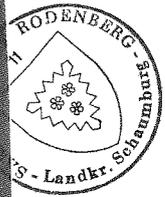


Original

**Bauleitplanung der Gemeinde Pohle  
Samtgemeinde Rodenberg  
Landkreis Schaumburg**



**Begründung**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**B-Plan Nr. 9**

**„In der Masch“**

**Gemeinde Pohle**

**einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung**

## **Gliederung**

### **1. Grundlagen**

### **2. Aufgaben des Bebauungsplanes**

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **3.2 Ziele und Zwecke der Planung**

#### **3.3 Zustand des Plangebietes/Umgebung**

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Bauliche Nutzung**

#### **4.2 Verkehr**

#### **4.3 Belange des Umweltschutzes**

#### **4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

### **5. Daten zum Plangebiet**

### **6. Durchführung des Bebauungsplanes**

#### **6.1 Bodenordnung**

#### **6.2 Ver- und Entsorgung**

#### **6.3 Kosten für die Gemeinde**

### **7. Abwägung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

### **8. Verfahrensvermerke**

## 1. Grundlagen

Der VA der Gemeinde Pohle hat am 04.10.1994 die Aufstellung des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, beschlossen.

Für die Samtgemeinde Rodenberg liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Bereich des B-Planes Nr. 9 ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittl. Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,8 dar. Im B-Plan Nr. 9 wird keine GFZ festgesetzt. Die potentiellen Baukörper sollen sich hinsichtlich der Baumasse an der festgesetzten GRZ und der festgesetzten max. Höhenentwicklung der Gebäude orientieren. Der B-Plan Nr. 9 einschl. seiner Festsetzungen entspricht jedoch auch ohne Festsetzung einer Geschößflächenzahl dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, da sich bei Berücksichtigung der o.g. und festgesetzten Grundflächenzahl sowie der Höhenentwicklung der Gebäude annähernd eine entsprechende durchschnittliche Grundstücksausnutzung bzgl. der Geschößflächenzahl im Plangebiet einstellen wird.

## 2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der B-Plan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Die öffentlichen und privaten Belange sind dabei gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des BauGB.

## 3. Städtebauliches Konzept

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, hat eine Gesamtgröße von 7228 qm und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flst. 1/2 und 4/1
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flst. 11/3 und 32/2
- im Süden: durch eine gedachte Linie, die ausgehend von der westlichen Grenze des Flst. 32/2 in einer Entfernung von 40 m parallel zur südlichen Grenze des Flst. 4/1 verläuft, die Flst. 31/1 und 64/7 (Wegeparzelle) quert und auf die westliche Grenze des Flst. 64/7 zuläuft.
- im Westen: durch die westliche und nordwestliche Grenze des Flst. 64/7 sowie durch die südöstliche Grenze des Flst. 63/8 (Lauenauer Straße).

## **3.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebetrieben im Bereich der östlichen Gemeindegebietsgrenze Pohle (im Nahbereich zur Ortslage Lauenau) geschaffen werden.

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Pohle auf der Grundlage der im wirksamen FNP dargestellten Gewerbegebietsausweisung auf den zwischen der B 442 und der ehemaligen DB-Strecke Bad Münden - Lauenau befindlichen Flächen ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Diese Flächen bieten sich aufgrund der Lage und Zuordnung zur vorhandenen Verkehrsinfrastruktur (B442 und BAB 2) sowie der gewerblich vorgeprägten westlichen Ortsrandlage für eine Gewerbeflächenentwicklung an. Zunächst soll in Abhängigkeit von der konkreten und lokal gebundenen Nachfrage nach Gewerbeflächen ein Teilabschnitt in Form eines ersten Entwicklungsschrittes durch diesen B-Plan vorbereitet werden. Bei weiter ansteigender Baulandnachfrage ist die Fortsetzung des Gewerbegebietes geplant. Durch differenzierte Festsetzungen soll ein sich in die Ortsrandlage einfügendes Gewerbegebiet geschaffen werden.

## **3.3 Zustand des Plangebietes**

### **Bestand und aktuelle Flächennutzung**

Das Plangebiet stellt sich im Bereich der südlichen Hälfte als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Nördlich an die vorhandene Ackerfläche grenzt eine zweireihige Fichtenkultur an. Auf dieser Fläche ist überwiegend Scherrasen erkennbar.

Weiter nördlich schließt sich eine private und durch Zäune deutlich abgegrenzte Fläche, die etwa zu 2/3 als Grabeland und zu 1/3 als intern genutztes Grünland genutzt wird, an.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Lagerflächen der dort vorhandenen Autoverwertung wirken unmittelbar auf das Plangebiet über. Dies gilt ebenfalls für die im nordöstlichen Planbereich vorhandenen Lager- und Aufstellflächen für LKW.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Bauliche Nutzung**

Folgende Einrichtungen und Betriebe sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichtspersonal- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
6. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten.
2. Betriebe und Anlagen gem. 4. BImSchV einschl. Spalte 1 und 2 des Anhanges i.d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 1985 (BGBl. I S. 1586), geändert durch Artikel 2 der Verordnung zur Änderung der 12. und 4. BImSchV vom 28.8.1991 (BGBl. I S. 1838).

Der Ausschluß der v.g. Nutzungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Der Ausschluß der genannten Nutzungen soll dazu dienen, daß sich ein in das vorhandene Siedlungsgefüge einfügendes Gewerbegebiet entwickelt. Das GE-Gebiet soll nicht durch Nutzungen (wie z. B. Vergnügungsstätten oder erheblich die Umwelt beeinträchtigende Gewerbe- bzw. Industriebetriebe, o. ä.) im krassen Gegensatz zu eher ländlich geprägten Gewerbegebieten stehen. Die Lage des Plangebietes im Nahbereich der BAB 2 und B 442 führt dazu, daß die angrenzende Ortslage Lauenau, u. a. durch diese Bauleitplanung, eine neue städtebauliche Eingangssituation erlangt. Aufgrund dieser städtebaulich markanten Situation werden daher an potentielle Nutzungen erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Zulässigkeit gestellt.

In § 3 der textlichen Festsetzungen ist dargelegt, daß die offene Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge gilt. Diese Definition ist erforderlich, um entsprechend der beabsichtigten und zulässigen Nutzungen zweckmäßige Gebäude innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes realisieren zu können (> 50m Frontlänge).

Innerhalb des Planbereiches sollen in der Höhenentwicklung begrenzte Gebäude (vgl. örtliche Bauvorschriften über Gestaltung) mit einer maximalen Grundflächenzahl = 0,5 zulässig sein. Da die Entwicklung der Vollgeschosse bei gewerblich genutzten Gebäuden hinsichtlich der tatsächlichen Höhenentwicklung der Gesamtbaukörper äußerst unterschiedlich in Erscheinung treten kann, wird auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl verzichtet und ausschließlich die max. Höhe der Gebäude (Firsthöhe max. 12,0 m und Traufhöhe max. 9,0 m über Bezugsebene) festgesetzt. Hierdurch soll den pot. Gewerbebetrieben innerhalb des zulässigen Bauvolumens mehr Gestaltungsspielraum gegeben werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt im Nahbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (im Abstand von 5 m). Die übrigen Baugrenzen innerhalb dieses Planbereiches sind so festgesetzt, daß ausreichend überbaubare Flächen für die jeweiligen betrieblichen Entwicklungen geschaffen werden und darüber hinaus noch genügend Freiflächen für eine landschaftsgerechte Eingrünung des Planbereiches verbleiben.

## 4.2 Verkehr

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, werden die für die Erschließung der Gewerbeflächen erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die vorhandene Wegeparzelle Flst. Nr. 64/7 wird daher in der vorhandenen Breite (9 m) als öffentliche Verkehrsfläche mit sich anschließender Wendeanlage festgesetzt. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 22 m so dimensioniert, daß Zu- und Anlieferverkehr (LKW) angemessen wenden können.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die Gemeinde Pohle, entsprechend den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg, mittel- bis langfristig die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Süden beabsichtigt. Damit im Rahmen dieses B-Planes -als erster Abschnitt des Gewerbegebietes- keine Überausweisung öffentlicher Verkehrsflächen in Form von Wendeanlagen erfolgt, wird die im B-Plan vorgesehene Wegeparzelle (die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird) durch die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bauplanungsrechtlich zu einer „privaten“ Wendeanlage erweitert. Aufgrund der erkennbar geringen potentiellen Anliegerzahl ist die o. g. Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zum Zwecke der Errichtung und Nutzung einer Wendemöglichkeit hinnehmbar. Somit kann für die südliche Fortsetzung des Gewerbegebietes nahtlos an die vorhandene festgesetzte Verkehrsfläche (Wegeparzelle) angebunden werden.

## **4.3 Belange des Umweltschutzes**

### **Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Belange von Natur- und Landschaft im Rahmen dieses B-Planes hinreichend zu berücksichtigen, ist ein landschaftspflegerischer Beitrag erarbeitet worden. Dieser Beitrag ist Bestandteil der Begründung dieses B-Planes und als solcher in das Kap. „Natur- und Landschaft“ integriert worden.

#### **0 Aufgabenstellung**

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 "In der Masch", Gemeinde Pohle, soll dort eine Bebauung mit Gewerbebetrieben sowie Anlagen zur Erschließung (Planstraße) ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Hierzu soll der vorliegende landschaftspflegerische Beitrag eine Grundlage bieten.

#### **0 Lage im Raum und naturräumliche Situation**

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, liegt im Bereich der östlichen Gemeindegebietsgrenze in unmittelbarer Nähe zur Ortslage des Flecken Lauenau. Im Bereich der v.g. östlichen Gemeindegrenze Pohles ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg für den Bereich zwischen der B 442 und der ehemaligen DB-Strecke Bad-Münder/Lauenau ein Gewerbegebiet dargestellt. Innerhalb der Gemeinde Pohle soll die kurz- bis mittelfristige Gewerbeentwicklung im Bereich der o.b. und im Flächennutzungsplan schon dargestellten Gewerbeflächen stattfinden.

Durch die Lage und Zuordnung des Plangebietes zur B 442 sowie der Lage zur ehemaligen DB-Strecke Bad Münder - Lauenau wird der visuelle Eindruck der räumlichen Zugehörigkeit zur benachbarten Ortslage Lauenau erzeugt. Dieser visuelle Eindruck wird durch die Zu- und Abfahrt der in Richtung Lauenau orientierten Verkehrsbeziehungen, die auch für das hier in Rede stehende Gewerbegebiet von Bedeutung sind, unterstützt.

Das Plangebiet weist zum gegenwärtigen Zeitpunkt hinsichtlich der Erkennbarkeit und Abgrenzung der Geltungsbereichsgrenzen in der Örtlichkeit, bis auf die Grenze zu dem östlich benachbarten Bahngelände, keine eindeutigen und raumwirksamen Abgrenzungskriterien, die Rückschlüsse auf das Landschaftsbild erzeugen, auf. Vielmehr stellt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 einen ersten Beitrag hinsichtlich einer gesamträumlichen Gewerbegebietsentwicklung, bezogen auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsflächen, dar.

Durch die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe wird die gegenwärtige und zukünftige Nutzung der Flächen von den durch die B 442 ausgehenden Vorbelastungen (Lärm und Abgase) geprägt.

## **0 Bestand und aktuelle Flächennutzung**

Das Plangebiet stellt sich bei genauer Betrachtung hinsichtlich der konkreten Flächennutzung als vielfältig strukturiert dar (vgl. Bestandsplan). Das Plangebiet kann grob in einen, durch neuere Siedlungsentwicklung geprägten Bereich, und in einen ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich, unterteilt werden. Im nördlichen Bereich ist, neben der ausgeprägten gewerblichen Nutzung (Lagerflächen und Aufstellflächen für Kfz und LKW), auch noch privates Grünland (teilweise Scherrasen und Grabeland) erkennbar. Von diesen Flächen geht jedoch, bis auf die raumgliedernde Wirkung der vorhandenen Fichtenkultur, keine das Landschaftsbild markant beeinflussende oder für den Naturschutz bedeutungsvolle Wirkung aus.

## **0 Planerische Vorgaben**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Diese Darstellung erstreckt sich auf die Flächen, die von der B 442 und der ehemaligen DB-Strecke begrenzt werden. Für die Gemeinde Pohle bzw. für die Samtgemeinde Rodenberg liegt bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Landschaftsplan vor.

Gebiete mit besonderem Status im Hinblick auf Sicherung der Naturraumpotentiale (Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Rohstoffsicherungsgebiete) werden durch die Planung nicht berührt.

## **0 Beurteilung des Beitrages des Planungsraumes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes**

### **-Bereich Boden**

Im Plangebiet stellt sich die Situation des Bodens wie folgt dar:

Pseudogley, meist nur schwach staunäßig, in tieferen Lagen Gley (gebildet aus Löß). Der Boden ist in den oberen Schichten gut durchlüftet, so daß gute Voraussetzungen für eine ackerbauliche Nutzungen bieten.

Die gute Eignung für die Landwirtschaft zeigt sich in Bodenwertzahlen zwischen 70 und 71 und in der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Böden sind aufgrund ihrer Struktur und fehlenden Hangneigung nicht als extrem erosionsgefährdet zu betrachten.

### **-Bereich Wasser**

Im Plangebiet sind keine dauerhaften Stillgewässer zu verzeichnen, lediglich am Westrand verläuft ein etwa 1-1,5 m breiter Graben, dessen Sohle bis zu 0,5 - 1 m unter der anstehenden Bodenoberfläche liegt. Der Graben weist ein trapezförmiges Regelprofil auf und war z. Z. der Kartierung nicht wasserführend. Der Graben verläuft innerhalb der vorhandenen Wegeparzelle (Grasweg) in Richtung Süden (Richtung B 442). Durch die benachbarten Nutzungen und angrenzenden Verkehrsflächen sind verschiedene biologische Barrieren vorhanden, die die Funktion des Grabens im Hinblick auf einen Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich einschränken.

Aus den Parametern Geländeneigung (gering), Bodenbearbeitung, bzw. Fehlen von dauerhaften Vegetationsbeständen (für den Bereich der Ackerflächen), Bodenstruktur und durchschnittlichen Niederschlägen läßt sich ableiten, daß das Plangebiet für die Grundwasserneubildung eine für das Gemeindegebiet Pohle bzw. Lauenau durchschnittliche Bedeutung aufweist. Über Besonderheiten der Grundwasserführung liegen im Plangebiet keine Erkenntnisse vor.

#### -Bereich Klima und Luft

Aufgrund fehlender abschirmender Vegetationsbestände (Bäume) sind die im Plangebiet befindlichen Ackerflächen für die Kaltluftproduktion wirksam. Lufthygienische Funktionen können allerdings wegen der relativ geringen Vegetationsdichte bzw. der im Bereich der v.g. Ackerflächen fehlenden dauerhaften Vegetation nicht wahrgenommen werden; die Nutzung der Fläche im Rahmen der Landwirtschaft lassen allerdings Luftbelastungen in Folge von Düngemittelauftrag (Gülle) oder Pestizitenausbringung erwarten.

Aufgrund der nur geringen Flächenausdehnung besitzt das Plangebiet insgesamt nur eine untergeordnete Ausgleichsfunktion.

#### -Bereich Arten- und Biotopschutz

Im Plangebiet sind bisher bei verschiedenen Kartierungen, die im Zuge dieses Beitrages durchgeführt wurden, keine Vorkommen von bedrohten oder seltenen Arten oder Biotopen von regionaler oder überregionaler Bedeutung ermittelt worden. Die intensive ackerbauliche Nutzung der Flächen, die gewerblichen Nutzungen im Bereich des nördlichen Plangebietes sowie die Versiegelung im Bereich der umgebenden Straßen lassen auch nicht erwarten, daß das Plangebiet eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz einnehmen wird; die intensive ackerbauliche Nutzung läßt nur wenig Spielraum zur Entwicklung von wildlebenden Tieren und Pflanzen, so daß auf eine eingehendere Untersuchung im Hinblick auf faunistische oder vegetationskundliche Besonderheiten im Rahmen dieses Beitrages verzichtet werden kann.

Das Potential des Planungsraumes im Hinblick auf Arten- und Biotopschutz liegt vorwiegend in seiner Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Teillebensraum und Nahrungsgebiet für verschiedene Vögel, Insekten und Kleinsäuger; der vorhandene Graben kann für bestimmte wassergebundene Organismen Lebensraumfunktion übernehmen.

Die im Böschungsbereich der ehemaligen DB-Strecke zu findenden nitrophilen Hochstauden (große Brennnessel, Taubnessel, etc.) lassen jedoch erwarten, daß dieses Areal stark nährstoffhaltig ist, so daß nur ein begrenztes Spektrum von Arten hier geeignete Standortvoraussetzungen findet.

#### -Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Plangebiet weist weder im Bereich Naturnähe noch im Bereich Vielfalt an Formen, Farben oder Strukturen, noch im Bereich besonders identitätsbildender Elemente eine hohe Wertigkeit auf. Es besteht vielmehr aufgrund der westlichen Ortsrandsrandlage, wo der bestehende Ortsrand von Lauenau nur unzureichend eingegrünt ist und damit einen landschaftsästhetisch unbefriedigenden Übergang zur freien Landschaft bildet, eine Vorbelastung, so daß dem Plangebiet im Hinblick auf Landschaftsbild und Erholungseignung nur eine geringe Bedeutung zukommt. Diese Wirkung wird zusätzlich durch die westlich angrenzende B 442 unterstützt.

#### -Bereich nachhaltige Sicherung der Naturgüter

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Bodenbeschaffenheit eine hohe Wertigkeit für landwirtschaftliche Nutzung auf. Es besitzt aufgrund der natürlichen Bodenfruchtbarkeit ein hohes Ertragspotential. Vorkommen von oberflächennahen Rohstoffen oder Einzugsbereiche von Trinkwassergewinnungsanlagen sind im Planbereich nicht festzustellen.

## **0 Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplante Bebauung**

In Folge der geplanten Bebauung ist mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu rechnen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, d. h. es wird mit dem Bebauungsplan ein Eingriff gem. § 8 BNatschG vorbereitet. Derartige zu erwartende Beeinträchtigungen sollen im Folgenden kurz skizziert werden.

### **-Bereich Boden, Wasser, Luft**

Die Errichtung von Gebäuden hat in der Regel eine starke Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zur Folge, da je nach Bauausführung der anstehende Boden abgetragen und deponiert werden muß. Damit gehen zum einen der Boden als solcher mit seiner typischen Horizontierung sowie zum anderen seine Funktionen im Naturhaushalt verloren. Diese Funktionen reichen von der Möglichkeit als Pflanzenstandort zu dienen um damit landwirtschaftliche Produktion zu ermöglichen, über Lebensraumqualitäten für Bodenorganismen hin zur Speicherung und Filterung von Schadstoffen, die aus der Luft oder mit Düngemitteln und Pestiziden eingetragen werden und sich ins Grund- oder Oberflächenwasser verlagern können.

Der Wasserhaushalt wird zusätzlich dahingehend gestört, daß durch die Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Oberflächen ein Versickern des Niederschlagswassers behindert wird, was zur Verringerung der Grundwasserneubildung bzw. Erhöhung des Oberflächenabflusses und Steigerung von Hochwassergefahren in den unterliegenden Fließgewässern führt.

Im Bereich Klima und Luft sind die Beeinträchtigungen nur von geringer Bedeutung, da lediglich mit lokalklimatischen Veränderungen zu rechnen.

### **-Bereich Arten und Biotopschutz**

Aufgrund der relativ geringen Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz sind die Auswirkungen der Bebauung in diesem Teilbereich des Naturhaushaltes weniger gravierend. Es ist auf den Grundstücken mit einer Steigerung der Nutzungsintensität aufgrund der Bebauung und der Nutzung der Gebäude zu rechnen. Diese Steigerung der Nutzungsintensität wird sich auch in den privaten Gärten und im Bereich der Straßen wiederfinden.

Da mit der Bebauung in der Regel auch eine Umzäunung der Grundstücke einhergeht, werden bisherige Wechselbeziehungen zwischen der freien Feldmark und den Vegetationsstrukturen am Ortsrand, insbesondere hinsichtlich der betroffenen Ackerflächen in Beziehung zu östlich und südlich sich anschließenden Freiflächen, gestört. Bei Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückseinfriedungen, ausgenommen ist die Ackerfläche, sind diese Störungen als relativ gering einzustufen.

### **-Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung**

Durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand und der unmittelbar westlich davon verlaufenden B 442 ist es von weither einsehbar. Eine Bebauung kann daher zur Störung des Ortsrandes beitragen. Da der Übergangsbereich der freien Landschaft zur Ortslage Lauenau aufgrund der vorhandenen überörtlichen und örtlichen Verkehrsstraßen sowie der vorhandenen Gewerbebetriebe ohnehin ein diffuses Erscheinungsbild liefert, sind auch hier die Störungen als relativ gering zu betrachten.

### **-Bereich nachhaltiger Sicherung der Naturgüter**

Das Plangebiet wird durch die Bebauung mit Gewerbebetrieben, einer landwirtschaftlichen und gegenwärtigen privaten Gartennutzung vollständig entzogen. Damit ist im Bereich "nachhaltige Sicherung der Naturgüter" mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

## **0 Zusammenfassende Bewertung**

Die vorgesehene Bebauung greift zwar nicht in ein hochwertiges und sehr empfindliches Ökosystem ein, da die Fläche bereits jetzt einer intensiven Nutzung unterliegt; dennoch gehen wichtige Bestandteile des Naturhaushaltes verloren bzw. werden beeinträchtigt.

Daher sind die mit der Bebauung der Grundstücke zwangsläufig einhergehenden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen gem. § 8 BNatschG als Eingriff zu betrachten, so daß Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

## **0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffsfolgen**

Mit den folgenden Ausführungen soll dargestellt werden, wie die Intensität des Eingriffes aufgrund der Bebauung möglichst gering gehalten werden kann oder wie eine mögliche Kompensation der Eingriffsfolgen gehandhabt werden soll.

Oberstes Ziel der Eingriffsregelung in den Naturschutzgesetzen ist die Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes; daneben wird bei Unvermeidlichkeit von Eingriffen gefordert, daß die Auswirkungen eines Eingriffes möglichst gering zu halten sind. Dies bedeutet in der Regel, daß die empfindlichsten u. hochwertigen Bereiche in dem vom Eingriff betroffenen Gebiet von einer Bebauung freizuhalten sind.

Dies bedeutet für das Plangebiet, daß der vorhandenen Grasweg (Wegeparzelle) als Grünachse innerhalb des Siedlungsraumes erhalten bzw. entwickelt werden soll, entsprechend ist die Bebauung bzw. sind die überbaubaren Flächen möglichst von der Straße abzurücken und die Erscheinung als Grünachse durch Pflanzungen zu unterstützen. Dabei sind Gehölze im Nahbereich der zukünftigen Erschließungsachse vorzusehen (standortgerechte Gehölze sind flächendeckend zu pflanzen - Gehölze siehe Pflanzliste im Anhang der Begründung).

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes ist die Bebauung dort in den Randbereichen hinsichtlich der potentiellen Höhenentwicklung auf max. 12 m Firsthöhe zu beschränken.

Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate bzw. eine Minimierung des Oberflächenabflusses zu erreichen, sind Festsetzungen bzgl. der Überschreitung der GRZ bei Nebenanlagen und Stellplätzen vorzusehen. Die Verwendung versickerungsfördernder Materialien der Oberflächenbefestigung ist zur Bedingung zu machen.

## **0 Kompensation der Eingriffsfolge**

Eine Kompensation (Ausgleich und Ersatz) der durch die Bebauung verursachten Eingriffsfolgen soll durch die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen erreicht werden:

### *- Festsetzungen von randlichen Pflanzstreifen*

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist ein mind. 5-10 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Durch diese Festsetzung soll eine erkennbare Zuordnung des Pflanzstreifens als raumgliederndes Element zu angrenzenden Siedlungsbereichen bzw. zum östlich benachbarten Bahngelände erreicht und gleichzeitig die ökologische Wirksamkeit (ungestörte Artenwanderungsbewegungen) gestärkt werden. Eine ca. 5 m breite Gehölzreihe soll in Ergänzung zu dieser Ortsrandeingrünung entlang der östlichen Grenze der festgesetzten Planstraße auf den jeweiligen Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden. Auch hier ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen (siehe Pflanzliste).

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist durch eine 5 m breite Pflanzfläche eine sinnvolle und raumwirksame Rahmeneingrünung mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen. Im Zuge der beabsichtigten Erweiterung des Plangebietes ist diese Fläche auf mindestens 10 m zu verbreitern. Die Pflanzstreifen können für max. 6 m breite Zufahrten durchbrochen werden.

*- Durchgrünung des Plangebietes*

Zur weitergehenden Durchgrünung des Plangebietes und zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation wird die Festsetzung von Einzelbäumen auf den jeweiligen Baugrundstücken für erforderlich gehalten. Hierbei sollte ein Laubbaum als Hochstamm je angefangene 500 qm Grundstücksfläche gepflanzt werden. Eine Anrechnung mit den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen und den darin vorzusehenden Maßnahmen ist auszuschließen. Hierdurch kann eine raumwirksame und somit landschaftsgerechte Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden.

*- Versickerungsfähigkeit*

Um die Eingriffe der Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten bzw. zu minimieren, soll die Überschreitung der GRZ an die Verwendung von versickerungsfördernden Materialien geknüpft werden.

*-Sonstiges*

Grundsätzlich ist in die textl. Festsetzungen mit aufzunehmen, daß Pflanzungen dauerhaft zu sichern und zu pflegen sind. Beim Verlust von Gehölzen sind diese nachzupflanzen.

**0 Flächenbilanz**

Die nachfolgend dargestellten Flächenbilanz orientiert sich an einen Bewertungsrahmen, der eine überschlägige Berechnung der Wertigkeit des B-Plangebietes vor und nach der Bebauung zuläßt (nach: Stadt Hannover, 1994, unveröffentlichtes Manuskript; s. Anlage)).

Für das geplante Baugebiet ergibt sich bei Anwendung des Bewertungsrahmens folgendes Bild:

## Flächenbilanz

1 Flächennutzung	2 Bewertungs- faktor	Bestand		Planung		Differenz
		3 Flächengröße	4 Wert 1	5 Flächengröße	6 Wert 2	
Acker	0,31	2.427,00	752,00	0	0	- 752,00
Grasweg	0,35	456,00	160,00	0	0	- 160,00
Straße	0,0		0	566,00	0	0
Weg versiegelt	0,1	109,00	11,00	0	0	- 11,00
intensiv Grünland	0,40	596,00	238,00	0	0	- 238,00
Grabeland	0,35	1.572,00	550,00	0	0	- 550,00
Fläche/ Lagerplatz	0,0	2.068,00	0	0	0	0
GE 0,5 ges.	----	-----	----	6.662,00	-----	-----
-Bauflächen	0,0	0	0	3.331,00	0	0
-Flächen für die Nebenanlagen etc.	0,15			1.280,00	179,00	179,00
-nicht überbaubar mit Pflanzgebot	0,75			2.051,00	1.538,00	1.538,00
gesamt:		7.228,00	1.711,00	7.228,00	1.717,00	+ 6

Bei Gegenüberstellung der Spalten 4 und 6 ergibt sich ein "Überschuß" von 6 Punkten; d. h. bei Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschläge ist ein Ausgleich für die durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegeben.

Allerdings ist anzumerken, daß dieser rechnerische Ausgleich nur dann möglich ist, wenn die nach BauNVO mögliche Überschreitung der überbaubaren Fläche für Stellplätze u. Nebenanlagen an die Verwendung von versickerungsförderndem Material zur Oberflächenbefestigung geknüpft ist.

Der B-Plan Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, nimmt die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation auf. Es ist daher davon auszugehen, daß der im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Durchgrünung, Rahmeneingrünung sowie zur Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes kompensiert wird.

## **Immissionen**

Die Immissionsintensität der innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen hinsichtlich Lärm, Abgas und Staub übersteigt das für Gewerbegebiete übliche Maß nicht. In § 1 der textl. Festsetzungen sind u. a. Nutzungen, von denen erhebliche Beeinträchtigungen auf die Umwelt einwirken können, ausgeschlossen. Im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens ist durch bauaufsichtliche und gewerbeaufsichtliche Prüfung die Einhaltung der für Gewerbegebiete anzuwendenden technischen Anleitungen (TA-Lärm und TA-Luft) zu prüfen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine immissionsempfindlichen Nutzungen vorhanden, so daß hinsichtlich der potentiellen Lärmentwicklung die in der DIN18005 „Lärmschutz im Städtebau“ für GE - Gebiete dargelegten Orientierungswerte von

tags 65 dB(A)

nachts 50 dB(A)

zu beachten sind.

## **Altlasten**

Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden. Auch sagt das Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg nichts über derartige Altlasten oder kontaminierte Betriebsflächen innerhalb des Plangebietes aus.

## **4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden B-Planes Nr. 14 „Pohler Straße“ wurden keine örtliche Bauvorschriften über Gestaltung berücksichtigt. Aus der heutigen städtebaulichen Situation heraus sind, um die Integration der baulichen Anlagen in den westlichen Siedlungsrand der Ortslage Lauenau zu gewährleisten, zumindest die Höhenentwicklung und die Dachform bzw. -neigung der baulichen Anlagen zu bestimmen. Bei Beurteilung der konkreten städtebaulichen Situation hinsichtlich der westlich das Plangebiet tangierenden B 442 sowie der davon in Richtung Lauenau führenden Zu- und Abfahrt ist der im FNP dargestellten Gewerbefläche eine besondere Bedeutung beizumessen. Die besondere Bedeutung resultiert aus der Höhenlage der genannten Straßen, so daß das Plangebiet direkt einsehbar ist. Um einerseits für Gewerbebetriebe eine zweckorientierte Bebauung und Gestaltung ihrer Grundstücke zu ermöglichen und andererseits das Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung hinsichtlich der Proportion zu gewährleisten, wird die zulässige Höhenentwicklung sowie die Dachform bzw. -neigung (10-30 Grad) definiert. Ausnahmen von der Dachneigung sind nur zulässig, wenn eine entsprechende Attika realisiert wird (siehe örtliche Bauvorschriften über Gestaltung).

Durch die Höhenbegrenzung auf maximal 12,00 m Firsthöhe und max. Traufhöhe von 9 m kann i.V. mit den Festsetzungen zur Bepflanzung am Siedlungsrand ein nahezu "weicher" Übergang zur freien Landschaft erzeugt werden.

## 5.. Daten zum Plangebiet

o Gewerbegebiet	6.662,00 qm
- darin Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher	2.051,00
o Verkehrsflächen	566,00 qm
<b>Plangebiet gesamt:</b>	<b>7.228,00 qm</b>

## 6. Durchführung des B-Planes

### 6.1 Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes können im Wege des einfachen Grunderwerbs veräußert werden. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende **Abwasser** wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle an die zentrale Kläranlage geleitet.

Die geordnete Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** erfolgt über das im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Grabensystems (Bereich der ehemaligen Bahntrasse). Um den Anschluß an das v. g. Grabensystem zu gewährleisten, werden entlang der nördlichen Plangebietsgrenze entsprechende Leitungsrechte festgesetzt. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß im Rahmen der mittel- bis langfristig beabsichtigten Gewerbegebietentwicklung (Fortführung des B-Planes Nr. 9) ein System der Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen wird. Der hier in Rede stehende B-Plan Nr. 9 wird in den o. g. Gesamtzusammenhang eingebunden. Die bis dahin vorgesehene Ableitung des Oberflächenwassers (über das vorhandene Grabensystem) wird aufgrund der geringen Plangebietsgröße als vertretbar angesehen und führt noch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Vorflutverhältnisse.

### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbegebietes erfolgt durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wird auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt. Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorte etc. werden mit der für den Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle abgestimmt.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

## **Energieversorgung (Elektrizität)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen Wesertal.

Für den rechtzeitigen Ausbau des **Fernmeldenetzes** sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2 Hannover, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL 3 und PIL 8, Telefon 0511/677-6812, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

## **6.3 Kosten für die Gemeinde**

Der Gemeinde Pohle entstehen zur Realisierung dieses B-Planes Kosten i.S. § 127 BauGB von ca. DM. Die Kosten werden spätestens zur öffentlichen Auslegung dargelegt.

## **7. Abwägung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

Nach Ablauf öffentlichen Auslegung lagen von folgenden Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken als Stellungnahmen vor:

- I. Landkreis Schaumburg
- II. Deutsche Telekom
- II. Amt für Agrarstruktur Hildesheim
- IV. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Hildesheim
- V. Staatliches Amt für Abfall und Wasserwirtschaft Hildesheim
- VI. Industrie und Handelskammer Hannover-Hildesheim
- VII: Elektrizitätswerk Wesertal
- VIII: Handwerkskammer Hannover
- IX. Landwirtschaftskammer Hannover
- X. Staatliches Forstamt Rinteln

Die unter den Punkten VI - X genannten Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken zur Planung vorgebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des o.g. B-Planes sind von privaten Personen keine Anregungen und /oder Bedenken vorgebracht worden.

### **I. Landkreis Schaumburg**

#### **1). Straßenverkehrsamt**

Gegen den o. g. B-Plan bestehen aus verkehrspolizeilicher und -behördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Da der B-Plan jedoch keine Aussagen über die Zahl bzw. Lage der vorgesehenen Liegenschaften sowie Parkraum trifft, weisen wir darauf hin, daß in den weiteren baurechtlichen Verfahren die Erreichbarkeit aller Grundstücke über öffentliche Verkehrsflächen und die Schaffung von ausreichend Parkraum für den zu erwartenden Verkehr auf privaten Grund sicherzustellen ist.

### **Prüfung und Abwägung:**

Der B-Plan Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, setzt als Haupterschließungsstraße die vorhandene Wegeparzelle Flst. 64/7 als öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Parzellenbreite ist mit ca. 10 m ausreichend dimensioniert, um den innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr aufnehmen zu können. Weitergehende Aussagen über die Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs werden im Rahmen dieses B-Planes bzgl. konkreter Festsetzungen (Zweckbestimmung o.ä.) nicht gemacht. Die Belange des ruhenden Verkehrs werden auf der Ebene der konkreten Ausbauplanung der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche hinreichend berücksichtigt. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß gem. Nds. Bauverordnung der durch Neubebauung verursachte ruhende Verkehr auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen ist.

Die Erreichbarkeit der im Plangebiet entstehenden Grundstücke ist über die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Wegeparzelle Flst. 64/7 sichergestellt. Im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens wird die gesicherte Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücke im Einzelfall geprüft.

### **Ergebnis:**

Die Anregungen werden berücksichtigt.

## **2). Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft**

Zu dem o. g. B-Plan nehmen wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Das Plangebiet befindet sich im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue. Nach § 93 NWG sind Überschwemmungsgebiete für den Hochwasserabfluß freizuhalten, Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Zur Beurteilung der Gesamtmaßnahme sind die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Hochwasserabfluß untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der Unteren Wasserbehörde zur Beurteilung vorzulegen.

Bzgl. der vorgesehenen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser weisen wir darauf hin, daß es in der Vergangenheit zu Problemen im Bereich des aufnehmenden Vorfluters (Bahnseitengraben) gekommen ist. Eine rechtzeitige Bestandsaufnahme bzw. Überprüfung der vorhandenen Vorflut und bestehender Durchlässe wird für erforderlich gehalten. Bei der Ausweisung weiterer Bebauungsflächen werden Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses notwendig.

Der im westlichen Bereich verlaufende Wegeseitengraben ist zu erhalten. Eingriffe in das Gewässer bedürfen einer vorherigen wasserrechtlichen Genehmigung.

### **Prüfung und Abwägung:**

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg als Gewerbegebiet dargestellt. Die Festsetzungen des v. g. B-Planes werden somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Samtgemeinde Rodenberg hat im Rahmen der Vorentwurfsplanung des hier in Rede stehenden B-Planes die Möglichkeiten einer geordneten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers geprüft. Im Ergebnis ist festgestellt worden, daß bei Berücksichtigung der geringen Plangebietsgröße und der Absicht der Gemeinde Pohle, im Rahmen einer nachfolgenden Bauleitplanung für die übrigen im FNP dargestellten Gewerbegebietsflächen ein Gesamtentwässerungskonzept auszuarbeiten, die vorhandenen Vorflutverhältnisse einschl. des Bahnseitengrabens für die Aufnahme des innerhalb des B-Planes Nr. 9 anfallenden Oberflächenwassers ausreichen. Im Rahmen des v. g. Gesamtentwässerungskonzeptes wird die Entwässerungssituation innerhalb des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“ wieder berücksichtigt und i. S.

der Entlastung der Vorflutverhältnisse in ein Konzept der Rückhaltung und Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers eingebunden.

Der B-Plan Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, dient der kurzfristigen und projekt- bzw. vorhabenbezogenen Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Die mit diesem B-Plan verbundenen Gewerbegebietsausweisung beschränkt sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und aus Gründen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den erkennbaren Gewerbeflächenbedarf. Aus den genannten Gründen werden im Rahmen der nachfolgenden Gewerbegebietsausweisung (auf der Grundlage der Darstellungen des FNP) sowohl die Belange von Natur und Landschaft als auch die Belange der Wasserwirtschaft in einem sinnvollen und langfristig tragbaren Gesamtkonzept eingebunden. Da der B-Plan Nr. 9 im Vergleich zu den übrigen im FNP dargestellten Gewerbegebietsflächen nur einen sehr geringen Flächenanteil beansprucht und zunächst als Ergänzung der nördlich vorhandenen Gewerbenutzungen zu betrachten ist, würde eine das im FNP dargestellte Gewerbeareal (zwischen B 442 und der ehemaligen Bahnlinie) umfassende Untersuchung der vorhandenen Vorflutverhältnisse (zur Erarbeitung eines Gesamtentwässerungskonzeptes) zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 nicht mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vereinbar sein. Daher wird vielmehr die Ansicht vertreten, daß bei Berücksichtigung der vorhandenen Vorflutverhältnisse (die für das Gebiet des B-Planes Nr. 9 von Bedeutung sind) die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers über die im B-Plan festgesetzten Leitungsrechte mit Anbindung an die Bahnseitengräben erfolgen kann. Bei Realisierung eines Gesamtentwässerungskonzeptes wird die Entwässerungssituation innerhalb des B-Planes Nr. 9 berücksichtigt. Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwämmungsgebietes der Rodenberger Aue wird in die Begründung des B-Planes Nr. 9 aufgenommen (Kap. Ver- und Entsorgung).

Im Rahmen des jeweilig durchzuführenden Wasserrechtsverfahrens werden die Belange der geordneten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers berücksichtigt und der Nachweis der „verträglichen“ Oberflächenentwässerung geführt. Der im westlichen Bereich verlaufende Wegseitengraben wird im Rahmen der konkreten Ausbauplanung berücksichtigt.

Es sei darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses schon innerhalb des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“ in den §§ 5 und 6 der textl. Festsetzungen vorgesehen sind. Darin sind Regelungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf Zufahrten und Stellplätzen sowie Regelungen zur max. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bei Berücksichtigung eines Abflußbeiwertes von max. 0,5 festgesetzt.

Der Aspekt der Verminderung des Niederschlagswasserabflusses wird somit durch Maßnahmen zur Förderung der Versickerungsrate berücksichtigt.

Die ausschließliche Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird aufgrund der örtlich vorhandenen Bodenverhältnisse (tonig bis stark tonigem Schluff) nicht realisierbar sein. Im Rahmen des o. g. Gesamtentwässerungskonzeptes ist daher eine Kombination der Rückhaltung und Versickerung in Abhängigkeit des dann beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes zu prüfen.

**Ergebnis:**

Die Anregungen werden z. T. berücksichtigt.

**3). Planungsamt**

Aus der Sicht des Planungsamtes werden zur o. g. Planung folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Die Nutzungsschablone des B-Planes ist um das Maß der im Plangebiet zulässigen Vollgeschosse zu ergänzen.

Die Trauf- und Firstrichtung ist eine Festsetzung aufgrund der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und beruht auf der Rechtsgrundlage der NBauO. Weiterhin ist bei einer Traufhöhe von 9,00 m durchaus eine dreigeschossige Bebauung in dem Gebiet gegeben. Ob dies von allen Seiten gewollt

ist bzw. so gesehen wird, ist fraglich. Der B-Plan ist in der Form nicht konkret. Wird die Zahl der Vollgeschosse von mehr 1 als festgesetzt, ist auch die Geschoßflächenzahl anzuweisen.

In der Planzeichnung muß der Hinweis auf die maßgebliche Fassung der BauNVO aufgenommen werden (s. a. VV-BauGB Nr. 42.4).

### **Prüfung und Abwägung**

Es wird darauf hingewiesen, daß gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Festsetzungen der Vollgeschosse sind nicht zwingend nötig, wenn die Höhe der Gebäude definiert ist.

Durch die in § 3 der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zum B-Plan Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, vorgesehene Festsetzung der Traufhöhe = 9 m und Firsthöhe = 12 m wird die max. Höhenentwicklung von im Planbereich zulässigen baulichen Anlagen eindeutig definiert. Durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf 9 m Traufhöhe und 12 m Firsthöhe können wirtschaftliche Gebäudeeinheiten, wie sie in ländlich geprägten Gewerbegebieten typisch sind, realisiert werden. Von der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird bewußt abgesehen, um eine hinreichende individuelle Gestaltungsmöglichkeit innerhalb einer durch die Traufhöhe (9m) und Firsthöhe (12m) sowie der GRZ definierten max. Gebäudehülle zu ermöglichen. Diese Festsetzungskombination entspricht dem Gebot der planerischen Zurückhaltung und Vermeidung einer zu großen Festsetzungsdichte (Gebot der Verhältnismäßigkeit). Die Festsetzung von GRZ, Zahl der Vollgeschosse, max. Firsthöhe und max. Traufhöhe führt auch bei Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und Zuordnung zu vorhandenen gewerblich geprägten Nutzungen (nördlich angrenzend) zu einer städtebaulich nicht unmittelbar nachvollziehbaren Festsetzungsdichte. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine historisch geprägten oder ortsbildpflegerisch bedeutsamen baulichen Anlagen oder Baudenkmale, die Einfluß auf die max. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes nehmen könnten, vorhanden. Die durch die v. g. Höhenbegrenzungen max. realisierbare Höhenentwicklung der Gewerbebauten ist mit der vorhandenen städtebaulichen Umgebung vereinbar. Auf die gewerblich genutzten und voluminösen baulichen Anlagen östlich des Plangebietes sei in diesem Zusammenhang hingewiesen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die vorgesehenen Festsetzungen zur GRZ und Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt sind, um die max. Gestaltung der Gebäude konkret erkennen zu lassen.

Die in § 3 der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV) aufgeführte max. Trauf- und Firsthöhe sind auf der Grundlage der NBauO Bestandteil des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle. Die ÖBV sind als Kapitel II mit Benennung der Rechtsgrundlage auf dem B-Plan kenntlich gemacht.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da Angaben über die Zahl der Vollgeschosse entfallen.

Der Hinweis auf die maßgebliche Fassung der BauNVO wird in die Planzeichnung eingefügt.

### **Ergebnis:**

Die Anregungen und Bedenken werden z. T. berücksichtigt.

### **4. Amt für Zivil- und Katastrophenschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des o. g. B-Planes, wenn die Erschließung mit Löschwasser dem DVGW-Regelwerk W 405 entsprechend ausgeführt wird.

### **Prüfung und Abwägung:**

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Ausführungsplanung der im B-Plan Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden die Belange des Brandschutzes hinreichend berücksichtigt. Die Gemeinde Pohle bzw. Samtgemeinde Rodenberg wird auf die Einhaltung des DVGW-Regelwerk W 405 hinwirken.

### **Ergebnis:**

Die Anregung wird berücksichtigt.

## **II. Deutsche Telekom, Direktion Telekom Hannover**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Niederlassung 1 Hannover, Postfach 9011, 30001 Hannover, Dienststelle SuN 14, Tel. 0511/308-9514, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt wird.

### **Prüfung und Abwägung:**

In die Begründung zum B-Plan Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, wird der Hinweis aufgenommen, daß für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger es notwendig ist, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Niederlassung 1 Hannover, Postfach 9011, 30001 Hannover, Dienststelle SuN 14, Tel. 0511/308-9514, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

### **Ergebnis:**

Die Anregung wird berücksichtigt.

## **III. Amt für Agrarstruktur**

Aus agrarstruktureller Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Der südliche Bereich des Plangebietes ist eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es wird vorausgesetzt, daß der Grundeigentümer sich mit dem Verkauf einverstanden zeigt.

Der Abstand der Anpflanzung von den auch weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen soll nach den nachbarrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Der Kurvenradius von der Lauenauer Straße in das Wegeflurstück 64/7 erscheint für den Schwerlastverkehr nicht ausreichend bemessen zu sein, so daß die dort gelegene landwirtschaftliche Fläche überfahren wird.

### **Prüfung und Abwägung:**

Die Überplanung der im räumlichen Geltungsbereiche des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, gelegenen Flächen erfolgt in enger Abstimmung mit den jeweiligen von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern.

Die nachbarrechtlichen Bestimmungen werden im Rahmen der im B-Plan vorgesehenen konkreten Anpflanzungen beachtet. Die konkreten Pflanzmaßnahmen sind jedoch nicht unmittelbar Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, da diese auf die Realisierung des B-Planes abzielen.

Der Kurvenradius von der Lauenauer Straße in das Flst. 64/7 ist auch für Schwerlastverkehr ausreichend bemessen. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß die südöstliche Grenze der Lauenauer Straße nicht auch Grenze der Fahrbahn ist. Die Fahrbahn liegt ca. 2 m weiter in der Straßenparzelle, so daß ein ausreichender Radius vorhanden ist, um in das Gewerbegebiet zu gelangen. Landwirtschaftliche Flächen werden somit nicht überfahren.

**Ergebnis:**

Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.

#### **IV. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim**

Zu dem Entwurf der o. b. Bauleitplanung ist aus der Sicht des von hier wahrzunehmenden Aufgabenbereiches folgendes vorzubringen.

In diesem Gebietsbereich handelt es sich um eine ausgeprägte Gewerbezone. Bei bestimmungsmäßiger Nutzung des geplanten Gewerbegebietes ist mit erheblichen Belästigungen für die benachbarten Anwohner zu rechnen. Ich sehe daher einen Interessenkonflikt zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und der bestehenden Wohnnutzung vorprogrammiert.

Zur Erfüllung bauleitplanungsrechtlicher Grundsätze sollte das Nutzungsspektrum des geplanten Gewerbegebietes so eingegrenzt werden, daß ein vertretbares Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungsarten in diesem Gebiet erzielt wird. Geeignet ist beispielsweise auch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

**Prüfung und Abwägung:**

Das Flst. 4/1 einschl. Wohnhaus ist im B-Plan Nr. 14 „Pohler Straße“, Gemeinde Pohle, als Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Die so festgesetzte Art der baulichen Nutzung führt aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zu einem Nutzungskonflikt, da lediglich eine gleichartige Nutzung („Gewerbegebiet“) von Süden an das schon vorhandene und planungsrechtlich festgesetzte Gewerbegebiet heranreicht. Daher sind bei der Betrachtung der Immissionsempfindlichkeit der in einem Gewerbegebiet befindlichen Wohnnutzungen die entsprechenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete (schalltechnische Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) anzunehmen. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, daß gem. § 1 der textl. Festsetzungen Vergnügungsstätten und Betriebe und Anlagen gem. § 4 BImSchV einschl. Spalte 1 und 2 des Anhanges ausgeschlossen sind. Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ergeben sich somit, mit Ausnahme der v. g. ausgeschlossenen Nutzungen (Betriebe und Anlagen) aus § 8 BauNVO. Da es sich um zwei festgesetzte nahezu gleichförmige Gewerbegebiete handelt, ist ein vertretbares Nutzungsspektrum innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gegeben. Ein Nutzungskonflikt ist nicht ableitbar. Die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegel ist somit nicht erforderlich.

**Ergebnis:**

Die Anregungen werden berücksichtigt.

## **V. Staatliches Amt für Abfall und Wasserwirtschaft Hildesheim**

### **1. Siedlungswasserwirtschaft**

#### **1.1 Wasserversorgung**

Aus Sicht der Wasserversorgung bestehen keine Bedenken, wenn vom Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg die Bestätigung vorliegt, daß der für das neue Baugebiet benötigte Wassermehrbedarf zur Verfügung gestellt werden kann.

#### **1.2 Abwasserbeseitigung**

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung ergeben sich keine Bedenken.

#### **1.3 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung der Grundwasserneubildung. Der vorgesehenen Direktleitung in den Vorfluter kann ich nicht zustimmen. Nur wenn der Untergrund eine Versickerung nicht zuläßt, ist die Einleitung in den nächsten Vorfluter zulässig. Hierbei ist jedoch eine Rückhaltung - evtl. mit dem Oberflächenwasser weiterer bestehender oder geplanter Baugebiete - vorzusehen. Ziel dieser Planung muß sein, daß dem Vorfluter nach der Bebauung pro Zeiteinheit nicht mehr Wasser zugeführt wird, wie vorher aus der unbebauten Fläche angefallen ist.

### **2. Abfallwirtschaft - Altlasten**

#### **Allgemeine Hinweise**

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Von hier aus wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauung freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

#### **Altlastenverdachtsflächen**

Zum Beteiligungszeitpunkt sind dem StAWA Hildesheim im Planbereich keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen gem. 31 NabfG (gem. Bekanntmachung der Neufassung des Nds. Abfallgesetz vom 14.10.1994, Nds. GVBL. 23/1994, S. 467) gemeldet bzw. bekannt geworden.

#### **Prüfung und Abwägung zu 1.1:**

Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg kann der Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, mit ausreichenden Wassermengen versorgen. Es sei auch darauf hingewiesen, daß das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Ringleitung mit Anschluß an die samtgemeindeeigene Wasserversorgung der Gemeinde Lauenau mit ausreichenden Wassermengen versorgt werden kann.

#### **Ergebnis:**

Die Anregungen werden berücksichtigt.

### **Prüfung und Abwägung zu 1.2:**

Ist nicht erforderlich, da keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.

### **Prüfung und Abwägung zu 1.3:**

Aufgrund der in der Örtlichkeit vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine ausschließliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen nicht möglich. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß es sich bei dem in der Örtlichkeit vorhandenen Bodenprofilen um tonig bis stark tonigem Schluff über tonigem Lehm handelt.

Desweiteren sei darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses innerhalb des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“ in den §§ 5 und 6 der textl. Festsetzungen vorgesehen sind. Darin sind Regelungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf Zufahrten und Stellplätzen sowie Regelungen zur max. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bei Berücksichtigung eines Abflußbeiwertes von max. 0,5 festgesetzt. Insofern geht der Bauungsplan einschl. seiner Festsetzungen auf die Problematik der Oberflächenwasserbeseitigung durch Teilversickerung ein.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg als Gewerbegebiet dargestellt. Die Festsetzungen des v. g. B-Planes werden somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Samtgemeinde Rodenberg hat im Rahmen der Vorentwurfsplanung des hier in Rede stehenden B-Planes die Möglichkeiten einer geordneten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers geprüft. Im Ergebnis ist festgestellt worden, daß bei Berücksichtigung der geringen Plangebietsgröße und der Absicht der Gemeinde Pohle, im Rahmen einer nachfolgenden Bauleitplanung für die übrigen im FNP dargestellten Gewerbegebietsflächen ein Gesamtentwässerungskonzept auszuarbeiten, die vorhandenen Vorflutverhältnisse einschl. des Bahnseitengrabens für die Aufnahme des innerhalb des B-Planes Nr. 9 anfallenden Oberflächenwassers ausreichen. Im Rahmen des v. g. Gesamtentwässerungskonzeptes wird die Entwässerungssituation innerhalb des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“ wieder berücksichtigt und i. S. der Entlastung der Vorflutverhältnisse in ein Konzept der Rückhaltung und Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers eingebunden.

Der B-Plan Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, dient der kurzfristigen und projekt- bzw. vorhabenbezogenen Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Die mit diesem B-Plan verbundene Gewerbeflächenausweisung beschränkt sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und aus Gründen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den erkennbaren Gewerbeflächenbedarf. Aus den genannten Gründen werden im Rahmen der nachfolgenden Gewerbegebietsausweisung (auf der Grundlage der Darstellungen des FNP) sowohl die Belange von Natur und Landschaft als auch die Belange der Wasserwirtschaft in einem sinnvollen und langfristig tragbaren Gesamtkonzept eingebunden. Da der B-Plan Nr. 9 im Vergleich zu den übrigen im FNP dargestellten Gewerbegebietsflächen nur einen sehr geringen Flächenanteil beansprucht und zunächst als Ergänzung der nördlich vorhandenen Gewerbebenutzungen zu betrachten ist, würde eine das im FNP dargestellte Gewerbeareal (zwischen B 442 und der ehemaligen Bahnlinie) umfassende Untersuchung der vorhandenen Vorflutverhältnisse zur Erarbeitung eines Gesamtentwässerungskonzeptes zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 nicht mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vereinbar sein. Daher wird vielmehr die Ansicht vertreten, daß bei Berücksichtigung der vorhandenen Vorflutverhältnisse (die für das Gebiet des B-Planes Nr. 9 von Bedeutung sind) die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers über die im B-Plan festgesetzten Leitungsrechte mit Anbindung an die Bahnseitengräben erfolgen kann. Bei Realisierung eines Gesamtentwässerungskonzeptes wird die Entwässerungssituation innerhalb des B-Planes Nr. 9 berücksichtigt. Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue wird in die Begründung des B-Planes Nr. 9 aufgenommen (Kap. Ver- und Entsorgung).

Im Rahmen des jeweilig durchzuführenden Wasserrechtsverfahrens werden die Belange der geordneten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers berücksichtigt und der Nachweis der „verträglichen“ Oberflächenentwässerung geführt. Der im westlichen Bereich verlaufende Wegeseitengraben wird im Rahmen der konkreten Ausbauplanung berücksichtigt.

Es sei darauf hingewiesen, daß Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses schon innerhalb des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“ in den §§ 5 und 6 der textl. Festsetzungen vorgesehen sind. Darin sind Regelungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf Zufahrten und Stellplätzen sowie Regelungen zur max. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bei Berücksichtigung eines Abflußbeiwertes von max. 0,5 festgesetzt.

**Ergebnis:**

Die Anregungen werden zum Teil berücksichtigt.

**Prüfung und Abwägung zu 2.:**

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, wird der Hinweis aufgenommen, daß unter Kap. „Altablagerung“ folgender Hinweis aufgenommen wird: „Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen“.

Da weder vom Landkreis Schaumburg, Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft, noch vom Staatlichen Amt für Wasser und Abfall Hildesheim Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder kontaminierte Betriebsflächen bzw. Altlasten innerhalb des Plangebietes vorliegen, entfällt eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Der Hinweis, daß zum Beteiligungszeitpunkt dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall Hildesheim im Planbereich keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen gem. § 31 NAbfG (gem. Bekanntmachung der Neufassung des Nds. Abfallgesetzes vom 14.10.1994, Nds. GVBl. 23/1994, Seite 467) gemeldet bzw. bekannt geworden sind, wird in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „In der Masch“, Gemeinde Pohle eingefügt.

**Ergebnis:**

Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.

## 8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

  
.....  
Hess. Oldendorf, 30.06.1995

**Matthias Reinold - Planungsbüro**  
Dipl.-Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 45  
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

---

Der Rat der Gemeinde Pohle hat in seiner Sitzung

am 23.03.1995

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

am 24.03.1995

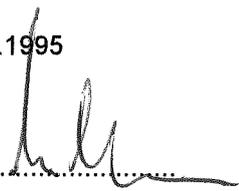
ortsüblich bekanntgemacht.

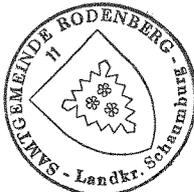
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 05.04.1995 bis 09.05.1995

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Pohle, 30.06.1995

  
.....  
Wilke  
Gemeindedirektor



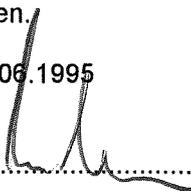
Der Rat der Gemeinde Pohle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 06.06.1995

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Pohle, 30.06.1995

  
.....  
Wilke  
Gemeindedirektor

