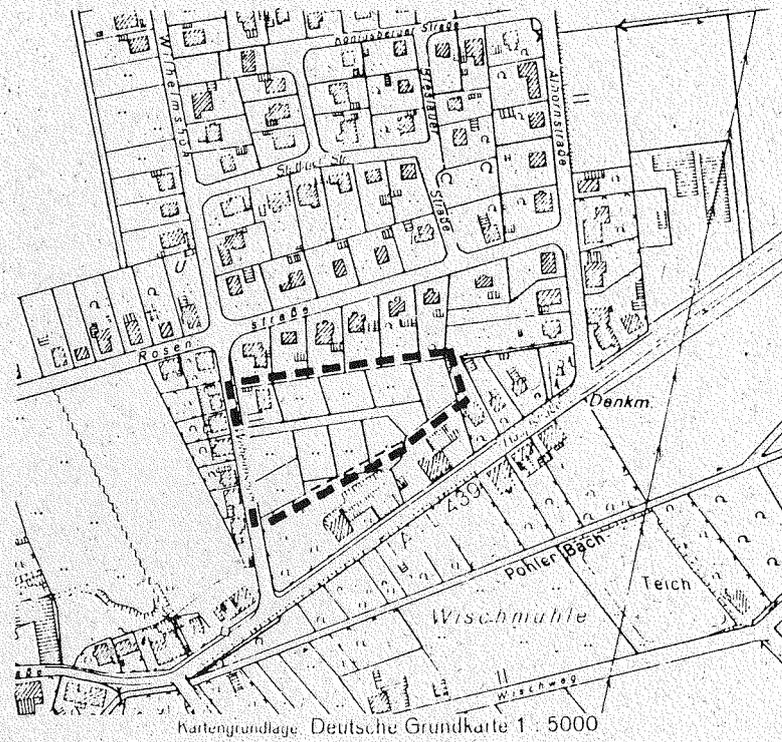


Original

G e m e i n d e P o h l e  
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

B e g r ü n d u n g  
B e b a u u n g s p l a n N r . 5  
1 . Ä n d e r u n g  
u n d T e i l a u f h e b u n g



Bearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>	3
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Erfordernis und Zweck der Planung	4
1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	4
1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffent- licher Belange gem. § 4 Abs. 1 und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	5
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	8
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	8
2.1.1 Städtebauliche Werte	8
2.1.2 Allgemeines Wohngebiet	8
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	10
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	10
2.2.3 Grünflächen	10
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	10
2.3 Verkehrsflächen	12
2.3.1 Individualverkehr	12
2.3.2 Ruhender Verkehr	12
2.4 Umweltschutz	12
2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft	12
2.5 Ver- und Entsorgung	12
2.5.1 Elektrischer Strom, Wasser, Brandschutz	12
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	13
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	13
2.5.4 Fernmelde-netz	14
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	14
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	14
3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung	14
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	14
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	16
4.1 Auslegungsbeschuß	16
4.2 Satzungsbeschuß	16
4.3 Beschuß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	16

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Am 23.12.1982 genehmigte der Landkreis Schaumburg unter Az.: 61 70 01/65 den Bebauungsplan "Wilhelmshöh".

Bebaut wurde nach Eintritt der Rechtsverbindlichkeit durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 für den Regierungsbezirk Hannover vom 02.02.1983 lediglich das in der Plangebiets-Nordostecke befindliche Grundstück Wilhelmshöh Nr. 8.

Seit geraumer Zeit sind eine Reihe von Bauwilligen an der Errichtung von Wohnhäusern im übrigen Plangebiet interessiert.

Im Zusammenhang mit der Befriedigung dieses akuten Wohnraumbedarfs werden jetzt zur Steigerung der Wohnqualität, neben Modifizierungen der Bebaubarkeit, Veränderungen im Wegeverlauf vorgenommen. Außerdem erfolgt eine Begradigung der bisherigen Südabgrenzung. Damit entfällt (Aufhebung) jeweils der Südzipfel der Flurstücke 201/18, 201/19 und 201/25. Demgegenüber wird südlich des Flurstücks 201/17 eine rd. 100 qm große Fläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Diese unbedeutende Grenzveränderung wird zum Erhalt der Allgemeinverständlichkeit nicht zum Anlaß genommen, anstelle der Bezeichnung : Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung, eine neue Plan-Numerierung zu verwenden.

Am Ostrand von Pohle liegen nördlich der Hauptstraße (L 439), d.h. nördlich anschließend an die früheren Nebenerwerbsstellen Nr. 12 und Nr. 14, Grundstücksteile, die ursprünglich als hofnahe Weideflächen nicht in die Wohnbaunutzung einbezogen werden konnten.

Nachdem schon seit langem kein Bedarf an einer Aufrechterhaltung dieser Freiflächennutzung besteht, entschied sich der Gemeinderat angesichts der im vorliegenden Fall besonders günstigen Erschließungsvoraussetzungen für eine veränderte Integrierung der seit Jahrzehnten vollständig von Bebauung im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 2 "Auf dem Kreuze" und Nr. 6 "Ahlhornstraße" umschlossenen Fläche in die Wohnbaunutzung.

Zu diesem Zweck wird der z.Zt. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 "Wilhelmshöh" nunmehr einer 1. Änderung und Teilaufhebung unterzogen.

Neben "Textlichen Festsetzungen" enthält die Planänderung "Örtliche Bauvorschriften", die nach den §§ 56, 96 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wilhelmshöh", 1. Änderung und Teilaufhebung, Gemarkung Pohle, Flur 5, wird begrenzt :

- Im Norden - durch die Nordgrenzen der Flurstücke 201/10, 201/11, 201/12, 201/13, 201/21 und 201/24,
- im Osten - durch die Westgrenze des Flurstücks 200/8,
- im Süden - durch die neue Geltungsbereichsabgrenzung, (begradigter Grenzverlauf im Norden der Flurstücke 201/26 und 201/20 sowie im Süden des Flurstücks 201/16,
- im Westen - durch den Anliegerweg "Wilhelmshöh".

### 1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Als Grundlage für eine bauliche Nutzung innerhalb der Ortslage ist es erforderlich, die korrigierten Einzelheiten der Inanspruchnahme durch eine Änderung und Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu regeln.

Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, insbesondere die verkehrliche Erschließung in optimaler Berücksichtigung der Geländeoberfläche vorzunehmen und die Errichtung der Haupt-Baukörper entlang der Planstraße (A) so zu ermöglichen, daß sie sich mit gleichen Gestaltungselementen in den kleinteilig bebauten Dorf-Ostrand einfügen.

### 1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Für annähernd das gleiche Plangebiet existiert in rechtsverbindlicher Form der Bebauungsplan Nr. 5.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 als Allgemeines Wohngebiet aus. Die im Flächennutzungsplan als Durchschnittswert dargestellte GFZ von (0,2) ist nicht mehr als aktuell anzusehen, nachdem der z.Zt. rechtsverbindliche Bebauungsplan schon eine GFZ-Festsetzung von (0,4) enthält.

### 1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von einer Beteiligung der Bürger hinsichtlich der **allgemeinen** Ziele und Zwecke der Planung, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, wird abgesehen, weil sich dies auf das Plangebiet und die ringsum bebauten Nachbarschaft nur unwesentlich auswirkt.

1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die vorgetragenen Bedenken Und Anregungen

(A) der Träger öffentlicher Belange

bezogen sich im wesentlichen auf :

1. Oberpostdirektion, Telekom, vom 20.08.93  
Fernmeldenutzerweiterung
2. Staatl. Amt für Wasser und Abfall, vom 30.08.93  
Ordnungsgemäße Sicherstellung der Ver- und Entsorgung. Für die Abfallwirtschaft nicht zuständig
3. Landkreis Schaumburg  
Zivil- und Katastrophenschutz, vom 03.08.93  
Beachtung der Formulierungen unter Abs. 2.5.1 der Begründung sowie des DVGW-Regelwerks W 405
4. Landkreis Schaumburg  
Jugendamt, vom 16.03.93  
Fehleinschätzung der Entfernung zum zugeordneten Spielplatz am Anliegerweg Wilhelmshöh
5. Landkreis Schaumburg  
Planungsamt, vom 13.09.93
  - o Besondere Herausstellung der Örtlichen Bauvorschrift in der Plan-Überschrift und bei Beschlüssen des Rates
  - o Hinweis auf noch nicht vorliegende Äußerung des Amtes für Naturschutz
  - o Herstellung der Rechtssicherheit für die teilweise vorgenommene Begradigung der Geltungsbereichsabgrenzung im Süden
  - o Breitenbemessung des Anliegerweges (A)

(B) Personen

Von Personen wurden während der öffentlichen Auslegung k e i n e Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Zu den Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange trifft der Gemeinderat folgende Entscheidung :

Unter Absatz 2.5.4 der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan sind die zur Fernmeldenetzwerkerweiterung vorsorglich zu treffenden Maßnahmen aufgeführt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird, wie in der Entwurfsbegründung unter Absatz 2.5 vorgesehen, ordnungsgemäß sichergestellt.

Der Hinweis auf die Zuständigkeit der unteren Abfallbehörde für die Ablagerungs-Problematik wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Erschließung werden die Bebauungsplan-Festsetzungen entsprechend Absatz 2.5.1 der Entwurfsbegründung und das DVGW-Regelwerk W 405 beachtet.

Von der Einmündung des Anliegerweges (A) bis zum vorhandenen Spielplatz beträgt die Entfernung 230 m. Der Anliegerweg (A) ist 115 m lang, so daß sich die Maximalwegstrecke auf 345 m beläuft. Damit entspricht die getroffene Mitnutzungs-Zuordnung durchaus den Regelungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes.

#### Zu 1

Der Erlaß einer Örtlichen Bauvorschrift ist, entsprechend der kürzlichen regierungsseitigen Empfehlung, aus dem Überschrift-Zusatz für alle am Aufstellungsverfahren Beteiligten hinreichend erkennbar.

Die Ratsbeschlüsse beziehen sich dementsprechend einerseits auf den Bebauungsplan und zum anderen gesondert auf die Örtliche Bauvorschrift.

#### zu 2

Eine Äußerung des Amtes für Naturschutz lag der Samtgemeinde Rodenberg bis zum 24.09.93 (das sind 17 Tage nach Ablauf der Beteiligungsfrist) nicht vor.

In diesem Fall handelt es sich um die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5, durch die

- a) vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft unterbleiben und
- b) gegenüber der z.Zt. gültigen Fassung durch neue Festsetzungen im Interesse von Natur und Landschaft zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen bestimmt werden und so dem naturschutzrechtlichen Gebot entsprochen wird.

zu 3

Abweichend vom z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches auf Betreiben der Grundstückseigentümer nördlich der Hauptstraße zwischen dem Weg Wilhelmshöh und dem Wendeplatz begradigt. Der Abstand dieser Grenzbegradigung beträgt zur Hauptstraße im Osten 32 m und im Westen 48 m. Entsprechende Zahlen werden zur Rechtssicherheit redaktionell in die zeichnerische Darstellung übernommen.

zu 4

Einerseits aus Gründen der Kostenersparnis aber auch zur Steigerung der Wohnqualität entschied sich der Gemeinderat im Rahmen der Befriedigung des akuten Wohnraumbedarfs für Veränderungen im früher vorgesehenen Verlauf der Planstraße (A).

Weil kein Durchgangsverkehr entsteht, wird der 95 m lange Straßenabschnitt zwischen dem Wendeplatz und dem Anliegerweg Wilhelmshöh den allgemeinen verkehrlichen Erschließungserfordernissen gerecht.

Infolge der durch die Wohnbaunutzung relativ geringen Frequentierung der Stichstraße und aufgrund der Verpflichtung lt. § 47 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung, Einstellplätze auf den Baugrundstücken anzulegen, ist auch der Verkehrsablauf angemessen gesichert, zumal der am Ostende angeordnete Wendeplatz mit seinem Fahrbahndurchmesser von 18 m ein einwandfreies Wenden von Lastkraftwagen ermöglicht.

Nach dem Ausbau der Stichstraße erfolgt eine Funktionsfähigkeitsüberprüfung. Sollten sich dabei Mängel herausstellen, besteht die Möglichkeit der Behebung durch Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen.

## 2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung und Teilaufhebung, bestimmt die Art der baulichen Nutzung, im Einklang mit der Ausweisung des wirksamen Flächennutzungsplanes, als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die jetzige Bebauungsplan-Änderung verfolgt hinsichtlich des Konzentrationsgebotes, aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs und angesichts der Bestimmung, die im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für Bauzwecke in Anspruch zu nehmen, das Ziel, den bislang frei gebliebenen Innenbereich mit einem rel. geringen Erschließungsaufwand nunmehr den vorausbestimmten Wohnbauzwecken zuzuführen.

#### 2.1.1 Städtebauliche Werte

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung und Teilaufhebung, hat eine Ausdehnung von  
brutto 0,8400 ha

Erschließungsflächen  
Planstraße (A) mit Wendepplatz 0,0820 ha

Bauland netto 0,7580 ha

Die Erschließungsflächen umfassen  
rd. 10 % des Brutto-Baulandes

Kinderspielplatz

Entsprechend der Flächennutzungsplan-Darstellung ist östlich des Anliegerweges "Wilhelmshöh", u.zw. in Höhe der Königsberger Straße, eine Spielplatz angelegt worden.

Wegen der geringen Plangebietsgröße beantragt die Gemeinde Pohle, nach § 5 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes eine Ausnahme von den Anforderungen in § 2 Abs. 2 NSpPG zuzulassen, weil auf dem rd. 250 m nördlich vorhandenen Platz dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder gleichwertig entsprochen werden kann.

#### 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung und Teilaufhebung, übernimmt einerseits aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, zum anderen aber auch aus der z.Zt. rechtsverbindlichen Planfassung die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Durch die "Textlichen Festsetzungen" erfolgt aus städtebaulichen Gründen eine Nutzungseinschränkung, die die Zulässigkeit der, in der Baunutzungsverordnung unter § 4 Abs. 3 bezeichneten Ausnahmen :

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke,  
Gartenbaubetriebe und  
Tankstellen

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausschließt.

Diese Einschränkung ist nötig, damit :

Das, dem städtebaulichen Konzept entsprechende, ruhige und sichere Wohnen nicht gestört wird,  
betriebliche Einrichtungen in dem, der Wohnbaunutzung vorbehaltenen innerörtlichen Bereich nicht entstehen und dieses Gebiet durch eine kleinteilige Baustruktur, einschließlich adäquater Grünelemente, gegliedert bleibt.

Aus den gleichen Gründen wird eine "Örtliche Bauvorschrift" hinsichtlich der :

Dachformen und  
Dacheindeckung  
erlassen.

Mit der Beschränkung auf ortsübliche Material- und Gestaltungselemente wird bezweckt, daß ein zur angemessenen Einbindung in die bauliche und landschaftliche Situation geeignetes Gestaltungskonzept zur Verfügung steht.

Benachbart sind hauptsächlich Einzelhäuser mit Satteldächern. Um innerhalb des Plangebietes eine, den überwiegend vorhandenen Formen angeglichenere ortsbildgerechte Dachausbildung und damit eine der traditionellen Gestaltung angepaßte, heimische Bauweise zu erreichen, sollen nur Satteldächer (auch mit Krüppelwalm) und Walmdächer mit begrenztem Neigungsspielraum errichtet werden.

Damit die Eindeckung der Hauptgebäude mit Pfannen farblich in ortsüblicher Weise vorgenommen, andererseits aber nicht zu vielfarbig ausgeführt wird, sollen ausschließlich rote bis rotbraune Töne anhand der im Bebauungsplan festgesetzten RAL-Farbenreihe verwendet werden.

## 2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

### 2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Der z.Zt. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 setzt als Maß der baulichen Nutzung eine Geschoßflächenzahl von (0,4) fest.

Dieser Wert gilt weiterhin für die 1. Änderung.

### 2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

In Übereinstimmung mit den Festsetzungen der nördlich und östlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 6 wird die offene Bauweise mit der Bestimmung festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Zur baulichen Nutzung stehen streifenförmige Grundstücksflächen zur Verfügung, zu deren Abgrenzung ausnahmslos Baugrenzen dienen, damit innerhalb der jeweiligen Bandbreiten die größtmögliche Plazierungsfreiheit zur individuellen Errichtung von Neubauten besteht.

### 2.2.3 Grünflächen

Die ursprünglich an die ehemaligen Nebenerwerbsstellen Hauptstraße 12 und 14 angrenzenden Grundstücksteile dienten früher als Weideflächen. Nachdem der wirtschaftliche Zusammenhang entfallen ist, erfolgt gegenüber dem z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 eine modifizierte Regelung der Wohnbaunutzung im Innenbereich.

Der an der Einmündung des Anliegerweges Wilhelmshöh in die Hauptstraße (L 439) gelegene Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird nicht in die Änderung einbezogen.

### 2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung und Teilaufhebung, liegt östlich des Anliegerweges "Wilhelmshöh", es wird im Norden und Osten durch die, im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 2 "Auf dem Kreuze" und Nr. 6 "Ahlhornstraße" entstandenen Häuser umschlossen. Südlich befinden sich die ehemaligen Nebenerwerbsstellen Hauptstraße Nr. 12 und Nr. 14.

Vor Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 5 gehörte das Plangebiet als Grünland zu den inzwischen nicht mehr betriebenen Nebenerwerbsgrundstücken.

Durch die geplante Bebauung werden Änderungen des Dorfbildes eintreten.

Wenngleich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung lt. §§ 7 ff des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung angewendet werden kann, muß zu deren Realisierbarkeit, angesichts der zu erwartenden Bodenversiegelung, Beseitigung von Lebensgrundlagen für Tiere und Pflanzen, Störung von prägenden oder gliedernden Landschaftselementen, von vornherein planerische Vorsorge für eine Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen, oder für eine Sicherung adäquater Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen werden.

Die Bedeutung des Bodens stellt sich dar als : Lebensgrundlage für Flora und Fauna, zentrale Stellung im Kreislauf des Naturhaushalts, Nährstoffspeicher, Wasserspeicher, Filter- und Reinigungsfunktion für das Wasser, landwirtschaftliche Produktionsfläche und Temperaturregelung der oberen Boden- bzw. unteren Luftschichten.

Ackerflächen besitzen beispielsweise für den Naturhaushalt geringere Bedeutung. Neben der nur minimalen Artenvielfalt sind zumeist durch intensive Bewirtschaftung Beeinträchtigungen der Naturgüter (Verdichtung ebenso wie Erosion des Bodens) und Oberflächen- sowie Grundwasserunreinigungen zu verzeichnen, auch wenn die positiv zu bewertenden allgemeinen Bodenfunktionen gegenüber versiegelten Flächen erhalten bleiben.

Für etliche Tier- und Pflanzenarten stellen Hochstauden und Gras-Randstreifen Rückzugsmöglichkeiten dar, sofern sie nicht durch Nährstoff- und Pestzideintrag beeinträchtigt werden.

Das Landschaftsbild dieses, am Anliegerweg Wilhelmshöh inmitten vorhandener Bebauung gelegenen, Plangeiets ist durch geneigtes Gelände mit z.Zt. gleichförmiger Grünflächenausbildung geprägt, es weist bei seiner rel. geringen Größe kein besonderes Angebot an Strukturen, Formen und Farben auf, so daß es in landschaftlicher Hinsicht keine besondere Bedeutung besitzt.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden lt. § 6 NNatG berücksichtigt durch Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Es erfolgt eine Begrenzung des Versiegelungsgrades und eine Rahmendurchgrünung des Bereiches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB. Soweit für Stellplätze, Hof- und Garagenzufahrten Befestigungen in Betracht gezogen werden, sollen zur Regenwasserversickerung grundsätzlich wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

Entsprechend der örtlichen Bauvorschrift sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern und Walmdächern zulässig. Zur Dacheindeckung müssen Pfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen verwendet werden.

## 2.3 Verkehrsflächen

### 2.3.1 Individualverkehr

Ausgehend vom Anliegerweg Wilhelmshöh erfolgt die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches durch den Stichweg (A), an dessen Ostende ein ausreichend breiter Wendeplatz nach § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift die Gewährleistung dafür bietet, daß die Abholung des Mülls ohne Behinderung bzw. ohne Rücksetzmanöver der Müllfahrzeuge erfolgen kann.

Die Regelung eines ungestörten Verkehrsablaufs und die Freihaltung der Sicht an der Wegeeinmündung erfolgt durch entsprechende Zurücksetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

### 2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 NBauO) müssen gem. § 47 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen stehen dem öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Taxis, Lieferanten, Möbelwagen usw.) Stellplätze in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

## 2.4 Umweltschutz

### 2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft

Die Belange des Umweltschutzes und insbesondere die des Schallschutzes sind grundsätzlich zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt zu berücksichtigen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung und Teilaufhebung, sind aus der Nachbarschaft keine Emissionen zu erwarten, weil es sich bei allen Randbereichen um die gleiche (WA)-Nutzung handelt.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

### 2.5.1 Elektrischer Strom, Wasser, Brandschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5, 1. Änderung und Teilaufhebung, gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen Netz.

Durch das in Pohle bestehende zentrale Wasserversorgungsnetz können die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Grundstücke mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang, versorgt werden.

Die Gemeinde Pohle gewährleistet nach § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978, daß die lt. § 42 der NBauO als Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen ausreichend erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird.

#### 2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser gelangt durch ausreichend groß dimensionierte Abflußleitungen in die bei Apelern vorhandene zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Soweit keine Versickerung stattfindet, erfolgt die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers durch die Regenwasserkanalisation.

Aus dem Erläuterungsplan zum z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 war ersichtlich, daß das Regenwasser im Verlauf der Planstraße (A) von ihrem, in der Mitte gelegenen, Kulminationspunkt nach Westen und auch entgegengesetzt nach Osten abfließt.

Deshalb sollte vom Wendeplatz-Südrand die Weiterleitung zwischen den Grundstücken Hauptstraße 12 und 14 erfolgen. Dazu war entlang der damaligen Plangebiets-Südgrenze eine 3 m breite Fläche mit Leitungsrechten belastet.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt die Entwässerung infolge der Begradigung der Geltungsbereichs-Südgrenze außerhalb des Plangebietes, so daß die Leitungsrechtsfestsetzung entfällt.

Gegenüber dem augenblicklichen Kulturzustand ist nicht mit einem wesentlich größeren Regenwasserabfluß zu rechnen, weshalb der Vorfluter und die Unterliegergewässer nicht stärker belastet werden.

#### 2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Eine einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch die vom Landkreis Schaumburg betriebene zentrale Müllabfuhr sichergestellt.

Altablagerungen sind nach Kenntnis der Gemeinde Pohle innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

#### 2.5.4 Fernmeldenetz

Die Deutsche Bundespost, Bereich Telekom, sieht eine Erweiterung des Fernmeldenetzes innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches vor.

Die Gemeinde Pohle wird sich deshalb rechtzeitig, d.h. mindestens 9 Monate vor Inangriffnahme von Bauarbeiten, mit dem zuständigen Fernmeldeamt 2 Hannover in Verbindung setzen, damit die erforderlichen Leitungsverlegearbeiten früh genug mit der Ausführung anderer Straßenbaumaßnahmen koordiniert werden können.

### 3. Durchführung des Bebauungsplanes

#### 3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Im Rahmen der innerörtlichen Erschließung und baulichen Nutzung bildet der Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung und Teilaufhebung, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Baugrundstücke.

Die zur Herstellung der Erschließung nötigen Maßnahmen werden alsbald getroffen.

#### 3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung

Die zur Herstellung des Stichweges (A) mit Wendeplatz erforderlichen Grundstücksflächen sind anzukaufen.

Unter Zugrundelegung von Richtpreisen ergeben sich Kosten in Höhe von :

Grunderwerb	18.000,00 DM
Freilegung, Vermessung, Nebenkosten	2.500,00 DM
Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung	98.500,00 DM
	<hr/>
rd.	119.000,00 DM

Für die alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen entfallen auf die Gemeinde Pohle überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von :

rd. 11.900,00 DM

die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden.

#### 3.3 Bodenordnende Maßnahmen

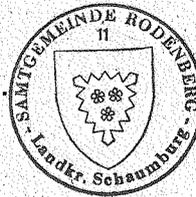
Zur Realisierung der Bebauungsplan-Festsetzungen ist der Erwerb der Verkehrsflächen erforderlich.

Dieser Grunderwerb soll freihändig, auf der Basis des Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses für den Landkreis Schaumburg, erfolgen.

Sollte ein Ankauf zu angemessenen Bedingungen wider Erwarten scheitern, ist aufgrund der Bestimmungen des Bau-gesetzbuches auch eine Enteignung möglich.

Pohle, am 23.12. 1993

*J. v. Jaegerle*  
.....  
Ratsvorsitzender



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Gemeindedirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde ausgearbeitet

am 15.07.1993

Ortsplaner

Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

Wilhelm-Busch-Weg 21

31737 R i n t e l n



4.1 Der VA der Gemeinde Pohle hat in seiner Sitzung am 02.12.1992

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.07.1993

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 04.08.1993 bis 07.09.1993 gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB öffentlich ausgelegt

Pohle, am 10. September 1993

.....  
Gemeindedirektor

4.2 Der Rat der Gemeinde Pohle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB in seiner Sitzung

am 21.12.1993

als Satzung (§ 10 BauGB)

4.3 sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen

Pohle, am 23.12. 1993

.....  
Gemeindedirektor

