

Bauleitplanung der Gemeinde Pohle

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 10

"Rosenstraße"

Gemeinde Pohle

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Urschrift

Gliederung

1. Grundlagen

2. Aufgaben des B-Planes

3. Städtebauliches Konzept

- 3.1 Räumlicher Geltungsbereich**
- 3.2 Ziele und Zwecke der Planung**
- 3.3 Zustand des Plangebietes**

4. Inhalt des B-Planes

- 4.1 Bauliche Nutzung**
- 4.2 Verkehr**
- 4.3 Belange des Umweltschutzes**
 - 4.3.1 Belange von Natur und Landschaft**
 - 4.3.2 Belange des Immissionsschutzes**
 - 4.3.3 Altlasten**
- 4.4 Kinderspielplatz**
- 4.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**
- 4.6 Belange der Denkmalpflege**

5. Daten zum Plangebiet

6. Durchführung des B-Planes

- 6.1 Bodenordnende Maßnahmen**
- 6.2 Ver- und Entsorgung**
- 6.3 Kosten**

7. Abwägung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

8. Ergebnis des Anzeigeverfahrens

9. Verfahrensvermerk

1. Grundlagen

Die Gemeinde Pohle, Samtgemeinde Rodenberg, hat am 19.05.1994 die Aufstellung des B-Planes Nr. 10 "Rosenstraße", Gemeinde Pohle, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung beschlossen.

Für die Samtgemeinde Rodenberg liegt für den Bereich der Gemeinde Pohle ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die Samtgemeinde hat gleichzeitig zur Aufstellung des B-Planes Nr. 10 "Rosenstraße", Gemeinde Pohle, beschlossen, den FNP zu ändern. Im Rahmen der 23. FNP-Änderung sollen die derzeit im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft nunmehr in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird somit Rechnung getragen.

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der B-Plan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung der und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des BauGB.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 "Rosenstraße", Gem. Pohle, wird wie folgt begrenzt:

Planzeichnung A:

- Im Norden:* durch die südliche Grenze der Rosenstraße.
- Im Osten:* durch die östliche Grenze des Flst. 196/1 und durch die nördliche und östliche Grenze des Flst. 198/9 sowie durch ein Teilstück der östlichen Grenze des Flst. 196/1.
- Im Süden* durch die von der westlichen Grenze der Straße Wilhelmshoh in westlicher Richtung verlaufende und das Flst. 196/1 sowie die Grabenparzelle 351/2 querende Linie, die entlang der nördlichen Grenzen der Flst. 194/4, 193/2 und 191/2 bis auf die L 439 (Hauptstraße) zuläuft. Von dort verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in nördlicher Richtung entlang der westlichen Grenze des Flst. 187/6 und verschwenkt nach ca. 56 m in westlicher Richtung. Dabei orientiert sich die Grenze des Geltungsbereiches an der nördlichen Grenze des Flst. 182/8 und läuft dann auf die westliche Grenze des Flst. 179/1 zu.
- und Westen:* Von dort verläuft die Geltungsbereichsgrenze dieses B-Planes in nördlicher Richtung, um nach ca. 30 m wiederum in westlicher Richtung, das Flst. 176/1 querend, auf die westliche Grenze des Flst. 174/7 zuzulaufen. Von dort wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gebildet durch die v.g. östliche Grenze des Flst. 174/7 und einer von dort in westlicher Richtung abgehenden Linie, die einen Abstand von 35 m zur südlichen Grenze der Rosenstraße einhält. Unter Aufnahme der westlichen Grenze des Flst. 174/7 läuft die Grenze wieder auf den Ausgangspunkt (vgl. "Im Norden") zu.

Planzeichnung B:

- Im Norden:* Durch die nördlichen Grenzen der Wegeparzellen Flst. 122/4, Flur 4 und Flst. 39, Flur 7, wobei die Straße Apelemer Straße gequert wird.
- Im Osten:* Durch die östliche Grenze der Wegeparzelle Flst. 39, Flur 7.
- Im Süden:* Durch die südliche Grenze der Wegeparzellen 39, Flur 7 und 122/1, Flur 4, sowie der östlichen und südwestlichen Grenze des Flst. 47, Flur 4.
- Im Westen:* Durch die westliche Grenze der Wegeparzelle 122/1, Flur 4.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 10 "Rosenstraße", Gem. Pohle, soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Baugebietes innerhalb der Gem. Pohle schaffen. In diesem Zusammenhang soll der in der Gemeinde Pohle erkennbare dringende Wohnbedarf (wesentlich durch die Eigenentwicklung der Gemeinde verursacht) gedeckt werden. Der konkret in Pohle erkennbare Baulandbedarf wird auch durch die deutliche Nachfrage nach Baugebieten und durch die Zunahme der Bautätigkeit in den Jahren 1993/94 (7 bzw. 8 Bauvorhaben) erkennbar. Im Vergleich zu den Vorjahren, in denen z. T. nur 3-4 Bauvorhaben realisiert worden sind, läßt die zunehmende Bautätigkeit im Bereich des Einfamilienhausbaus, in Kenntnis der Herkunft der Bauherren und Bauinteressenten, auf den in Pohle vorhandenen Eigenbedarf schließen.

Die Flächen südlich der Rosenstraße bieten sich aufgrund ihrer Lage und Zuordnung zur übrigen gewachsenen Ortslage Pohles auch aufgrund der "Insellage" i. S. einer Komplettierung des Siedlungsgefüges für eine weitere Siedlungsentwicklung an. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine kleinere Streuobstwiese, die sich jedoch hinsichtlich ihrer Ausdehnung weiter in Richtung Süden über das in diesem Bereich schmaler werdende Plangebiet hinaus erstreckt und dort erhalten bleibt.

Um eine ortsbildgerechte und sich einfügende Bebauung zu gewähren, werden örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, die Regelungen zu Gebäudehöhen, Dachform und -farbe sowie Außenwandgestaltung treffen, Bestandteil dieses B-Planes. Damit die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen dieser Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt werden, ist im Auftrag der Gemeinde Pohle, Samtgemeinde Rodenberg, ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Darin ist eine Bestandserfassung und -bewertung hinsichtlich der im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden Eingriffsregelung vorgenommen worden, die sodann in Vorschlägen zur Vermeidung, Ausgleich und Ersatz des mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffes münden. Diese Vorschläge sind in den B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, eingearbeitet worden.

3.3 Zustand des Plangebietes

Die Flächen innerhalb dieses B-Planes stellen sich zum größten Teil als Brach- und Weideland der jeweils südlich angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen dar. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese, die sich jedoch hinsichtlich ihrer Ausdehnung weiter in südlicher Richtung über die Grenzen des B-Planes hinaus erstreckt.

Das gesamte Plangebiet fällt in Richtung Süden (Gefälle durchschnittl. 5 - 6 %), wobei im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze teilweise steilere Böschungsbereiche in Erscheinung treten und den Übergang und die Zuordnung zur gewachsenen Ortslage kennzeichnen.

Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Osten von Siedlungsbereichen begrenzt, die hinsichtlich ihrer vorhandenen Nutzungsstruktur einem WA - Gebiet zugeordnet werden können. Im Bereich des südlichen Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur in Form der ehemaligen Hofstellen vorwiegend die Wohnnutzung ansässig. Zur Hauptstraße hin sind jedoch auch Versorgungseinrichtungen wie z. B. eine Bäckerei, Getränkehandel und eine Gastwirtschaft/Beherbergungsbetrieb zu erkennen. Die in diesem Bereich an das Plangebiet angrenzende städtebauliche Struktur und die zentrale Lage und Ausrichtung der ehemaligen Hofstellen lassen auf eine Dorfgebietstypik schließen. Diese Annahme wird durch die für diesen Bereich im wirksamen FNP dargestellten Dorfgebiete unterstützt.

4. Inhalt des B-Planes

4.1 Bauliche Nutzung

In Anlehnung an die von Norden und Osten heranrückende vorhandene Wohnbebauung wird für den überwiegenden nördlichen Teil dieses B-Planes ein **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Nicht störende Handwerksbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltung
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen.

Der Ausschluß der v. g. Nutzungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 5 u. 6 i. V. m. § 4 BauNVO.

Der Ausschluß der v. g. Nutzungen soll der Entstehung eines möglichst von gewerblich geprägten Immissionen freigehaltenen Wohnbereiches dienen. Es soll daher gewährleistet werden, daß innerhalb dieses Plangebietes keine die Wohnnutzung potentiell störenden Einrichtungen oder Nutzungen zulässig sind. Etwaige Beeinträchtigungen durch Zu- oder Abgangsverkehre, die durch stärker frequentierte Gewerbebetriebe verursacht werden, können somit auf ein Minimum beschränkt werden. Aufgrund des auch für die Gem. Pohle erkennbaren kurz- und mittelfristigen dringenden Wohnungsbedarfs soll die Deckung des Bedarfs innerhalb dieses Planbereiches erfolgen. Es ist daher u. a. ein Ziel dieses B-Planes, die sich bietenden Freiflächen vorwiegend für die Wohnnutzung zu entwickeln. Die Nutzungen, die gem. § 1 Abs. 5 u. 6 i. V. m. § 4 BauNVO innerhalb dieses B-Planes ausgeschlossen werden und daher nicht zulässig sind, können z. T. innerhalb der gewachsenen Ortslage Pohles und innerhalb des übrigen Gemeindegebietes einen, auch aus bauplanungsrechtlicher Sicht, für sie günstigeren Standort finden.

In Anlehnung an die nördlich der Hauptstraße vorhandenen eher dörflich geprägten Nutzungsstruktur (Bäckerei, Getränkehandel, Gastwirtschaft, Z. T. vorhandene landwirtschaftliche Nebenanlagen etc.) wird für das Flst. 189/2 entsprechend der FNP-Darstellung der Samtgemeinde Rodenberg ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

1. Die zu Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude,
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Sonstige Gewerbebetriebe
6. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
2. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
3. Tankstellen
4. Gartenbaubetriebe
5. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 20 BauNVO

Der Ausschluß der v. g. Nutzungen soll bewirken, daß gemäß der FNP-Darstellung dorfgebietstypische Nutzungen sich in das durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel gekennzeichnete Siedlungsgefüge Pohles einbringen, ohne selbst die vorhandenen Nutzungen zu beeinträchtigen oder zu behindern. Dies gilt sowohl für die sich verstärkt entwickelte Wohnnutzung in ehemaligen Hofstellen als auch für die vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Dieser Ausschluß soll insbesondere auch für die o. g. Vergnügungsstätten gelten, da diese hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkung (KFZ-Ströme, ruhender Verkehr, Lärmimmission in Ruhezeiten etc.) geeignet sind, um das dörfliche „Gleichgewicht“ bzgl. der Nutzungsstruktur zu stören.

Aufgrund der vorfindlichen topografischen Situation und der Einfügung der betroffenen Flächen dieses Plangebietes in die städtebauliche Situation der Gem. Pohle ist beabsichtigt, die bauliche Entwicklung innerhalb dieses Planbereiches hinsichtlich der festzusetzenden Maße der baulichen Nutzung möglichst homogen zu gestalten und zu strukturieren.

Aufgrund der lokal gebundenen erhöhten Nachfrage nach der Möglichkeit, Einfamilien- oder Doppelhäuser zu bauen, wird die zulässige Bauweise innerhalb des Plangebietes auf die v. g. Bauformen (Einzelhausbebauung in Kombination mit Doppelhausbebauung) beschränkt.

Bei Beachtung der umgebenden insbesondere nördlichen und östlichen angrenzend vorhandenen Gebäudezeilen ist die innerhalb des Plangebietes somit festgesetzte Bauweise vereinbar mit der städtebaulichen Situation innerhalb der Gem. Pohle.

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ = 0,3 bei einer max. zulässigen eingeschossigen Bebauung und der oben beschriebenen Bauweise festgesetzt. Um die Belange der Bodenschutzklausel im Rahmen dieser Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen ist für den Bereich des Plangebietes, der zum öffentlichen Straßenraum nicht unmittelbar in Erscheinung tritt, eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Dies gilt für die Bebauung im Bereich des festgesetzten MD - Gebietes und für den südlichen Bebauungsteppich, der von den größervolumigen Baukörpern der ehemaligen Hofstellen und von der vorhandenen Vegetation optisch verdeckt wird. Für diese Bereiche ist eine Geschoßflächenzahl = 0,5 vorgesehen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß durch textliche Festsetzungen der Gebäudehöhen das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegt (Traufhöhe 4,50 m). I. V. mit den für diesen B-Plan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung kann sich eine in das vorhandene Ortsbild einfügende Bebauung gewährleistet werden.

Die festgesetzten Baugrenzen sollen möglichst eine zum öffentlichen Straßenraum orientierte Bebauung ermöglichen. Daher sind die Baugrenzen überwiegend mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt worden.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind aufgrund des Abstandes der Baugrenzen zu den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien ausreichend groß bemessen, so daß eine individuelle Grundstücksausnutzung und Gebäudestellung möglich ist. Um eine städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Anordnung und Stellung der Hauptgebäude zu bewirken, wird eine durchschnittl. 20 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche gewährleistet.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Rosenstraße erschlossen und ist über die Lindenstraße und Wilhelmshoh an die Hauptstraße mit Anschluß an die B 442 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (A 2 Dortmund - Hannover) angebunden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes, die nicht unmittelbar von der Rosenstraße erschlossen werden können, werden über zwei Planstraßen an die Rosenstraße angebunden.

Die Planstraßen sind mit 6 m Parzellenbreite ausreichend dimensioniert, um die innerhalb dieses Baugebietes entstehenden Ziel- und Quellverkehre i. S. der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs aufzunehmen. Beide Planstraßen sind an den Endpunkten mit Wendeanlagen (Radius 6 m bzw. 8 m - je nach Bebauungsdichte) versehen. Die Dimensionierung der Wendeanlagen ist geeignet, um Ver- und Entsorgungsfahrzeuge aus dem Plangebiet wieder abzuleiten.

Die Planstraßen sind als "Sackgassen" ausgebildet, um dadurch sog. Durchgangsverkehre, die die Wohnqualität innerhalb dieses neuen Wohnbereiches beeinträchtigen können, zu vermeiden.

Als Fortsetzung der im östlichen Bereich dieses B-Planes festgesetzten Wendeanlage ist ein 3 m breiter Fußweg als zusätzliche räumlich-funktionale Verbindung des neuen Wohnbereiches mit der gewachsenen Ortslage Pohle mit Anbindung an die Straße Wilhelmshoh vorgesehen.

Durch die im östlichen Bereich dieses B-Planes festgesetzte Planstraße in Form einer Stichstraße wird ein in sich abgeschlossener homogener Wohnbereich innerhalb des neuen Baugebietes geschaffen.

Von dem im östlichen Plangebiet festgesetzten Wendehammer geht ein 5 m breiter und ca. 45 m langer Stichweg, der in einen 3 m breiten Fußweg mündet, ab. Damit im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Überausweisung und damit eine hohe Versiegelungsrate vermieden wird, ist auf einen zusätzlichen dritten Wendehammer am Ende des o. g. Stichweges verzichtet worden. Im Bereich des großzügig bemessenen Wendehammers können größere Ver- und Entsorgungsfahrzeuge problemlos wenden. Bei der Entfernung von nur ca. 45 m kann den Anliegern zugemutet werden, daß diese ihren Müllbehälter bis zur Wendeanlage bringen.

4.3 Belange des Umweltschutzes

4.3.1 Belange von Natur und Landschaft

Auf Grundlage des § 1 Abs.5 Nr.7 BauGB und § 8a BNatSchG sind bei der Aufstellung von B-Plänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Um diese Belange hinreichend zu berücksichtigen, hat die Gemeinde Pohle einen Grünordnungsplan zur Vorbereitung und Ergänzung des B-Planes Nr. 10 erstellen lassen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei den folgenden Ausführungen zu den Belangen von Natur und Landschaft handelt es sich um eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplanes.

■ Lage im Raum und naturräumliche Situation

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 10 „Rosenstraße“, OT Pohle liegt nördlich angrenzend an den ursprünglichen, landwirtschaftlich geprägten Siedlungskern. Es wird von der „Rosenstraße“ im Norden, im Osten und Westen durch eine vorhandene Wohnbebauung (Einfamilienhäuser aus den 50er/60er Jahren dieses Jahrhunderts) mit den dazugehörigen Nutz- und Ziergärten umgrenzt.

Den südlichen Anschluß bilden die rückwärtigen Gärten der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofanlagen, die zur „Hauptstraße“ (L 439) orientiert sind. Entlang dieser Straße und den sie begleitenden Bach vollzog sich die ursprüngliche Entwicklung von Pohle; erst in jüngerer Vergangenheit vergrößerte sich der Ort in nennenswertem Umfang. Als Leitlinien der Entwicklung dienten i. d. R. nicht mehr naturräumliche Gegebenheiten, sondern vorhandene landwirtschaftliche Wege. Die geplante Bebauung entlang der „Rosenstraße“ nimmt diese Entwicklung z. T. auf und setzt sie fort.

Dominierend im Plangebiet ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Im östlichen Teil finden sich nahezu gehölzfreie Dauergrünlandflächen, die durch einen in Nord-Süd-Richtung gradlinig verlaufenden Graben geteilt werden. Dieser Graben weist ebenso, wie der das Plangebiet von der Rosenstraße trennende Graben ein Trapezprofil auf; beide führen zur Zeit der Bestandsaufnahme kein Wasser und waren fast flächendeckend mit Brennesselbeständen bewachsen.

Auch die übrigen (westlichen) Teilbereiche des Plangebietes weisen dauerhafte Grünlandnutzung auf; sie sind dort jedoch mit Gehölzen, vorwiegend ältere Obstbäume, überstanden und werden z. T. als Weideland genutzt.

Weitere Gehölzbestände finden sich im Grenzbereich zwischen der südlich an das Plangebiet anschließenden älteren Bebauung und den Grünlandbereichen. Hier handelt es sich zumeist um Feldahorn, Eschen, Weiden, Hainbuchen, Hartriegel, Holunder u. ä. aber auch Fichten und Obstbäume und -sträucher, die - seltener in Einzelstellung - vorwiegend in Hecken oder feldgehölzartiger Struktur entlang der Grundstücksgrenzen aufgewachsen sind. Der am stärksten ausgeprägte Gehölzbestand dieser Art (bis etwa 10 m Höhe) gliedert das künftige Baugebiet in Nord-Süd-Richtung in einer Breite von 6-8 m und reicht von der vorhandenen Bebauung bis zur „Rosenstraße“.

In das Plangebiet werden zwei Grundstücke mit vorhandenen Wohngebäuden aufgenommen, deren Gärten z. T. hohe Versiegelungsgrade aufweisen und durch eine mittlerweile für Hausgärten typische, durch Koniferen unterschiedlicher Art und Gattung dominierte Prägung aufweisen.

Das sich in Ost-West-Richtung erstreckende Plangebiet weist eine relativ starke Südexposition auf. In den südlichen Randbereichen finden sich zusätzlich stark geneigte Böschungszonen, deren Ursprung in der landwirtschaftlichen Bebauung entlang der „Hauptstraße“ zu sehen ist.

■ **Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Planungsgebiet**

-Bereich Boden

Im Plangebiet steht eine gewisse Vielfalt an Bodenarten an. Im östlichen Teil finden sich ein stark verbraunter Pelosol dessen Ausgangsmaterial Fließerde ist; ab etwa einem halben Meter Tiefe steht hier harter klüftiger Kalkstein mit Mergel und Tonsteinbänken an. Als Pflanzstandort im Hinblick auf landwirtschaftliche Produktion bieten derartige Böden aufgrund starken Austrocknens und Dichtquellens bei tonigem Untergrund schlechte Bedingungen.

Nach Westen schließt sich eine Parabraunerde an, die mäßig pseudovergleyt ist. Das Ausgangsmaterial Löß führt hier zu einer relativ guten landwirtschaftlichen Nutzbarkeit, was sich in Bodenwertzahlen von 75 niederschlägt.

Etwas geringwertiger als diese ist die im mittleren Bereich anstehende, ebenfalls pseudovergleyte Braunerde, deren Ausgangsmaterial hier wieder Fließerde ist.

Im äußeren Westen finden sich ein allerdings nur schwach vernäßter Pseudogley, der Bodenwertzahlen von 56 aufweist. Das Ausgangsmaterial ist hier Löß.

-Bereich Wasser

Dauerhafte Still - und Fließgewässer finden sich im Plangebiet nicht. Lediglich entlang der das Gebiet nördlich begrenzenden Rosenstraße und nahezu rechtwinklig dazu in Richtung Pohler Bach verlaufend befinden sich 2 Gräben mit etwa 2-3 m Breite und 1-2 m Tiefe, die aber während der Kartierungsphase kein Wasser führten. Sie dienen der Oberflächenwasserabführung der Rosenstraße und der darüberliegenden Grundstücke.

Über das Grundwasser im Plangebiet liegen, über die Angaben aus der Bodenkarte im Maßstab 1:5000 hinaus, keine Anhaltspunkte oder Daten vor.

-Bereich Klima und Luft

Insbesondere die offenen nicht mit Gehölzen bestandenen Dauergrünlandflächen sind für die Kaltluftproduktion wirksam; aufgrund der ausgeprägten Hangneigung kann diese dort in die tieferliegenden Ortsbereiche abfließen, wo sie durch geschlossene Gehölzbestände oder Gebäudekörper aufgehalten wird. Klimatische Ausgleichsfunktionen über die Grenze des Plangebietes hinaus werden daher nicht erreicht.

Auch aufgrund der relativ geringen Belastungssituation in der Ortslage Pohle infolge einer äußerst weiten Bebauung und „fehlender“ Großemittenten besitzt das Plangebiet im Hinblick auf klimatische Ausgleichsfunktionen für den Siedlungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung.

-Bereich Arten- und Biotopschutz

Intensiv genutztes **Dauergrünland** nimmt im Plangebiet den größten Flächenanteil mit ca. 27.510,37qm. Die Bedeutung dieser Bereiche für den Arten- und Biotopschutz ist durch eine zumeist intensive Nährstoffversorgung, die Nutzung durch Mahd, Aufbringung von Düngemittel und Beweidung stark eingeschränkt. Als Saumbiotope lassen sich die Grenzbereiche zwischen Wiesenflächen und den angrenzenden Gehölzstrukturen und sämtliche Grabenböschungen im Planbereich charakterisieren.

Die **Obstwiesen** im Westen des Plangebietes werden durch einen z. T. gut entwickelten Baumbestand geprägt, der auf ein Alter der Bäume von weit über 25 Jahren schließen läßt - also ein Bestand, der als nur schlecht regenerierbar anzusehen ist. Da es sich bei den Gehölzen zumeist um Hochstämme in relativ weitem Stand handelt, die zudem gewisse Anteile an Totholz aufweisen, ist hier von einer nur extensiven Nutzung auszugehen.

Aufgrund dessen wird den Bereichen mit Obstbäumen ein sehr hoher Wert für den Arten- und Biotopschutz beigemessen.

Als **Feldgehölze** ließen sich die Bestände aus Hainbuche, ausgewildeten Pflaumen, Eschen, Weiden, Holunder, Hartriegel, Hundsrose u. ä. am Südrand des Plangebietes entlang des Entwässerungsgraben und im westlichen Abschnitt ansprechen. Auch diese Gehölzstrukturen besitzen eine hohe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz, die durch die Strukturvielfalt und ihre geringe Nutzungsintensität infolge ihrer Randlage bedingt ist.

Das B-Plangebiet schließt zwei Grundstücke ein, die bereits mit Wohnhäusern bebaut sind, die wiederum mit dazugehörigen **Hausgärten** und Nebengebäuden umgeben sind. Die Gärten werden intensiv genutzt, weisen eine für zeitgenössische Gartengestaltung typische „bunte“ Vegetationsstruktur aus vorwiegend Nadelgehölzen und anderen Exoten auf. Die Bedeutung ist daher gering, da hierfür die heimische Tierwelt wenig Nahrungs- oder Lebensraumangebote vorhanden sind.

Als Kriterien zur Bewertung der **Landschaftsästhetik** können die Kriterien Naturnähe, Vielfalt an Formen und Farben sowie der Beitrag eines Landschaftselementes zur Eigenart eines Raumes herangezogen werden. Die Erholungseignung mißt sich zudem an der Erreichbarkeit und Zugängigkeit eines Raumes. Die höchste Wertigkeit besitzt auch hier die Obstwiese die zwar Spuren menschlicher Nutzung aufweisen (z. t. Reihenpflanzung der Bäume, Mahd der Wiesen, Pflege der Gehölze etc.); dieser Eindruck tritt aber im Jahresverlauf zurück und es dominiert eine Vielfalt an Formen und Farben.

Der Beitrag zur **Identität** des Plangebietes ist ebenfalls als sehr hoch einzuschätzen, da sich die Obstbäume an den für im ländlichen Raum charakteristischen Standorten, nämlich in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Siedlungskern, befinden.

Im Hinblick auf Naturnähe sind die Hecken und feldgehölzartigen Strukturen des Plangebietes höher einzuschätzen, da sie kaum Spuren menschlicher Nutzung aufweisen. Das für Entwässerungsgräben gängige trapezförmige Regelprofil, die geringe Wasserführung und schlechte Erlebbarkeit wegen fehlender vertikaler Elemente läßt einen Beitrag dieser Landschaftselemente zur Identität des Planungsraumes kaum erkennen. Aufgrund dessen muß auch die Naturnähe hier als gering eingeschätzt werden. Dies wird zudem durch die regelmäßig wiederkehrende Mahd der Böschungsbereiche u. a. am Gewässerrand verstärkt.

Das Plangebiet wird durch die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern einer landwirtschaftlichen Nutzung vollständig entzogen. Damit ist im Bereich „**nachhaltige Nutzbarkeit der Naturgüter**“ mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

- Bewertung

Es handelt sich um ein Vorhaben mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Eine Weiterplanung ist nur unter Berücksichtigung des Vermeidungsgrundsatzes gem. § 8 NNatG sowie der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen möglich.

Das Schutzgut Boden wird im Rahmen der Bautätigkeit ausgehoben, zwischengelagert, anderweitig eingebaut oder deponiert. Damit geht zu allererst der Boden als solcher mit seiner für den Standort typischen Horizontierung (u. a. als Zeugnis erd- oder kulturgeschichtlicher Entwicklung) verloren.

Die im Plangebiet anstehenden Oberflächengewässer (temporär wasserführende Gräben) werden von der Planung kaum berührt, da sie in ihrem Verlauf und ihrer Profilierung nicht verändert werden sollen. Möglich ist eine zeitweise erhöhte Wasserführung infolge der Versiegelung im Plangebiet, was aber für Gewässer selbst nicht als Beeinträchtigung im Sinne des Naturschutzgesetzes zu betrachten ist.

Durch die Bebauung wird es, soweit diese Gehölze zum Opfer fallen, Beeinträchtigungen der lufthygienischen Funktion im Plangebiet kommen. Ebenfalls wird die Wirksamkeit der überbauten und versiegelten Bereiche für die Kaltluftproduktion verloren gehen.

Infolge der Bebauung werden im Plangebiet die anstehenden Vegetationsstrukturen ganz oder teilweise, so bei den Dauergrünlandflächen, den Ruderalfluren sowie auch älteren Obstgehölzen verloren gehen. Hiermit wird das Potential der betroffenen Bereichen für den Arten- und Biotopschutz, sei es als Nahrungsquelle als (Teil-)lebensraum, Versteck, Nistplatz oder als Ansitzwarte vernichten.

Allgemein kann davon ausgegangen werden, daß die Bebauung eine Reduzierung der Naturnähe des Plangebietes durch eine Manifestierung der anthropogenen Überformung zur Folge haben wird. Dementsprechend ist auch eine Beeinträchtigung im Hinblick auf den Teilaspekt „landschaftsbezogene Erholung“ zu erwarten, die allerdings durch die bereits bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung relativiert wird.

■ Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß mit der geplanten Bebauung erhebliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden sind. So bereitet der B-Plan eine Versiegelung von ca. 15.885,00 qm vor. Die vorgesehene Bebauung greift zwar in z. T. hochwertige und empfindliche Biotoptypen (Obstwiese) ein, aufgrund der weitgehend intensiven Nutzung der übrigen Bereiche ist jedoch ein Überwiegen der Belange des Naturschutzes nicht gegeben. Dennoch sind die mit der geplanten Bebauung verbundenen negativen Veränderungen entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu minimieren oder zu kompensieren.

Flächenbilanz

Tabelle 1: Bilanzierung der Eingriffe im Bereich der Planzeichnung A

1 Flächennutzung	2 Bewertungs- faktor	3 Bestand		5 Planung		7 Differenz
		3 Flächengröße	4 Wert	5 Flächengröße	6 Wert	
vegetationsfreie vollst. versiegelte Fläche	0,00	640,75	0,00			0,00
temporäres Gewässer	0,65	449,75	292,34	449,75	292,34	0,00
Weidelgras Fettweide	0,35	2.634,37	922,03			-922,03
Hausgärten mit Scherrasen und nicht heimischen Gehölzen	0,45	1.594,13	717,36			-717,36
ruderalisierte Glatthaferwiese	0,55	24.876,00	13.681,80			-13.681,80
sonst. Gehölze (Aufforstung)	0,61	658,00	401,38			-401,38
Doldenblüten beherrschte Ruderalflur	0,55	114,00	62,70			-62,70
Bauergarten(Ansätze) Strauchpflanzung aus überwiegend heimischen Arten	0,60	2.073,75	1.244,25			-1.244,25
sonstige Hecken	0,75	580,50	435,38			-435,38
Streuobstwiese	0,90	5.558,75	5.002,87			-5.002,87
Öffentliche Verkehrsfläche ges.	0,00			2.534,00	0,00	0,00
Straßen/Parkplätze	0,13			2.434,00	316,42	+316,42
Fußweg	0,15			100,00	15,00	+15,00
WA/MD-Flächen (0,3) ges.	0,00			35.266,25	0,00	0,00
Bauflächen	0,00			10.570,00	0,00	0,00
Nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	0,41			21.589,00	8.851,49	+8.851,49
Flächen zum Anpfl. von Bäumen und Sträuchern	0,70			3.107,25	2.175,08	+2.175,08
Regenrückhaltebecken ges.	0,00			930,00	0,00	0,00
Beckenfläche	0,20			300,00	60,00	+60,00
Feuchtbereich mit Weidenpflanzung und anderen Gehölzen	0,75			630,00	472,50	+472,50
gesamt:		39.180,00	22.760,11	39.180,00	12.182,83	10.577,28

Flächenbilanz

Tabelle 2: Bilanzierung der Eingriffe im Bereich der Planzeichnung B

1	2	3	4	5	6	7
Flächennutzung	Bewertungs- faktor	Bestand		Planung		Differenz
		Flächengröße	Wert	Flächengröße	Wert	
Straße	0,00	100,00	0,00	100,00	0,00	0,00
Acker ohne ausgeprägte Wildkrautflora	0,30	6.950,00	2.085,00			-2.154,00
Ackersaum	0,40	3.200,00	1.280,50	850,00	340,00	-940,00
Strauchpflanzung aus überw. heimischen Arten (Hecke)	0,75	200,00	150,00	200,00	150,00	0,00
Feldweg	0,25	3.400,00	850,00	3.400,00	850,00	0,00
Flächen für Maßn. zum Schutz, Pflege u. Entw. von Natur u. Landsch. ges.	0,00			9.300,00	0,00	0,00
Heckenpflanzung	0,75			4.050,00	3.037,50	+3.037,50
Streuobstwiese	0,85			5.250,00	4.462,50	+4.462,50
gesamt:		13.850,00	4.365,50	13.850,00	8.840,00	4.474,50

Bei Berücksichtigung der Tabellen 1 mit Planzeichnung A und der Tabelle 2 mit Planzeichnung B sowie der Gegenüberstellung der Spalten 4 und 6 ergibt sich ein Defizit von 6.102,78 Punkten.

Dieses Defizit entspricht der Aufwertung einer Ackerfläche von 11.200 m² zu einer Streuobstwiese. Um die durch den Vollzug des B-Planes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, wird die Gemeinde Pohle, die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen des Flst. 58/2, Flur 2, Gemarkung Pohle, als Streuobstwiese herstellen und entwickeln. Diese Ersatzmaßnahme ist geeignet, die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen zu kompensieren. Das o. g. Flst. hat eine Gesamtfläche von 12.376 qm.

■ **Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und Kompensation der Eingriffsfolge**

Minimierung und Vermeidung

- M 1 Sicherung der Hecke
- M 2 Sicherung der übrigen Gehölze
- M 3 Minimierung des Oberflächenabflusses
- M 4 Sicherung der offenen Regenwasserführung

Ausgleich

- M 5 Neupflanzung von Heckenstrukturen
- M 6 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
- M 7 Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Ersatz

- M 8 Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- M 9 Pflanzung am nördlichen Ortsrand
- M 10 * Entwicklung einer Streuobstwiese

* Ergebnis des Anzeigeverfahrens

4.3.2 Belange des Immissionsschutzes

Von den südlich benachbarten ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen gehen keine das Wohngebiet erheblich beeinträchtigenden Störungen aus, da dort durch Umnutzungen im Bereich der genannten Hofstellen ebenfalls Wohnungen errichtet worden sind. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich südlich des Plangebietes und südlich der Hauptstraße in einer Entfernung von ca. 170 m Luftlinie. Von diesem Betrieb gehen aufgrund der ausreichenden Entfernung keine störenden Einflüsse auf die hier in Rede stehenden WA- und MD-Gebiete aus.

Die südlich des Plangebietes innerhalb der Ortslage Pohle verlaufende Hauptstraße wird zeitweise als Autobahnzubringer zur Anschlussstelle Lauenau sowie als Autobahnumgehung in Staufällen genutzt und sporadisch stark frequentiert. Bei Betrachtung eines entsprechenden äquivalenten Dauerschallpegels, der nicht nur über den Betrachtungszeitraum von 24 Stunden, sondern über einen Jahresrhythmus beurteilt werden muß, ergeben sich für diesen B-Plan keine erheblichen Lärmbelastungen. Somit sind auch aufgrund der passiv schallschützend wirkenden vorgelagerten, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen keine Schallschutzmaßnahmen für die WA - Flächen innerhalb des B-Planes Nr. 10 "Rosenstraße" erforderlich.

Im Rahmen der 23. Änderung des FNP der Samtgemeinde Rodenberg für den Bereich der Gemeinde Pohle wird auf die im rechtswirksamen FNP dargestellte „Südumgehung“ der Gemeinde Pohle eingegangen. Es wird dargelegt, daß für die dargestellte Trassenführung die überwiegende Wahrscheinlichkeit der Realisierung dieser Umgehungsstraße nicht ableitbar ist. Die im wirksamen FNP dargestellte Trasse stellt lediglich eine Vorsorgeplanung dar. Aus ihr sind noch keine konkreten Hinweise, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung relevant wären, zu beachten.

4.3.3 Altlasten

Nach Auskunft der Gemeinde Pohle der Samtgemeinde Rodenberg sind innerhalb der Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe oder Betriebsflächen vorhanden oder registriert. Eine entsprechende Kennzeichnung entfällt daher.

4.4 Kinderspielplatz

Nach § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 300 qm Nettospielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen. Bei insgesamt ca. 11.900 qm zulässige Geschoßfläche (2 % = 238 qm) werden diese Flächenanforderungen durch den in der nördlichen Verlängerung der Straße Wilhelmshoh befindlichen und eingerichteten Kinderspielplatz (Entfernung zum Plangebiet = durchschnittlich 350 m LL) erfüllt. Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der im Plangebiet potentiell lebenden Kinder wird somit hinreichend Rechnung getragen. Die Gemeinde Pohle, Samtgemeinde Rodenberg, wird vor Beginn des Anzeigeverfahrens für diesen B-Plan die Ausnahme von den Regelungen des NSpG beantragen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Übergangsbereich der gewachsenen Ortslage Pohle zu mittelbar angrenzenden neueren Siedlungsabschnitten z. B. im Bereich der Rosenstraße. Die entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen prägen insbesondere durch ihre bauliche Gestaltung (Dachfarbe rot, Dachneigung 30-48 Grad) das Erscheinungsbild der Ortslage Pohle. In Anlehnung an die vorfindlichen überkommenen Bebauungsstrukturen sollen neue Gebäude und Siedlungsbereiche gestalterisch Rücksicht nehmen und sich in der Gesamtheit des städtebaulichen Umfeldes zwischen der Hauptstraße und der Rosenstraße unterordnen. Aufgrund dieser aus Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege sensiblen städtebaulichen Situation, sind an zukünftige Baukörper besondere Auflagen im Hinblick auf das Einfügen, d.h. der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Dachform und -farbe sowie an die Gestaltung der Außenwände zu stellen.

Die Festsetzungen sollen für die Gestaltung neuer Gebäude einen Rahmen setzen, wie er bis vor einigen Jahrzehnten durch übliche Materialien und Bautraditionen gesetzt war und in der gewachsenen Ortslage noch erkennbar ist. Insbesondere soll damit folgendes Ziel erreicht werden:

- o **Harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild**
- o **Berücksichtigung der Ziele und Gestaltungselemente der Dorferneuerung**

Die Festsetzung betreffen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die an das traditionelle Ortsbild anknüpfen. Untypische und daher störende Bauformen sowie Materialien sollen ausgeschlossen werden. Das Errichten von individuellen Haustypen wird jedoch ermöglicht und gefördert. Der Gestaltungsrahmen läßt ebenfalls Spielraum, wenn eine unzumutbare Belastung einzelner entstehen würde.

Dächer und Außenwände

Für die in der Gemeinde Pohle vorhandenen Gebäude sind geneigte Dächer von 30 - 48 Grad als typisch anzusehen. Innerhalb des festgesetzten WA - Gebietes sind als Hauptbaukörper somit nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Neigungen von 22 - 59 Grad zulässig.

Damit sich Dachaufbauten in die geneigten Dachflächen einfügen und diese nicht beherrschen, wird ihre Gesamtlänge auf 3/5 tel der Trauflinienlänge begrenzt.

Als Material zur Dacheindeckung kommen sowohl Ziegel als auch Betondachsteine in Betracht. In Kombination mit den für die Dacheindeckung zulässigen Farben "rot" - "rotbraun", soll der sich aus den historisch geprägten Ortsbildern ergebende Charakter auch in Richtung nördlicher Ortsrand weitergeführt werden. Hingegen werden Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen aufgrund ihres fehlenden Bezuges zum historischen Ortsbild und Bauformen sowie ihrer störenden Wirkung auf das Landschaftsbild nicht zugelassen.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um neuzeitliche Baustile bzw. ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

Für die Gestaltung der Außenwände gilt der erkennbare und historisch nachvollziehbare Bezug zu traditionellen Materialien und Farben. Zahlreiche Gebäude sind traditionell als Rohziegelgebäude oder mit warmen bzw. erdfarbenen Putzen errichtet worden. Um diesen historischen Gestaltungsaspekt aufzunehmen und die Belange der Ortsbildpflege hinreichend zu berücksichtigen werden für die Außenwände entsprechende Materialien und Farben zugelassen.

Höhen

Die vorhandene landschaftliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, daß lediglich die derzeit die Ortslage Pohle bestimmenden Wohngebäude und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen die Höhenentwicklung als maßgebliche Größe vorgeben.

Gerade aufgrund der besonderen topographischen Situation des Plangebietes wirkt sich die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude hinsichtlich ihrer landschaftlichen Gesamtwirkung entscheidend und langfristig auf das Gepräge des Ortsbildes der Gemeinde Pohle aus. Aus diesem Grund ist eine Höhenfestsetzung der Einzelgebäude bezogen auf die jeweiligen maximalen Traufhöhen festgelegt.

Die Festsetzung der Traufhöhen soll verhindern, daß die Baukörper mit ihren Kellergeschossen oder Dachgeschossen zu hoch aus dem Erdreich in Erscheinung treten. Die Traufhöhe wird als äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachfläche definiert. In den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist daher festgesetzt, daß die Traufhöhe, ausgehend vom Bezugspunkt, bei einer eingeschossigen Bauweise maximal 4,00 m und bei einer zweigeschossigen Bauweise max. 4,50 m betragen darf. Somit ist gewährleistet, daß bei zweigeschossigen Baukörpern das oberste Vollgeschoß im Dachraum liegt. Die Außenwirkung eines „dreigeschossigen“ Gebäudes wird somit vermieden.

Wegen des z.T. geneigten Geländes ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe um einen bestimmten Zuschlag möglich. Steigt das Gelände, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der gewachsenen Geländeoberfläche gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Da die öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugsebene der Höhenfestsetzung ein Gefälle aufweisen kann, gilt das mittlere Maß pro Grundstücksbreite als "maßgebliche Bezugshöhe", immer bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche im Ausbaurzustand.

Einfriedungen

Im Rahmen der historischen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Pohle werden vertikal gegliederte Holzzäune, Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk und Naturstein sowie Hecken aus Laubgehölzen als wesentliche und das Ortsbild prägende Formen der Grundstückseinfriedung gestalterisch innerhalb des Straßenraumes wirksam.

Aufgrund des historischen Bezuges auch zu ehemals traditionellen Industriezweigen (Ziegelindustrie etc.) werden die o.g. Gestaltungselemente in diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung übernommen. Die maximale Höhenentwicklung der Einfriedungen soll das Maß von 1,00 m nicht übersteigen. Die Höhenbegrenzung soll bewirken, daß nicht innerhalb des eher schmalen Straßenraumes durch zu hohe Einfriedungen das Gefühl der räumlichen Enge und Unübersichtlichkeit entsteht.

Unter der Voraussetzung, daß aus bautechnischen Gründen die Sicherung der Grundstücksgrenzen erforderlich ist, kann die Höhe von 1,00 m überschritten werden. Andere als die genannten Materialien zur Einfriedung sind zulässig, wenn diese begrünt werden.

4.6 Belange der Denkmalpflege

Das Nds. Landesverwaltungsamt, Insitut für Denkmalpflege, Hannover hat darauf hingewiesen, daß innerhalb des Plangebietes mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Die nachfolgenden Punkte sind zu beachten:

1. Der Mutterbodenabtrag im Bereich der Straßentrasse hat mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel unter Überwachung eines Mitarbeiter des IfD zu erfolgen.
2. Der Beginn des Mutterbodenabtrages ist dem IfD 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
3. Der Denkmalpflege ist die erforderliche Zeit zur fachgerechten Bergung und Dokumentation der archäologischen Relikte einzuräumen.
4. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Punkte 1 - 3 auf die Einzelgrundstücke zu beziehen und als Auflage festzuschreiben.

5. Daten zum Plangebiet

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 53.030,00qm

WA/MD-Gebiet	35.266,25 qm	
- darin Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	3.107,25 qm	
Öffentliche Verkehrsflächen:		2.534,00 qm
- einschl. Fußweg	100,00 qm	
Regenrückhaltebecken:		930,00 qm
Graben:		449,75 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		9.300,00 qm
- davon NG 1	4.050,00 qm	
- davon NG 2	5.250,00 qm	
unveränderte Fläche		4.550,00 qm
<hr/>		
Gesamtsumme:		53.030,00 qm

6. Durchführung des B-Planes

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung dieses B-Planes sind über den einfachen Grunderwerb der erforderlichen Verkehrsflächen und der Flächen „NG 1“ hinaus keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Baugrundstücke und der abzuteilenden öffentlichen Verkehrsflächen parzelliert und im Wege des einfachen Grunderwerbs weiter veräußert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Strom** kann von dem EVU Wesertal sichergestellt werden.

Die Versorgung mit **Wasser** erfolgt durch den WBV Nordschaumburg und ist über den Anschluß an die in der Rosenstraße vorhandenen Leitungen realisierbar.

Hinsichtlich der Belange des **Brandschutzes** wird darauf hingewiesen, daß bei der für Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle ein Löschwasserplan im Maßstab 1:5000 mit den notwendigen Unterlagen einzureichen ist.

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird über die im B-Plan festgesetzten Flächen für Geh-,Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im freien Gefälle in Richtung Gewässerparzelle mit Anschluß in Richtung Straße Wilhelmshoh geführt und an die dort befindlichen Leitungen abgegeben. Die Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte dienen der ausreichenden Trassierungsmöglichkeit der erforderlichen Kanäle. Neben dem Schmutzwasser ist beabsichtigt, auch das Regenwasser über diese Flächen in Richtung Gewässerparzelle abzuleiten. Die festgesetzten Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte sind mit einer Breite von 3 m für die v. g. Zwecke ausreichend dimensioniert. Weitere Leitungen zur Oberflächenwasser- und Schmutzwasserableitung werden in den jeweiligen Planstraßen realisiert.

In Nord - Süd- Richtung verläuft innerhalb des Plangebietes eine Gewässerparzelle. Die Parzelle wird als Wasserfläche im Rahmen dieses B-Planes festgesetzt und somit bauplanungsrechtlich gesichert. Die Grabenparzelle ist für die geordnete Ableitung des im Bebauungsbereich Rosenstraße anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Die Grabenparzelle ist hinsichtlich der Pflege von der Rosenstraße und von der parallel dazu verlaufenden Planstraße möglich.

Oberflächenwasser

Das Plangebiet neigt sich in südlicher Richtung, es ist jedoch auch eine Neigung von Osten und Westen zur Mitte des Plangebietes vorhanden, so daß der tiefste Punkt am Südrand des Geltungsbereiches liegt.

Die zu entwässernden Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Zur Vermeidung einer zusätzlichen Vorflutbelastung soll auch in Zukunft nur die natürliche Abflußspende in den Vorfluter eingeleitet werden. Die für die Betrachtung und Bemessung zugrundeliegende Fläche umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ermittlung des Einzugsgebietes

Laut vorläufigem Bebauungsplan sind rd. 38.000 qm zu entwässern. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl und der Verkehrsflächen ergibt sich eine zu entwässernde Fläche von rd. 16.000 qm die zu 100 % am Abfluß beteiligt ist.

Die Niederschläge sollen in einem Regenrückhaltebecken (RRB) gesammelt, gespeichert und zeitverzögert in den Vorfluter abgegeben werden. Für die Bemessung des RRB wird als Wiederkehrzeit des Regenereignisses $T = 10$ Jahre, $n = 0,1$ empfohlen.

Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens

Unter Berücksichtigung der v. g. Eingangswerte ergibt sich ein erforderliches Beckenvolumen von rd. 350 qm und eine Entleerungsdauer von ca. 3,5 h, was bei einer Beckentiefe von 1,50 m eine Fläche von rd. 250 qm erfordern würde. Die erforderliche Fläche zur Anlage des RRB wird jedoch aufgrund der Hanglage und der damit erforderlichen Böschung weit größer ausfallen.

Vom RRB wird das gespeicherte Oberflächenwasser über eine Drosselleitung in das vorh. Kanalnetz und von dort in den Pohler Bach geleitet. Aufgrund der starken Geländeneigung und der unterliegenden Bebauung ist ein RRB in diesem Plangebiet nur als Ingenieurbauwerk, d. h. z. B. als Becken aus Stahlbeton auszuführen. Damit das Becken in die umgebende Landschaft integriert werden kann, ist eine naturnahe Gestaltung der nicht für das Becken benötigten Randbereiche vorgesehen.

Weitere Einzelheiten sind in einer Detailplanung bzw. im Wasserrechtsverfahren zu erarbeiten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des **Fernmeldenetzes** sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt II, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL, Tel. 0511/60077-6945, mind. 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Die **Abfallentsorgung** übernimmt der Landkreis Schaumburg.

6.3 Kosten

Die Gemeinde Pohle beabsichtigt die Erschließung des Baugebietes einem Erschließungsträger zu übertragen. Die Erschließungskosten i. S. von § 127 BauGB in Höhe von rd. 1,35 Mio. DM trägt der Erschließungsträger.

7. Abwägung

- Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des v. g. B-Planes sind nachfolgend dargestellte Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht worden:

Von privaten Personen wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

- Jägerschaft Schaumburg, Hegering Deister-Süntel (Schreiben vom 12.05.1995)

Mit den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind wir grundsätzlich einverstanden. Im nördlichen Bereich der geplanten Streuobstwiese gibt es ein Hasen- und Rebhuhnvorkommen. Dies wird begünstigt durch den guten Boden und die Südhanglage. Wir würden es daher gerne sehen, wenn am Rande der Obstwiese eine Ruhezone für diese Tierarten geschaffen wird. In der nordwestlichen Spitze der Streuobstwiese ist bereits eine Pflanzung vorgenommen worden. Wir schlagen daher vor, den nördlichen Pflanzstreifen nicht nur in 4m Breite sondern auf 8 - 10 m zu verbreitern in Anlehnung an den bereits vorhandenen bepflanzten Gebüschstreifen. Dieser Streifen sollte im wesentlichen mit sehr niederen Sträuchern bepflanzt werden.

Desweiteren möchten wir darauf hinweisen, daß im Bereich auch Rehwild vorkommt, so daß die Maßnahmen geschützt werden müssen.

Prüfung und Abwägung:

Um die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen dieser Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen, sind am nördlichen Ortsrand Pohles externe Kompensationsflächen zum Ausgleich des im Plangebiet „Rosenstraße“ stattfindenden Eingriffes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Als Ersatz der im Plangebiet vorhandenen und von der Bauleitplanung betroffenen Streuobstwiese soll auf der im B-Plan als NG1 gekennzeichneten Fläche wieder eine Streuobstwiese unmittelbar südlich an den vorhandenen Pflanzstreifen entwickelt und dauerhaft erhalten werden. Eine Ausdehnung des vorhandenen Pflanzstreifens auf die südlich davon geplante Streuobstwiese ist jedoch nicht unmittelbar beabsichtigt.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß die Ergänzung des wegebegleitenden Pflanzstreifens auf einer Länge von ca. 860 m in Richtung Osten als weitere Kompensationsmaßnahme im B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, festgesetzt ist. Auf dieser Fläche soll eine mindestens dreireihige Strauchpflanzung erfolgen, die ebenfalls geeignet ist, den lokalen Hasen- und Rebhuhnvorkommen als Ruhezone zu dienen. Die im Wege der natürlichen Sukzession im Bereich der Streuobstwiese sich entwickelnden Ergänzungen des nördlich angrenzenden Pflanzstreifens sind jedoch mit der Festsetzung der Entwicklung einer Streuobstwiese vom Grundsatz vereinbar, so daß im Rahmen der extensiven Pflege der Pflanzstreifen sich im Bereich der Obstwiese natürlich ausprägen kann.

Ergebnis:

Die Anregungen werden z. T. berücksichtigt.

- **Landkreis Schaumburg** (Schreiben vom 15.05.1995)

- **Amt für Zivil- und Katastrophenschutz**

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weisen wir darauf hin, daß bei Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegung zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.

Auf die entsprechenden technischen Regeln (DVGW W 105) und zu beachtende Arbeitsblätter wird hingewiesen.

Prüfung und Abwägung:

Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutz werden im Rahmen der konkreten Ausbauplanung hinreichend berücksichtigt.

Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes und insbesondere die Belange des Brandschutzes hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Anordnung von Hydranten im öffentlichen Straßenraum u. a. sind nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens. Diese Belange werden bei der konkreten Ausbauplanung der entsprechenden plangebietesinternen Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt.

In die Begründung zum B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, wird der Hinweis aufgenommen (Kapitel 7.2 „Trink- und Löschwasserversorgung“), daß der für Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises ein Löschwasserplan i. M. 1:5000 mit den notwendigen Unterlagen zuzustellen ist.

Ergebnis:

Die Anregungen werden berücksichtigt (im Rahmen der Ausbauplanung).

- Straßenverkehrsamt

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Wir regen jedoch an, auf dem 3 m breiten Fußweg im östlichen Plangebiet auch Radfahrverkehr zuzulassen. In jedem Fall wäre durch geeignete (z. B. bauliche) Maßnahmen sicherzustellen, daß der Weg dem Kraftfahrzeugverkehr unzugänglich ist.

Prüfung und Abwägung:

Die im südöstlichen Bereich des B-Planes Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ sind aufgrund der geplanten Parzellenbreite (3m) und der Führung in südlicher und östlicher Richtung nicht für den KFZ-Verkehr geeignet und auch nicht zulässig. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung wird darauf hingewirkt, daß sich diese Flächen von den übrigen befahrbaren Straßenflächen deutlich abheben. Im Rahmen von nachfolgenden verkehrsbehördlichen Anordnungen wird sodann für Verkehrsteilnehmer die Zweckbestimmung eindeutig definiert.

Aufgrund der in diesem Bereich des Plangebietes vorhandenen topographischen Situation (Gefälle) und der Führung der mit der entsprechenden Zweckbestimmung belegten öffentlichen Verkehrsfläche (90 Grad abgewinkelt in Richtung Straße Wilhelmshöh) wird jedoch von einer differenzierten Festsetzung eines Radweges abgesehen.

Ergebnis:

Die Anregungen werden z. T. berücksichtigt.

- Jugendamt

Die Gemeinde Pohle beantragt in ihrer Begründung eine Ausnahme nach dem Nds. Spielplatzgesetz.

Wie bereits in unserem Schreiben zum B-Plan Nr. 5 „Wilhelmshöh“ mitgeteilt, erscheint und die Spielplatzversorgung in diesem Bereich Pohles nicht ausreichend. Wir befürworten daher einen Spielplatz innerhalb des Gebietes des B-Planes Nr. 10.

Prüfung und Abwägung:

In der Begründung zum B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, ist dargelegt, daß in einer Entfernung und in einem Umkreis von ca. 350 m LL -gemessen vom Plangebiet- im Bereich der nördlichen Verlängerung der Straße Wilhelmshöh ein eingerichteter Kinderspielplatz vorhanden ist. Die Anforderungen des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG), wonach ein in einem Radius bis zu 400 LL befindlicher Kinderspielplatz zur Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der innerhalb dieses Einzugsbereiches lebenden Kinder ausreicht, werden berücksichtigt. Die Gemeinde Pohle bzw. Samtgemeinde Rodenberg wird vor Beginn des Anzeigeverfahrens des B-Planes Nr. 10 einen entsprechenden Antrag auf Befreiung von den Regelungen des Nds. Spielplatzgesetzes stellen. Im Rahmen dieses Befreiungsantrages wird noch einmal differenziert der Einzugsbereich des vorhandenen Spielplatzes in Bezug zur Lage des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 10 „Rosenstraße“ dargelegt. In diesem Zusammenhang sei auch auf den an der Apelerner Straße gelegenen Sportplatz Pohles mit entsprechenden zugänglichen Freibereichen hingewiesen.

Ergebnis:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

- Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Zu dem o. g. B-Plan sind aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vorzubringen.

Bzgl. der Oberflächenentwässerung weisen wir auf das erforderliche Wasserrechtsverfahren (Einleitungserlaubnis nach § 10 NWG) hin.

Entsprechende Auftragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteres Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Prüfung und Abwägung:

Seitens der Gemeinde Pohle bzw. Samtgemeinde Rodenberg wird vor Realisierung der Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung die Einleitungserlaubnis nach § 10 NWG beantragt. Die entsprechenden Antragsunterlagen werden rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg zur Genehmigung vorgelegt.

Aufgrund der parallel zur Rosenstraße festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) und der in südlicher Richtung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie der anschließend festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) kann von zahlreichen Orten im Nahbereich der Gewässerparzelle deren Unterhaltung gesichert werden. Die Belange der Gewässerunterhaltung werden somit berücksichtigt.

Bei Berücksichtigung der jeweiligen Tiefenausdehnung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die im Nahbereich des v. g. Gewässers beabsichtigt sind, sind möglicherweise davon ausgehende Beeinträchtigung des Gewässers oder der Gewässerunterhaltung nicht ableitbar. Aufgrund der beidseits des Gewässers festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind bauliche Anlagen aller Art, die den Zugang zum Gewässer versperren oder unterbrechen könnten, nicht zulässig. Da somit sowohl von der Rosenstraße als auch von der Planstraße (in nördlicher Richtung) die Gewässerparzelle zum Zwecke der Gewässerunterhaltung erreicht werden kann, ist eine Beeinträchtigung des Gewässers III. Ordnung durch die benachbarten und festgesetzten Baugrenzen nicht ableitbar.

Ergebnis:

Die Anregungen werden z. T. berücksichtigt.

- Planungsamt

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

Für einen Teil des Plangebietes ist ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes sind lt. § 2 der textl. Festsetzung des Bebauungsplanes Nutzungen ausgeschlossen, die das Dorfgebiet vorwiegend prägen. Im Plangebiet des B-Planes ist kein vollstwertiges Dorfgebiet vorhanden, so daß demzufolge die lt. § 2 vorgesehene textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erfolgen kann.

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

a) Prüfung und Abwägung:

Im B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, ist für das Flst. 169/2 und 167/3 (teilweise) gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Dorfgebiet festgesetzt. Die von dieser Festsetzung betroffenen Grundstücksflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg als Dorfgebiet dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs 2 BauGB zu entsprechen, ist für diese Grundstücksflächen ein Dorfgebiet entwickelt worden. Bei Berücksichtigung des von Norden unmittelbar

heranrückenden und in diesem Bebauungsplan festgesetzten WA-Gebiet sowie der vorhandenen und z. T. angrenzenden Wohnbebauung, ist ein Baugebiet entwickelt worden, daß durch die Möglichkeit des Ausschlusses bestimmter allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB) Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende gewachsene und in Planung befindliche Ortslage nimmt.

Bei Berücksichtigung der nördlich der Hauptstraße vorhandenen gemischten und landwirtschaftlich vorgeprägten Bausubstanzen und Nutzungen (Getränkhandel, Gastronomie, Bäckerei, teilweise Nebenerwerbslandwirtschaft) ist für diesen Planbereich des B-Planes auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine Darstellung als Wohnbaufläche dem Grunde nach nicht zulässig („Etikettenschwindel“).

Bei weitergehender Betrachtung der städtebaulichen Situation und des im B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, festgesetzten MD-Gebietes, fällt dieses Gebiet als unmittelbare Baulücke mit räumlichem Bezug zu benachbarten ehemaligen Hofstellen und zum Teil noch genutzten Weideflächen, die sich im Bereich der nicht überbaubaren MD-Gebietsflächen befinden, unmittelbar auf (westlich angrenzende Tierhaltung). Aufgrund der nur kleinräumigen Ausdehnung des festgesetzten MD-Gebietes und der nach Norden hin topographisch ansteigenden und zukünftig benachbarten Wohnbebauung ist gem. dem Grundsatz der Konfliktvermeidung und Konfliktbewältigung in diesem besonderen Einzelfall der Nutzungsausschluß erfolgt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß das festgesetzte MD-Gebiet aufgrund der geringen Flächenausdehnung selbständig nicht zur Aufnahme etwa eines landwirtschaftlichen Betriebes oder einer Hofstelle geeignet ist. Die betroffenen Flächen würden, wenn diese einer landwirtschaftlichen Hauptnutzung zugeordnet würden, auch bei Festsetzung eines „reinen“ Dorfgebietes sich für die Ansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe o.ä. nicht eignen. Insbesondere ist hierfür auch die topographische Situation, maßgeblich, die lediglich einen geringeren Teil der Fläche als überbaubare Fläche zuläßt. Landwirtschaftliche Hauptnutzungen könnten innerhalb des verbleibenden Freiraumes (fehlender Außenfreiraum etc.) nicht wirtschaftlich geführt werden. Daher handelt es sich hierbei um ein eingeschränktes Dorfgebiet, daß aufgrund der Innenbereichslage der benachbarten Bauungsstruktur auch mit den geplanten Nutzungseinschränkungen dorfgbietstypische Funktionszusammenhänge zu den in der Nachbarschaft möglichen landwirtschaftlichen Nutzungen ermöglicht wurden. Als Beispiel sei hier darauf hingewiesen, daß die zu Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dazugehörenden Wohnungen und Wohngebäude innerhalb des hier festgesetzten MD-Gebietes zulässig sind und sich die eigentliche landwirtschaftliche Hauptnutzung westlich oder östlich gem. den Darstellungen des FNP ausschließen können. Bei Berücksichtigung dieser Möglichkeit und der besonderen städtebaulichen Situation ist auch aufgrund der Flächennutzungsplandarstellung „MD-Gebiet“ und der vorhandenen und o. g. Nutzungen und Funktionsprägungen (im Bereich der nördlich der Hauptstraße befindlichen Bauungsstrukturen) von einem MD-Gebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles auszugehen, in dem das hier in Rede stehende kleinere MD-Gebiet aufgrund der Nähe zu den heranrückenden Wohngebäuden und der baulichen Situation eine Sonderstellung einnimmt.

Bei dieser Betrachtung und Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation ist es durchaus zulässig eine Hauptnutzung auszuschließen, wenn die noch verbleibenden Nutzungen zu der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes Dorfgebiet einen sinnvollen Bezug haben. Es sei noch einmal darauf hingewiesen, daß lediglich die in dieser besonderen städtebaulichen Situation potentiell störenden bzw. konfliktreichen Nutzungen, wie zum Beispiel Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungstätten (gem. § 5 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen werden. Dem so festgesetzten Nutzungsausschluß kommt somit insbesondere auch nachbarschützende Wirkung zu.

Darüber hinaus sind jedoch die zu Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gehörenden Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke innerhalb des MD-Gebietes zulässig. Die o. g. zulässigen Nutzungen gewährleisten auf den festgesetzten MD-Gebietsflächen eine gebietstypische Nutzungsvielfalt.

Bei Würdigung der besonderen städtebaulichen Verhältnisse ist das im B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“ festgesetzte MD-Gebiet auch mit den Regelungen der BauNVO sowie mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar. Die Gliederung eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 5 BauNVO setzt nicht zwingend die Festsetzung eines „vollständigen“ Dorfgebietes voraus. Somit kann sich ein gegliedertes kleineres und verbindlich festgesetztes MD-Gebiet dennoch in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Das Planungserfordernis für diese B-Planteilfläche ist aufgrund der heranrückenden WA-Bebauung und der Baulückensituation nördlich der Hauptstraße gegeben. Hingegen ist das Planungserfordernis für die übrigen

bebauten Flächen nördlich der Hauptstraße, die im wirksamen FNP als MD-Gebiet dargestellt sind, nicht ableitbar. In diesem Bereich sollten die dorfgebietstypischen Nutzungen und baulichen Strukturen der ehemaligen Haupterwerbsbetriebe als städtebauliches Element Pohles erhalten bleiben. Gem. dem planerischen Gebot der Zurückhaltung sind diese Bereiche daher nicht in das Plangbiet dieses B-Planes einbezogen worden.

Ergebnis:

Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.

- Planungsamt

b) Prüfung und Abwägung:

Die Planzeichnung wird mit dem Hinweis auf die maßgebliche Fassung der BauNVO ergänzt.

Ergebnis:

Die Anregung wird berücksichtigt.

- Amt für Naturschutz (Schreiben vom 15.05.1995)

Zu dem o. a. Vorhaben nehmen wir aus Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung:

Gegenüber dem B-Plan der Gemeinde Pohle bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Bedenken. Diese Bedenken beziehen sich auf die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung sowie den Kompensationsumfang.

Die gesetzlich vorgegebenen naturschutzfachlichen Belange wurden im erstellten Grünordnungsplan (GOP) abgearbeitet. Den Aussagen des GOP schließen wir uns im wesentlichen an. Begrüßt werden auch weitestgehend die empfohlenen landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes. Nicht anerkannt wird die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dieses begründet sich in den teilweise ökologisch nicht nachvollziehbaren, zum Teil falschen sowie nicht modellgerechten Bewertungen. Zum anderen muß das angewendete und aufgrund einer Stadtbiotopkartierung für die Stadt Hannover entwickelte Bilanzierungsmodell für den Raum des Landkreises Schaumburg generell in Frage gestellt werden.

Dieses geht auch aus dem Kompensationsmodell: „Empfindlichkeit der Biotoptypen der Stadt Hannover gegenüber Eingriffen im Hinblick auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ vom März 1993 deutlich hervor.

Entsprechend den Biotoptypenbeschreibungen des vorliegenden GOP's sowie der Ortskenntnis wurden überschlägige Ermittlungen der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung anhand des sog. Osnabrücker Kompensationsmodells sowie des für das Land Niedersachsen empfohlenen Kompensationsmodells „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ durchgeführt.

Für beide Modelle ergab sich hieraus eine erhebliche Differenz im Hinblick auf den Kompensationsumfang. Hierbei ist zu beachten, daß es sich auch beim sog. Osnabrücker Kompensationsmodell um ein flächenbezogenes Modell handelt. Das heißt, die Anwendung sollte im wesentlichen auf ökologisch unsensible, unproblematische Bereiche beschränkt sind, da die Aussagekraft ansonsten sehr begrenzt ist. In ökologisch sensiblen Bereichen, wie dem in Rede stehenden Plangebiet, sind bei Anwendung des Osnabrücker Kompensationsmodelles Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Am geeignetsten für das Plangebiet scheint zur Zeit das für das Land Niedersachsen empfohlene Kompensationsmodell. Hierbei sind nach Vorabsprache ggfls. Einschränkungen bezüglich des Untersuchungsumfanges möglich.

Aus unserer Sicht ist es nicht ersichtlich, aus welchen Gründen ein für das Stadtgebiet Hannover entwickeltes Kompensationsmodell einem für das Land Niedersachsen empfohlenen Modell vorgezogen wird. Insbesondere, da es auf die naturräumlichen Gegebenheiten des Landkreises Schaumburg sowie dem Plangebiet in Pohle, gegenüber dem Stadtgebiet Hannover bezogen keine Anwendung finden kann. Das Kompensationsmodell des

Stadtgebietes Hannover muß selbst bei regelrechter Anwendung der Methodik dieses Modells für den Landkreis Schaumburg in Frage gestellt werden.

Nachfolgend werden einige Punkte der Bilanzierung im Detail angeführt, bei denen bezüglich der Bewertung sowie teilweise nicht regelrecht angewandten Methodik Unstimmigkeiten bestehen:

1. Sofern das Hannoversche Stadtmodell überhaupt Anwendung finden kann, ist auch bei der Bestandsbewertung zu einem wesentlichen Teil der dort aufgeführte Biotoptyp Nr. 2 „Biotope der alten Ortskerne, ländlichen Siedlungen und landwirtschaftlichen Gehöfte“ anzuwenden. Allein hierdurch entstehen erhebliche Erhöhungen in der Bestandsbewertung (mehr als eine Verdoppelung). Die Notwendigkeit dieser Bewertung geht auch aus dem GOP hervor, in dem es u. a. heißt: Der Beitrag zur Identität des Plangebietes ist ebenfalls als sehr hoch einzuschätzen, da sich die Obstbäume an den für im ländlichen Raum charakteristischen Standorten, nämlich in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Siedlungskern, befinden.
2. Unter Punkt 4.2 des GOP wird auf eine dauerhafte Grünlandnutzung des Plangebietes verwiesen. Unter diese Grünländer fallen auch die unter Punkt 5.4.3 des GOP dargestellten Obstwiesen. Auf den sehr hohen ökologischen Wert dieser Flächen, insbesondere für den Arten- und Biotopschutz, wird im GOP verwiesen. Auch für das andere Dauergrünland wird unter Punkt 5.4.1 des GOP die hohe ökologische Wertigkeit dieser Flächen dargestellt.

Somit ist es nicht möglich, die Grünlandfläche und Obstbaumwiesen einheitlich mit dem sehr niedrigen Wert der in der ausgeräumten Feldflur liegenden intensiv genutzten Acker- und Grünlandfläche zu bewerten.

Vielmehr sind die ökologischen Zusammenhänge dieser Biotoptypen darzustellen und zu werten. Auch in diesem Landkreis werden diese Biotoptypen immer seltener und sind aus diesen Gründen besonders schutzbedürftig, wie auch entwicklungsbedürftig. An dieser Stelle sei auch nochmals auf die Unzulänglichkeit des für die Stadt Hannover entwickelten Kompensationsmodells verwiesen, denn schutzwürdige Obstbaumwiesen sind, da kein Vorkommen in der Stadt Hannover, in diesem Modell nicht vertreten.

Eine Zuaddierung von Einzelbäumen auf niedrigsten bewertetem Grünland wird der ökologischen Wertigkeit der Obstbaumwiesen nicht annähernd gerecht. Dies auch im Hinblick darauf, daß gem. der Bilanzierung im gesamten Plangebiet nur ein Einzelbaum mit einem Stammdurchmesser über 14 cm vorhanden ist. Vielmehr ist zu klären, wie bereits angeführt, inwieweit diese Biotoptypen dem hochwertigen Biotoptyp Nr. 2 des Hannoverschen Modells zuzuordnen sind.

Zur Verdeutlichung mag auch folgendes Beispiel dienen: Zur Zeit werden die Obstbaumwiesen in ihrem Bestand weitaus geringer bewertet als später die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes, wie z. B. intensiv genutzte Vorgärten, Scherrasenflächen, kleine Rosenbeete oder Trampelpfade und kontaminierte Straßenränder.

3. Es ist zu klären, aus welchen Flächen sich die angeführten 1.172 m² großen strukturarmen Gärten ergeben. Ist der Flächenanteil der strukturarmen Gärten wirklich so groß und weisen diese Flächen keinerlei Gehölze oder andere Vegetationsstrukturen auf? Sind die unter Punkt 5.4 des GOP aufgeführten Strukturen dieser Flächen in ihrer Wertigkeit wirklich wesentlich geringer zu bewerten als die später im B-Plangebiet anstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen?
4. In Kap. 4.2 des GOP werden die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände, bis auf eingestreute Ausnahmen, als standortheimisch charakterisiert. Die hohe ökologische Wertigkeit dieser Gehölzstrukturen wird unter Punkt 5.4 des GOP nochmals detailliert und hervorgehoben. Insbesondere aufgrund des Alters sowie der Lage als Vernetzung innerhalb eines relativ ungestörten Raumes besitzt dieser Biotoptyp eine herausragende Wertigkeit, insbesondere für den Arten- und Biotopschutz.

In der Bilanzierung werden diese Bestände mit 0,45 Werteinheiten gewertet. Besonders in diesen Bereichen ist eine Wertung mit 0,75 Werteinheiten gem. Hannoverschen Modell (Biotoptyp sonstige Hecken) anzustreben. Dieses soll wie folgt begründet werden:

Die ungestörten in ihrer Entwicklung sich überweigend frei entfaltenden Gehölz- und Gebüschbestände werden mit 0,45 Werteinheiten bewertet. Die nach der Bebauung neu zu pflanzenden Hecken in einem störungsintensiven Raum und mit einer relativ langen Entwicklungsdauer werden mit 0,75 Werteinheiten bewertet. Dieses ist ökologisch kaum nachvollziehbar. Desweiteren werden dann auch die anfänglich mit

0,45 Werteinheiten bewerteten Gehölzbestände, welche durch die anrückende Bebauung ökologisch abgewertet werden, nun, da zum Erhalt festgesetzt, mit 0,75 Werteinheiten bewertet. Auch dieses Vorgehen ist ökologisch nicht zu begründen.

5. Im GOP Kap. 5.4.2 werden sämtliche im Plangebiet vorhandenen Grabenböschungen als Saumbiotope charakterisiert. Ungeachtet bleibt die Wertigkeit von Fließgewässern, in welche auch die temporären einzubeziehen sind. Es ist darauf hinzuweisen, daß die Schadstoffbelastung des Oberflächenwassers aus bebauten Gebieten, insbesondere in Bezug auf Phosphor, gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung als höher anzusehen ist. Auch die anlagebedingten Auswirkungen eines bebauten und genutzten Gebietes hat insbesondere auf störungsempfindliche faunistische Elemente Auswirkungen, die nicht zu vernachlässigen sind. Dabei können weniger störungsempfindliche Allerweltarten, sog. Ubiquisten, durch eine landschaftsgerechte Gestaltung durchaus zunehmen. Zudem stellt sich die Frage des Kartierungszeitpunktes. Die Gräben werden als flächendeckend mit Brennesselbeständen bewachsen gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, daß Brennesselbestände zu bestimmten Zeiten andere zum Teil seltene feuchtbezügliche Pflanzengesellschaften überdecken.

Gem. dem Hannoverschen Stadtmodell werden offene Gewässer auch temporär und auch bei naturfernem Ausbau mit 0,65 Werteinheiten gewertet.

6. Die Anlage einer Pflanzung als externe Kompensationsmaßnahme entlang des Feldweges wird vermutlich, aufgrund der zu erwartenden Schattenwirkung, am Südrand des Feldweges verlaufen. Wie auch aus den Fotos auf Seite 54 und 55 des GOP zu entnehmen, handelt es sich um einen nicht unwesentlichen Teil, bei der für die geplante Pflanzung in Anspruch zu nehmenden Fläche um einen extensiv genutzten Ackerrandstreifen bzw. Saumbiotop und nicht um Scherrasen. Somit ist die Wertung von 0,35 Werteinheiten nicht haltbar. Desweiteren weisen wir darauf hin, daß externe Kompensationsflächen in ihrer Gesamtheit gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu kennzeichnen sind.
7. Ähnliche Bewertungsschwierigkeiten ergeben sich desweiteren für den Bestand sehr niedrig bewerteten Ruderalfluren sowie für die nach Planung relativ hoch gewerteten ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und die externen Kompensationsflächen.
8. Was geschieht mit den Böschungen innerhalb des Plangebietes und an den Plangebietsgrenzen? Sind Auswirkungen zu erwartend und wie werden diese Böschungen gewertet.

Prüfung und Abwägung

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und § 8 a BNatSchG sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Um diese Belange im Rahmen dieser Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen, hat die Gemeinde Pohle durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro einen qualifizierten Grünordnungsplan erstellen lassen. Der Grünordnungsplan ist als landschaftspflegerisches Gutachten zum B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, als eine Ergänzung des für die Planung beachtlichen abwägungserheblichen Materials anzusehen.

Die im Rahmen der Grünordnungsplanung benutzte mathematische Methode zur Quantifizierung der durch den B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ist als solche jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Vielmehr steht die Auswahl eines geeigneten Rechenmodells im Ermessen des Gutachters und der Gemeinde, aus der Vielzahl vorhandener Rechenmodelle, ein geeignetes Modell als Bestandteil des Gutachtens „Grünordnungsplan“ zu akzeptieren.

Es sei jedoch darauf aufmerksam gemacht, daß der Hinweis darauf, daß das „Hannover-Modell“ für den Raum des Landkreises Schaumburg generell in Frage gestellt wird, nach herrschender Rechtsauffassung und bei Berücksichtigung der Vielzahl weiterer in Anwendung befindlicher Modelle - die ebenfalls aus einem speziellen Erfordernis und einem für sie speziellen Naturraum entwickelt worden sind - sachlich unbegründet und so nicht zulässig ist.

Im Umkehrschluß müßte bei Ablehnung des Hannover-Modells ein allein auf den hiesigen Naturraum abgestelltes Modell zur Anwendung empfohlen werden. Dies ist jedoch nicht der Fall. Vielmehr wird auf ein für das gesamte Land Niedersachsen zur Anwendung empfohlenes Modell verwiesen, welches ebenfalls für alle Naturräume Anwendung finden soll. Aus dieser allgemeinen „Modell-Problematik“ heraus kann ein Modell, daß auf die vorhandenen Biotoptypen innerhalb eines Planbereiches adäquat eingeht, diese beschreibt und bewertet, nicht grundsätzlich abgelehnt werden.

Bei weiterer Betrachtung des bei der Grünordnungsplanung verwendeten Hannover-Modells sind aufgrund des Bewertungsspielraumes je Biotoptyp (z.B. 0,21-0,30) Modifizierungen mit Rücksicht auf den lokal vorhandenen Naturraum möglich und zulässig. Ebenfalls ist ein derartiges Modell hinsichtlich der Darlegung von Biotoptypen nie abschließend, sondern kann auf die entsprechenden Naturräume Rücksicht nehmen. Im vorliegenden Grünordnungsplan wurde von der Möglichkeit der Modifizierung Gebrauch gemacht. Von daher ist die Aussage, daß auch bei regelgerechter Anwendung der Methodik das Hannover-Modell für den Landkreis Schaumburg in Frage gestellt werden müsse, unsachlich und führt zu dem Schluß, daß sich der Verfasser der Stellungnahme nicht hinreichend mit den differenzierten Biotoptypen (über 120) als auch mit der allgemeinen Modellproblematik auseinander gesetzt hat. Allein aus methodenanalytischer Sicht ist diese Grundsatzaussage des Landkreis Schaumburg nicht haltbar. Selbst das vom Landesamt für Ökologie empfohlene Kompensationsmodell ist lediglich zur Anwendung „empfohlen“. Der Ausschluß von anderen in der Planung befindlichen und in der Praxis befindlichen mathematischen Modellen wird weder vom Landesamt für Ökologie noch vom Nds. Umweltministerium gefordert. Sobald und solange ein mathematisches Modell zur Quantifizierung des Eingriffes auf die vorhandenen Biotoptypen eingeht und diesen eine adäquate Bewertung zukommen läßt - und dieser Vorgang erfolgt in einer Vielzahl von Modellen - kann das entsprechende Modell nicht als unzulässig eingestuft werden.

Selbst in der weitergehenden Formulierung der Stellungnahme des Landkreises (Seite 2 unten) wird die Möglichkeit der Anwendung des Hannover-Modells wiederum nicht gänzlich ausgeschlossen („Sofern das Hannoversche Stadtmodell überhaupt Anwendung finden kann,“), so daß dies dem Grunde nach einen Widerspruch zu der eingangs ausgeführten Grundsatzaussage bzgl. der Unzulässigkeit des Hannover-Modells darstellt.

Da somit die Unzulässigkeit der Anwendung des auf das Plangebiet übertragenen Hannover-Modells nicht zweifelsfrei dargelegt worden ist, ist im übertragenen Rechtssinn der Rechtsgrundsatz „in dubio pro reo“ (im Zweifel für den Angeklagten) anzuwenden.

Zu den Punkten 1 und 2 der Stellungnahme wird auch ausgeführt, daß der Grünordnungsplan hinsichtlich der Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Obstwiese entsprechend dem Biotoptyp 2 „Biotope der alten Ortskerne, ländliche Siedlungen und landwirtschaftliche Gehöfte“ angepaßt worden ist. Nunmehr erfolgt somit eine ganzheitliche Betrachtung der räumlichen Situation als Biotoptyp mit einem Wertungsfaktor = 0,9. Die vorherige Bewertung nach „Grünland“ und „Obstbäumen“ ist somit zum o.g. Biotoptyp „Streuobstwiese“ zusammengefaßt worden.

Die mit dem Faktor 0,9 für Streuobstwiesen erfolgte Bewertung ist ableitbar aus der unmittelbaren Zuordnung der Streuobstwiese zu ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Hofstellen und damit verbundenen - auch für hiesige Ortslagen - seltener gewordenen ökologischen Vielfalt und Strukturen. In der Gesamtheit stellt dieser Biotoptyp einen außerordentlichen Rückzugsraum innerhalb des vorhandenen Siedlungsraums Pohles dar, so daß die vorgenommene Bewertung gerechtfertigt ist.

Zu 3. wird darauf hingewiesen, daß nach nochmaliger und noch differenzierterer Bestandsaufnahme die vorhandenen Hausgärten (siehe hierzu auch aktualisierte Bestandsaufnahme) nunmehr als Hausgärten mit Scherrasen und nicht heimischen Gehölzen und einem Faktor = 0,45 beurteilt und entsprechend im Grünordnungsplan ergänzt worden sind.

Im Rahmen der o. g. Bestandsaufnahme ist eine weitergehende Differenzierung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt. In diesem Zusammenhang wurden Teilbereiche der vorhandenen Gehölzstrukturen u. a. auch aufgrund ihres lokal erkennbaren geringeren Anteils an standortfremden Gehölzen und der Altersstruktur der vorhandenen standortgerechten Gehölze einer höhere Wertigkeit (0,75) zugeordnet. Es wurde in diesem Zusammenhang weitergehend nach sonstigen Gehölzen - Aufforstung - (0,45), Bauerngärten - Ansätze- mit Strauchpflanzungen aus überwiegend heimischen Arten (0,60) und sonstigen Hecken (0,75) differenziert.

Zu 5. sei darauf hingewiesen, daß die geforderte Beurteilung des vorhandenen Grabens als temporäres Gewässer mit einem Faktor = 0,65 aufgrund der vorhandenen Brennesseldominanz als max. möglicher Bewertungsrahmen in die Bilanzierung eingeflossen ist. Diese Bewertung wirkt sich jedoch nicht auf die gesamte Bilanz dieses B-Planes aus, da das Gewässer selbst von der Bebauungsplanung unberührt bleibt.

Zu 6. wird darauf hingewiesen, daß, um „Vermutungen“ und Unzulänglichkeiten der Bewertung aufgrund von im Grünordnungsplan verwendeten „Fotos“ auszuschließen, eine weitere Differenzierung der von der Kompensation betroffenen Wegeparzelle (am nördlichen Ortsrand) erfolgt ist (siehe Tab. 2 Grünordnungsplan). Die vorhandene Wegeparzelle ist danach nach folgenden Biotoptypen aufgeteilt worden, so daß der aktuelle Zustand wiedergegeben wird:

Straße, Acker ohne ausgeprägte Wildkrautflora (0,31), Ackersaum (0,40), Strauchpflanzung aus überwiegen heimischen Arten (0,75) und Feldweg (0,25).

In diesem Zusammenhang sei noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, daß im B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, die am nördlichen Siedlungsrand vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen schon als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt worden sind. Dieser Aspekt ist in dieser Bauleitplanung schon berücksichtigt worden. Einer weitergehende „Kennzeichnung“ bedarf es daher nicht.

Nach Abwägung aller Belange und standortbeeinflussenden Faktoren ist es durchaus zulässig, den geplanten Kompensationsmaßnahmen einen entsprechenden Bewertungsfaktor zukommen zu lassen. Mit der Festsetzung als Kompensationsmaßnahme (Hecken -0,75- und Streuobstwiese -0,90-) werden diese Flächen sowie der gesamte nördliche Naturraum Pohles landschaftlich erheblich aufgewertet. Die bislang bis zur BAB 2 erkennbar ausgeräumte Kulturlandschaft wird nunmehr im Bereich der nördlichen Ortrandrandlage eindeutig als Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft definiert. Darüber hinaus werden diese Flächen einer landwirtschaftlichen und sonstigen Nutzung dauerhaft entzogen. Da in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 10 der Zeitpunkt der Realisierung der Kompensationsmaßnahme sowie die Größenordnung und -dichte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher festgesetzt ist, ist nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen von hochwertigen Biotopen auszugehen, so daß ein Rückgriff bzw. Zugriff auf diese Flächen, etwa im Rahmen nachfolgender Planungen oder Vorhaben, wiederum einen erheblichen Eingriff auslösen würde. Bei dem Umfang der Kompensationsmaßnahmen scheint dies jedoch nicht wahrscheinlich. Dies bedeutet für die aktuelle Bewertung der in Planung befindlichen Kompensationsbiotope, daß auch bei Berücksichtigung der textl. Festsetzung (Pflanzgröße und -dichte) sowie der Lage innerhalb der freien Feldmark sich ein weitergehendes Artenspektrum einfinden kann und somit eine gleiche Bewertung der Flächen, wie diese im Bestand erfolgt ist, vorgenommen werden kann. Die Lage und Ausprägung der Kompensationsmaßnahmen und -flächen sind geeignet, das Alter der im Plangebiet bestehenden Obstbäume und Gehölze auszugleichen. Eine gleichrangige Bewertung ist somit zulässig.

Selbst bei strenger Betrachtung des Vermeidungsgrundsatzes, d. h. die Herausnahme der im westlichen Plangebiet befindlichen Streuobstwiese, hätte dies keinen dauerhaften Schutz und auch keinen Ersatz bzw. keine Kompensationsmaßnahmen für die dann im Innenbereich (§34 BauGB) gelegenen und bebaubaren Flächen zur Folge. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die Eingriffsregelung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Baulücken) keine Anwendung findet. Insofern kommt der Schaffung einer im Außenbereich gelegenen Streuobstwiese eine entsprechende und gesteigerte Bedeutung zu.

Durch die überarbeitete und aus der Stellungnahme des Landkreis Schaumburg abgeleiteten Bewertung der Biotoptypen hat sich in der Kompensationsbilanz insgesamt eine Differenz von rd. 2100 Punkten im Verhältnis von „Planungs- und Ausgleichsflächen“ ergeben. Die Gemeinde Pohle weist im Rahmen dieses B-Planes insgesamt 35 266 qm „Bauflächen“ aus, wovon ca. 16 046 qm max. versiegelt werden. Diesem Wert stehen ausgewiesene Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) und Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB von rd. 13 037 qm gegenüber. Der Gemeinde Pohle stehen zur externen Kompensation lediglich die in der Planzeichnung B dieses B-Planes festgesetzten Flächen zur Verfügung. Benachbarte oder in der Umgebung befindliche landwirtschaftlich genutzte Flächen werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern nicht zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde Pohle hat über die schon in diese Planung eingebrachten Flächen hinaus keine weiteren Flächen verfügbar. Somit bleibt der Gemeinde nur die Möglichkeit, auf die im B-Plan festgesetzten Kompensationsflächen zurückzugreifen. Der übrige Kompensationsbedarf in der Größenordnung des Defizites von ca. 2100 Punkten (bzw. rd. 2900 qm) kann aufgrund der nicht verfügbaren Fläche nicht kompensiert werden. Bei Berücksichtigung des Verhältnisses von Eingriffsflächen (23606 Punkte) zu Ausgleichflächen (21511 Punkte) verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit von rd. 9 %. Bei der Gesamtbetrachtung des im Plangebiet zu erwartenden Eingriffes in Verbindung der externen Kompensation sowie der in den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ausformulierten Gestaltungsanforderungen an potentielle Baukörper ist jedoch von einem Gesamtausgleich des Eingriffes auszugehen.

Die im Bestand vorhandenen Weideflächen wurden hinsichtlich ihrer Bewertung differenziert und aktualisiert.

Die im Plangebiet befindlichen Böschungen werden durch die Festsetzung von Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geschützt und baulich nicht verändert. Nachteilige Auswirkungen werden daher nicht zu erwarten sein.

Ergebnis:

Die Anregungen zur Bewertung der einzelnen Biotoptypen werden berücksichtigt. Die Bedenken zur Anwendung des im Grünordnungsplan verwendeten Rechenmodells zur Kompensationsbilanzierung werden nicht berücksichtigt.

- Amt für Naturschutz (Schreiben vom 06.06.1995)

Auf die Problematik des angewandten sog. Hannoverschen Kompensationsmodells wurde bereits in der Stellungnahme vom 15.05.1995 (Az.: 44 24 03/65) zum o. a. Vorhaben hingewiesen. Die in dieser Stellungnahme angeführten grundsätzlichen Schwierigkeiten der Anwendung dieses Modells im Landkreis Schaumburg bleiben weiterhin bestehen.

Die nachfolgend dargestellten Punkte der überarbeiteten Bilanzierung sollten berücksichtigt werden.

1. Die Neuauflage der Obstwiese kann nicht mit der gleichen ökologischen Wertigkeit belegt werden, wie eine bereits bestehende Obstwiese. Diese ist zum einen in der Entwicklungszeit der Obstwiese begründet entsprechend den Ausführungen in „Empfindlichkeit der Biotoptypen der Stadt Hannover gegenüber Eingriffen im Hinblick auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ als Grundlage des Kompensationsmodells; zum anderen auch in der neuen Lage, die nicht dem Biotoptyp Nr. 2 des Modells „Biotoptyp der alten Ortskerne, ländlichen Siedlungen und landwirtschaftlichen Gehöfe“ entspricht. Bei der Annahme eines maximalen Höchstwertes von 0,80 Einheiten liegt die Differenz bei 525 Einheiten.
2. Wie auch in der ersten Bilanzierung kann die mögliche Versiegelung durch die Erschließungsstraße nicht mit einem ökologischen Wert belegt werden. Die Differenz beträgt in diesem Falle ca. 315 Einheiten.
3. Im Süden des Plangebietes soll eine Nadelholzaufforstung bestehen. eine Biotoptypenbeschreibung oder Artenliste für diesen Biotoptyp liegt leider nicht vor. Gem. dem angewandten Modell ist für eine Nadelholzaufforstung ohne Krautschicht ein Wert von 0,55 Einheiten einzusetzen, bei vorhandener Krautschicht entsprechend höher. Die Differenz beträgt hier ca. 65 Einheiten.
4. Ackerflächen ohne ausgeprägte Wildkrautflora sind mit durchschnittlich 0,35 Einheiten zu werten. Insbesondere aufgrund des angrenzenden Feldweges sowie eines Feldgehölzes ist bei der Ackerfläche mind. der Durchschnittswert einer intensiv genutzten Ackerfläche in ihrer Wertigkeit bereits sehr niedrig angesetzt wurden. die Differenz beträgt ca. 280 Einheiten.
5. In welcher Form die Glatthaferwiese zu werten ist, kann aufgrund fehlender Artenliste nicht nachvollzogen werden. Wir weisen darauf hin, daß Glatthaferwiesen gem. dem Modell mit 0,65 Einheiten zu werten sind. dieses wäre aufgrund des großen Flächenanteils ein erheblicher Unterschied zur bestehenden Wertung von 0,41.

Bereits aus den v. g. Punkten ergibt sich ohne Berücksichtigung von Punkt 5 sowie weiterer Detailpunkte ein Defizit von zusätzlich ca. 1200 Einheiten. Somit ergibt sich zum bereits ermittelten Defizit von ca. 2.100 Einheiten der neuen Bilanzierung gegenüber der alten ein Gesamtdefizit von etwa 3.300 Einheiten.

Da diese Bilanzierung aufgrund des problematischen Kompensationsmodelles nur unter Vorbehalt abgegeben werden kann, weisen wir darauf hin, daß es sich bei den noch insgesamt auszugleichenden 3.300 Einheiten, auch im Vergleich mit praktikableren Modellen, um den geringstmöglichen Kompensationsumfang handelt.

Prüfung und Abwägung:

Hinsichtlich der zum verwendeten Kompensationsmodell vorgetragenen Anregungen und Bedenken wird auf die Abwägung zur Stellungnahme zum 15.05.1995 verwiesen:

- zu 1. Es wird davon ausgegangen, daß schon nach kurzer Entwicklungszeit einer Streuobstwiese bei Berücksichtigung des großen Flächenumfanges der Kompensationsmaßnahme in Bezug zur vorhandenen und flächenmäßig kleineren Obstwiese die Anwendung gleicher Bewertungszahlen zulässig ist. Es wird darüber hinaus auch davon ausgegangen, daß eine sich in der Ortsrandlage bzw. in der freien Feldmark entwickelnde Obstwiese Räume und Nischen für die Entwicklung einer größeren

Artenvielfalt bietet. Im Vergleich dazu stellt eine nahezu vorbelastete und durch Verkehr und landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Obstwiese innerhalb der geschlossenen Ortslage eine relativ geringere Artenvielfalt auf, so daß bei einer Gesamtbetrachtung und -bewertung die Verwendung gleicher Werte zulässig ist.

- zu 2. Auf der Grundlage des angewendeten Kompensationsmodells ist die Bewertung von Straßen und Parkflächen mit 0,13 zulässig, da u. a. in den textlichen Festsetzungen des B-Planes „Rosenstraße“ ein entsprechender Fugenteil vorgesehen ist. Insofern ist davon auszugehen, daß auch die im Plangebiet entstehenden Straßen (wenn auch nur gering) Einfluß auf die ökologischen Zusammenhänge innerhalb des dann bebauten Areals (Baugebiet) nehmen.
- zu 3. Die Nadelaufforstung im Nahbereich der Gebäude wurde aufgrund der standortuntypischen Bepflanzung und des geringen Alters der Fichtenmonokultur mit der Punktzahl von 0,55 bewertet (Nadelholzforst - Aufforstung ohne Krautschicht).
- zu 4. Die benannte Ackerfläche wurde lt. dem verwendeten Bewertungs- und Kompensationsmodell mit 0,31 Punkten bewertet, da es sich um einen Acker ohne ausgeprägte Wildkrautflora handelt. Dieser Eindruck wird dadurch unterstützt, daß der Acker in Mitten einer überwiegend ausgeräumten Landschaft sich befindet. Der am nördlichen Rand vorhandene Vegetationsbestand rechtfertigt noch nicht allein eine höhere Bepunktung der Ackerfläche, da die für die höhere Bepunktung erforderliche Einbindung in ein vernetztes System nicht allseits gegeben ist.
- zu 5. Aufgrund der z. T. intensiven Nutzung durch Beweidung und Schadstoffeinträgen von der Rosenstraße (die z. T. ungehindert in die Fläche eindringen können) wurde die Glatthaferwiese nur mit 0,41 Punkten bewertet.

Hinsichtlich des Kompensationsumfanges sei auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises vom 15.05.1995 hingewiesen und Bezug genommen.

Ergebnis:

- Amt für Agrarstruktur

Das Plangebiet „Rosenstraße“ der Gemeinde Pohle liegt nördlich an den ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Siedlungskern. Lt. Planbegründung werden die unmittelbar südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofanlagen nicht mehr als solche bewirtschaftet. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich südlich der Hauptstraße in einer Entfernung von ca. 170m LL. Bei vorherrschendem Westwind dürften infolge der Baugebietsausweisung daher keine Immissionsschutzprobleme für landwirtschaftliche Betriebe bestehen, die möglicherweise ihre Viehhaltung ausdehnen bzw. betreiben wollen.

Die Abführung des Oberflächenwassers des nach Süden abfallenden Plangebietes wird durch den B-Plan zufriedenstellend geregelt.

Da das Plangebiet inmitten einer vorhandenen Wohnbebauung liegt, kann der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche akzeptiert werden. Dem Minimierungsgebot für flächenbeanspruchende Maßnahmen wird Rechnung getragen. Gegen das Vorhaben bestehen keine agrarstrukturellen Bedenken, sofern alle möglicherweise betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe in der Nachbarschaft einverstanden sind und der Grunderwerb einvernehmlich mit dem Eigentümern und Bewirtschaftern geregelt wird.

Prüfung und Abwägung:

Die Überplanung der innerhalb des B-Planes Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, gelegenen Flächen erfolgt in enger Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern und Bewirtschafter. Von seiten der betroffenen Grundstückseigentümern bzw. betroffenen Bewirtschaftern sind im Verlaufe der Planaufstellung keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht worden.

Ergebnis:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

- Staatliches Amt für Wasser und Abfall Hildesheim (Schreiben vom 04.05.1995)

1. Siedlungswasserwirtschaft

1.1 Wasserversorgung

Vor der Ausweisung des B-Planes ist vom zuständigen Versorgungsträger bestätigen zu lassen, daß aufgrund des vorhandenen Wasserkontingentes der für das neue Baugebiet in der Gemeinde Pohle benötigte Wassermehrbedarf zur Verfügung gestellt werden kann.

1.2 Abwasserbeseitigung

Aus Sicht der Abwasserentsorgung ergeben sich keine Bedenken.

1.3 Oberflächenentwässerung

Dem vorgesehenen Oberflächenentwässerungskonzept mit einem Regenrückhaltebecken, aus dem nach der Bebauung nur pro Zeiteinheit der Abfluß in den Vorfluter eingeleitet wird, wie vorher aus der unbebauten Fläche anfiel, wird zugestimmt.

2. Abfallwirtschaft - Altlasten

2.1 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:

Seitens des für die Wasserversorgung des Baugebietes zuständigen Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg ist schriftlich bestätigt worden, daß das mit Trinkwasser zu versorgende Gebiet entsprechend versorgt werden kann.

Ergebnis:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Prüfung und Abwägung zu 1.2:

Nicht erforderlich, da keine Bedenken vorgebracht wurden.

Prüfung und Abwägung zu 1.3:

Nicht erforderlich, da keine Bedenken vorgebracht wurden.

Abfallwirtschaft-Altlasten

Prüfung und Abwägung zu 2.1 und 2.2:

Da nach Auskunft der Gemeinde Pohle bzw. Samtgemeinde Rodenberg sowie des Landkreises Schaumburg (Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft) als auch vom Staatlichen Amt für Wasser und Abfall Hildesheim selbst keine Hinweise auf im Plangebiet vorhandene Altablagerungen oder kontaminierte Betriebsflächen mitgeteilt wurden, entfällt eine entsprechende Kennzeichnung.

Es wird jedoch zusätzlich in die Begründung zum B-Plan folgender Hinweis aufgenommen:

„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“.

Ergebnis:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

- Deutsche Telekom, Direktion 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 I Hannover, Postfach 9011, 30001 Hannover, Dienststelle SuN 19, Tel. 0511/308-9519, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Prüfung und Abwägung:

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 I Hannover, Postfach 9011, 30001 Hannover, Dienststelle SuN 19, Tel. 0511/308-9519, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Ergebnis:

Die Anregung wurde schon berücksichtigt.

- Staatliches Forstamt Rinteln

Wir halten folgende Punkte für prüfungs- und ggf. änderungsbedürftig:

In der Planung ist vorgesehen, das Baugebiet an der Südseite mit einem 3m breitem Streifen aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.

Diese Vorgaben können mit §§ 50 ff. des Nachbarschaftsrechtes (Nds. GVBL. 10/1967) kollidieren. Danach kann der Nachbar - sofern nicht die Ausnahme nach § 52 ziehen - einen Grenzabstand von 8m für einen über 15m Höhe herauswachsenden Baum fordern, d.h. es bestände eine Duldungspflicht nur für Bäume und Sträuchern bis 15 m Höhe (Grenzabstand 3m). Um dort hochwachsende Bäume von mehr als 15m Höhe dauerhaft zu erhalten, muß ein Grünstreifen von mind. 8m, besser 10m Breite, entlang der Grundstücksgrenze eingeplant werden.

Prüfung und Abwägung:

Entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, ist ein ausgeprägter Bestand an mittel- bis großkronigen Bäumen und Sträuchern vorhanden. In Verbindung mit der vorhandenen topographischen Situation (Böschungskanten sind z. T. vorhanden) stellen diese Vegetationsbestände den Übergangsbereich der historisch gewachsenen Ortslage zu angrenzenden Weide- und Grünlandflächen aber auch zu nördlich sich daran anschließenden neuen Siedlungsbereichen dar. Im B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“ ist für größere zusammenhängende Vegetationsbestände die Kombination der Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Diese Pflanzbindungen sind mit den Regelungen des Nds. Nachbarrechtsgesetzes vom Grundsatz vereinbar. Bei zusätzlichen Anpflanzungen können sowohl mittel- bis großkronige Bäume innerhalb dieses o. g. Flächenstreifens gepflanzt werden. Der B-Plan beinhaltet hierzu lediglich eine Auswahl heimischer Sträucher und Bäume. Weitergehend ist im B-Plan Nr. 10 durch textliche Festsetzungen die Verwendung von Mindestpflanzgrößen definiert. Diese Festsetzung führt jedoch nicht zu einem Konflikt mit dem Nds. Nachbarrechtsgesetz. Die Festsetzungen eines 8 - 10 m breiten Grünstreifens ist somit nicht erforderlich, da durch die o.g. Auswahlmöglichkeit gem. den Regelungen des Nds. Nachbarrechtsgesetz geeignete Pflanzen (gem. Pflanzliste) gepflanzt werden können.

Ergebnis:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg (Schreiben vom 23.05.95)

Als Träger der öffentlichen Wasserversorgung beteiligen Sie uns am Anhörungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 Rosenstraße in der Gemeinde Pohle; die etwas verspätete Stellungnahme bitten wir zu entschuldigen.

Unter Punkt 6.2 der Begründung zum B-Plan ist ausgeführt, daß die Versorgung mit Wasser durch den WBV Nordschaumburg erfolgt und die Versorgung des Plangebietes über einen Anschluß an die in der Rosenstraße vorhandenen Leitung realisierbar ist. Diese Aussage ist zutreffend und wird unsererseits jedoch dahingehend ergänzt, daß eine Vernetzung dieses Plangebietes mit der vorhandenen Trinkwasserleitung in der Straße Wilhelmshöhe vorgeschlagen wird. Diese Verknüpfung führt zu einer höheren Versorgungssicherheit und verhindert gleichzeitig in sonst üblichen Stichleitungen die mangelnde Wasserfluktuation.

Wir bitten in der im Plan gekennzeichneten fußläufigen Verbindung zur Straße Wilhelmshöhe die Möglichkeit zu einer entsprechenden Leitungsverlegung einzuplanen.

Prüfung und Abwägung:

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der jeweiligen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird seitens der Samtgemeinde Rodenberg bzw. Gemeinde Pohle darauf hingewirkt, daß über die im B-Plan festgesetzte fußläufige Anbindung der Planstraße an die Straße Wilhelmshöhe die Verknüpfung der vorhandenen Trinkwasserleitungen erfolgt. Da es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg handelt, sind zur Realisierung der Trinkwasserleitung keine weitergehenden Festsetzungen erforderlich.

Ergebnis:

Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.

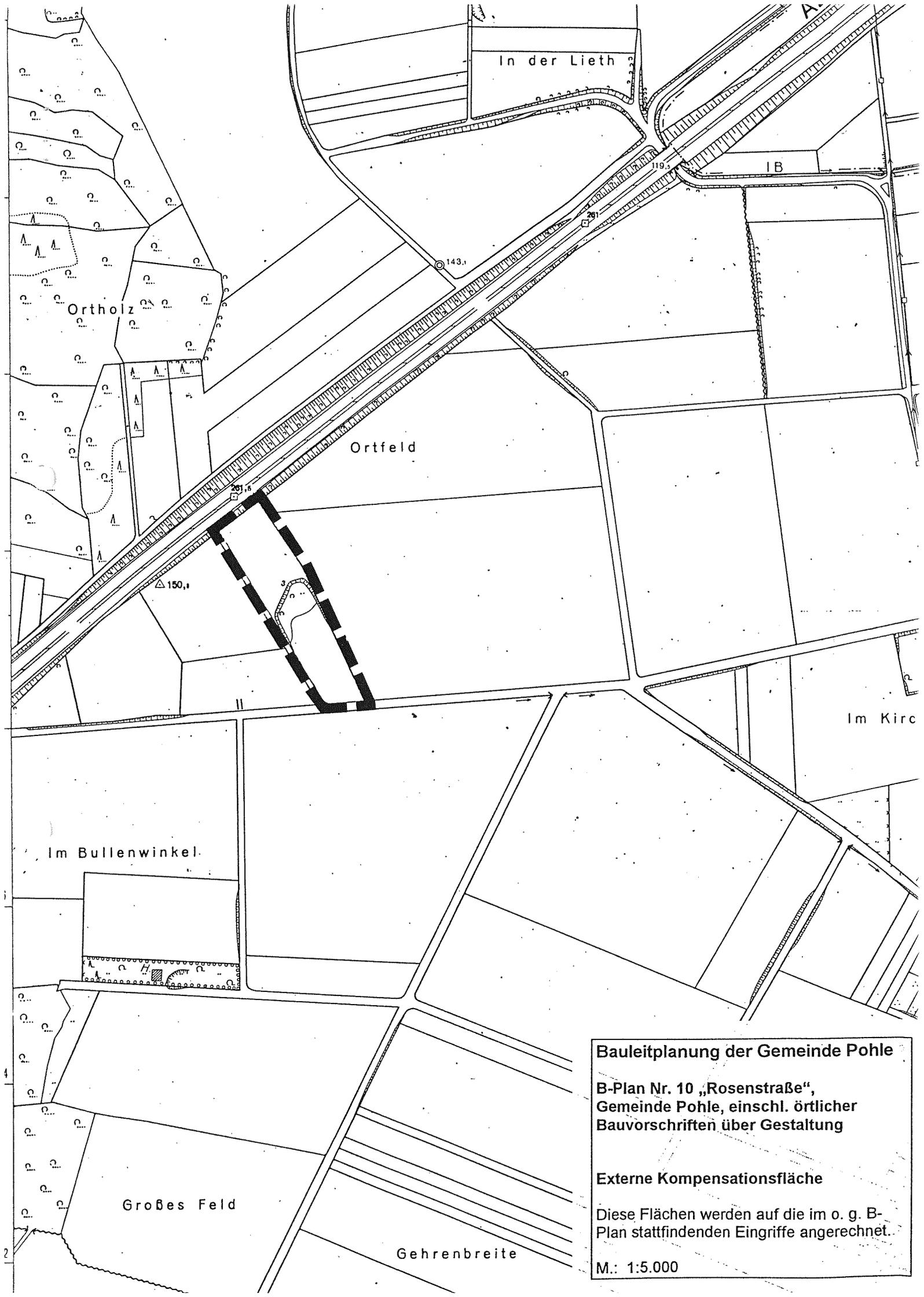
8. Ergebnis des Anzeigeverfahrens

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens hat der Landkreis Schaumburg darauf hingewiesen, daß gegen den B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“ die Verletzung von Rechtsvorschriften gelten gemacht werden. Die geäußerten Bedenken zielten auf die von seiten der Gemeinde Pohle vorgenommene Abwägung zu den vom Landkreis Schaumburg, Amt für Naturschutz, vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Bestandsbewertung der im B-Plan gelegenen Flächen (Grünordnungsplan) und auf den daraus resultierenden nicht ausreichenden Kompensationsumfang ab.

Innerhalb des Anzeigeverfahrens hat daraufhin ein Erörterungstermin stattgefunden, an dem Vertreter des Landkreis Schaumburg, Samtgemeinde Rodenberg sowie der beauftragte Planer teilnahmen. Im Rahmen dieses Gespräches sind die Belange von Natur und Landschaft hinsichtlich der Bestandsbewertung der betroffenen Plangebietsflächen sowie der erforderliche Kompensationsumfang detailliert besprochen worden. Im Ergebnis ist festgestellt worden, daß der Grünordnungsplan (Bilanzierung und Maßnahmen) und die Begründung zu berichtigen, zu ergänzen und letztere als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zu beschließen ist.

Daraufhin hat die Gemeinde Pohle veranlaßt, daß der Grünordnungsplan gem. den Ergebnissen des o. g. Erörterungstermines überarbeitet wird. Nach der im Grünordnungsplan vorgenommenen Bilanzierung der betroffenen Werte und Funktionen des Naturschutzes ergibt sich ein Defizit, daß der Aufwertung einer Ackerfläche von 11.200 qm zu einer Streuobstwiese entspricht. Um die durch den Vollzug des B-Planes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, wird die Gemeinde Pohle, die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen des Grundstückes Flst. 58/2, Flur 2, Gemarkung Pohle, als Streuobstwiese herstellen und entwickeln. Diese Ersatzmaßnahme ist geeignet, die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen zu kompensieren.

Das o. g. Flurstück hat eine Gesamtfläche von 12.376 qm. Die Gemeinde Pohle ist Eigentümer des Flurstückes. Teilflächen sind gegenwärtig an ortsansässige Landwirte verpachtet. Die Gemeinde Pohle wird über diese Fläche keine neuen Pachtverhältnisse begründen und bestehende Pachtverträge nicht verlängern, um zeitlich eine dem Vollzug des B-Planes entsprechende Realisierung der Ersatzmaßnahme zu gewährleisten. Die Lage des o. g. Flurstückes ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Bauleitplanung der Gemeinde Pohle

**B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“,
Gemeinde Pohle, einschl. örtlicher
Bauvorschriften über Gestaltung**

Externe Kompensationsfläche

Diese Flächen werden auf die im o. g. B-
Plan stattfindenden Eingriffe angerechnet.

M.: 1:5.000

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von



Reinold
Hess. Oldendorf, 15.08.1995

Matthias Reinold - Planungsbüro

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

Der VA 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 31.03.1995

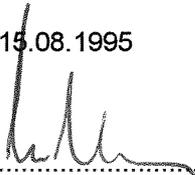
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

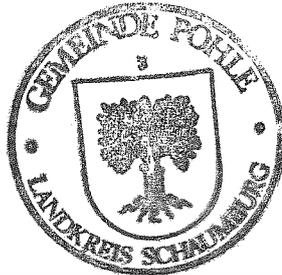
vom 12.04.1995 bis 16.05.1995

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Pohle, 15.08.1995



Wilke
Gemeindedirektor



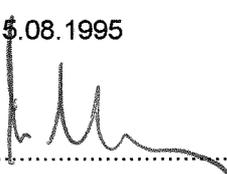
Der Rat der Gemeinde Pohle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 06.06.1995

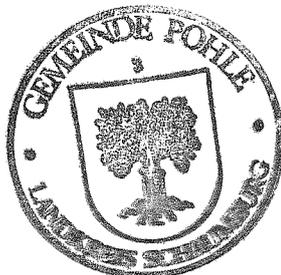
als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Pohle, 15.08.1995



Wilke
Gemeindedirektor



Der Rat der Gemeinde Pohle ist den in der Verfügung vom 14.02.1996 (Az.: 617001/65/10) aufgeführten Maßgaben in seiner Sitzung

am 23.02.1996

beigetreten und hat die Begründung erneut gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Pohle, den 26.02.1996



.....
Wilke
Gemeindedirektor

