

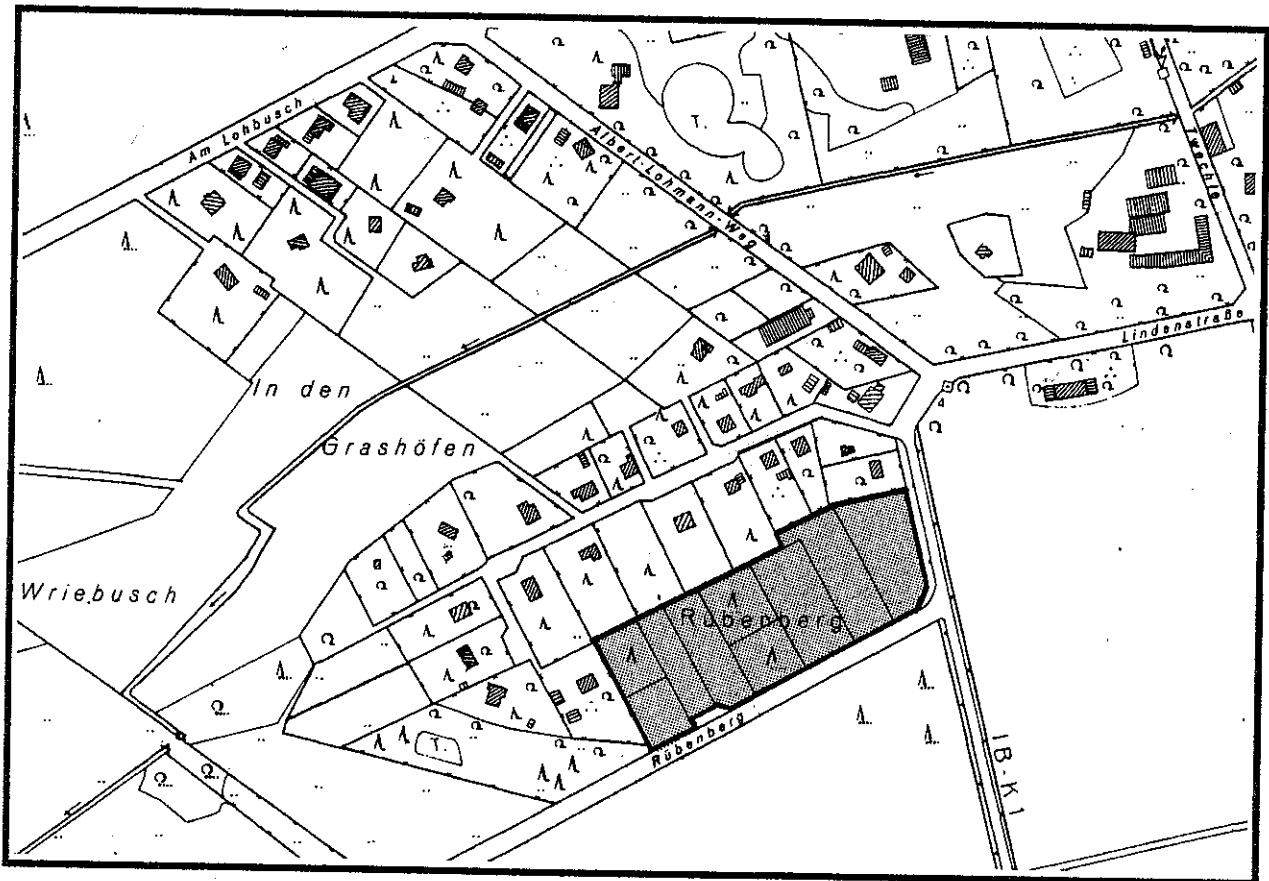
# Gemeinde Steinhorst

Samtgemeinde Hankensbüttel · Landkreis Gifhorn

2. Änderung Bebauungsplan  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## „Rübenberg“ OT Räderloh

Begründung



Übersicht DGK M 1:5.000

Dipl.-Ing. Martin Gerold  
Stadtplaner  
Fon 05141 - 330361 · Fax 05141 - 330362  
Wittinger Straße 44 · 29223 Celle

**Satzung**  
**26.04.2004**

**Inhalt**

	Seite
1. Geltungsbereich .....	2
2. Rechtsgrundlagen .....	2
3. Lage im Raum .....	2
4. Inhalt des Flächennutzungsplanes .....	2
5. Anlaß und Ziel der Planung .....	3
6. Städtebauliches Konzept .....	4
7. Planinhalt .....	4
8. Grünordnung .....	6
9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung .....	9
10. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	13
11. Umweltbericht .....	13
12. Auswirkungen der Planung .....	13
13. Hinweise .....	14

-----  
Anlage 1: Abwägung nach § 4 (1) Satz 2 BauGB Stand 26.03.2004  
(Vorlage zum Satzungsbeschluss)

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt die Nettobaulandfläche der Urfassung des B-Planes mit den Flurstücken 13/73, 13/74, 13/75, 13/77, 13/78, 13/79, 13/82, 13/83 und 13/84 der Flur 3, Gemarkung Räderloh. Das Plangebiet wird räumlich wie folgt begrenzt: im Norden durch die südöstliche Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke Am Rübenberg 1 – 13, im Westen durch die Kreisstraße 1 (K 1), im Süden durch den Lagerweg und im Osten durch das Grundstück 13/45 (Am Rübenberg 23).

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 18.532 m<sup>2</sup>.

## 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Nds. Bauordnung (NBauO)
- in der jeweils letztgültigen Fassung.

## 3. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Räderloh, am Ortsausgang Richtung Steinhorst (K 1). Zwei Grundstücke sind bebaut, die restliche Fläche besteht im Wesentlichen aus Kiefernwald. Die gesamte Erscheinung von Räderloh ist außerordentlich dörflich. Der Dorfbereich im Osten ist durch Landwirtschaft geprägt, der westliche Bereich durch Wohnnutzung.

Aufgrund fehlender Infrastruktur und Dichte muß es Ziel einer jeden Planung sein, diesen Siedlungsraum mit seinen gliedernden Grünstrukturen vor Unmaßstäblichkeit und Mißgestaltung zu bewahren. Im Ortsteil Räderloh konnte die Einwohnerzahl von 1995 bis 2000 mit 165 EW gehalten werden. In der gesamten Gemeinde Steinhorst ist jedoch in diesem Zeitraum die Bevölkerungsentwicklung von 1.620 EW (1195) auf 1.550 EW (2000) um 4,3 % rückläufig. Vor diesem Hintergrund erscheint es generell ratsam, kleinflächige Baulücken zu entwickeln oder wie im vorliegenden Fall planungsrechtlich zu sanieren, anstatt überdimensionierte Baugebiete (wie ehemals B-Plan „Kienrath“) auszuweisen.

## 4. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich gemäß § 8 (2) BauGB aus der seit dem 31.04.1994 rechtswirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hankensbüttel. Der FNP stellt für das gesamte Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar.

## 5. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Steinhorst möchte einen ihrer Bürger unterstützen, ein auf dem Grundstück 13/84 unzulässigerweise errichtetes Wohngebäude nachträglich zu legalisieren und den B-Plan entsprechend zu ändern. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus im Fachwerkhausstil sowie einem grossen Garagengebäude im Scheunenstil bebaut, die Zufahrt verläuft durch eine Fläche mit Erhaltungsbindung, eine weitere solche Fläche ist durch die Lage des Baukörpers und einer Terrasse (Teil der baulichen Hauptnutzung) ebenfalls widerrechtlich genutzt, die Baugrenze ist verletzt. Die Planzeichnung der Urfassung des B-Planes ist dem Planteil dieser Änderung nachrichtlich beigelegt.

Nach Durchsicht des rechtskräftigen B-Planes ist festzustellen, dass dieser für eine wünschenswerte städtebauliche Ordnung wenig hilfreich ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ermöglicht zumindestens theoretisch bei über 2.000 m<sup>2</sup> grossen Grundstücken Hauptgebäude mit über 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) ist seit der Novellierung der BauNVO aus dem Jahre 1990 irrsinnig, die Grösse der überbaubaren Fläche betont den fehlenden Mindestkonsens auch hinsichtlich einer baulichen Gestaltung. So wäre an diesem Standort ein Reihenhaus oder Mehrfamilienhaus (z.B. mit 8 Wohnungen) in strahlend weißer Verblendung und einem hochglänzenden blauen Dach möglich. Es ist bezeichnend, daß eine 1. Änderung des B-Planes notwendig war, um überhaupt die Erschließung zu sichern. Das die Verkehrsfläche der Erschließung (Lagerweg) überdimensioniert ist und von Süden im Ergebnis zu über 70 m tiefen Zufahrten führt, ist Geschichte und aus heutiger Sicht mit Ausnahme eines zukünftigen maßvollen Ausbaues des Lagerweges (z.Z. Schotterfläche) nicht mehr zu ändern.

Somit lassen sich insbesondere folgende Planungsziele definieren:

1. die planungsrechtliche Legalisierung eines widerrechtlich gebauten Wohngebäudes
2. die Erarbeitung zeitgemäßer Mindestanforderungen hinsichtlich Gestaltung und Grünordnung.

Mit der Planänderung wird nicht der Anlieger gestraft, der als augenscheinlich Einziger sich an die bisherigen Festsetzungen des B-Planes gehalten hat. Vielmehr wird nun ein Umfeld gesichert, welches von Vorteil für sämtliche Anlieger ist, auch wenn diese aus Gründen der räumlichen Entfernung daran kein primäres Interesse spüren. Die vorliegende Planänderung bedeutet für den Verursacher dieses Aufwandes zum Teil eine Abkehr von bisherigen Nutzungs- und Gestaltungsabsichten. Jedoch erscheinen diese als akzeptabel, wenn für die Allgemeinheit eine wertschöpfende Absicherung des Wohnstandortes „Rübenberg“ erreicht wird.

Die getroffenen Planinhalte entsprechen, sofern städtebaulich möglich, den im März 2003 bei den Anliegern abgefragten Nutzungs- und Planungsabsichten. Die um 200 m<sup>2</sup> erhöhte Mindest-Grundstücksgröße entspricht sämtlichen bekannten und theoretisch sinnvollen Teilungsabsichten. Im Ergebnis ist eine Parzellierung der gesamten Fläche in 10 Baugrundstücke zu erwarten. Möchte der Anlieger des Grundstückes 13/84 über 60 m<sup>2</sup> Garagengrundfläche in Form einer 2. Garage nutzen, kann das Grundstück entsprechend geteilt werden. Ist wie nachgefragt eine 3. Garage in Planung, so ist die Nutzung der scheunenähnlichen Garage zu ändern (z.B. Lagergebäude für Garten- und Freizeitgeräte).

Mit dem getroffenen Planinhalt ist eine weiterhin großzügige und individuelle Bebauung möglich, lediglich bundesweit vertriebene Prospektstandards müssen Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse nehmen.

Im Mai 2003 hat der Gemeinderat Steinhorst den Planinhalt beraten, um nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (durch Aushang im Gemeindebüro) und erneuter Beteiligung der Anlieger den Auslegungsbeschuß fassen zu können. Da sich die bürgerfreundlich verstehende erneute und direkte Beteiligung aufgrund z.T. fehlender Antworten weiter verzögerte, konnte die erste Abwägung sämtlicher Anliegerwünsche erst im Oktober 2003 stattfinden. Der Auslegungsbeschuß wurde deshalb erst im November 2003 gefasst, die öffentliche Auslegung fand dann parallel zur TöB-Beteiligung im Februar 2004 statt. Die B-Plan-Änderung tritt nach Satzungsbeschluss (im April 2004) und Bekanntmachung im Juli 2004 in Rechtskraft.

## 6. Städtebauliches Konzept

Ziel dieser B-Planänderung ist es, unter Beachtung von privaten Wünschen der Anlieger eine dorfgerichte Bebauungsmöglichkeit am Siedlungsrand von Räderloh zu ermöglichen. Dazu gehört ein gestalterischer Konsens, die Wahrung von Grundstücksgrößen, die Beschränkung maximaler Grundflächen in eingeschossiger Bauweise sowie erstmalig die Fixierung eines Flächenpflanzgebotes bzw. -erhaltes, um dem gewünschten Charakter dieser Fläche „dörfliches Bauen in waldartiger Umgebung“ gerecht zu werden.

## 7. Planinhalt

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um sich zum einen an die Vorgabe des FNP zu halten. Zum anderen ist die nähere Umgebung in ihrer Nutzung durch eine vergleichbare Wohnbebauung geprägt. Nutzungskonflikte mit angrenzender Landwirtschaft bzw. Geräuschquellen sind auch aufgrund der Abstände nicht zu erkennen.

Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen werden erstmalig ausgeschlossen, weil der Flächenbedarf und das Störpotential dieser Nutzungen nicht mit dem Planungsziel und dessen Schutzwürdigkeit in Einklang zu bringen sind. Für diese Nutzungen steht an anderer Stelle im (Samt-)Gemeindegebiet ausreichend Fläche zur Verfügung. Dabei wird eine mögliche Nebenerwerbsnutzung z.B. in Form eines oder zweier Gästezimmer unter dem Dach nicht als ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) 1 BauNVO gesehen.

### Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist eine maßstäbliche und sich insbesondere von der Kubatur her einfügende Bebauung am dörflichen Siedlungsrand. Die Zahl der Vollgeschosse (I) und eine Firsthöhe von 9,0 m über Bezugspunkt OKFF EG entsprechen dem an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Ortsbild und bilden so weiterhin den Rahmen für eine verträgliche Architektur. Die Firsthöhe von 9,0 m erreicht mit der zusätzlichen maximalen Sockelhöhe 9,5 m - 9,75 m und schränkt den Bauherren in seiner freien Gestaltung nicht mehr wahrnehmbar ein. Die festgesetzten Höhen nehmen auch Bezug auf das weiträumige Gelände, wo ansonsten im Sockelbereich ungewollte Ausbaumöglichkeiten bestehen. In der Verbindung zwischen festgesetzter Firsthöhe und Dachneigung sind viele Gestaltungsmöglichkeiten denkbar.

Die maximale Grundfläche (zulässig für Hauptgebäude zzgl. Terrasse) wird in absoluter Größe von 250 m<sup>2</sup> festgesetzt, um bei theoretisch übergroßen Grundstücksbildungen maßstabssprengende Grundflächen auszuschließen. Die zusätzlichen Nebenanlagen werden

dezimal bis auf 0,35 = 35% der Grundstücksfläche beschränkt, entsprechend ungefähr der zulässigen Kappung einer ansonst denkbaren GRZ von 0,2 - 0,25 zzgl. 50% gemäß § 19 (4) BauNVO.

Mit einer Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> (abzgl. 15 m<sup>2</sup> Terrasse) ist eine Geschoßfläche (zzgl. 66,7 %) von rd. 390 m<sup>2</sup> (!) möglich, eine auskömmlich erscheinende Nutzfläche im Einfamilienhausbau selbst für überdurchschnittlich großzügige Ansprüche.

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> entspricht bekannten und theoretisch sinnvollen privaten Teilungsabsichten. Eine denkbare Obergrenze wird nicht festgesetzt, dafür ist die gesamte maximale Grundfläche für sämtliche Hauptgebäude bzw. -nutzungen pro Wohngrundstück beschränkt. Von der neuen Mindestgrundstücksgröße ist ein vorhandenes Flurstück ausgenommen, um nicht im Einzelfall eine nicht beabsichtigte bzw. notwendige Härte herbeizuführen.

Damit die nach Planungsrecht zulässigen Einzelhäusern nicht zu nach tatsächlicher Nutzung Mehrfamilienhäusern werden und zu bodenrechtlichen Spannungen führen, ist die Anzahl der Wohnungseinheiten (WE) auf max. 2 WE inklusive einer möglichen Einliegerwohnung reglementiert.

Unter einer Einliegerwohnung wird eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ungefähr einem Drittel bis maximal der Hälfte der Wohnfläche der Hauptwohnung verstanden. Die Einliegerwohnung kann z.B. im Dachgeschoß sein.

Auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird bewußt verzichtet, weil diese mit ihrer Dichte und ihrem Erscheinungsbild der locker bebauten Umgebung mit ihren Grundstücksgrößen widersprechen würden.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Zur Sicherung der gewünschten Randeingrünung sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ehemals linear verlaufende 10, 15 und 20 m breite Grünstreifen mit Erhaltungsbindung (Wald) werden auf 10 m reduziert, um dem privaten Gestaltungswillen ganz zeitgemäß einen größtmöglichen Spielraum einzuräumen. Zweifelsfrei macht es aber Sinn, dass 40 %ige Pflanzgebot (vgl. textliche Festsetzung (TF) IV.1) zunächst in diesem Bereich zu befriedigen. Die in Satz 1 genannten baulichen Nebenanlagen bzw. deren Nutzung produzieren ein hohes Geräuschpotential, so dass sich diese Immissionen auf den Innenbereich der Grundstücke nicht zu Lasten der Nachbarschaft konzentrieren sollen.

Damit Garagen als hauptsächliche Nebengebäude nicht unverhältnismäßig wie Hauptgebäude wirken und das gewünschte Ortsbild verfremden, ist die TF III. 2 gewählt. Mit einer Garagengrundfläche von 60 m<sup>2</sup> ist ein größeres Gebäude als eine nach NBauO maximal 9 m lange Grenzdoppelgarage möglich. So bestehen weitere Ausbaureserven für andere Nutzungszwecke. Die Grundfläche einer Garage mit einem ausgebauten Dach für Aufenthaltsräume wird aber auf die Haupt-Grundfläche von max. 250 m<sup>2</sup> mit angerechnet. Des Weiteren wird so verhindert, daß ein großes Wohngrundstück nicht mit zahlreichen Garagen zugestellt wird. Aufgrund der beschränkten Zahl der WE auf 2 ist mit ebenso vielen Garagen bzw. Carports zu rechnen. Für 3 Autos ist die zulässige Grundfläche ausreichend, ein bei 2 WE zweiter Zweitwagen wäre dann wie üblich innerhalb der Zufahrt zur Garage abzustellen.

Kellergaragen sind an diesem Mikrostandort aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht. So werden Sie gemäß TF III. 3 ausgeschlossen. Das weitläufige Siedlungsbild soll von der Abfolge einander verwandter Haupt- und Garagen- als Nebengebäude gegliedert werden.

Aufgrund fehlender beengter Platzverhältnisse besteht keine Notwendigkeit für den Bau einer solchen Garagenform.

## 8. Grünordnung

Die nachstehenden Inhalte dienen der Begründung der unter der TF. IV. getroffenen Festsetzungen.

### Naturraum und Relief

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet zur Region „Lüneburger Heide und Wendland“ -westlicher Teil. Namentlich liegt es in der Landschaftseinheit „Südheider Sandgebiet“. Der zu überplanende Bereich von Räderloh liegt im Mittel 83 m über dem Meeresspiegel. Das Relief der Umgebung ist flachwellig und fällt in westlicher Richtung, von der Kreisstrasse 1 (K 1) mit 85 m üNN in Richtung des Baches "Schmalwasser" mit 65 m üNN, ab. Die Entwässerung des Plangebiets findet über ein Gewässer III. Ordnung in Richtung des Schmalwassers statt. Das Schmalwasser liegt ca. 3.200 m vom Plangebiet entfernt. Ursache des flachwelligen Reliefs sind eiszeitliche Ablagerungen des Pleistozäns.

### Geologie und Boden

Geologisch betrachtet ist Räderloh durch Schmelzwasserablagerungen (Sande und Kiese), während des Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit, geprägt worden. Räderloh liegt auf dem Sprakensehler Sander. Nördlich und nordwestlich grenzen nacheiszeitlich entstandene Niedermoorkomplexe an das Plangebiet an.

Im Rahmen der Bodenentwicklung hat sich aus dem o.g. anstehenden Gestein, unter Einwirkung von Klima, Flora und Fauna eine Podsohl-Braunerde, und im grundwassernahen Niedermoorbereich ein Niedermoor mit Übergängen zum Anmoorgley gebildet.

### Oberflächenwasser

Das Plangebiet fällt in westlicher Richtung ab und entwässert demzufolge in Richtung des "Schmalwassers". Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In einer Entfernung von ca. 250 m gibt es eine Vorflut die in das o.g. Gewässer mündet.

### Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im hydromorphologischen Naturraum Hohe Geest. Zuverlässige Aussagen über die Höhe des ersten Grundwasserleiters lassen sich zurzeit nicht machen. Das Grundwasser ist vorwiegend weich, kann aber örtlich auch härter sein und ist eisenarm bis -reich.

Die Entnahmebedingungen der grundwasserführenden Gesteine werden als gut eingestuft, sofern ein ausreichendes Grundwasserdargebot vorhanden ist.

Die oberflächennahen Gesteine können das Grundwasser aber nur in geringem Maße speichern oder weiterleiten (Grundwassergeringleiter). Die Grundwasserentstehung im Planungsgebiet setzt sich ausschließlich aus Niederschlagswasser zusammen. Die Grundwasserneubildung liegt bei 200 – 300 mm/a.

### Klima

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk Lüneburger Heide und ist, aufgrund der vorherrschenden westlichen Winde, maritim geprägt. Die Winde kommen im Sommer aus westlichen bis nordwestlichen Richtungen. Im Winter ist nach dem westlichen der südwestliche Wind bestimmend.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,0°C. In der Vegetationsperiode (Mai – Juli) beträgt die durchschnittliche Temperatur 14°C.

Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beläuft sich im Plangebiet auf bis zu 700 mm. Hierbei werden in der Vegetationszeit (Mai – Juli) 180 mm und in der hydrologisch bedeutsamen Winterzeit (November – April) 300 mm erreicht. Die Niederschlagsstärksten Monate sind der Juli und der August, sowie der Dezember und Januar.

### Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingriffe und die Vegetation sich bis zu ihrem Endzustand entwickeln könnte.

Im Untersuchungsgebiet käme es, entsprechend der klimatischen und standortkundlichen Voraussetzungen, zur Ausbildung eines trockenen Eichen-Buchenwaldes (*Fago-Quercetum typicum*) teilweise mit Übergängen zum Birken-Eichenwald (*Betulo-Quercetum*). Auf anlehenden Sanden dominiert die Buche. Die säureliebende Strauchschicht setzt sich aus der Hülse (*Ilex aquifolium*), der Eberesche (*Sorbus aucuparia*), dem Wacholder (*Juniperus communis*) sowie dem Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*), dem Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), der Schattenblume (*Maianthemum bifolium*) und dem Hainveilchen (*Viola riviniana*) zusammen. Auf reinen Sandböden dominieren in der Krautschicht säureliebende Gräser, Kräuter, Zwergsträucher und Moose. Neben der Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*) würde hier das Honiggras (*Holcus mollis*), die Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*) sowie die Moose *Polytrichum attenuatum*, *Pleurozium schreberi* und *Hypnum cupressiforme* vorkommen.

### Waldlandschaft

Die Planung bzw. Überarbeitung von Planungsrecht zugunsten eines Baugebietes in einer Waldlandschaft ist an für sich ein Widerspruch, so dass zum besseren Verständnis folgende Ausführungen vorangestellt werden:

Ein Wald ist durch einen weitgehend geschlossenen Baumbestand und einem eigenen charakteristischen Bestandsklima gekennzeichnet. Er stellt eine quasinatürliche oder natürliche, hochkomplexe Lebensgemeinschaft von Pflanzen und Tieren dar. Das Waldklima gilt als Schonklima mit Eigenschaften eines Heilklimas und wird vom Menschen als sehr angenehm empfunden. Es zeichnet sich durch Lichtreduktion, einen ausgeglichenen und verzögerten Temperaturgang, eine ausgeglichene hohe Feuchte, Luftruhe, geringere Niederschläge und Armut an Staub, Gasen und Ruß aus.

Unterschieden wird zwischen dem Prototyp „Urwald“, verschiedenen Waldtypen wie Laub-, Nadel- oder Mischwald und unterschiedlichen Wirtschaftsformen von Wald (Hoch-, Mittel- und Niederwald). Die letztgenannten Waldformen bilden einen Übergang zur Forstwirtschaft. Der Forst ist im Gegensatz zum Urwald bzw. natürlichem Wald eine nach forstwirtschaftlichen Grundsätzen vorgenommene großflächige Anpflanzung von Bäumen („Kunstwald“). Diese künstlich geschaffenen Waldgesellschaften werden durch standortfremde Holzarten in der Baumschicht charakterisiert und stellen einen Ersatz der natürlichen Mischwald- oder



Laubwaldgesellschaften dar. Durch Rodung und anschließender Pflanzung durch den Menschen nimmt eine Ersatzgesellschaft, die in der Lage ist einen waldähnliche Zustand zu erzeugen, den Platz der natürlich vorkommenden Pflanzen ein. Wichtige Bestandteile der Schichtung innerhalb eines Waldes sind die Moos-, Kraut- und Staudenschicht und die unterschiedlichen Strauch- und Baumschichten. Es ist dabei zwischen der Schichtung innerhalb eines Waldes, der an den Waldaußenrändern und der an den Waldinnenrändern zu unterscheiden Auch Totholz ist ein Baustein in einem Wald und sollte als wertvoller Bestandteil gewertet und erhalten werden. Solche Lebensräume sind Habitate für zahlreiche Tier-, Pilz- und Pflanzenarten.

Zur Bestimmung der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) die sich an einem Ort einstellen würde, sei darauf hingewiesen, dass es sich immer nur um einen hypothetisch-konstruierten Zustand handeln kann. Er beruht auf der Annahme, dass der Mensch sein Wirken einstellt und sich nach dem Durchlaufen entsprechender Vegetations-Entwicklungsstadien eine Schlussgesellschaft am Ort etabliert. Diese Gesellschaft wird durch edaphische und klimatische Bedingungen geprägt und berücksichtigt vergangene und heutige menschliche Einflüsse auf Vegetation, Klima und Boden.

Geologisch betrachtet sind im Plangebiet eiszeitliche Ablagerungen anzutreffen. Hauptsächlich stehen mächtige Sande, teilweise mit Steinen durchsetzt, an. Im Laufe der Zeit haben sich Podsol-Braunerden, örtlich auch Podsole gebildet. Auf diesen bodensauren Sandflächen herrschen Eichen- und Kiefern-mischwälder vor. Die potentielle natürliche Vegetation würde ein trockener Eichen-Buchenwald (*Fago-Quercetum typicum*) teilweise mit Übergängen zum Birken-Eichenwald (*Betulo-Quercetum*) sein. Auf anlehmigen Sanden dominiert die Buche. Die säureliebende Strauchschicht setzt sich aus der Hülse (*Ilex aquifolium*), der Eberesche (*Sorbus aucuparia*), dem Wacholder (*Juniperus communis*) sowie dem Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*), dem Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), der Schattenblume (*Maianthemum bifolium*) und dem Hainveilchen (*Viola riviniana*) zusammen. Auf reinen Sandböden dominieren in der Krautschicht säureliebende Gräser, Kräuter, Zwergsträucher und Moose.

In der Urfassung zum Bebauungsplan werden textlich unkonkrete und zeichnerisch lineare Pflanzgebote festgesetzt, um das Plangebiet als Waldlandschaft zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Ziel der Überarbeitung ist die Erhaltung eines einheitlichen und raumbestimmenden Waldcharakters, mit zugleich größerem privatem Spielraum bei der Gestaltung des eigenen Grundstückes. Für diesen Zweck wird ein prozentuales Flächenpflanz bzw. -erhaltungsgebot vorgeschrieben. Dieser Flächenwert ergibt sich aus dem Abgleich der ehemals linear und statisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung sowie dem bisher einzigen „normal“ bebauten Grundstück 13/82.

Zur Wahrung und Wiederherstellung des Charakters einer Waldlandschaft ist jedes Grundstück innerhalb des Plangebiets zu 40 % der Grundstücksfläche mit Pflanzen der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Mindestdichte beträgt ein Gehölz pro 5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche, im Verhältnis 1 Baum auf 4 Sträucher. Es sind mindestens sechs unterschiedliche Pflanzenarten pro Grundstück zu pflanzen.

Dabei ist die nicht der heutigen natürlichen potentiellen Vegetation entsprechende Fichte pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche höchstens einmal zu pflanzen. Die Gehölze sind in einem unregelmäßigen Abstand zueinander auf dem Grundstück zu verteilen.

Es soll eine Pflegeform Anwendung finden, die der Einzelbaumentnahme nahe kommt (Plenterbetrieb). Der Entnahmezeitpunkt richtet sich hierbei an der jeweiligen Vitalität eines Baums und ist unbedingt an der Verkehrssicherungspflicht auszurichten. In begründeten Fällen ist die Entnahme von Einzelbäumen und Sträuchern möglich. Dies ist aber erst nach einer Entwicklungszeit von 10 Jahren bei Sträuchern und 20 Jahren bei Bäumen zulässig. Nach Ablauf der genannten Entwicklungszeit wird, unter Gewährleistung der Erhaltung des waldähnlichen Charakters, eine umgehende Ersatzpflanzung nicht zwingend erforderlich.

Die Pflanzenliste umfasst folgende Pflanzenarten:

Lateinischer Name	Deutscher Name	Lateinischer Name	Deutscher Name
<b>Bäume I. Größe</b>			
Fagus sylvatica	Rotbuche	Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus robur	Stieleiche	Picea abies	Fichte
Larix decidua	Lärche	Quercus petraea	Traubeneiche
Pinus nigra	Schwarzkiefer		
<b>Bäume II. Größe</b>			
Betula pendula	Sandbirke	Taxus baccata	Eibe
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Juniperus communis	Wacholder		
<b>Sträucher</b>			
Calluna vulgaris	Heidekraut	Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß	Salix aurita	Ohrweide
Cytisus scoparius	Besenginster	Salix cinerea	Grau-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ilex aquifolium	Hülse	Vaccinium myrtillus	Heidelbeere
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Jedem Bauantrag bzw. jeder Bauanzeige ist ein Freiflächenplan beizufügen, damit die gewünschte Umsetzung des B-Planes auch kontrollierbar ist. Ein Freiflächenplan beinhaltet lediglich bezogen auf die Umsetzbarkeit des B-Planes Angaben zum Bestand, zur Planung sowie zu den Pflanzenarten in ihrer Dichte und Zusammensetzung. Der mögliche finanzielle Aufwand ist im Vergleich zu den Gesamtkosten als verschwindend gering zu betrachten und kann z.B. durch geeignete Gartenbaufirmen geleistet werden, die damit die beauftragte Ausführungsplanung kostenlos vorbereiten. Die Gemeinde wird auch überlegen, ob sie den bezogen auf das Gesamtergebnis minimalen Aufwand der externen Unterstützung durch Fachleute (Landschaftsplaner, Gartenarchitekten) übernimmt. So wird eine größere private Akzeptanz gegenüber öffentlichen Gestaltungsansprüchen ermöglicht.

## 9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

Die Urfassung des B-Planes besitzt keine ÖBV. Auf die mangelhafte Qualität dieser Planung ist bereits hingewiesen worden. Aus heutiger Sicht verlangt der Standort „Rübenberg“ mit dem umgebenden Wald, dem Ortseingang und dem lockeren dörflichen Bebauungszusammenhang nach einer situationsgebundenen ÖBV, die den Rahmen für eine bauliche Gemeinschaft und ein verträgliches Miteinander sichern soll.

Erfahrungsgemäß werden heutige Wohnhäuser häufig entweder aus dem Prospekt verkauft oder ohne architektonische Steuerung in Eigenleistung geplant und errichtet. So entstehen Häuser, die manchmal wie abgestellt wirken und ohne Bezug auf ihr konkretes Umfeld bzw. die tatsächlichen individuellen Bedürfnisse ihrer Bewohner bleiben. Eine vorläufige Steigerung dieser Entwicklung sind sog. Hausvertriebe, die als Dritte verkaufen und in der Regel das Baugrundstück überhaupt nicht kennen.

Des Weiteren droht dem Orts- und Landschaftsbild Gefahr, wenn Bauherren mit einem höheren Budget sich ihre eigene Leistungsfähigkeit unter Beweis stellen wollen und dabei das Mass der Verhältnismässigkeit aus den Augen verlieren. Der B-Plan schränkt bei max. 390 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche keinen Bauwunsch unlösbar ein, sondern bildet mit Höhenbegrenzungen und dieser ÖBV einen orts- und landschaftsbildgerechten Maßstab.

Vor diesem Hintergrund übt jede verantwortungsbewußte Gemeinde den Spagat zwischen dem einfachen Weg rein marktwirtschaftlich geprägter Bauflächenentwicklungen und dem schwierigeren Weg einer verantwortungsvollen Quartiersentwicklung, wo das heute geplante auch aus Sicht der nächsten Generation noch Bestand hat. Denn erinnern wir uns, warum Menschen „auf's Dorf“ ziehen, dann doch, weil hier auch eine baulich geschlossene Gemeinschaft mit regionaltypischen Materialien und Bauformen das Umfeld positiv prägte.

Die wesentliche Begründung dieser ÖBV ist der planerische Qualitätsanspruch an ein kleines Baugebiet in Ortsrandlage, welches ohne dringenden Bedarf, weil z.B. Wohnraum fehlt, entwickelt werden sollte. 9 Jahre nach Rechtskraft der Urfassung des B-Planes (1994) sind erst 2 von ca. 10 Grundstücken bebaut worden!

Ziel dieser ÖBV gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO ist deshalb die Sicherung eines gestalterischen Konsens, wo insbesondere eine unpassende Fernwirkung von Dächern und Fassaden unterbunden werden soll.

Problem einer jeden ÖBV kann auch das Verhindern von architektonisch interessanten Lösungen sein fern der „Landhausstile“, die mit Aspiksprossen-Fenstern und weissen Gesimskästen etc. ohnehin nichts mit dem traditionellen Bauen auf dem Lande zu tun haben.

Mit der ÖBV Nr. 1 werden die Dächer in Form, Neigung und Eindeckung bestimmt. Ziel ist die Schaffung einer Steildachlandschaft in dem gewünschten Spektrum um 45°. Die aus städtebaulicher Sicht gewünschte Dachform ist die des Satteldaches. Damit auch Walmdächer als Relikt der 70er Jahre („Städter ziehen aufs Land“) möglich bleiben, wird die Mindestdachneigung bis auf 30° reduziert. Das Walmdach feiert trotz fehlender Ausbaureserve eine Renaissance, so dass es nicht gänzlich ausgeschlossen werden soll. Geringere Dachneigungen widersprechen dem Ziel einer Steildachlandschaft und sollen daher nicht zulässig sein. Abweichend sind geringere Dachneigungen zulässig, wenn diese flächen- und dauerhaft begrünt werden. Eine solche Dachform kann dann auch ein einschenkliges Pultdach über 15° Dachneigung sein.

Dachbegrünung und Pultdach sollen aber nur als Ausnahme zulässig sein, damit so seitens der Gemeinde eine positive Einzelfallentscheidung unterstützt werden kann. Die Zustimmung zu einer Pultdachlösung setzt z.B. eine größere Grundfläche voraus, damit sich eine modernere architektonische Wirkung entfalten kann.

Ansonsten sind gleichschenklige Dächer festgesetzt, weil diese der Bautradition entsprechen und dem Betrachter eine gestalterische Ruhe vermitteln. Die Dacheindeckung bezieht sich auf ortsübliche Tonziegel bzw. Betondachsteine in dem Farbspektrum „rot“, welches die Sinne des Betrachters nachhaltig harmonisch prägt und aufgrund der begrenzten Anzahl der Baugrundstücke den städtebaulichen Wunsch nach einem baulichen Zusammenhang trägt.

Mit dem getroffenen Farbspektrum sind z.B. reine Brauntöne, graue und schwarze Farbtöne sowie alle bunten Farben (Blau, Grün, Gelb, Weiß etc.) nicht zulässig.

Nach einem momentan in der Presse veröffentlichten Rechtsstreit (vgl. HAZ vom 26.05.03 „Dachfarbe ist frei wählbar“) wird viel über die Einschränkung der sog. Baufreiheit diskutiert. In der Gemeinde Steinhorst befinden sich zahlreiche Bebauungsmöglichkeiten, wo die Dachfarbe frei wählbar ist. Im konkreten Fall „Rübenberg“ ist hingegen der ortstypische Dachfarbton Rot gewollt und auch vertretbar.

Die wünschenswerte Eindeckungsform ist der Hohlfalzziegel. Unabhängig der gewählten Dacheindeckung sind glänzende Lasuren zum Schutz des naturhaften Ortsbildes unzulässig. Dächer dienen dem Schutz des Gebäudes und sollen demnach geschlossen statt wie „aufgerissen“ wirken. So soll nur max. zwei Drittel einer Dachseite durch Aufbauten (Gauben) oder Einschnitte (Dachbalkone) verändert werden dürfen. Mit dem Hinweis auf zulässige Solaranlagen wird dem Umweltschutz Rechnung getragen, allerdings sollen aus gestalterischer Sicht mögliche Solar- und Photovoltaikanlagen flach in die Dachfläche (= steile Dachneigung) des Hauptgebäudes integriert sein. Die Option von solchen dann aufgerichteten Anlagen auf Flachdächern von Nebenanlagen (z.B. Garagen) bleibt hiervon unberührt.

Für Dachaufbauten sei an dieser Stelle abschließend erwähnt, dass Gaubenfenster stets kleiner sein sollten als die Fenster in Erdgeschoss. Des Weiteren sollten aus städtebaulicher Sicht auf einer Dachseite nur Aufbauten oder Einschnitte, nicht aber beides zusammen errichtet werden. Um eine Verringerung der Aufbaubreite zu erreichen, sollte auf abgewalmte Trapezgauben verzichtet werden.

Die **ÖBV Nr. II** im Bereich Fassaden bezieht sich auf den bisherigen Bestand im Plangebiet und damit auf das ortsbildtypische rote Verblendmauerwerk. Des Weiteren sind Holzfassaden wie z.B. die traditionelle mit einer Brett-Deckleisten-Verkleidung zulässig, sog. Schwedenhäuser sollen aber auch zugunsten eines weit gefassten Rahmens zulässig sein. Lediglich im Bereich Holzfassaden werden Blockbohlenhäuser ausgeschlossen, weil diese als ortsuntypisch angesehen werden und eher einen Ferienhauscharakter aufweisen. Die ÖBV bezieht sich auf die Außengestaltung, nicht auf die Gebäudekonstruktion. Hiervon ausgenommen sind mögliche Fachwerkhäuser, die, wenn im Jahre 2003, aber als Fachwerk konstruktiv zu errichten sind. Mögliche Disneybauten bleiben so der Ortslage erspart.

Putzfassaden sollen ebenfalls zugunsten eines weit gefassten Rahmens möglich sein. Allerdings werden hier reinweiße und damit sehr grell wirkende Farbtöne ausgeschlossen, weil diese im Kontrast zur angrenzenden waldartigen Umgebung stehen. Die gegenwärtig trendigen weißen Quarzverblender werden ebenfalls ausgeschlossen, weil diese mit ihrer Kontrastwirkung und ihrer künstlichen Effekthascherei (Bruchsteinmauerwerk im Riemchendorfer) aus ortsgestalterischer Sicht als bedenklich erscheinen und deshalb nicht zulässig sein sollen.

Mit den ortstypischen Materialien Ton und Holz sowie Putzfassaden sind zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten denkbar. Es handelt sich hier aufgrund der Lage und Umgebung nicht um ein austauschbares reines Neubaugebiet, wo sämtliche Materialien denkbar sind.

Teilflächen an Außenwänden aus einem anderen Material sollen zugelassen werden, um trotz erkennbarer einheitlicher Materialwahl im Detail keine Monotonie aufkommen zu lassen. Dabei wird erstrangig auf das dorftypische Material Holz hingewiesen. Natürliche Farben sind transparente Lasuren oder deckende Brauntöne. Abgetönte nicht weisse Farben eröffnet ein breites deckendes Farbspektrum ohne strahlend reinweisse Farbtöne.

Für unbehandeltes Holz empfiehlt sich Lärche, die mit der Zeit grausilbrig wird. Untergeordnete Teilflächen sind z.B. Brüstungsfelder oder Fensterstürze, die aus einem anderen Material (z.B. Tafelzink) zulässig sind.

Aufgrund der Grösse und Lage des Plangebietes ist die Reduzierung auf zwei wesentliche Materialbereiche begründbar, zudem sind noch Putzfassaden zulässig.

Mit der ÖBV Nr. III werden zunächst Nebengebäude erfasst, wo im Ergebnis z.B. eine Waschbetonfertiggarage vor einem verklinkerten Wohnhaus ausgeschlossen wird. Weil Gebäude als Ensemble wirken sollen, sind sie in Material und Farbe aneinander anzupassen. Holzfassaden oder Holz-Carports sind hingegen stets zulässig, weil hiermit schon immer Nebengebäude gebaut wurden.

Einfriedungen werden reglementiert, weil von ihnen eine starke öffentliche Wirkung ausgeht und z.B. Koniferengrün (wie Lebensbäume, Scheinzypressen etc.) verhindert werden soll. Die zulässige Höhe der Einfriedung variiert je nach visueller Massivität zwischen 0,8 und 1,2 m, wobei nur der auf 5 m Tiefe festgesetzte Grundstücksbereich entlang öffentlicher Verkehrsflächen einem öffentlichen Interesse unterliegt.

Eine lebende Hecke ist zugleich Sichtschutz und bietet im Sommer Schatten und im Winter Lichtdurchlässigkeit. Die max. Höhe soll hier am grössten sein und entspricht in ungefähr der Bauchhöhe beim hoch gewachsenen Menschen. Mit dieser Höhe wird eine Trennung zwischen privater und öffentlicher Fläche erreicht, die zugleich deutlich trennt, aber sich einander nicht vollständig abgrenzt. Intime nicht einsehbare Freiräume sind bei vorherrschender Bauweise nicht im Vorgarten zu finden, so dass dieser gestalterische Anspruch seine Berechtigung findet. Der Maschendraht- oder Metallzaun befriedigt höhere Sicherheitsbedürfnisse, wirkt aber rein metallisch bzw. gefangen abgrenzend und soll deshalb durch Hecken abgegrünt unsichtbar bleiben. Zugleich kann sich eine ökologisch sinnvolle Vernetzung von Grünstrukturen entwickeln. Die rückwärtige Einfriedung bleibt von der Vorschrift der Maschendrahtzaunbegrünung unberührt.

Der zulässige Holzzaun favorisiert den dörflichen Staketzaun mit senkrechten Holzlatten, erlaubt aber auch andere Formen wie z.B. Rancherbohlen oder Jägerzäune. Staketzäune (und nicht die sog. weißen Friesenzäune der Baumärkte) sind neben lebenden Hecken prinzipiell immer „erste Wahl“, wenn es im ländlichen Raum um eine ortsbildgerechte Einfriedung geht.

Natürliche Farben meinen transparente Lasuren oder ebenfalls braune Holzöne. Damit sollen grelle, helle und stark reflektierende Farben ausgeschlossen werden.

Mögliche Natursteinmauern (z.B. Feld- oder Sandsteine) werden auf die niedrigste Höhe beschränkt. 0,80 m entsprechen der oberen Oberschenkelhöhe beim hoch gewachsenen Menschen. Diese Höhe entspricht einer deutlichen Abgrenzung, ohne zugleich erschlagend bzw. bedrückend zu wirken.

Ohne Anstrich meint den Verzicht auf eine Farbbehandlung. Die Mauer wirkt demnach in der unbehandelten Naturfarbe des Materials. Ein Holzzaun ist auch auf einem Steinsockel bis 1,0 m zulässig.

## 10. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Die 2. Änderung des B-Planes verändert weder die vorhandene Erschliessung noch die Ver- und Entsorgung. Der zukünftige Ausbau des Lagerweges sollte aus städtebaulicher Sicht auf lediglich 3,50 m Fahrbahnbreite mit einer 6,50 m breiten Begegnungsmöglichkeit befestigt werden (z.B. gerumpeltes Großpflaster, alternativ Schwarzdecke). Die restliche Fläche sollte einfach mit Schotter- und Landschaftsrasen (evtl. als Versickerungsmulde) gestaltet werden.

Die verkehrliche Erschließung sämtlicher Baugrundstücke ist nur von der öffentlichen Verkehrsfläche „Lagerweg“ zulässig. In der Planzeichnung ist entsprechend ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Diese Grundsatzentscheidung war Gegenstand bisheriger Planung und wurde von dem Anlieger des Grundstückes 13/84 widerrechtlich umgesetzt. Ein Rückbau der privaten Erschließung (z.Z. von der K 1) ist notwendig, zumal die dortige Stellplatzfläche in den nicht dafür vorgesehenen 10 m - Streifen ragt (vgl. TF III.1).

Für jedes Baugrundstück ist außerhalb des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt eine mit max. 4,0 m ausreichend breite Grundstückszufahrt bzw. -zuwegung zulässig.

Die T-Com weist in ihrer (Standard-)Stellungnahme vom 11.02.2004 darauf hin, dass im Lagerweg geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, rechtzeitig vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 11. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist durchzuführen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950) eine Verpflichtung zur Durchführung besteht.

In diesem B-Planänderungsverfahren soll eine UVP nicht durchgeführt werden.

## 12. Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Steinhorst überplant vorsichtig und massvoll dieses ländliche Wohnquartier und schafft damit den Rahmen zukünftiger Rechtssicherheit. Darüber hinaus hilft sie einem ihrer Bürger, seinen Schwarzbau nachträglich zu legalisieren.

Für die Anlieger entstehen keine Nachteile, weil sich die Lage und Qualität des Wohnquartieres durch die erstmalige Rechtssicherheit deutlich verbessert. Nachteile würden nur für den Anlieger entstehen, der die Urfassung des B-Planes zu Lasten kommunaler Planungsvorstellungen (z.B. Bau eines unmaßstäblichen Mehrfamilienhauses) mißbraucht hätte.

Eventuelle Baustopps im Sinne des § 15 BauNVO werden vermieden. Die neue ÖBV bedingt lediglich die Notwendigkeit, sich mit der Umgebung näher auseinanderzusetzen.

Mit der sehr intensiven und nach BauGB primär nicht vorgesehenen frühzeitigen Bürgerbeteiligung liegt dieser Änderung des B-Planes im Rahmen der ÖBV ein Kompromiß zugrunde. Unter Beibehaltung der Dachfarbe Rot ist eine Fassadengestaltung weitestgehend nach privaten Gestaltungsabsichten möglich. Änderungswünsche, die ausschließlich und einseitig private Belange ohne Kompromißbereitschaft in den Vordergrund stellen, sind im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belangen gegen- und untereinander gemäß § 1 (6) BauGB abgelehnt worden.

### 13. Hinweise

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können aber jederzeit „unvermutet“ Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde, wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Funde von hervorragendem wissenschaftlichem Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält.

#### Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kontaminationen ergeben, ist dies beim Landkreis Gifhorn unverzüglich mitzuteilen.

#### Externe Kompensationsfläche

Die externe Kompensation der Urfassung des B-Planes (1,5 km parallele Heckenpflanzung nördlich des Lagerweges) bleibt von dieser Änderung unberührt.

-----  
Anlage 1: Abwägung nach § 4 (1) Satz 2 BauGB Stand 26.03.2004  
(Vorlage zum Satzungsbeschluss)