) die Beleuchtung ausreichend stark ist. Das ist vor allem im Winter von Bedeutung, um den morgendlichen Weg der Schulkinder zur Bushaltestelle abzusichern. Bei der Auswahl der Beleuchtungskörper sollte im Sinne der Dorfökologie darauf geachtet werden, dass insektenfreundliche Lampen gewählt werden (s. hierzu das Faltblatt des BUND „Insektenfreundliche Beleuchtung im öffentlichen Bereich“, 2002). Je nach Lichtstärke, Farbspektrum sowie Zeitpunkt und Dauer der Beleuchtung kann jede einzelne künstliche Lichtquelle mitunter negative Folgen auf licht sensible – zumeist nachtaktive – Organismen haben. Rund 30 Prozent aller Wirbeltiere und mehr als 60 Prozent aller Wirbellosen sind nachtaktiv. Es gibt verschiedene Typen (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), die weit



weniger beeinträchtigung auf Insekten wirken als konventionelle, aber dennoch für eine ausreichende Beleuchtung sorgen. Um das Eindringen von Insekten zu verhindern, sollten die Leuchten gekapselt werden. Das Lichtspektrum sollte so gewählt werden, dass für nachtaktive Insekten nahezu keine Strahlung emittiert (bei mehr als 600 nm besteht keine Anlockwirkung mehr). Genauso geeignet sind moderne, energiesparende LED-Leuchten. Diese sind zwar in der Anschaffung etwas teurer, im Betrieb sind sie aber deutlich günstiger. Der ökologische Vorteil von LED-Leuchten ist zudem, dass nachtaktive Insekten geschützt werden, weil das LED-Licht keine UV- und IR-Strahlung enthält.

9.2 Dorfökologie

Das Dorf und die sie umgebende Landschaft bildeten ein weitgehend selbstständiges ökologisches Kreislaufsystem, das durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel der letzten Jahrzehnte zerbrochen ist. Das Geschehen in der Landwirtschaft hat sich seitdem fast völlig der dörflichen Einflussnahme und damit auch den Einwirkungsmöglichkeiten im Rahmen der Dorfgewässer entzogen. Die Veränderungen im Dorfbild in den letzten 40 Jahren und die Auswirkungen auf die traditionellen Naturkreisläufe waren sehr vielfältig. Einige Beispiele für Veränderungen können dem folgendem Schaubild entnommen werden.

Das Schaubild zeigt, wie sich Teilräume des Dorfes (Verkehrsflächen, Wirtschaftsgebäude, Hofräume, Dorfgewässer) verändert und dabei wichtige Funktionen für bestimmte Tier- und Pflanz-

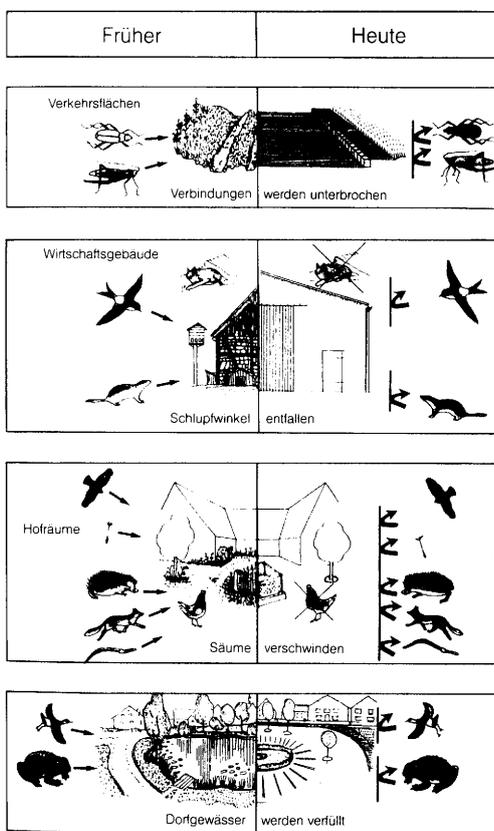


Abb. 31 Veränderungen im Dorf
(Quelle: Herringer 1989 verändert)

zenarten verloren haben. Kleintiere werden an ihrer Ausbreitung gehindert (ganz oben); Schwalbe, Fledermaus und Kleinsäuger (z.B. Mauswiesel) finden keine Nistplätze bzw. Wochenstuben mehr (oben); versiegelte Flächen lassen anfliegende Samen nicht mehr keimen und verhindern die Neubildung von Grundwasser, Regenwurm und Igel finden weder offene Böden noch pflanzliche Nahrung und mit dem Verschwinden der Hühnerhöfe bleiben auch die Fressfeinde wie Fuchs oder Mäusebussard aus (unten).

Auch bauliche Anlagen stellen für kleine Tiere ein Problem dar: Ein Bordstein oder ein Zaunsockel kann für Tiere ein großes Hindernis sein und sie an ihrer Ausbreitung hindern.

Allerdings wäre es paradox, Pflanzengesellschaften oder Tiergruppen erhalten oder einbürgern zu wollen, die in engem Zusammenhang mit der traditionellen Nutzung des Dorfes und der Landschaft stehen. Ein künstlicher Erhalt spezieller Umweltbedingungen wäre wider alle Natur. Anzustreben ist eine struktur- und damit artenreiche Umwelt bzw. die Voraussetzungen für deren natürliche, dynamische Entwicklung, um damit die Individualität des dörflichen Lebensraumes langfristig zu sichern.



Es gibt also vielerlei Gründe eine Begrünung des Dorfes und eine strukturreiche Gemarkung zu fördern und zu entwickeln. Deswegen sollten bei der Planung und Umgestaltung von öffentlichen und privaten Flächen bestimmte Prinzipien eingehalten werden, die die ökologische Vielfalt und die dörfliche Eigenart der Landschaft und Siedlung fördern sowie die Umweltmedien Wasser, Boden und Luft schützen:

- Verwendung von einheimischen Gehölzen,
- Verzicht auf eine übermäßige Versiegelung der Böden,
- Belassen von Alt- und Totholz,
- Umwandlung von artenarmen Rasenflächen in Wiesen,
- Toleranz für bestimmte Ruderalgesellschaften (Staudenfluren an Weg- und Straßenrändern und auf Lagerplätzen),
- Berücksichtigung pflanzen- und tierökologischer Aspekte bei Gestaltung und Pflege des Dorfgrüns,
- Begünstigung artenreicher Garten und Blumenwiesen durch Herabsetzung der Mähhäufigkeit und durch Verzicht auf Düngung.

Warum sind die Grünanlagen im Dorf wichtig?

Grünflächen haben vielfältige Funktionen für unser Wohlbefinden, für unsere Gesundheit und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Einige Beispiele sind in der folgenden Abbildung dargestellt und stichwortartig erläutert.

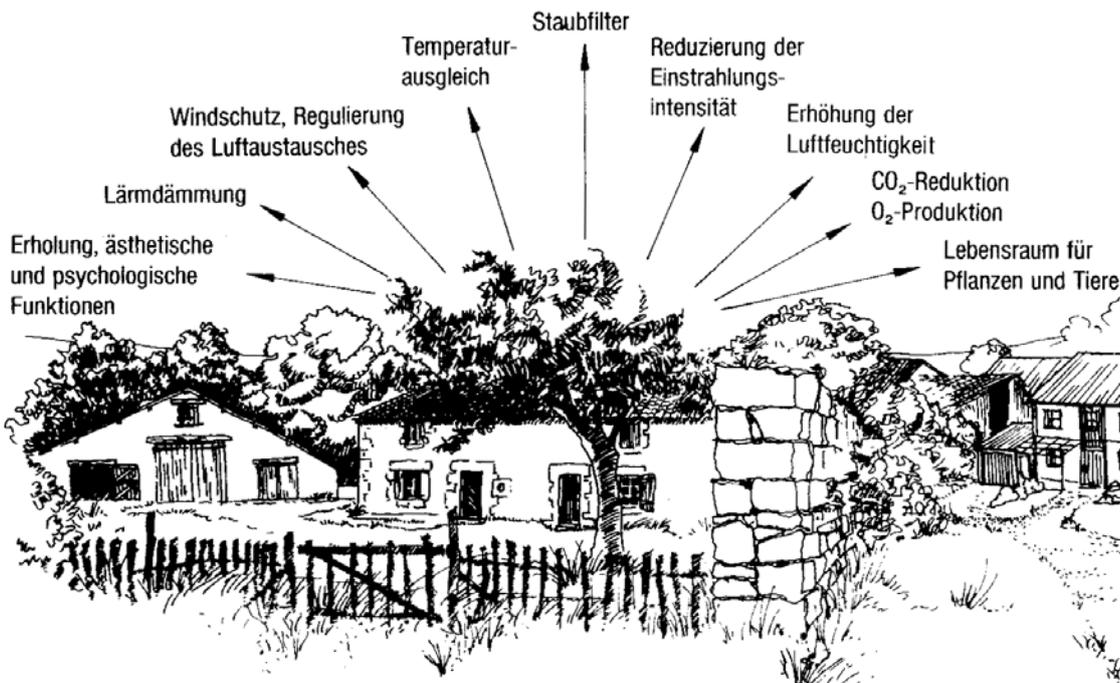


Abb. 32 Leistungen der Grünflächen im Dorf (Quelle: Beckmann, 1993)

9.2.1 Ortsränder

In der historischen ländlichen Kulturlandschaft war die bäuerliche Nutzung der Gemarkung ringförmig um den Ort aufgebaut. Während die hoffernen Flächen als Allmendeweiden, Acker oder Jungviehweide relativ extensiv genutzt wurden, war die Nutzung der hofnahen Flächen wie Standweiden, Streuobstwiesen, Gärten usw. vergleichsweise intensiv. Die dorfnahen Flächen mussten oft unterschiedliche Funktionen erfüllen, wie z.B. die Streuobstflächen. Diese dienten der Obstproduktion sowie als Viehweide oder als Ackerflächen. Trotz dieser intensiven Nutzung gab es in dieser Zone viele ökologische Nischen für sehr viele unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten. Zudem formte diese Zone den Übergang von der Siedlungsfläche zur freien Landschaft. Sie bildete einen grünen Gürtel um die Siedlungsflächen, so dass Gebäude von außerhalb des Ortes oft nicht zu entdecken waren. In den letzten fünf Jahrzehnten ist in vielen Dörfern dieser Gürtel gerodet worden und durch Siedlungserweiterungen überbaut worden. Heute bemüht man sich die Ortschaften durch Grüngürtel, Hecken, neu angelegte Streuobstwiesen usw. wieder in die Landschaft zu integrieren und damit einen sanften Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu schaffen.

9.2.2 Hecken in der Landschaft

Hecken bilden ein wichtiges ökologisches Bindeglied von der Ortschaft zur freien Landschaft. Hecken haben vielfältige positive Wirkung auf die Umwelt:

- Hecken und Feldgehölze dienen als Windschutz für Mensch, Tier, Pflanzen einschließlich der Ackerfrüchte,

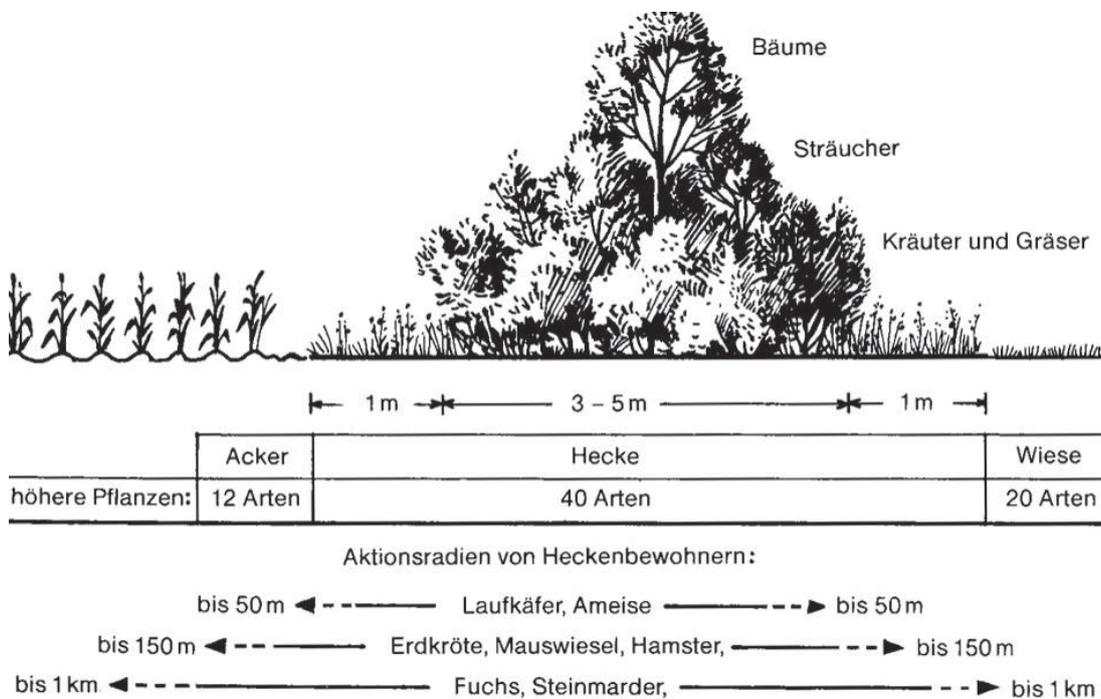


Abb. 33 Aufbau einer Hecke und Aktionsradien von Heckenbewohnern



- sie dienen als Schutz vor Wasser- und Winderosion,
- Hecken bieten Schatten für Mensch und Tier,
- sie dienen als Nahrungsquelle für Tiere,
- sie bieten Lebensraum für Pflanze und Tiere,
- Hecken sind Träger der biologischen Vielfalt,
- sie beleben das Landschaftsbild, sie strukturieren es und können „optische Schandflecken“ verdecken.

Die Wirkung einer einzelnen Hecke kann sehr weitreichend sein. Denn Hecken besitzen ein eigenes Kleinklima. Die Minderung der Windgeschwindigkeit, die Anhebung der Niederschlagsmenge durch Festhalten des Regens, das Auskämen von Nebel, Raureif und Taubildung, die Schneeanhäufungen, die Bodenbeschattung und die Abschwächung der Wärmestrahlung bewirken einen ausgeglicheneren Wärme- und Feuchtehaushalt innerhalb des Gehölzbestandes und in seiner Reichweite. Je nach Höhe, Breite und Dichte der Hecke reicht der Einfluss auf das bodennahe Klima der Umgebung bis zu Entfernungen des 30-fachen der Gehölzhöhe. Deswegen sind Hecken optimal, die quer zur Hauptwindrichtung verlaufen. Auch der Aktionsradius von den Heckenbewohnern, die zum Teil als Fressfeinde von Pflanzenschädlingen auch positive Wirkungen auf die Landwirtschaft haben, kann sehr ausgedehnt sein.

9.2.3 Baumreihen und Alleen

Bereits im 17. Jahrhundert wurden rechts und links von Wegen Baumreihen angepflanzt, um dem Reisenden und Wandernden Schatten zu bieten. Die für die Gestaltung dieser Alleen verwendeten Baumarten waren meist charakteristisch für den Landschaftsraum – in der Börde wurden hierfür Linden gewählt. Linden sind eine hervorragende Bienenweide. Das Holz ist relativ weich, splittert dagegen aber wenig. Aufgrund dieser Eigenschaften eignet es sich für Schnitzarbeiten ganz hervorragend. Im letzten Jahrhundert sind im Zuge des Straßenausbaus und der Salzstreuung gegen Glatteis viele Lindenalleen verschwunden. Mittlerweile fand ein Umdenkungsprozess statt und es wurden viele Straßen wieder mit Linden aufgepflanzt, so dass in den nächsten Jahrzehnten wieder die Alleen mit großen Linden die ansonsten ausgeräumte Bördelandschaft gliedern werden.

9.2.4 Obstwiesen und Obstgärten

In den meisten Regionen Mitteleuropas sind Obstbäume charakteristische Bestandteile der Kulturlandschaft. Man pflanzte hohe, starkwüchsige Bäume, unter denen eine Nutzung durch Unterkulturen (z.B. Anbau von Hackfrüchten und Getreide oder als Weide) erfolgte, meist in der Nähe der Höfe um die Dörfer herum. Streuobstbestände bestehen meist aus verschiedenen Obstarten, Sorten und Altersstufen, die auf Feldern, Wiesen und Weiden in unregelmäßigen Abständen „gestreut“ stehen.

Neben der Nutzung des Obstes zum Frischverzehr wurde es gelagert, vermostet oder zu Obstschnaps gebrannt. Es fand aber auch als Viehfutter Verwendung. Wichtig war auch die Nutzung der Obstbäume als Bienenweide. Durch das Pflanzen verschiedener Sorten konnte die Blütezeit verlängert werden und die Bienenstände konnten länger in den Obstwiesen verbleiben.

Obstbaumbestände haben neben der wirtschaftlichen aber auch eine ästhetische und eine ökologische Funktion. Da die Obstbäume vornehmlich in Ortsrandlage gepflanzt wurden, entstanden regelrechte Streuobstgürtel um die Dörfer herum. Sie schaffen Bezüge zur weiteren Umgebung des Dorfes, begrünen den Ortsrand und verbessern nicht zuletzt das Kleinklima.

Auf der Streuobstwiese bilden bis zu 5000 Tier- und Pflanzenarten eine eng miteinander verwobene Lebensgemeinschaft. Obstwiesen sind Lebensraum vieler vom Aussterben bedrohter Vogel-, Käfer- und Schmetterlingsarten und bieten ihnen Nahrung, Nist- und Rastplatz. Seltene Tierarten wie Raubwürger, Fledermausarten Großes Mausohr und Braunes Langohr finden hier einen Lebensraum. Für zahlreiche Pflanzen, die auf intensiv genutzten Wiesen und Äckern keinen geeigneten Lebensraum mehr vorfinden, sind sie oft letzte Rückzugsgebiete.

Untersuchungen belegen, dass der Vogeleinflug in Streuobstwiesen sehr viel höher ist als in Intensivobstanlagen. Durch Greifvogelstützen, Nisthilfen für Vögel und Insekten so wie Blühstreifen können schon bei der Anlage von Obstwiesen gute Voraussetzungen für ökologisch ausgewogene Entwicklung geschaffen werden. Später kann dies beispielsweise durch Totholzhaufen gefördert werden, in denen Tiere Unterschlupf finden.

Allerdings ist die Bedeutung der außerhalb der Ortschaft liegende Obstwiesen für scheuere Tiere ungemein höher, da sie dort nicht so häufig gestört werden wie innerorts. Deshalb ist es ökologisch wichtig und sinnvoll an den Ortsrändern außerhalb des besiedelten Bereiches neue Streuobstwiesen anzulegen, um hier neuen Lebensraum für diejenigen Tierarten zu schaffen, die in unserer „modernen“ Zeit aus den Dörfern vertrieben wurden.

9.2.5 Ortsstraßen und Randstreifen

Die Straßen innerhalb des Ortes sind in der Regel bis an die Grundstücksgrenzen der Privatgrundstücke hin versiegelt. Dorftypisches Grün ist kaum vorhanden. Wenn Grünstreifen an den Straßen vorhanden sind, sind diese leider mit dorfuntypischen „Allerweltsarten“ wie Cotoneaster usw. bepflanzt. Gerade ruderale Wegränder an öffentlichen und privaten Wegen sind für den Naturhaushalt von Bedeutung: sie bieten Nahrung für Insekten, Rückzugsmöglichkeiten für Kleintiere, dienen als Wohn- und Nistplätze und bieten Deckung vor Beutegreifern für Singvögel und Kleintiere. Des Weiteren bilden sie Verbindungsbiotope zwischen den Biotopen der freien Landschaft und dem Siedlungsbereich mit seinen Gärten. Sie dienen so in herausragender Stellung dem Artenaustausch. Die Artenvielfalt wird auch hier durch eine weniger häufige Mahd gefördert. Wie bei einer Wiese reicht auch hier eine drei- bis vierjährige Mahd aus, damit die Tiere und Pflanzen, die diesen Lebensraum bevorzugen, ihren gesamten Lebenszyklus durchlaufen können. Im Inneren des Ortes werden sie rasiert und verlieren quasi jegliche Lebensraumfunk-



tion für Tiere. Einige Bereiche der Straßenrandstreifen könnten ein wenig extensiver gepflegt werden, so dass sich eine für die Ökologie wertvollere Lebensgemeinschaft dort einstellen kann.

9.2.6 Wiesen und Rasen

Intensiv genutzte Wiesen und Rasen bestehen zumeist nur aus einer oder aus einigen wenigen Grasarten. Allerdings könnten aber auch hier viele verschiedene Grasarten und mannigfaltige Kräuter wachsen. Rasen ist keine grüne Matte, sondern eine Lebensgemeinschaft. Aus welchen Pflanzenarten sie besteht, hängt von der Düngung und dem Rasenschnitt ab. Mäht man den Rasen nur alle 3 bis 4 Wochen, dann wird ein Rasen schon wesentlich lebendiger. Verschiedene Kräuter bereichern das Bild. In Wiesen bei einer ein- bis dreimaligen Mahd im Jahr ist die Artenvielfalt noch größer. Hier leben Pflanzen, die dem Mährhythmus angepasst sind und ihren gesamten Lebenszyklus zwischen den Mähterminen durchlaufen. Generell lässt sich sagen, dass Rasen und Wiesen auf nährstoffärmeren Boden artenreicher und bunter sind. Auf gemähtem Rasen sieht man fast nur Amseln und Stare. Für sie sind kurzgeschorene Flächen günstig, denn hier können sie gut umherlaufen und nach Regenwürmern stochern. Vogelarten, die sich von Insekten oder von Samen ernähren, finden in Kurzchnittflächen wenig bzw. überhaupt keine Nahrung. Die langsam wachsenden Wiesenblumen werden nicht so stark von den wuchskräftigeren Gräsern unterdrückt. Deshalb sollte man Rasen und Wiesen nicht düngen. Den Erfolg der unterschiedlichen Pflege von Rasen- Wiesen- und Saumgesellschaften kann man an der folgenden Abbildung ablesen.

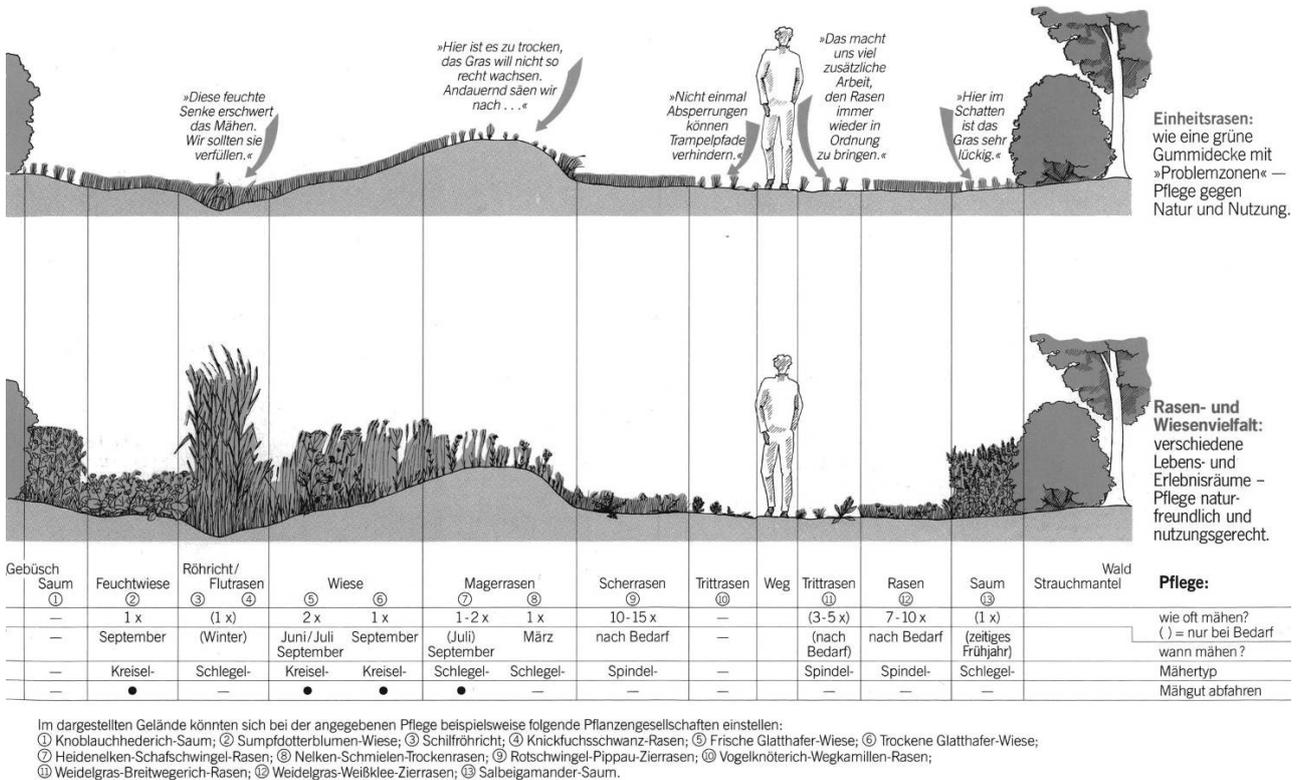


Abb. 34 Unterschiede bei der Pflege von Wiesen, Rasen- und Saumgesellschaften
(Quelle: Nds. Verwaltungsamt, 1991)

Unterstützend für die Entwicklung von Tiere und Pflanzen wirkt auch der zeitlich und räumlich abgestufte Schnitt von Wiesen und Rasen. So haben zum Beispiel Insekten die Möglichkeit in die ungemähten oder noch nicht gemähten Bereiche auszuweichen. Hier finden sie Nahrung und Rückzugsmöglichkeiten. Zudem können unterschiedliche Pflanzenarten zur Samenreife gelangen und sich besser ausbreiten.

9.2.7 Gärten

Gärten sind wichtige Orte von Kultur und waren Jahrtausende ein Mittelpunkt des dörflichen individuellen Lebens. Alte Gärten und ihre Pflanzen sind Kulturdenkmale, sie verdienen Schutz. Sie sind das Abbild einer Jahrtausend alten menschlichen Kulturtätigkeit. Seit der Antike werden kulturträchtige Pflanzen in unsere Gärten eingeführt und integriert. Hier haben sich einheimische und fremdländische Pflanzen vermischt und werden nebeneinander kultiviert. Mit der Pflege eines Gartens besteht die Möglichkeit der Eigeninitiative zum verantwortlichen Handeln in und mit der Natur. Wer seinen Garten neu- oder umgestalten möchte, sollte sich zunächst in seiner Umgebung umsehen und sich von den noch bestehenden alten Bauerngärten inspirieren lassen. Die alten Gärten beherbergen oft das für die Landschaft bewährte pflanzliche Erbe und das Gestaltungsmuster vieler Generationen. Vielleicht kann man auch Ableger, Steckling usw. von den Nachbarn bekommen und so das Kulturgut erhalten.

Aufklärungsarbeit, Pflanzaktionen, Bereitstellung oder Sammelbestellungen von ortstypischem Pflanzgut durch die Gemeinde, die Vereine oder aktive Privatpersonen sowie Pflanzgebote in Bebauungsplänen können helfen, die privaten Gärten dorfgerecht zu erhalten und zu gestalten. Hier ist vor allem der Ersatz von Nadelgehölzen durch heimische Laubgehölze anzustreben. Die dörflichen Nutzgärten bzw. Nutzgartenbereiche sollten, soweit der Arbeitsaufwand und das Interesse des Eigentümers es zulassen, erhalten werden. Bei der Neuordnung von ortsbildfremden, nicht standortgerecht gestalteten Gärten und Hausvorbereichen oder Nutzgärten, die als solche aufgegeben werden, ist möglichst eine naturnahe, dorftypische Gestaltung mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und einfachen Blütenpflanzen (Hybriden mit gefüllten Blüten bieten keine Insektennahrung) anzustreben und der Entstehung von „Unkrautecken“ Möglichkeit zu geben. Auf Nadelgehölze bei Um- oder Neugestaltungen von Gärten sollte weitgehend verzichtet werden. Besonders deren massenhafte Anpflanzung als Grundstücksabgrenzung oder Sichtschutz ist zu vermeiden. Koniferen in Solitärstellung waren auch in traditionellen Bauerngärten vorhanden, jedoch immer in Verbindung mit Laubbäumen und Sträuchern.

Grundsätzlich sind für die Gartengestaltung im ländlichen Raum natürliche Materialien für Wege (Sand, Kies, Holz, Rindenmulch, Klinker, Natursteinplatten), Mauern (Sandstein), Sitzplätze (Holz) und Einfriedungen (Staketenzäune aus unbehandeltem Holz wie Erle oder Eiche, Flecht- und Weidenzäune, Hecken, Ziegel, Schmiedeeisen, Trockenmauern aus Natursteinen) zu verwenden, wie sie in der natürlichen Umgebung zu finden sind. Vor allem unbehandeltes Holz stellt eine bedeutende Quelle für das Nestbaumaterial von Hornissen- und Wespenarten dar. Auch Kleinstlebensräume wie Laub- und Komposthaufen, Holz- und Reisigstapel, Steinhaufen,



lose Steinplatten, Hecken, Trockenmauern, Baumhöhlen und Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten sind zu erhalten oder zu schaffen, was mit einfachen Mitteln möglich ist. Sie sind ein typisches Element ländlicher Gärten und besonders für die dorfangepasste Tierwelt von großer Bedeutung. Allgemein sollte auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel weitgehend verzichtet werden. Wenn dies nicht möglich erscheint, sind zumindest bienenverträgliche und selektive Mittel einzusetzen.

Maßnahmen in privaten Bereichen

Folgende Maßnahmen können und sollten in den privaten Bereichen durchgeführt werden:

- Verbesserung der Gartenstrukturen mit einheimischen Gehölzen, Ersatz der Nadelgehölze bei überhäuftem Auftreten, vor allem bei Grenzbepflanzungen aus Nadelholzdickichten,
- Schaffung von Kleinbiotopen für Kleintiere durch Anlage und den Erhalt von Laub- und Komposthaufen, Holz- und Reisigstapel, Steinhaufen, lose Steinplatten, Hecken, Trockenmauern, Baumhöhlen und Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse, Insekten und sonstige Kleintiere,
- Fassadenbegrünung zur Isolierung und Schutz des Hauses oder Mauern und zur Schaffung von Lebensraum für Tiere,
- Erhalt der Obstbäume und ihr Ersatz bei Abgang,
- Erhalt der Stütz- und Grenzmauern, vorsichtige Instandsetzung in Teilabschnitten zum Schutz der seltenen Mauerflora und -fauna.

9.2.8 Wege, Weggestaltung

Auf federnden Waldwegen, auf blumengesäumten Wiesenpfaden, auf altem gründurchwachsenem Dorfpflaster fühlt man sich besonders wohl. Hier begegnet man einem Stück Natur: blütenbesuchende Insekten wie Bienen oder Schmetterlinge, Eidechsen und Käfer können beobachtet werden. Auf historischen Pflasterbelägen wachsen Moose, Flechten und Gräser aus ihren Fugen. Es sind lebendige Wege und Plätze.

Neben den ästhetischen Aspekten bieten solche naturnahen Flächen aber noch weitere Vorteile gegenüber Beton und Asphalt: Sie verbessern das Kleinklima, belüften den Boden, ermöglichen eine Bodenbelebung mit Mikroorganismen, speichern Wasser in der Bodenschicht und geben es an Pflanzen oder an tiefere Grundwasserschichten ab. Zudem binden sie Staub und Schadgase. Gerade im näheren Bereich des Wohnumfeldes könnte mit entsprechender Planung verhindert werden, dass tote, monotone und lebensfeindliche Beläge Verwendung finden.

Terrassen, Hauseingänge, Garagenzufahrten, Höfe und Gartenwege lassen sich ökologisch wertvoll und optisch anspruchsvoll gestalten, indem ein vegetationsfreundlicher Belag den Vorzug geben wird. Die Alternativen zu Beton und Asphalt werden in der folgenden Abbildung dargestellt:

Welche Alternativen zu Beton und Asphalt sind bei der Gestaltung von Wegen und Plätzen möglich?

1. Holzpflaster

Material: druckimprägnierte Rundhölzer, Durchmesser beliebig, Länge 15-20 cm. Das Holzpflaster ist leicht zu verlegen,

strapazierfähig und gestalterisch anspruchsvoll. Die Zwischenräume werden mit Sand oder einem Sand-Lehm-Gemisch (1/3 Lehm und 2/3 Sand) verfüllt.

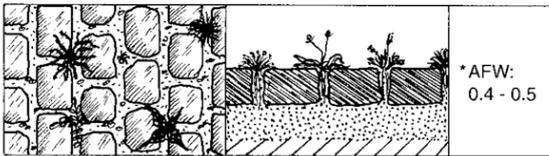


*AFW: 0.5

2. Rasenpflaster

Material: Pflastersteine (z.B. Granit, Sandstein)
Rasenpflaster sind das klassische Beispiel für eine Harmonie zwischen Stein und Grün.

Die Fugen sollten breiter als 1 cm sein (bei Großpflaster mindestens 2 cm) und mit einer Mischung aus 30% Mutterboden und 70% Sand verfüllt werden. Zur Einsaat kann vor allem eine strapazierfähige Rasenmischung verwendet werden.

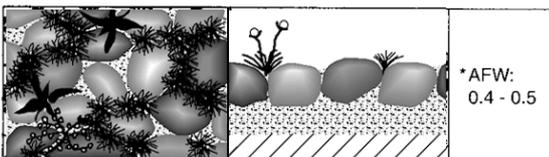


*AFW: 0.4 - 0.5

Lesestein- oder Feldsteinpflaster

Material: Lesesteine aus der Region
Traditionelle Form eines Pflasterbelages.

wie er für landschaftliche Hofflächen Verwendung fand und auch heute wieder vermehrt für Grundstückseinfahrten eingesetzt wird.

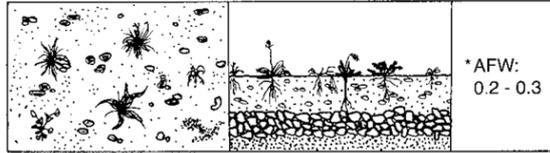


*AFW: 0.4 - 0.5

4. Schotterrassen

Material: Gemisch aus Sand, Mutterboden und Schotter oder Split.
Der Schotterrasen verbindet zwei Vorteile: Er ist gut belastbar (gelegentlich befahrbar), aber dennoch grün; ideal also für ab

und zu benutzte Zufahrten oder Stellplätze. Das Gemisch wird in einer Stärke von etwa 15 cm aufgebracht und gestampft. Anschließend kann eine Einsaat erfolgen oder der natürliche Bewuchs abgewartet werden.

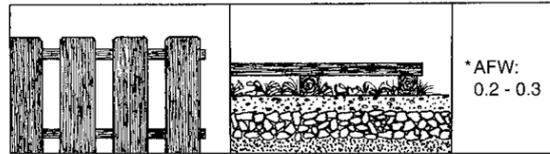


*AFW: 0.2 - 0.3

5. Holzroste

Material: druckimprägnierte Bretter und Kanthölzer.
Schöne und praktische Lösung. Holz ist

leicht zu bearbeiten. Falls im Lauf der Jahre eine optische Auffrischung notwendig wird, nur biologische Anstrichmittel verwenden.

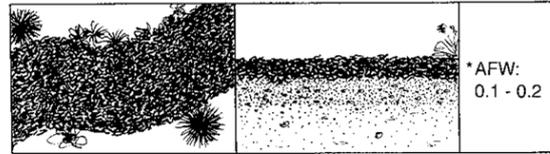


*AFW: 0.2 - 0.3

6. Rindenschrot

Material: Baumrinde
Diese Alternative eignet sich besonders für Gartenwege. Der bodenfreundliche

Belag ist pflegeleicht und duftet das ganze Jahr über nach frischem Holz. Rindenschrot können Sie kaufen oder sich eventuell über das Forstamt besorgen.



*AFW: 0.1 - 0.2

*AFW - Der Abflußwert gibt an, wieviel Wasser oberflächlich abfließt. Bei einer Fläche von 1.000 qm mit Abflußwert 0.4 entspricht dies der abfließenden Wassermenge einer 1.000qm x 0.4 = 400 qm großen, voll zu entwässernden Fläche. Also: je niedriger der Abflußwert, desto besser.

Abb. 35 Gestaltungsmöglichkeiten von Wegen und Plätzen (Quelle: Kirschbaum, 1992, verändert)

9.2.9 Mauern und Lesesteinhaufen

Beispiel Lesesteinhaufen oder Trockensteinmauern. Aufgrund ihres geringen Wasserspeichervermögens sind sie vergleichbar den Felsstandorten. Steine erhitzen sich leicht und können die Wärme länger als ihre Umgebung speichern. Trockensteinmauern haben dadurch ein ganz spezielles Kleinklima. An dieses eigene Klima sind spezielle Arten wie zum Beispiel Eidechsen und bestimmte Insekten, aber auch seltene Pflanzen angepasst, die nur hier ihren Lebensraum finden. Pflanzliche Erstbesiedler sind in der Regel Moose und Flechten. Höhere Pflanzen benötigen pflanzenverfügbares Substrat in Ritzen und Spalten, das erst im Laufe der Zeit mit der Verwitterung entsteht. Die Besiedlung einer Mauer erfolgt in relativ langen Zeitabschnitten. Mauern sind ein ortsbildprägendes Element in Oberg. Die hohen Mauern des Gutshofes und einige Stütz- und Grenzmauern auf Privatgrundstücken sind aus Ziegelsteinen aufgebaut. Bei der Instandsetzung sollte darauf geachtet werden, dass die Mauern nicht in einem Durchgang komplett saniert und vermörtelt werden. Eine Sanierung in Teilabschnitten – wenn möglich über Jahre gestreckt – ist aus ökologischer Sicht zu bevorzugen. Dadurch haben Pflanzen und Tiere die Möglichkeit, sich in noch nicht sanierten Spalten und Ritzen zurückzuziehen.

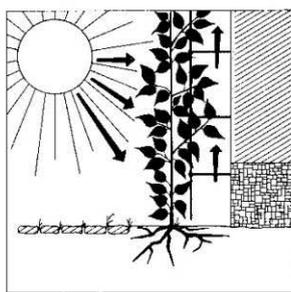


9.2.10 Fassadenbegrünung

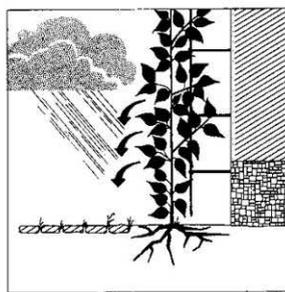
Eine arbeitstechnisch und auch finanziell wenig aufwendige Maßnahme zur Verbesserung der Ökologie im Dorf stellt das Begrünen von Fassaden, Wänden und Zäunen dar. Zwar können hiermit keine natürlichen Grünräume ersetzt werden, doch stellen solche Bepflanzungen eine wertvolle und ökologisch sinnvolle Ergänzung dar.

Begrünte Fassaden bringen viele Vorteile:

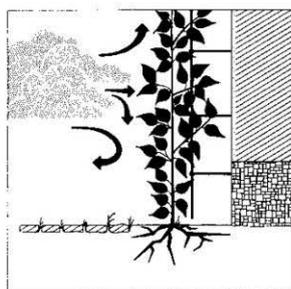
- Sie erweitern den Lebensraum für viele Tierarten, es werden wichtige Lebenskreisläufe gesichert, denn die Insekten sind beispielsweise als Blütenbestäuber vieler Kulturpflanzen notwendig, sie dienen aber auch gleichzeitig vielen anderen Tieren als Nahrungsgrundlage.
- Begrünte Fassaden verbessern wirksam das Kleinklima und reinigen die Luft.
- Das Ortsbild wird belebt.
- Sie schützen Fassaden vor Wind und Regen.
- Begrünte Fassaden halten das Haus im Sommer kühl und im Winter warm, d.h. sie wirken als thermische Pufferzone.
- Sie tragen zur Energieeinsparung bei.



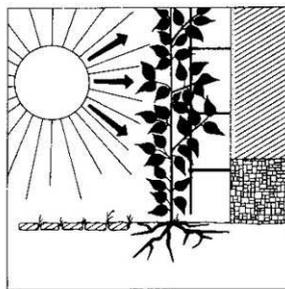
Fassaden im Wechsel der Jahreszeiten mit Vorteilen für uns: Eine bewachsene Fassade hält im Sommer das Gebäude kühl.



Kletterpflanzen halten den Regen ab und und schützen die Fassade.



Kletterpflanzen mit dahinterliegendem Luftpolster verringern die Auskühlung des Gebäudes durch den Wind.



Begrünte Fassaden senken den Wärmeverlust im Winter ganz erheblich.

Abb. 36 Fassadenschutz und Fassadenbegrünung (Quelle: Kirschbaum, 1992)

9.2.11 Einzelbaum und einzelne Pflanzen

Viele Tierarten sind auf ganz bestimmte Pflanzenarten angewiesen, die wiederum nur in bestimmten Lebensraumtypen vorkommen, da sie an bestimmten Standortbedingungen gebunden sind, wie z.B. an die Verfügbarkeit von Grundwasser oder an einen bestimmten Kalkgehalt im Boden. Größere Vielfalt an Pflanzenarten bedeutet also auch mehr Lebensmöglichkeiten für unterschiedliche Tiere. Von Insekten und anderen Kleintieren wiederum leben Beutetiere, wie z.B. viele Singvögel. Eine Vielzahl von Tierarten hat sich auf einzelne Pflanzenarten spezialisiert und ist deshalb abhängig vom Vorkommen dieser einen Pflanzenart. So sind zum Beispiel vom Vorkommen des unscheinbaren, auf Ruderalflächen und an Wegrändern wachsenden Leimkraut über 30 Tierarten abhängig. Und an einer Eiche können bis zu 300 verschiedene Insektenarten leben. Durch diese Spezialisierung sind viele Tierarten sehr anfällig für ökologische Veränderungen. Werden ihre Nahrungspflanzen durch die Vernichtung von Biotopen verdrängt, müssen auch sie weichen. Dies ist ein weiterer Grund warum man möglichst einheimische Pflanzen in Gärten und auf öffentlichen Plätzen pflanzen sollte. Nichtheimische Bäume und Sträucher können nur von sog. Allerweltsarten als Nahrungsquelle genutzt werden. Mit dem Ersatz der einheimischen Arten durch fremde kann eine Verarmung der Fauna eintreten.

9.3 Pflanzliste

Bäume für vorwiegend sonnige Standorte und trockene bis frische Böden	
Bezeichnung	Größe/ Pflanzabstand
Acer campestre – Feldahorn	Baumhöhe: 5–15 m Kronendurchmesser: 5–8 m und mehr Pflanzabstand: 5-10 m
Betula pendula – Sandbirke	Baumhöhe: 5–15 m Kronendurchmesser: 5–8 m und mehr Pflanzabstand: 5-10 m
Juglans regia – Walnuss	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10–15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m
Prunus avium – Vogelkirsche	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10–15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m
Baumarten für frische bis wechselfeuchte Böden	
Bezeichnung	Größe/ Pflanzabstand
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10 – 15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m



Alnus glutinosa – Schwarzerle	Baumhöhe: 5–15 m Kronendurchmesser: 5–8 m und mehr Pflanzabstand: 5 - 10 m
Carpinus betulus – Hainbuche	Baumhöhe: 5–15 m Kronendurchmesser: 5–8 m und mehr Pflanzabstand: 5-10 m
Fagus sylvatica - Rotbuche	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10-20 m Pflanzabstand: mindestens 10 m
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10–15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m
Malus sylvestris – Wildapfel	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10–15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m
Populus tremula – Zitterpappel	Baumhöhe: 5–15 m Kronendurchmesser: 5–8 m und mehr Pflanzabstand: 5-10 m
Prunus padus – Echte Traubenkirsche	Baumhöhe: 5–15 m Kronendurchmesser: 5–8 m und mehr Pflanzabstand: 5-10 m
Quercus robur – Stieleiche	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10–15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m
Quercus petraea – Traubeneiche	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10–15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m
Sorbus aucuparia – Eberesche	Baumhöhe: 5–15 m Kronendurchmesser: 5–8 m und mehr Pflanzabstand: 5-10 m
Tilia cordata – Winterlinde	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10–15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m
Tilia platyphyllos – Sommerlinde	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10–15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m
Ulmus carpinifolia – Feldulme	Baumhöhe: 5–15 m Kronendurchmesser: 5–8 m und mehr Pflanzabstand: 5-10 m
Ulmus glabra – Bergulme	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10–15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m

Baumarten für feuchte bis nasse Standorte	
Bezeichnung	Größe/ Pflanzabstand
Alnus glutinosa – Schwarzerle	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10–15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10–15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m
Prunus padus – Echte Traubenkirsche	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10–15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m
Salix alba – Silberweide	Baumhöhe: über 15 m Kronendurchmesser: 10–15 m und mehr Pflanzabstand: mindestens 10 m
Salix fragilis - Bruchweide	Baumhöhe: 5–15 m Kronendurchmesser: 5–8 m und mehr Pflanzabstand: 5-10 m

Sträucher für vorwiegend sonnige Standorte und trockene – frische Böden	
Bezeichnung	Größe/ Pflanzabstand
Acer campestre – Feldahorn	als Heckenpflanze muss Feldahorn regelmäßig geschnitten werden, da er sonst auswächst. Pflanzabstand: ca. 0,5–1 m
Aesculus parviflora – Strauch-Kastanie	Wuchshöhe bis 4 m Breite: ca. 3 m Solitärgehölz
Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne	Wuchshöhe: ca. 5 m Breite: bis ca. 6 m Solitärgehölz (mehrstämmig)
Buddleja davidii Hybr. – Sommerflieder	Wuchshöhe: bis 6 m Breite: je nach Variation unterschiedlich
Buxus sempervirens arborescens - Buchsbaum	Wuchshöhe: ca. 1,5 m Breite: ca. 1 m Pflanzabstand: bei Verwendung als Hecke 0,5 m bei Einzelpflanzungen ca. 1 m
Carpinus betulus - Hainbuche	eignet sich als geschnittene Heckenpflanze Pflanzabstand: ca. 0,5–1 m
Caryopteris clandonensis - Bartblume	Wuchshöhe: 1 m Breite 1 m
Corylus avellana - Haselnuss	Wuchshöhe: bis 6 m Breite: ca. 4 m Pflanzabstand: ca. 1,5 m



Cornus mas – Kornelkirsche	Wuchshöhe: bis 8 m Breite: ca. 4 m Pflanzabstand: ca. 2,5 m
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Wuchshöhe: ca. 1,5–2 m Breite: ca. 1,5–2 m Pflanzabstand ca. 1,5 m
Deutzia hybrida ‚Mont Rose‘ - Rosen-Deutzie	Wuchshöhe: ca. 1,5–4 m Breite: ca. 1,5–3 m Pflanzabstand ca. 1,5 m
Deutzia rosea - Niedrige Glöckchen-Deutzie	Wuchshöhe: ca. 1-1,5 m Breite: ca. 1-1,5 m Pflanzabstand ca. 1 m
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Wuchshöhe: bis 6 m Breite: 1,5–3 m Pflanzabstand ca. 1,5 m stark giftig
Forsythia intermedia - Forsythie	Wuchshöhe: 2-3 m Breite: 2–3 m Pflanzabstand ca. 1,5 m
Hamamelis x intermedia – Zaubernuss	Wuchshöhe: ca. 3-5 m Breite: ca. 2 m Solitärgehölz
Hibiscus syriacus – Hibiskus	Wuchshöhe: ca. 3 m Breite: ca. 2 m
Hypericum ‚Hidcote‘ - Großblumiges Johanniskraut	Wuchshöhe: 0,8-1,5 m Breite: 0,8-1,5 m zur Flächenbegrünung 4-5 Pfl. pro m ²
Kerria japonica - Ranunkel-Strauch	Wuchshöhe: 1,5-2 m Breite: 1,5-2 m
Kolkwitzia amabilis - Perlmutterstrauch	Wuchshöhe: ca. 2 m Breite: ca. 2 m Pflanzabstand: als Strauch für Naturhecke ca. 1 m
Laburnum anagyroides - Gemeiner Goldregen	Wuchshöhe: 5-7 m Breite: 3-4 m giftig
Lavandula angustifolia - Lavendel	Wuchshöhe: bis 0,4 m Breite: 0,4 m
Philadelphus coronarius – Bauernjasmin	Wuchshöhe: ca. 2 m Breite: ca. 2 m Pflanzabstand: ca. 1,5 m
Perovskia abrotanoides - Blauraute	Wuchshöhe: 0,5-1 m Breite: 0,5-1 m
Potentilla fruticosa - Fingerstrauch	Wuchshöhe: 0,5-1,5 m Breite: 0,5-1,5 m
Prunus spinosa – Schlehe	Wuchshöhe: ca. 4 m Breite: ca. 3 m Pflanzabstand: 1–1,5 m

Pyracantha - Feuerdorn	Wuchshöhe: 1-3,5 m Breite: 1-3,5 m
Ribes sanguineum - Blut-Johannisbeere	Wuchshöhe: 2 m Breite: 1,5 m
Rosa in Arten und Sorten	
Rosa canina – Hundsrose	Wuchshöhe: ca. 1,5 m Breite: ca. 1,5 m Pflanzabstand: 1,2 m
Rosa corymbifera – Heckenrose	Wuchshöhe: 2-4 m Breite: ca. 2 m Pflanzabstand: ca. 1,5 m
Sambucus nigra - Holunder	Wuchshöhe: bis zu 11 m Breite: bis 5 m Pflanzabstand: 2 m
Spiraea in Arten und Sorten	
Spiraea arguta – Brautspiere	Wuchshöhe: ca. 2 m Breite: ca. 2-3 m Pflanzabstand: min. 1,5 m
Syringa vulgaris – Bauernflieder	Wuchshöhe: bis 5 m Breite: ca. 2-3 m Pflanzabstand: 1,5 m
Viburnum bodnantense - Winter-Schneeball	Wuchshöhe: 2-2,5 m Breite: 2-2,5 m
Viburnum farreri - Duft-Schneeball	Wuchshöhe: 2-3 m Breite: 2-3 m
Vinca minor - Kleinblättriges Immergrün	Wuchshöhe: 0,1-0,2 m Breite 0,5 m für halbschattige bis schattige Plätze
Weigela in Sorten	
Straucharten für frische bis wechselfeuchte Standorte	
Bezeichnung	Größe/ Pflanzabstand
Aesculus parviflora – Strauch-Kastanie	Wuchshöhe bis 4 m Breite: ca. 3 m Solitärgehölz
Buxus sempervirens arborescens - Buchsbaum	Wuchshöhe: ca. 1,5 m Breite: ca. 1 m Pflanzabstand: bei Verwendung als Hecke 0,5 m bei Einzelpflanzungen ca. 1 m
Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn	Wuchshöhe: bis 10 m Breite: ca. 3–4 m Pflanzabstand: ca. 1,5 m
Crataegus laevigata – Zweigrifflicher Weißdorn	Wuchshöhe: bis 10 m Breite: ca. 3–4 m Pflanzabstand: ca. 1,5 m



Cornus mas – Kornelkirsche	Wuchshöhe: bis 8 m Breite: ca. 4 m Pflanzabstand: ca. 2,5 m
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Wuchshöhe: ca. 1,5–4 m Breite: ca. 1,5–3 m Pflanzabstand ca. 1,5 m
Corylus avellana – Haselnuss	Wuchshöhe: bis 6 m Breite: ca. 4 m Pflanzabstand: ca. 1,5 m
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Wuchshöhe: bis 6 m Breite: 1,5–3 m Pflanzabstand ca. 1,5 m stark giftig
Hamamelis x intermedia – Zaubernuss	Wuchshöhe: ca. 3-5 m Breite: ca. 2 m Solitärgehölz
Hydrangea macrophylla – Gartenhortensie	Wuchshöhe: je nach Variation bis 2 m Breite: ca. 1,5 m Pflanzabstand: 1–2 m Hortensien sind nur bedingt Winterhart und können beim starkem Frost zurückfrieren
Kolkwitzia amabilis - Perlmutterstrauch	Wuchshöhe: ca. 2 m Breite: ca. 2 m Pflanzabstand: als Strauch für Naturhecke ca. 1 m
Ligustrum vulgare – Liguster	Wuchshöhe: bis 4,5 m beliebte schnittfähige Heckenpflanze Pflanzabstand: ca. 1 m
Lonicera caprifolium – Geißblatt	Kletterpflanze: bis 6 m hoch benötigt hierzu aber eine Rankhilfe
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche	Wuchshöhe: 1–3 m Breite: ca. 2 m Pflanzabstand: ca. 1,5 m
Ilex aquifolium - Stechpalme	Wuchshöhe: 5-7 m Breite: 3-4 m
Philadelphus coronarius – Bauernjasmin	Wuchshöhe: ca. 2 m Breite: ca. 2 m Pflanzabstand: ca. 1,5 m
Ribes rubrum – Rote Waldjohannisbeere	Wuchshöhe: ca. 1,5 m Breite: 1–1,5 m Pflanzabstand: ca. 1 m
Ribes uva-crispa - Stachelbeere	Wuchshöhe: ca. 1,5 m Breite: 1–1,5 m Pflanzabstand: ca. 1 m

Rosa canina – Hundsrose	Wuchshöhe: ca. 1,5 m Breite: ca. 1,5 m Pflanzabstand: 1,2 m
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder	Wuchshöhe: bis zu 11 m Breite: bis 5 m Pflanzabstand: 2 m
Spiraea arguta – Brautspiere	Wuchshöhe: ca. 2 m Breite: ca. 2-3 m Pflanzabstand: min. 1,5 m
Syringa vulgaris – Bauernflieder	Wuchshöhe: bis 5 m Breite: ca. 2-3 m Pflanzabstand: 1,5 m
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball	Wuchshöhe: ca. 3 m Breite: 1,5–3 m Pflanzabstand: ca. 1,5 m

Straucharten für feuchte bis nasse Standorte

Bezeichnung	Größe/ Pflanzabstand
Ribes nigrum – Schwarze Johannisbeere	Wuchshöhe: ca. 1,5 m Breite: 1–1,5 m Pflanzabstand: ca. 1 m
Salix cinerea – Grauweide	Wuchshöhe: ca. 4 m Breite: ca. 2-3 m Pflanzabstand: 1,5 m
Salix purpurea – Ppurweide	Wuchshöhe: ca. 4 m Breite: ca. 2 m Pflanzabstand: 2 m
Salix viminalis – Korbweide	Wuchshöhe: bis 10 m eher als Einzelstrauch bzw. auch schiefstämmiger Baum verwend- bar
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball	Wuchshöhe: ca. 3 m Breite: 1,5–3 m Pflanzabstand: ca. 1,5 m

Obstbäume

Bezeichnung	Größe / Wuchs
Malus domestica - Apfel	Wuchshöhe: 10 m Breite: 10 m Wuchs: breitkronig, sonnig
Pyrus communis - Birne	Wuchshöhe: 10 m Breite: 10 m Wuchs: breitkronig, sonnig



Prunus domestica - Pflaume	Wuchshöhe: 5-10 m Breite: 10 m Wuchs: unregelmäßig, sonnig
Prunus avium - Kirsche	Wuchshöhe: 20 m Breite: 10 m Wuchs: breit, sonnig
Cydonia oblonga - Quitte	Wuchshöhe: 4 m Breite: 4 m Wuchs: breitkronig, sonnig

Nach Möglichkeit sollten altbewährte Obstsorten gewählt sowie aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturschutz nach Möglichkeit Hoch- oder Halbstämme verwendet werden. Die mit einem * gekennzeichneten Sorten sind besonders robust bzw. auch für schwierige Standorte geeignet.

Äpfel

Alkmene, Biesterfelder Renette*, Bohnapfel, Champagner Renette, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder Prinz, Geheimrat Oldenburg*, Glockenapfel*, Goldrenette von Blenheim, Goldparmäne, Gravensteiner, Horneburger Pfannkuchenapfel*, Ingrid Marie, Jacob Lebel*, James Grieve, Jonagold, Kaiser Wilhelm*, Klarapfel, Ontatio*, Prinz Albrecht*, Roter Boskoop*, Schöner aus Herrnhut.

Birnen

Alexander Lucas, Bosc's Flaschenbirne (Kaiser Alexander), Clapps Liebling*, Conference*, Gellerts Butterbirne*, Gute Graue, Köstliche aus Charneu, Oberösterreichische Weinbirne* Williams Christ, Gute Luise, Pastorenbirne (Glockenbirne)*.

Steinobst:

Süßkirschen

Annabella, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche*, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin*, Große Schwarze Knorpelkirsche*, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche.

Sauerkirschen

Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Schattenmorelle.

Pflaumen

Bühlers Frühzwetsche, Hauszwetsche, Königin Victoria, Wangenheims Frühzwetsche*, Nancy-mirabelle, Ontariopflaume, The Czar*, Graf Althans Reneklode*, Große Grüne Reneklode.

Quitten

Konstantinopeler, Portugiesische Quitte

(Pfersiche und Aprikosen)

Amsden, Rekord, Red Haven, Ungarische Beste

Mehrkjährige rankende Gehölze

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus - Baumwürger
Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
Clematis montana - Bergwaldrebe
Hedera helix - Gemeiner Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum - Winterjasmin
Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber
Polygonum aubertii - Knöterich
Rosa „New Dawn“ - Kletterrosen
Vitis und Parthenocissus spec. - Rankender Wein
Wisteria sinensis – Blauregen

Zier-, Duft und Nutzpflanzen für den ländlich Garten

Der ländliche Garten zeichnet sich durch eine hohe Bandbreite an unterschiedlichen Pflanzenarten aus, die sowohl einjährige, zweijährige als auch ausdauernde Staudenpflanzen und Blumen umfasst. Im ursprünglichen dörflich-ländlich geprägten Garten war eine strikte Trennung zwischen Zier- und Nutzpflanze nicht gebräuchlich, da viele Pflanzen, die wir heute nur noch zur Zierde einsetzen damals in verschiedenen Bereichen als Nutzpflanzen zum Einsatz kam. Diese Idee des zierenden Nutzgartens ist heute vor allem im Vorgartenbereich zu empfehlen.

Adonisröschen	Eberraute	Gartenbalsamine
Akelei	Ehrenpreis	Gauklerblume
Aster, Sommer-	Eibisch	Gazanie
Aster, Herbst-	Eisenhut	Gemswurz
Aurikel	Eisenkraut	Geranium
Bartnelke	Federnelke	Gladiole
Bechermalve	Fetthenne	Glockenblumen
Blaukissen	Feuerbohne	Goldblume
Blutströpfchen	Fingerhut	Goldlack
Brennende Liebe	Flammenblume (Phlox)	Goldmohn
Christrose	Fleißiges Lieschen	Goldrute
Dachwurz	Frauenblatt	Grasnelke
Dahlie	Frühlingsheide	Hainblume
Diptam	Fuchsie	Hauswurz



Himmelschlüssel	Narzisse
Immergrün	Natternkopf
Iris, Schwertlilien,	Petunie
Wasserlilie	Pfingstrose
Jungfer im Grünen	Primelarten
Kaiserkrone	Purpurglöckchen
Kapuzinerkresse	Resede
Katzenpfötchen	Rindsauge
Königskerze	Ringelblume
Kokardenblume	Rittersporn
Kornblume	Rosen
Krokus	Salbei
Küchenschelle	Schafgarbe
Lavendel	Schleierkraut
Leberblümchen	Schmuckkorbchen
Leimkraut	Schneeglöckchen
Leinkraut	Seifenkraut
Levkoje	Sonnenblume
Lichtnelke	Sonnenhut
Lilie	Sonnenbraut (Helenium)
Löwenmaul	Sumpfdotterblume
Lungenkraut	Steinkraut
Lupine	Stiefmütterchen
Mädchenauge	Strohblume
Maiglöckchen	Studentenblume
Malve	Tränendes Herz
Männertreu	Traubenhyazinthe
Margerite	Trollblume
Märzenbecher	Tulpen
Maßliebchen	Veilchen
Mauerpeffer	Verbene
Mittagsblume	Wicke (Lathyrus)
Mohn, orientalischer	Wiesenraute
Mondviole	Winden (Convolvulus, Ipo- mea)
Montbretie	Wolfsmilcharten
Mutterkraut	Wunderblume
Nachtkerze	Zinnkraut (Zinnie)
Nachtviole	

Anhang 1 Fragebogen



Schriftliche Befragung der Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden in Oberg

Adressat
Anschrift

Rücksendung an

Gemeinde Lahstedt
Am Breiten Tor 1
31246 Lahstedt

oder

Abgabe bei der Sparkasse oder Volksbank in Oberg

Datum: TT.MM.JJJJ

1. Wie viele Personen leben in ihrem Haushalt?

gesamt	Person/en
davon männlich	Person/en
davon weiblich	Person/en

2. Wie alt sind diese Personen?

(bitte tragen Sie die Anzahl der Personen bei der jeweiligen Altersgruppe ein.)

	männlich:	weiblich:
0 – 16 Jahre:	___Personen	___Personen
17 – 25 Jahre:	___Personen	___Personen
26 – 40 Jahre:	___Personen	___Personen
41 – 65 Jahre:	___Personen	___Personen
66 – 80 Jahre:	___Personen	___Personen
über 81 Jahre:	___Personen	___Personen

1. Fragen für Eigentümer von bis 1980 errichteten Gebäuden

(Bitte nur ausfüllen, wenn Ihr Grundstück eine Bebauung in den Altersgruppen bis 1980 aufweist)

1.1 Wie viele Gebäude befinden sich auf Ihrem Grundstück?

1.2 Um welche Art Gebäude handelt es sich?

Wohngebäude (keine Hofstelle)

Art und Anzahl der Nebengebäude: _____

Anzahl der Wohnungen (bei Mehrfamilienhäusern): _____

Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude(n))

Art und Anzahl der Nebengebäude: _____

gewerblich genutztes Gebäude

sonstiges: _____

1.3 Wann wurden das /die Gebäude errichtet?

Wohngebäude (keine Hofstelle)

Nebengebäude: _____

Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude(n))

Nebengebäude: _____

gewerblich genutztes Gebäude

weiß nicht

1.4 Welcher Nutzungszustand trifft für das/die Gebäude zu?

Gebäude sind leerstehend/ungenutzt.

Anzahl:

welche:

Gebäude sind nur teilweise genutzt (Restnutzung).

Anzahl bzw. Anzahl der Wohnungen:

Welche:

Gebäude sind vollständig genutzt.

Anzahl:

welche:

1.5 Seit wann ist das /sind die Gebäude ungenutzt/ leerstehend?



1.6 Welcher Art ist die gegenwärtige Nutzung?

1.7 Wie ist der aktuelle Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf?

Ich sehe keinen Bedarf.

Teilsanierung/ -modernisierungsbedarf

Komplettsanierung/ -modernisierungsbedarf

Abbruchreif/ Sanierung nicht möglich

weiß nicht

1.8 Bestehen konkrete Planungen zur baulichen und gestalterischen Sanierung?

Ja

Nein

Wenn ja, welche?

1.9 Sind Sie an einer energetischen Modernisierung Ihres Gebäudes interessiert?

Ja

Nein

Wenn ja, welche?

1.10 Wollen Sie das/ die Gebäude in den nächsten 5 Jahren alle selbst nutzen?

Ja

Nein

1.11 Würden Sie das/die Gebäude zum Verkauf anbieten?

Ja

Nein

Wenn ja, welche?

1.12 Wenn Ihnen beim Verkauf geholfen würde, wie könnte das aussehen?

Kostenfreies Einstellen der Daten zum Objekt und der Kontaktadresse auf der bereits bestehenden Internetseite der Gemeinde Lahstedt

Kostenfreies Einstellen auf der Internetseite der Gemeinde Lahstedt, aber nur Objektdaten, der Eigentümer bleibt anonym und Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigen

tümer über die Gemeinde.

Verkauf ausschließlich an Dritte ohne Unterstützung durch die Gemeinde

1.13 Was wäre aus Ihrer Sicht noch hilfreich/notwendig, um das/die Gebäude in näherer Zukunft zu nutzen oder zum Verkauf anzubieten? (Mehrfachnennung möglich)

Informationen zu Nutzungsmöglichkeiten (architektonisch/städtebaulich)

Informationen zu Abriss/Neubau

Informationen zu Sanierung/Modernisierung (Dorferneuerung)

Informationen zu Verkaufsmöglichkeiten

sonstiges:

weiß nicht/keine Meinung

1.14 Welche Gründe haben bisher verhindert, dass die/das Gebäude genutzt oder verkauft wird? (Mehrfachnennung möglich)

Bevorratung für spätere Eigennutzung mit dem Ziel Sanierung oder Abriss / Neubau

kein Eigenbedarf / kein Interesse an Verwertung

fehlende Finanzierungsmöglichkeiten (Eigenkapital, Baukredit)

Aufwand zu hoch, Vorhaben überfordert mich

komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaft etc.)

Unklarheit über baurechtliche Vorgaben

Unklarheit über Modernisierungsaufwand / Umnutzungs-/ Umgestaltungsmöglichkeiten

bereits geplante Modernisierung / Umnutzung wurde abgelehnt

konkrete Verkaufsbemühungen bisher erfolglos

Denkmalschutzauflagen

sonstige:

1.15 In Dörfern mit historischen Gebäuden und traditionellen Nutzungen finden auch typische Tierarten wie zum Beispiel Fledermäuse, Eulen oder Schwalben ein Zuhause.

Ja, ich habe folgendes Tier bzw. Tiere bei mir beobachtet:

Nein, ich habe keine der genannten Tiere beobachtet



2. Fragen für die Eigentümer von nicht bebauten Grundstücken, Grundstücksteilen und Baulücken (Bitte nur ausfüllen, wenn Sie ein unbebautes Grundstück besitzen oder eine Baulücke oder eine Baufläche auf Ihrem ansonsten bebauten Grundstück haben)

2.1 Haben Sie vor, den noch nicht bebauten Teil ihres Grundstücks oder die Baulücke in näherer Zukunft zu bebauen?

Ja

Nein

2.2 Handelt es sich dabei um

eine eigenständige Baulücke oder ein eigenes Flurstück?

einen noch nicht bebauten Teil Ihres Grundstückes z.B. Garten?

2.3 Welche Gründe haben bisher verhindert, dass der noch nicht bebaute Teil ihres Grundstücks oder die Baulücke bebaut oder verkauft wurde? (Mehrfachnennung möglich)

Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)

Bevorratung für Nachkommen / Erben etc.

Grundstück dient der Kapitalanlage und soll erst später verkauft werden

kein Interesse an Verwertung der Fläche

Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt

Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt

komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)

Lage / Größe / Zuschnitt des Grundstücks

Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist.

gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen

sonstige:

2.4 Würden Sie den noch nicht bebauten Teil ihres Grundstücks oder die Baulücke zum Verkauf anbieten?

Ja, anbieten des Grundstückes über die Gemeinde Lahstedt (kostenfreies Einstellen der Daten zum Grundstück und der Kontaktadresse auf der bereits vorhandenen Internetseite der Gemeinde)

Ja, anbieten des Grundstückes durch die Gemeinde (nur Grundstücksdaten, Eigentümer bleibt anonym) und Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Gemeinde

Ja, Verkauf ausschließlich an Dritte ohne Unterstützung durch die Gemeinde
Nein

2.5 Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um den noch nicht bebauten Teil ihres Grundstücks oder die Baulücke in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten (Verkauf, Tausch)? (Mehrfachnennung möglich)

Die Kommune berät Sie architektonisch/städtebaulich.

Die Kommune schafft Baurecht, sofern noch nicht vorhanden.

Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstückverkaufs.

Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstücktauschs.

sonstiges:

weiß nicht / keine Meinung

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an die aufgedruckte Adresse zurück oder geben den Fragebogen bei der Sparkasse oder Volksbank in Oberg ab.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Herrn Kloster, Gemeinde Lahstedt

Tel. 05172 / 989028 - Email kloster@lahstedt.de

Jürgen Rissel, Ortsbürgermeister und Arbeitskreissprecher

Tel. 05172 / 8117 - Email juergen.rissel@t-online.de

Gudrun Viehweg / Amtshof Eicklingen - Dorferneuerungsplanerin

Tel. 05149 / 186080 - Email g.viehweg@amtshof-eicklingen.de.



Anhang 2 Auswertung Befragung



Allgemein

Anzahl der versendeten Fragebögen:	627 St.
Anzahl der ausgewerteten Fragebögen:	232 St.
Anzahl der Fragebögen mit Teil 2 (Grundstücke):	50 St.
Rücklaufquote:	37 %

Demografische Fragen

Wie viele Personen leben in ihrem Haushalt? (232 Nennungen = 100 %)

1 Person	34 Nennungen	14,7 %
2 Personen	109 Nennungen	47,0 %
3-4 Personen	64 Nennungen	27,6 %
5-7 Personen	18 Nennungen	7,8 %
mehr als 7 Personen	0 Nennungen	0,0 %
keine Angaben	7 Nennungen	3,0 %
davon Männer	209	50,9 %
davon Frauen	280	49,1 %

Wie alt sind diese Personen?

	männlich	weiblich	Prozent
0 - 16 Jahre:	35 Personen	27 Personen	10,9 %
17 – 25 Jahre:	19 Personen	15 Personen	6,0 %
26 – 40 Jahre:	34 Personen	28 Personen	10,9 %
41 – 65 Jahre:	116 Personen	116 Personen	40,7 %
66 – 80 Jahre:	78 Personen	78 Personen	27,4 %
über 81 Jahre:	8 Personen	16 Personen	4,2 %

1. Fragen für Eigentümer von bis 1980 errichteten Gebäuden (N= 232)

1.1 Wie viele Gebäude befinden sich auf Ihrem Grundstück?

keine Antwort	27 Nennungen	11,6 %
1 Gebäude	78 Nennungen	33,6 %
2 Gebäude	88 Nennungen	37,9 %
3 Gebäude	24 Nennungen	10,3 %
4 bis 5 Gebäude	15 Nennungen	6,5 %

1.2 Um welche Art Gebäude handelt es sich?

Wohngebäude	185 Nennungen	79,7 %
Hofstelle	23 Nennungen	9,9 %
Gewerbe	2 Nennungen	0,9 %
Sonstiges	2 Nennungen	0,9 %
ohne Antwort	20 Nennungen	8,6 %

Art der Nebengebäude

Garage / Carport	108 Nennungen	65,4 %
Stall / Scheune	27 Nennungen	16,4 %
(Geräte-)Schuppen	17 Nennungen	10,3 %
Sonstiges	13 Nennungen	7,9 %

Anzahl der Wohnhäuser mit mehreren Wohnungen

1 bis 2 Wohnungen	36 Nennungen	15,5 %
3 bis 4 Wohnungen	4 Nennungen	1,7 %
5 bis 10 Wohnungen	4 Nennungen	1,7 %
ohne Antwort	188 Nennungen	81,0 %



1.3 Wann wurden das /die Gebäude errichtet?

			Wohngebäude	Hofstelle	Gewerbe
vor 1900	31 Nennungen	11,6 %	19	12	0
1900 bis 1919	33 Nennungen	12,3 %	20	8	0
1920 bis 1944	33 Nennungen	12,3 %	28	3	0
1945 bis 1959	43 Nennungen	16,0 %	33	8	0
1960 bis 1969	38 Nennungen	14,2 %	36	1	0
1970 bis 1979	60 Nennungen	22,4 %	55	4	1
1980 bis 1989	18 Nennungen	6,7 %	14	4	0
ab 1990	8 Nennungen	3,0 %	6	2	0
unbekannt	4 Nennungen	1,5 %	4	0	0

1.4 Welcher Nutzungszustand trifft für das/die Gebäude zu?

Gebäude sind leerstehend/ungenutzt.	6 Nennungen	2,4 %
Gebäude sind nur teilweise genutzt.	4 Nennungen	9,7 %
Gebäude sind vollständig genutzt.	193 Nennung	78,1 %
ohne Antwort	24 Nennungen	9,7 %

1.5 Seit wann ist das /sind die Gebäude ungenutzt/ leerstehend?

weniger als 1 Jahr	1 Nennung	0,4 %
1 bis 5 Jahre	3 Nennungen	1,3 %
6 bis 10 Jahre	1 Nennung	0,4 %
mehr als 10 Jahre	6 Nennungen	2,6 %
ohne Antwort	221 Nennungen	95,3 %

1.6 Welcher Art ist die gegenwärtige Nutzung?

Wohnraum	141 Nennungen	73,4 %
Fremdnutzung	15 Nennungen	7,8 %
Lagerraum	10 Nennungen	5,2 %
Garage	12 Nennungen	6,3 %
landw. Nutzung	7 Nennungen	3,6 %
gewerbliche Nutzung	6 Nennungen	3,1 %
Sonstige	1 Nennung	0,5 %

1.7 Wie ist der aktuelle Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf?

kein Bedarf	113 Nennungen	48,7 %
Teilsanierung/ -modernisierungsbedarf	80 Nennungen	34,5 %
Komplettsanierung/ -modernisierungsbedarf	6 Nennungen	2,6 %
weiß nicht	10 Nennungen	4,3 %
keine Antwort	23 Nennungen	9,9 %

1.8 Bestehen konkrete Planungen zur baulichen und gestalterischen Sanierung?

Ja	45 Nennungen	19,4 %
Nein	167 Nennungen	72,0 %
keine Antwort	20 Nennungen	8,6 %

Wenn ja, welche?

Fassade	16 Nennungen	25,0 %
Fenster / Türen	16 Nennungen	25,0 %
Dach	10 Nennungen	15,6 %
Gestaltung / Umbau Hof- / Gartenanlage	11 Nennungen	17,2 %
sonstige Renovierungsarbeiten	11 Nennungen	17,2 %

1.9 Sind Sie an einer energetischen Modernisierung Ihres Gebäudes interessiert?

Ja	64 Nennungen	27,6 %
Nein	145 Nennungen	62,5 %
keine Antwort	23 Nennungen	9,9 %

Wenn ja, welche?

Wärmedämmung Fenster	21 Nennungen	27,6 %
Wärmedämmung Fassade	21 Nennungen	27,6 %
Wärmedämmung Dach	19 Nennungen	25,0 %
Photovoltaik	6 Nennungen	7,9 %
Heizung	5 Nennungen	6,6 %
Sonstige	4 Nennungen	5,3 %



1.10 Wollen Sie das/ die Gebäude in den nächsten 5 Jahren alle selbst nutzen?

Ja	186 Nennungen	80,2 %
Nein	24 Nennungen	10,3 %
keine Antwort	22 Nennungen	9,5 %

1.11 Würden Sie das/die Gebäude zum Verkauf anbieten?

Ja	22 Nennungen	9,5 %
Nein	188 Nennungen	81,0 %
keine Antwort	22 Nennungen	9,5 %

1.12 Wenn Ihnen beim Verkauf geholfen würde, wie könnte das aussehen?

über die Internetseite der Gemeinde	19 Nennungen	8,2 %
über die Internetseite der Gemeinde, aber anonym	21 Nennungen	9,1 %
ohne Unterstützung der Gemeinde	15 Nennungen	6,5 %
keine Antwort	177 Nennungen	76,3 %

1.13 Was wäre aus Ihrer Sicht noch hilfreich/notwendig, um das/die Gebäude in näherer Zukunft zu nutzen oder zum Verkauf anzubieten?

Informationen zu Nutzungsmöglichkeiten	11 Nennungen	10,4 %
Informationen zu Abriss/Neubau	1 Nennung	0,9 %
Informationen zu Sanierung/Modernisierung	38 Nennungen	35,9 %
Informationen zu Verkauf	12 Nennungen	11,3 %
Sonstiges	5 Nennungen	4,7 %
Weiß nicht/keine Meinung	39 Nennungen	36,8 %

1.14 Welche Gründe haben bisher verhindert, dass die/das Gebäude genutzt oder verkauft wird?

kein Eigenbedarf / kein Interesse an Verwertung	12 Nennungen	19,1 %
Aufwand zu hoch	12 Nennungen	19,1 %
Unklarheit über Modernisierungsaufwand	9 Nennungen	14,3 %
Bevorratung für spätere Eigennutzung mit dem Ziel Sanierung oder Neubau	9 Nennungen	14,3 %
fehlende Finanzierungsmöglichkeiten	9 Nennungen	14,3 %
komplizierte Eigentumsverhältnisse	5 Nennungen	7,9 %
Unklarheit über baurechtliche Vorgaben	2 Nennungen	3,2 %
Verkaufsbemühungen bisher erfolglos	1 Nennung	1,6 %
sonstiges	4 Nennungen	6,3 %

1.15 In Dörfern mit historischen Gebäuden und traditionellen Nutzungen finden auch typische Tierarten wie zum Beispiel Fledermäuse, Eulen oder Schwalben ein Zuhause.

Ja, ich habe folgendes Tier bzw. Tiere bei mir beobachtet (29,7 %)
Fledermaus, Schwalbe, Eule, Marder, Igel, Fasan, Eichhörnchen

Nein, ich habe keine der genannten Tiere beobachtet (57,8 %)



2. Fragen für die Eigentümer von nicht bebauten Grundstücken, Grundstücksteilen und Baulücken (Bitte nur ausfüllen, wenn Sie ein unbebautes Grundstück besitzen oder eine Baulücke oder eine Baufläche auf Ihrem ansonsten bebauten Grundstück haben)

Besitzen Sie ein nicht bebautes Grundstück oder eine Baulücke?

Ja	50 Nennungen	21,6 %
Nein	170 Nennungen	73,3 %
keine Antwort	12 Nennungen	5,2 %

2.1 Haben Sie vor, den noch nicht bebauten Teil ihres Grundstücks oder die Baulücke in näherer Zukunft zu bebauen? (N = 50)

Ja	4 Nennungen	8,0 %
Nein	43 Nennungen	86,0 %
keine Antwort	3 Nennungen	6,0 %

handelt es sich dabei um:

eigenständige Baulücke oder ein eigenes Flurstück	10 Nennungen	20,0 %
einen noch nicht bebauten Teil des Grundstücks	27 Nennungen	54,0 %
keine Antwort	13 Nennungen	26,0 %

2.3 Welche Gründe haben bisher verhindert, dass der noch nicht bebaute Teil ihres Grundstücks oder die Baulücke bebaut oder verkauft wurde? (Mehrfachnennung möglich)

Bevorratung für spätere Eigennutzung	4 Nennungen	5,6 %
Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.	9 Nennungen	12,7 %
Kapitalanlage	6 Nennungen	8,4 %
kein Interesse an Verwertung der Fläche	7 Nennungen	9,9 %
Haus- oder Kleingartenfläche	24 Nennungen	33,8 %
komplizierte Eigentumsverhältnisse	1 Nennung	1,4 %
Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks	7 Nennungen	9,9 %
Unklarheit über mögliche Bebauung	6 Nennungen	8,4 %
Bebauung scheitert bisher an bau-/planungsrechtlichen Bestimmungen	4 Nennungen	5,6 %
Sonstiges	3 Nennungen	4,2 %

2.4 Würden Sie den noch nicht bebauten Teil ihres Grundstücks oder die Baulücke zum Verkauf anbieten?

Ja	11 Nennungen	22,0 %
Nein	33 Nennungen	66,0 %
keine Antwort	6 Nennungen	12,0 %

davon ja

über die Internetseite der Gemeinde	3 Nennungen	6,0 %
über die Internetseite der Gemeinde, aber anonym	6 Nennungen	12,0 %
ohne Unterstützung der Gemeinde	2 Nennungen	4,0 %

2.5 Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um den noch nicht bebauten Teil ihres Grundstücks oder die Baulücke in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten (Verkauf, Tausch)? (Mehrfachnennung möglich)

Die Kommune architektonisch/städtebaulich.	4 Nennungen	12,9 %
Die Kommune schafft Baurecht, sofern noch nicht vorh.	4 Nennungen	12,9 %
Die Kommune zu Fragen des Grundstückverkaufs.	5 Nennungen	6,1 %
Die Kommune zu Fragen des Grundstücktauschs.	2 Nennungen	6,5 %
weiß nicht / keine Meinung	14 Nennungen	45,2 %
sonstiges	2 Nennungen	6,5 %



Anhang 3 Anregungen Träger öffentlicher Belange



IHK - Braunschweig - Schreiben vom 02.03.2012

Gegen die o.g. Dorferneuerungsplanung bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

Polizeikommissariat Peine - Schreiben vom 14.03.2012

Sobald konkrete Ausbaupläne zu den in der unter Pkt. 6.5. Prioritätenliste aufgeführten Maßnahmen vorliegen, sollten diese mit der Polizei hinsichtlich der Verkehrssicherheitsaspekte abgesprochen werden. Zum Ausbau der Ortsdurchfahrt Oberg wird auf das Planfeststellungsverfahren des Landkreises Peine verwiesen.

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover
Schreiben vom 23.03.2012**

Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Hannover wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Planungsbereich befindet sich das ehemalige Erdölfeld Oberg. Laut Verfügung des Landesbergbauamtes in Clausthal-Zellerfeld ist um verfüllte Förderbohrungen ein Sicherheitsradius von 5 Metern ab Bohrmittelpunkt einzuhalten. Dieser Radius darf nicht überbaut oder abgegraben werden und muss zumindest aus einer Himmelsrichtung zugänglich sein. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

zur Kenntnis genommen

**Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade -
Lüneburg - Schreiben vom 23.03.2012**

Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Braunschweig
Schreiben vom 26.03.2012**

Die Dorferneuerung wird gefördert aus Mitteln der „Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz“ und hat als vorrangiges Ziel, die Produktions- und Arbeitsbedingungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu verbessern. Dementsprechend sind bei den Planungen und den vorgesehenen öffentlichen Maßnahmen landwirtschaftliche Belange angemessen zu berücksich-

tigen. Wir bitten darauf zu achten, dass Fördermittel verstärkt den landwirtschaftlichen Betrieben zu kommen. Fragen der Anliegergebühren sollten darüber hinaus bei öffentlichen Maßnahmen frühzeitig abgeklärt werden. Die landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren verhältnismäßig großen Hofstellen dürfen nicht überproportional belastet werden. Dem Erhalt und der Entwicklung der Hofstellen einschließlich ihrer verkehrlichen Hof-Feld-Beziehung ist besondere Beachtung zu schenken. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen vertritt die öffentlichen und fachlichen Belange der Landwirtschaft. Nachdem wir den Planentwurf geprüft und uns mit dem Ortsvertrauenslandwirt in Verbindung gesetzt haben, kommen wir zu folgendem Ergebnis:

Die Aussagen zur Landwirtschaft werden sachlich, kurz und knapp vorgetragen. Um differenziertere Aussagen zu den Betrieben zu gewinnen, empfehlen wir für zukünftige Planungen eine detaillierte Fragebogenerhebung speziell für die Landwirtschaft. Des Weiteren empfehlen wir, die Landwirtschaftskammer Niedersachsen als Träger öffentlicher Belange im Vorfeld zu beteiligen (1. Trägerbeteiligung).

Aufschlussreich wäre auch für weitere Planungen bzw. Maßnahmen, wenn aus der Karte zur Landwirtschaft folgende Informationen hervor gehen würden:

- Art des landwirtschaftlichen Betriebes (Haupterwerb / Nebenerwerb)
- Ställe / Viehhaltung (Immissionsradien / Hinweis auf mögliche Immissionskonflikte)
- Anlagen zur Getreidetrocknung / Kartoffellagerung (Hinweis auf mögliche Immissionskonflikte)
- betriebszugehörige Gebäude im Außenbereich
- Hof-/Scheunenzufahrten (ausreichend oder unzureichend)
- landwirtschaftliche Verkehrswege
- Engpass /Gefahrenpunkt für landwirtschaftlichen Verkehr

Unsere Erfahrung zeigt, dass ein spezieller Arbeitskreistermin für die Landwirtschaft hilfreich ist, um die landwirtschaftlichen Belange gezielt zu thematisieren. Nach Aussage der örtlichen Landwirtschaft wird ein gemeinschaftlicher Maschinenwaschplatz bzw. eine Gemeinschaftstankstelle gewünscht. In wie weit weitere Ge-

Kapitel Landwirtschaft wird ergänzt



meinschaftsanlagen benötigt werden, ist uns nicht bekannt, sollte jedoch mit den Landwirten diskutiert werden.

Das zentrale Anliegen der Dorferneuerung ist, die Dörfer als Standort landwirtschaftlicher Betriebe zu erhalten und weiterzuentwickeln. In Oberg wirtschaften acht Betriebe. Demzufolge regen wir an die sechs formulierten Leitziele mit dem siebten Punkt zu ergänzen, und zwar „Der Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe“.

Leitziel wird ergänzt

Der Maßnahmenkatalog des Dorferneuerungsplans wird von der örtlichen Landwirtschaft grundsätzlich befürwortet. Konkrete Details sind den einzelnen Maßnahmen nicht zu entnehmen, so dass wir darum bitten, die Landwirte in die weiteren Planungsschritte einzubinden. Grundsätzlich gilt, dass Baum- bzw. Gehölzpflanzungen - innerörtlich als auch in der Gemarkung - mit den Landwirten abzustimmen sind. Zu beachten sind Fragen der Unterhaltung, der Überlademöglichkeiten an Feldrändern, der möglichen Beeinträchtigung von Dränagen und des freizuhaltenden Lichtraumprofils. Im Bereich von Hofzufahrten sowie Straßenkreuzungen und -einmündungen dürfen die Sichtverhältnisse durch Baumpflanzungen nicht eingeschränkt werden.

zur Kenntnis genommen

Die Maße der landwirtschaftlichen Maschinen nehmen aufgrund der fortschreitenden Rationalisierung und der wachsenden Betriebsgrößen stetig zu. Dieser Entwicklung ist bei Rückbau- und Bepflanzungsmaßnahmen vorausschauend Rechnung zu tragen. Bei Fahrbahnverengungen ist zu prüfen, ob Engpässe durch eine entsprechende Beschilderung von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden müssen. Auch sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorzuhalten z.B. im Bereich der Grillhütte, um den landwirtschaftlichen Verkehr durch parkende PKW nicht zu behindern.

zur Kenntnis genommen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf die landwirtschaftlichen Betriebe besonders Rücksicht zu nehmen. Dies gilt speziell für Hofstellen mit Viehhaltung, Getreidetrocknungen, Kartoffellagerhallen oder anderen immissionsverursachenden Anlagen. Immissionsradien sind ein geeignetes Mittel um ein Näherrücken der Wohnbebauung zu begrenzen und Nachverdichtungen zu beurteilen. Die Toleranz gegenüber landwirtschaftlichen Immissionen nimmt erfahrungsgemäß kontinuierlich ab. Der Planentwurf sollte daher deutlich herausstellen, dass die genauere Erfassung und Lösung dieses Konfliktpotenzials eine unabdingbare Vorausset-

zung für die angedachte Siedlungsentwicklung ist. Dies ist ebenso bei der Umnutzung vorhandener Altgebäude zu beachten. Abschließend halten wir fest, dass auf Grund des grob strukturierten Maßnahmenkatalogs eine detaillierte Stellungnahme nicht möglich ist. Wir bitten darum den landwirtschaftlichen Beitrag zu konkretisieren und die Anregungen und Hinweise unseres Schreibens zu berücksichtigen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Landkreis Peine - Peine - Schreiben vom 28.03.2012

Als Träger öffentlicher Belange nehme ich zu o.g. Planung wie folgt Stellung:

Untere Abfall- und Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzbehörde

Es bestehen keine Bedenken.

Von Seiten der Unteren Abfallbehörde ergeht folgender Hinweis.

zur Kenntnis genommen

- Bei Ausbaumaßnahmen an Straßen können Abfälle entstehen, insbesondere teerhaltige Substanzen. Diese sind gutachtlich und entsprechend dem Maß der Verunreinigung ordnungsgemäß zu entsorgen.

Untere Naturschutzbehörde

Zur Dorferneuerung Oberg werden von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde folgende Hinweise gegeben:

- Bei der Erneuerung bzw. Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude ist darauf zu achten, dass Quartiere für Fledermäuse, Schwalben und Eulen gesichert werden. Diese Sicherung ist nicht nur wünschenswert (also freiwillig), sondern zwingend notwendig. Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten unterliegen dem Schutz des § 44 BNatSchG.
- Die im Text erwähnten §§ des BNatSchG legen den Schluss nahe, dass vom planaufstellenden Büro nicht die aktuell gültige Fassung verwendet wurde. Zurzeit gültig ist die Fassung vom 29. Juli 2009, in Kraft seit 1.03.2010.

zur Kenntnis genommen

wird korrigiert

Untere Bauaufsichtsbehörde

Gegen die Planung bestehen von hier aus keine Bedenken.

Untere Denkmalschutzbehörde - Baudenkmalschutz

Im vorliegenden Dorferneuerungsplan von Oberg, Entwurf – Februar 2012, sind Baudenkmale bereits aufgelistet und kartiert. Auflistung (Seite 26, Punkt 3.3.8 Denkmalschutz) und Pläne sind



zu korrigieren.

Auflistung: Bei den Baudenkmalen ist folgende Ergänzung erforderlich:

- Oststraße 30 – Toreinfahrt (Gut Oberg)

wird ergänzt

Kartierung:

In den Kartierungen sind Korrekturen erforderlich, diese sind in dem anliegenden Plan eingezeichnet. Das Niedersächsische Denkmalverzeichnis ist nicht abschließend. Es kann jederzeit zu Änderungen in diesem Verzeichnis kommen. Maßnahmen an Baudenkmalen sollten bei den privaten Maßnahmen der Dorferneuerung an erster Stelle der Priorität stehen. Ein wichtiges Ziel der Dorferneuerung ist aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde der Erhalt der Baudenkmale. Leitziele und Prioritätenliste sind um diesen Punkt zu ergänzen. Für alle Maßnahmen an Baudenkmalen und in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen ist vor Maßnahmenbeginn eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen (§§10 und 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG), das gilt z.B. auch für Straßenbauarbeiten. In den erforderlichen Genehmigungen ist mit Nebenbestimmungen, z.B. hinsichtlich der gewählten Materialien, Ausführung, etc. zu rechnen, dadurch soll eine Beeinträchtigung der Baudenkmale verhindert werden.

zur Kenntnis genommen

Maßnahmen an Baudenkmalen und in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen orientieren sich grundsätzlich am historischen Befund des Baudenkmals. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass die Belange des Denkmalschutzes abweichend, in einzelnen Fällen auch konträr, zu den Festsetzungen im Dorferneuerungsplan sein können. So ist z.B. die Verwendung eines sogenannten „Ortgang-Abschlussziegels“ wie unter Punkt 8.1, Seite 78, beschrieben, bei der Dacheindeckung eines Baudenkmals nicht genehmigungsfähig. Bei Baudenkmalen ist möglichst viel der alten Substanz zu erhalten und aufzuarbeiten, z.B. Sprossenfenster, Dacheindeckung, etc.

zur Kenntnis genommen

Allgemein wird es aus Sicht des Denkmalschutzes begrüßt, wenn insgesamt regionaltypische Materialien verwendet werden. Im Vorfeld sollten hier bei allen betroffenen Maßnahmen rechtzeitig Absprachen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde getroffen werden. Dabei hat es sich bei Dorferneuerungsmaßnahmen in anderen Orten der Gemeinde Lahstedt als sinnvoll erwiesen, wenn

zur Kenntnis genommen

alle beabsichtigten Dorferneuerungsmaßnahmen beim Landkreis Peine als Untere Denkmalschutzbehörde angezeigt wurden.

Archäologischer Denkmalschutz

Die archäologischen Belange sind in dem Entwurf des Dorferneuerungsplanes nicht berücksichtigt. Tiefgreifende Erdarbeiten in Altdorf-Bereichen sind immer von archäologischem Interesse. In dem betroffenen Bereich befinden sich mehrere archäologische Fundstellen, eine Kartierung (Auszug aus ADABWeb) liegt bei. Diese archäologischen Fundstellen sind aus Sicht des Denkmalschutzes aufzulisten, z.B. unter Punkt 3.3.8, und auch zu kartieren. Von besonderer Bedeutung ist hier die FStNr. 1 – Burg und das direkt umgebende Gelände (in der Karte rot markiert und umrandet). Für Erdarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und archäologischen Denkmalen ist nach § 13 NDSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. Die Belange des § 14 NDSchG sind einzuhalten. Bei allen geplanten Erdarbeiten im dargestellten Bereich ist grundsätzlich eine frühzeitige Benachrichtigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

wird in Text und Karte ergänzt

ZGB Großraum Braunschweig - Schreiben vom 11.04.2012

Zu dem Dorferneuerungsplan gebe ich folgende Hinweise:

1. Träger der Regionalplanung und untere Landesplanungsbehörde

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung für die Ortschaft Oberg bitte ich u.a. die raumordnerischen Belange zu berücksichtigen. Hierzu verweise ich auf die in meinem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den örtlichen Bereich enthaltenen textlichen und zeichnerischen Festlegungen. Das RROP 2008 kann auf meiner Internetseite unter www.zgb.de Veröffentlichungen eingesehen werden.

siehe Seite 23 Dorferneuerungsbericht Oberg

2. Aufgabenbereich des straßen- und schienengebundenen ÖPNV
Die Gestaltung der Bushaltestellen sollte den im Nahverkehrsplan 2008 für den Großraum Braunschweig enthaltenen Zielvorstellungen entsprechen. Der Nahverkehrsplan 2008 kann ebenfalls auf meiner Internetseite unter www.zgb.de Veröffentlichungen eingesehen werden.

zur Kenntnis genommen

