

# Bauleitplanung der Gemeinde Pohle

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

## Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

### B-Plan Nr. 11

### "Auf dem Kley"

### Gemeinde Pohle

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

- Urschrift

---

**Matthias Reinold - Planungsbüro**  
Dipl.-Ing. für Raum- u. Stadtplanung  
Kleinenwieden 45, 31840 Hessisch Oldendorf  
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

## **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**

## 1. Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Pohle, Samtgemeinde Rodenberg, hat die Aufstellung des B-Planes Nr. 11 "Auf dem Kley", Gemeinde Pohle, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, beschlossen.

Für die Samtgemeinde Rodenberg liegt für den Bereich der Gemeinde Pohle ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg werden die von dieser B-Planung betroffenen Flächen (mit Ausnahme des Flst. 31/18) als WA-Gebiet mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl = 0,2 dargestellt. Das als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Flst. 31/18 kann hinsichtlich der Zuordnung und Lage zum gewachsenen Siedlungsrand (Ecksituation) der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie dem Wirkungsbereich der vorhandenen südlich und westlich angrenzenden Flächennutzungsplandarstellung zugeordnet werden, so daß auch für das Flst. 31/18 die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als gegeben angesehen werden kann. 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. 11 "Auf dem Kley", Gem. Pohle, wird wie folgt begrenzt:

*Im Norden:* durch die nördlichen Grenzen der Flst. 31/17 und 31/18.

*Im Osten:* durch die östlichen Grenzen der Flst. 31/18 und 73/32.

*Im Süden:* durch die östliche Grenze der Rosenstraße (Flst. 330).

*und Westen:* durch die westlichen Grenzen der Flst. 68/31, 67/31 und 31/17, Gemarkung Pohle.

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

Der B-Plan Nr. 11 „Auf dem Kley“, Gemeinde Pohle, soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung von Wohngebäuden schaffen. Der B-Plan Nr. 11 greift die im wirksamen FNP dargestellten „Bauflächen“ auf und geht hinsichtlich seines Umfangs auf die lokal vorhandenen Wohnbedürfnisse ein. Der B-Plan Nr. 11 „Auf dem Kley“ trägt der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperre (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) dadurch Rechnung, daß durch eine gezielte Innenentwicklung von z. T. sehr großen und historisch entstandenen Grundstücksflächen eine den lokal begrenzten Baulandbedarf entsprechende Baulandentwicklung erfolgt. Durch diese Vorgehensweise werden Siedlungsentwicklungen in den Ortsrandlagen und den Übergangsbereichen der Siedlung zur freien Landschaft vermieden.

Dieser B-Plan zielt auf die Berücksichtigung konkreter Baubegehren der innerhalb des Plangebietes wohnenden Bevölkerung ab. Dieser B-Plan geht somit unmittelbar auf aktuelle Wohnbedürfnisse, die sich aus der Eigenentwicklung ableiten, ein.

Um eine ortsbildgerechte und sich einfügende Bebauung zu gewähren, werden örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, die Regelungen zu Gebäudehöhen, Dachform und -farbe treffen, Bestandteil dieses B-Planes. Damit die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen dieser Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt werden, ist ein landschaftspflegerischer Beitrag in die Begründung des B-Planes integriert. Darin ist eine Bestandserfassung und -bewertung der im Plangebiet vorhandenen Naturräume hinsichtlich der im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden Eingriffsregelung vorgenommen worden, die sodann in Vorschlägen zur Vermeidung, Ausgleich und ggf. Ersatz des mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffes münden. Diese Vorschläge sind in den B-Plan Nr. 11 „Auf dem Kley“, Gemeinde Pohle, eingearbeitet worden.

### **3.3 Zustand des Plangebietes**

Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Grundstücksflächen stellen sich aufgrund der unmittelbaren Zuordnung zum Siedlungsbereich als Ziergärten mit Grabelandanteilen und Rasenflächen dar. Die unbebauten Flächen werden teilweise durch Bäume (Obstbäume und Koniferen) strukturiert. Die Grundstücke sind zu der im Süden angrenzenden Rosenstraße mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Gleiches gilt für die zur Apelerner Straße orientierten Grundstücksflächen. Die Umgebung des Plangebietes wird nicht von landwirtschaftlichen Betrieben oder stark frequentierten Straßen beeinträchtigt oder beeinflusst.

## 4. Inhalt des B-Planes

### 4.1 Bauliche Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung wird für diesen B-Plan ein **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

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

Nicht zulässig sind:

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

Der Ausschluß der v. g. Nutzungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 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 vorhandene oder zukünftige 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. Innerhalb des vorhandenen städtebaulichen Gesamtzusammenhanges soll sich daher lediglich ein Allgemeines Wohngebiet mit den in § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen entwickeln. Schon im B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“, Gemeinde Pohle, ist darauf hingewiesen worden, daß innerhalb der Ortslage Pohle bzw. innerhalb des übrigen Gemeindegebietes bauplanungsrechtlich für die oben ausgeschlossenen Nutzungen „günstigere“ Standorte vorhanden sind.

Aufgrund des in Richtung Norden sich z. T. anschließenden Übergangsbereiches der Siedlung zur freien Feldmark einerseits und der zur Rosenstraße und Apelerner Straße vorhandenen Bebauungsstrukturen andererseits ist eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen.

Für die schon bebauten Grundstücksflächen wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6 und eine offene und zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die so definierten Maße der baulichen Nutzung entsprechen einer Bebauungsmöglichkeit, die auch bei der Beurteilung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sich ergeben würde.

Für die neu zu bebauenden Flächen wird aufgrund der z. T. angrenzenden freien Feldmark eine GRZ = 0,3 sowie eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, wobei die Bauweise in Anlehnung an die vorhandene und locker strukturierte Bebauungsstruktur, auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt wird.

Um eine städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Anordnung und Stellung der Hauptgebäude zu bewirken, sind die im nördlichen Planbereich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen von den zur Rosenstraße orientierten überbaubaren Grundstücksflächen getrennt worden.

## **4.2 Verkehr**

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen werden über die Rosenstraße sowie über die Apelerner Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die jeweiligen rückwärtigen und neu zu bebauenden Flächen werden über die im B-Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die angrenzenden Straßen angebunden. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in ihrer Breite entsprechend den Erfordernissen und örtlichen Gegebenheiten auf den Grundstücksflächen entsprechend festgesetzt. Diese Erschließungsform ist realistisch, da genügend Freiraum zwischen den vorhandenen baulichen Anlagen und den jeweiligen Grundstücksgrenzen vorhanden ist.

Eine derartige Erschließungsform trägt dazu bei, den öffentlichen Erschließungsaufwand zu reduzieren. Aufwendige Erschließungsmaßnahmen, die aufgrund der vorhandenen Bebauung nur von Norden und unter Inanspruchnahme der derzeit unbebauten Ackerfläche möglich wären, können somit vermieden werden.

## **4.3 Belange des Umweltschutzes**

### **4.3.1 Belange von Natur und Landschaft**

#### **0 Aufgabenstellung**

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

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 11 „Auf dem Kley“, Gemeinde Pohle, Samtgemeinde Rodenberg, soll dort die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Hierzu soll der vorliegende landschaftspflegerische Beitrag eine Grundlage bilden.

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

Das Untersuchungsgebiet liegt im Kalenberger Bergland, einem sich von Süden nach Norden aufweitenden, fruchtbaren Tal mit lößbedeckten Muldenlandschaften und Flußauen. Im Südwesten von Pohle befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Süntel“, im Nordwesten liegt das Landschaftsschutzgebiet „Bückeberge“.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht auf den Löß- und Kalkböden des Hügel- und Berglandes dem Eichen-Hainbuchenwald.

#### **0 Bestand und aktuelle Flächennutzung**

Das Plangebiet ist zur Rosenstraße und zur Apelerner Straße hin mit Wohngebäuden in Form von freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern bestanden. Im rückwärtigen Bereich liegen Hausgärten, die der Wohnnutzung bzw. den vorhandenen Gebäuden zuzuordnen sind. Im nördlichen Planbereich (Flst. 31/18) befindet sich Intensivgrünland, daß zum Ortsrand hin von Obstbaumreihen eingefaßt wird.

## 0 Planungsrelevante Vorgaben

Nach Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des LK Schaumburg (Stand 1986) liegt das Plangebiet zum überwiegenden Teil innerhalb der Siedlungsfläche, angrenzend an einen Agrarbereich, der aufgrund des ebenen Geländes und der gleichförmigen Nutzung in Form von Ackerbau sowie dem Fehlen von Rand- und Übergangsbereichen einen geringen Erlebniswert hat. Aus diesem Grund sind Schutzpflanzungen in Form von Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen erforderlich. Ökologisch und wissenschaftlich wertvolle Bereiche sind weder auf der Fläche noch unmittelbar an diese angrenzend zu verzeichnen.

## 0 Beurteilung des Beitrages des Planungsraumes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Nachfolgend soll ein kurzer Überblick über die allgemeine Situation des Naturhaushaltes im Plangebiet gegeben werden, bevor auf die einzelnen Qualitäten der vorgefundenen Biotoptypen und die Auswirkung der Bebauung eingegangen wird.

### **-Bereich Boden**

Die Bodenkarte (auf Grundlage der Bodenschätzung im Maßstab 1:5000) macht aufgrund der Lage innerhalb der Siedlungsfläche für den größten Teil des Plangebietes keine Angaben. Im nördlichen Bereich haben sich aus Mergel- und Tonstein Pelosole gebildet. Diese Böden schrumpfen und quellen in Folge ihres hohen Tongehaltes mit dem Gang der Feuchte sehr stark und werden bei ungünstigen Wasserverhältnissen kaum durchwurzelt. Bei ausgeglichenem Wasser- und Lufthaushalt verbraunen die Böden als Folge intensiver chemischer Verwitterung. Dabei wird neben zahlreichen anderen Nährstoffen insbesondere Eisen freigesetzt. Die verbraunten Horizonte zeichnen sich durch ein lockeres, gut durchwurzelbares Gefüge aus. Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Bodenverdichtung ist mittel bis hoch. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung ist ebenfalls als hoch anzunehmen.

Oberflächennahe Lagerstätten von Mineralien sind weder auf der Fläche noch unmittelbar an diese angrenzend festgestellt worden.

### **-Bereich Wasser**

Im Plangebiet selbst verlaufen weder dauerhafte Fließgewässer noch sind stehende Oberflächengewässer vorhanden. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) verläuft seitlich der Ackerbrache ein ca. 30 cm tiefer Graben, der dem

Oberflächenwasserabfluß der Agrarfläche dient. Dieser Entwässerungsgraben mit Regelprofil führte zur Zeit der Bestandsaufnahme kein Wasser und war mit Gräsern bestanden.

Aus den Parametern Bodenbearbeitung, Bodenstruktur und durchschnittlichen Niederschlägen läßt sich ableiten, daß das Plangebiet für die Grundwasserneubildung eine für die Gemeinde Pohle eher unterdurchschnittliche Bedeutung aufweist. Über Besonderheiten der Grundwasserführung liegen im Plangebiet keine Erkenntnisse vor.

Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt 480 - 600 mm.

#### **-Bereich Klima und Luft**

Das Plangebiet befindet sich in einer Klimazone mit einer mittleren Jahreslufttemperatur von 8,0 bis 8,5 Grad Celsius und einer Hauptwindrichtung aus West-Südwest.

Aufgrund der vorhandenen dauerhaften Vegetationsbestände innerhalb der Hausgärten und Intensivgrünlandflächen ist das Plangebiet für die Katluftproduktion tätig. Die vorhandenen Obstbäume und anderen Gehölze übernehmen lufthygienische Funktionen. Die vorhandenen Gehölze filtern die Luft von Schadstoffen und reichern sie mit Sauerstoff an.

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

Im Plangebiet sind bei der Kartierung im Rahmen dieses Beitrages innerhalb des Plangebietes keine Vorkommen von bedrohten oder seltenen Arten oder Biotopen von regionaler oder überregionaler Bedeutung ermittelt worden. Die intensive Nutzung des größten Teils der Fläche als Hausgarten und einer Intensivgrünlandfläche läßt auch kaum erwarten, daß das Planungsgebiet eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz einnimmt.

Das Potential der Ziergärten mit intensiv gepflegten Rasenflächen und standortfremden Ziergehölzen (Koniferen) ist im Hinblick auf ihre ökologische Wirkung gering. Die Bedeutung dieser Flächen liegt vorwiegend in der Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Teillebensraum und Nahrungsgebiet für verschiedene Vögel, Insekten und Kleinsäuger zu dienen. Eine etwas höhere ökologische Wertigkeit besitzen die Obst- und Gemüsegärten, die zwar einen hohen Anteil an intensiv bewirtschafteten Anbauflächen für Gemüse aufweisen, aufgrund der vorhandenen zum Teil alten Obstbäume aber für den Tierartenschutz als höherwertig einzuschätzen sind.

Die Bedeutung der Intensivgrünlandfläche ist aufgrund der Nutzung und Beweidung durch Pferde ebenfalls eingeschränkt. Aufgrund des Verbisses, der Trittschäden und des Dunges ist die Vegetation in ihrer Zusammensetzung verarmt. In diesen Bereichen dominieren stickstoff- und trittzeigende Arten. Dennoch sind in derartigen, wenn auch intensiv bewirtschafteten Biotoptypen eine Vielzahl von Tier- und

Pflanzenarten (mehr als ein Drittel des gesamten Artenbestandes der heimischen Farn- und Blütenpflanzen) anzutreffen, für die dieser Bereich ein Refugium darstellt. Insbesondere wenn sie von stark genutzten Hausgärten umgeben sind, dienen sie als Rückzugs- bzw. Lebensraum sowie Nahrungsgebiet für viele Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

Die höchste Wertigkeit besitzen die sich innerhalb der Intensivgrünlandfläche befindenden Obstbaumreihen. Die Bedeutung der Obstgehölze mit einem Alter von zum Teil über 20 Jahren sowie einiger Nachpflanzungen aus den letzten Jahren, ist aufgrund der fehlenden menschlichen Pflege dieses Artenbestandes für den Tierartenschutz als wertvoll einzuschätzen. In derartigen Biotoptypen sind eine Vielzahl von Tierarten anzutreffen. Die Gehölze dienen als Lebensraum sowie Nahrungsgebiet für viele Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Desweiteren haben Einzelbäume eine Funktion als Ansitz- und Singwarte und sind Bruthabitat für Höhlenbrüter.

Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme im Hinblick auf faunistische Besonderheiten wurde im Rahmen dieses Beitrages aufgrund der intensiven Bewirtschaftung, in denen bedrohte Arten nicht zu erwarten sind, verzichtet.

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

Das Plangebiet weist innerhalb der neuzeitlichen Ziergärten weder im Bereich Naturnähe, Vielfalt an Formen, Farben oder Strukturen noch im Bereich besonders identitätsbildender Elemente eine hohe Wertigkeit auf.

Eine hohe Wertigkeit besitzen auch hier die Obstbaumreihen (2 Reihen), die aufgrund der für den ländlichen Bereich charakteristischen Lage am Siedlungsrand, im Übergang zur freien Landschaft, erheblich zur landschaftlichen Eigenart und zur Ortsrandausbildung beitragen. Hier herrscht eine Vielfalt an Formen, Farben bzw. Strukturen vor, die zum einen durch die Baumblüte im Frühjahr, die Früchte im Sommer (Obstbaumreihe) und die Blattverfärbung im Herbst bedingt ist. Durch das Zusammenspiel von Krautschicht zu der Baumschicht wird diese Wirkung noch verstärkt.

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

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

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

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

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

Im Bereich Klima und Luft sind die Beeinträchtigungen nur von geringer Bedeutung, da aufgrund der geringen Flächenausdehnung des Plangebietes lediglich mit lokalklimatischen Veränderungen zu rechnen ist.

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

Aufgrund der relativ geringen Bedeutung der neu zu bebauenden Flächen für den Arten- und Biotopschutz sind die Auswirkungen in diesem Teilbereich des Naturhaushaltes weniger gravierend. Es ist auf dem Grundstück mit der Steigerung der Nutzungsintensität in Folge der Bebauung und der Nutzung der Gebäude zu rechnen. Durch die Errichtung der Wohngebäude und Nebenanlagen wird Oberfläche versiegelt und es geht Lebens- und Nahrungsraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dauerhaft verloren.

Erheblich sind die Auswirkungen allerdings im Bereich der Obstbaumwiese. Die der Siedlung zugewandte Obstbaumreihe muß weichen, um eine Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen. Somit geht ein Teil dieses hochwertigen Biotopes als Lebensraum für immer verloren. Um eine Zerstörung der gesamten Obstbaumwiese zu vermeiden, wird die Obstbaumreihe in unmittelbarer Ortsrandlage, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, dauerhaft gesichert.

## **-Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung**

Aufgrund der Einrahmung des Wohngebietes mit Pflanzstreifen ist von einem geringen Risiko einer Beeinträchtigung des Ortsrandes auszugehen.

### **0 Zusammenfassende Bewertung**

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

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

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

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

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

Für das Plangebiet bedeutet die **Vermeidung** von Eingriffen:

Erhalt der Obstbaumreihe am unmittelbaren Siedlungsrand durch Festsetzung innerhalb der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate bzw. eine Minimierung des Oberflächenabflusses zu erreichen, ist auf die Begrenzung der Bodenversiegelung im privaten Bereich zu achten. Für die Überschreitung der GRZ bei Nebenanlagen und Stellplätzen ist die Verwendung versickerungsfördernder Materialien mit einem max. Abflußwert von 0,7 bei der Oberflächenbefestigung zur Bedingung zu machen.

Beschränkung der Gebäudehöhen zur Vermeidung von Ortsrandstörungen und Beeinträchtigungen der Fernwirkung. Eingrünung des neuen Ortsrandes durch Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen zur Verhinderung visueller Störungen.

## 0 Kompensation der Eingriffsfolgen

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

### -Ausgleich

#### - Festsetzungen von randlichen Pflanzstreifen

Am nördlichen Rand des Wohngebietes ist ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vorzusehen; die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische Gehölze zu ersetzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in einer Höhe von 1 m oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Diese Hecke dient als Ortsrandeingrünung. Die im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Gehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

#### - Entwicklung einer Obstwiese (extern)

Der Rat der Gemeinde Pohle hat im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 10 „Rosenstraße“ beschlossen, auf dem Flst. 58/2, 12.376 qm, eine Streuobstwiese anzulegen. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 cm zu pflanzen.

Diese Fläche enthält aufgrund der Größe des Flst. eine Kompensationsreserve in der Größenordnung von 1176 qm. Die seitens der Gemeinde Pohle im Rahmen der Durchgrünung des B-Planes Nr. 10 „Rosenstraße“ auf dem o. g. Flst. durchzuführende Kompensationsmaßnahmen werden in der Größenordnung von 1176 qm auf den Kompensationsbedarf des B-Planes Nr. 11 „Auf dem Kley“ (545 qm) angerechnet.

Realisierungszeitraum:

Die Anpflanzungen auf den Grundstücken sind mit Baubeginn, spätestens 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, einzubringen.

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

**Flächenbilanz**

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Schutzgut	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Boden	9971	<b>*7957 m<sup>2</sup></b> stark überprägter Naturboden <b>Wertstufe 2</b> <b>2014 m<sup>2</sup></b> vollständig versiegelte Flächen <b>Wertstufe 3</b>	<b>*WA 0,3 Gebiet (ges. 9971m<sup>2</sup>)</b> Versiegelung Gebäude, Nebenanlagen <b>4487m<sup>2</sup></b> (davon bereits versiegelt <b>2014 m<sup>2</sup></b> ) vorher: 2473 m <sup>2</sup> WS 2 nachher <b>Wertstufe 3</b> erhebliche Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	<b>* 2473x 0,3 =742 erforderlich: 742m<sup>2</sup></b>  Entwicklung einer Siedlungsgehölzes aus standortheimischen Arten auf <b>488m<sup>2</sup></b> Ziergarten innerhalb des Plangebietes  <b>Zusätzlicher Kompensationsbedarf 254 m<sup>2</sup></b>	
Wasser	9971	<b>*9971 m<sup>2</sup></b> beeinträchtigte Grundwassersituation <b>Wertstufe 2</b>	<b>* m<sup>2</sup></b> vorher: WS 2 nachher: <b>WS 2</b> keine erhebliche Beeinträchtigungen			
Luft und Klima	9971	stark beeinträchtigter Bereich <b>Wertstufe 3</b>	Bodenversiegelung, Bebauung vorher: Wertstufe 3 nachher: <b>Wertstufe 3</b> keine erheblichen Beeinträchtigungen			

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Schutzgut	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Arten- und Lebensgemeinschaften	484	Obstwiese intensiv genutzt Wertstufe 2	Beseitigung und Umbau von Vegetation * vorher: 291m <sup>2</sup> Wertstufe 2 nachher: <b>Wertstufe 3</b> erhebliche Beeinträchtigungen	Erhalt von 193 m <sup>2</sup> Obstwiese innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	<b>zusätzlicher Kompensationsbedarf 291 m<sup>2</sup> (von Wertstufe 3 auf Wertstufe 2 aufwerten)</b>	
	2575	Gemüsegärten mit Obstbäumen Wertstufe 3	* vorher: m <sup>2</sup> Wertstufe 2 nachher: WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen			
	4221	Ziergarten Wertstufe 3	* vorher: m <sup>2</sup> Wertstufe 3 nachher: WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen			
	677	Intensivgrünland Wertstufe 3	* vorher: m <sup>2</sup> Wertstufe 3 nachher: WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen			
	2014	befestigte/versiegelte Fläche Wertstufe 3	* vorher: m <sup>2</sup> Wertstufe 3 nachher: WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen			
Landschaftsbild	27647	beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche Wertstufe 2	Beseitigung und Umbau von Vegetation nachher: <b>Wertstufe 2</b> keine erheblichen Beeinträchtigungen	Bauen nur unter Verwendung ortstypischer Bauformen Beschränkung der Geschoßhöhe; Eingrünung des Wohngebietes		

Der Gesamtkompensationsbedarf beträgt 1033 qm. Es ergibt sich ein Defizit von 545 qm innerhalb des Plangebietes, da für den Bereich des B-Planes die Wohnungnutzung Vorrang hat.

Der B-Plan Nr. 11 „Auf dem Kley“, Gemeinde Pohle, nimmt die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation mit einer Gesamtkompensationsfläche von 1176 qm auf (da eine schon im B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“ vorgesehene Obstwiese noch Kompensationsreserven hat). Es ist daher davon auszugehen, daß der im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung verursachte Eingriff in Natur

und Landschaft durch die auf der externen Kompensationsfläche vorgesehenen Festsetzungen kompensiert wird.

### **4.3.2 Belange des Immissionsschutzes**

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen dieser Bauleitplanung von untergeordneter Bedeutung, da in der räumlichen Nähe dieses Plangebietes keine immissionsträchtigen Nutzungen, z. B. in Form von stark frequentierten Verkehrsflächen oder landwirtschaftlichen Betrieben, vorhanden sind.

### **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. 3980 qm zulässige und zusätzlicher Geschoßfläche (2 % = 79 qm) werden diese Flächenanforderungen durch den in der nördlichen Verlängerung der Straße Wilhelmshöh befindlichen und eingerichteten Kinderspielplatz (Entfernung zum Plangebiet = durchschnittlich 410 m LL) erfüllt. Da das Plangebiet nicht vollständig durch den Einzugsbereich des vorhandenen Kinderspielplatzes abgedeckt ist, können die durch diesen B-Plan zusätzlich nachzuweisenden 79 qm Spielfläche im Bereich des Sport- und Bolzplatzes (nördlich der Apelerner Straße) vorgehalten werden. Dieser Spielbereich ist für die Öffentlichkeit zugänglich und kann somit zur Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnissen genutzt werden. 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 Übergangsbereich der Ortslage Pohle innerhalb eines angrenzenden Siedlungsabschnittes, der Verbindung zur angrenzenden freien Feldmark hat. Die im Bereich der weiter südlich des räumlichen Geltungsbereiches vorhandenen historisch gewachsenen Ortslage befindlichen Gebäude (landwirtschaftlichen Hofstellen, Dachneigung 30-48 Grad) prägen das Erscheinungsbild der Ortslage Pohle. In Anlehnung an die vorfindlichen Bebauungsstrukturen sollen neue Gebäude gestalterisch in den Siedlungsrand integriert werden. Daher sind an zukünftige Baukörper besondere Auflagen im Hinblick auf das Einfügen, d.h. der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Dachform und -farbe zu stellen.

### o **Harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild**

Die Festsetzung betreffen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die an das traditionelle Ortsbild anknüpfen. Untypische und daher störende Bauformen 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**

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.

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.

#### **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. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch auch

zweigeschossige Gebäude, deren Dachgeschosse nicht ausgebaut sind, vorhanden. Damit sich die neuen Gebäude einerseits in den Siedlungsrand einfügen und andererseits die vorhandenen Baukörper hinsichtlich ihrer bauplanungsrechtlichen Situation angemessen berücksichtigt werden, wird in Abhängigkeit der im B-Plan unterschiedlich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, die maximale Firsthöhe der Gebäude festgelegt.

Die Festsetzung der Firsthöhe soll verhindern, daß die Baukörper mit ihren Kellergeschossen oder Dachgeschossen zu hoch aus dem Erdreich in Erscheinung treten. In der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist daher festgesetzt, daß die maximale Firsthöhe der Gebäude, ausgehend vom Bezugspunkt (gewachsenes Gelände), bei eingeschossigen Gebäuden nicht höher als 8,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden nicht höher als 9,50 m sein darf (gemessen am obersten Firstpunkt).

## 5. Daten zum Plangebiet

**Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 9.971,00 qm**

WA -Gebiet	9.971,00 qm
- darin Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	488,00 qm
- darin Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern:	193,00 qm

---

**Gesamtsumme:** 9.971,00 qm

## 6. Durchführung des B-Planes

### 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung dieses B-Planes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Baugrundstücke freihändig 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 bzw. der Apelerner Straße 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 mit Anschluß an die Rosenstraße mit Anbindung an die Apelerner Straße geführt und an die dort befindlichen Leitungen abgegeben. Die Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte dienen, neben der verkehrlichen Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücke, der ausreichenden Trassierungsmöglichkeit der erforderlichen Kanäle und Leitungen.

### Oberflächenwasser

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

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser wird an die in der Rosenstraße und der Apelerner Straße vorhandenen RW-Kanäle abgegeben und dem nächsten Vorfluter zugeführt.

Aufgrund der schon durch Gebäude und Hofbefestigungen vorhandenen Versiegelung ist auf eine gezielte bzw. ausschließliche Festsetzung der Versickerung des Oberflächenwassers verzichtet worden.

Eine Festsetzung bzgl. der ausschließlichen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers würde nicht mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung der von dieser Bauleitplanung betroffenen Flächen vereinbar sein, da lediglich im Bereich der Neubebauung die entsprechenden Festsetzungen realisiert werden müßten.

Aufgrund der topographischen Situation ist eine Anbindung des Oberflächenwassers an das im B-Plan Nr. 10 „Rosenstraße“ geplante Regenrückhaltebecken nicht möglich, da das Gefälle in Richtung Apelerner Straße verläuft. Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses sind jedoch in den textl.

Festsetzungen Regelungen zur Verwendung versickerungsfördernder Materialien i. S. eines Abflußbeiwertes von max. 0,7 festgesetzt.

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**

Der Gemeinde Pohle entstehen für die Erschließung der innerhalb dieses B-Planes gelegenen Flächen keine Kosten gem. § 127 ff BauGB.

### **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 sind im Rahmen der o. g. Verfahrensschritte keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

#### **◆ Landesgasversorgung Niedersachsen AG, Sarstedt**

Für 1997 ist der Aufbau einer Gasversorgung in Pohle geplant. Es wurde um Mitteilung gebeten, wann mit der Erschließung zu rechnen ist, und wer in diesem Gebiet bauen wird, damit die erforderlichen Arbeiten rechtzeitig eingeplant werden können.

Sobald der B-Plan Nr. 11 „Auf dem Kley“, Gemeinde Pohle, Rechtsverbindlichkeit erlangt hat, erfolgt seitens der Samtgemeinde Rodenberg eine entsprechende Mitteilung an die Landesgasversorgung

Niedersachsen AG. Pot. Bauherren werden sich unmittelbar zwecks Berücksichtigung eventuell erforderlicher Dienstbarkeiten und Koordinierung der Leitungsführung an die Landesgasversorgung Niedersachsen AG wenden. Umfangreiche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind innerhalb des B-Planes Nr. 11 „Auf dem Kley“ nicht beabsichtigt, da die neuen Bauflächen mittels festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über private Flächen erschlossen werden.

#### ◆ **Staatliches Amt für Wasser und Abfall Hildesheim**

Zum Beteiligungszeitpunkt sind dem StAWA Hildesheim im unmittelbaren Planbereich keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen gem. § 31 NAbfG (gem. Bekanntmachung der Neufassung des Niedersächsischen Abfallgesetzes vom 14. Okt. 1994, Nds.GVBl. 23/1994, S. 467) gemeldet bzw. bekannt geworden. Weiter werden allgemeine Hinweise zum Umgang mit Altanlagerungen vorgetragen.

Der Hinweis, daß zum gegenwärtigen Zeitpunkt dem Staatl. Amt für Wasser und Abfall Hildesheim keine Altlastenverdachtsfälle im Planbereich bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum B-Plan enthält bereits einen Hinweis auf die Problematik der Altanlagerungen. Darüber hinaus wird seitens der Gemeinde Pohle darauf hingewirkt, daß im Rahmen von vorhabenbedingten Arbeiten etwaig auftretender Hinweise auf Abfall, Ablagerung, Boden- oder Grundwasserkontamination die Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg unterrichtet wird.

#### ◆ **Landkreis Schaumburg**

Aus der Sicht des **Brandschutzes** wurde darauf hingewiesen, daß bei Aufstellung des o. g. B-Planes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen. Die Samtgemeinde Rodenberg hat gemäß den § 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.02.1984, die lt. § 42 NBauO für die Erteilung der Baugenehmigung erforderlichen Löschwasserversorgung sicherzustellen. Weiterhin sind Einzelheiten zu technischen Regelwerten und DIN-Normen vorgetragen worden, die im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen sind.

Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes werden bei der konkreten Ausbau- und Vorhabenplanung der entsprechenden Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt. Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg kann über die innerhalb der Straße Auf dem Kley und Rosenstraße vorhandenen Wasserleitungen ein hinreichender Brandschutz gewährleistet werden.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

- Aufgrund der Ortsrandsituation und des nach Norden hin ansteigenden Geländes sei eine Eingrünung zur freien Landschaft erforderlich. Da aus naturschutzfachlicher Sicht eine weitere Bebauung in nördlicher Richtung aufgrund der Hanglage nicht erfolgen sollte, ist eine auf Dauer angelegte Ortsrandeingrünung in entsprechender Breite anzustreben.
- Bezüglich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden Angaben zu Pflanzqualität und Realisierungszeiträumen für erforderlich gehalten.
- Es soll erläutert werden, weshalb entsprechend der Flächenbilanzierung eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht hervorgerufen wird.

Bei Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückseingrünung bzw. Anpflanzung zur Feldmark wird ein 3 m breiter Flächenstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als bereichstypisch angesehen. Darüber hinaus kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen werden, daß die nördliche Grenze dieses B-Planes dauerhaft den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft darstellt. Daher wird im Rahmen dieser Bauleitplanung eine intensivere Rahmeneingrünung nicht für zwingend erforderlich erachtet.

Die Begründung dieses B-Planes ist bzgl. der genannten Pflanzliste, Pflanzqualitäten sowie Realisierungszeiträume ergänzt worden. Die textlichen Festsetzungen sind durch einen entsprechenden Hinweis auf die Begründung ergänzt worden, so daß ein unmittelbarer sachlicher Bezug zur Ausformung des o. g. Pflanzstreifens gegeben ist.

Bezüglich des Schutzgutes „Wasser“ wurde laut angewandtem Kompensationsmodell ein Wertstufenvergleich vor und nach der Bebauung vorgenommen. Dabei ist dem Schutzgut „Wasser - Grundwasser“ aufgrund der vorhandenen zumeist intensiven Nutzung als Wohngebiet mit intensiv genutzten Hausgärten und Grabeland sowie eines kleineren Bereiches als stark genutztes Weideland die Wertstufe 2 zugeordnet worden. Mit der beabsichtigten Bauleitplanung und der Bebauung mit einem Wohngebiet ist der Fläche ebenfalls die Wertstufe 2 zuzuordnen; womit laut angewandtem Kompensationsmodell keine Verschlechterung des Schutzgutes Wasser zu verzeichnen ist.

Aus der Sicht des **Planungsamtes** wurde angeregt, daß die fehlenden Maße in der mittleren überbaubaren Grundstücksfläche ergänzt werden. Diese sind ergänzt worden.

## Anlage 1

### Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen

#### Pflanzliste

Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung bzw. Entwicklung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation (pnV) entsprechen oder in ihren Eigenschaften u. Funktionen damit verträglich sind.

Hierzu zählen für den Naturraum die folgenden heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten des Eichen-Hainbuchenwaldes:

#### Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

#### Kleinkronige Laubbäume

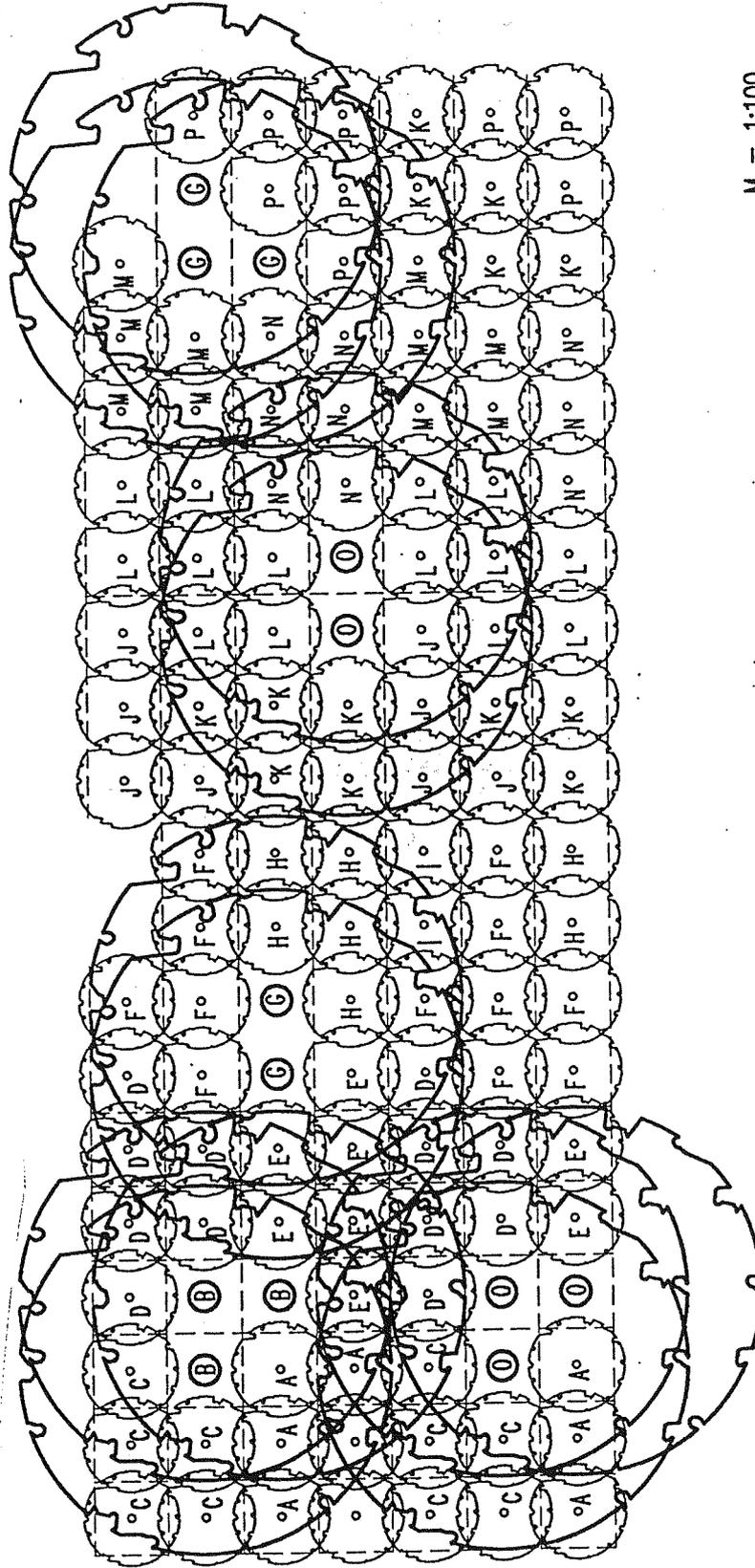
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Anlage

pflanzschema für die anzulegenden Heckenstrukturen (7 m Breite)



M = 1:100

- (Prunus spinosa)
- (Corylus avellana)
- (Rhamnus frangula)
- (Rosa canina)
- (Syringa vulgaris)
- (Fraxinus excelsior)
- (Acer campestre)

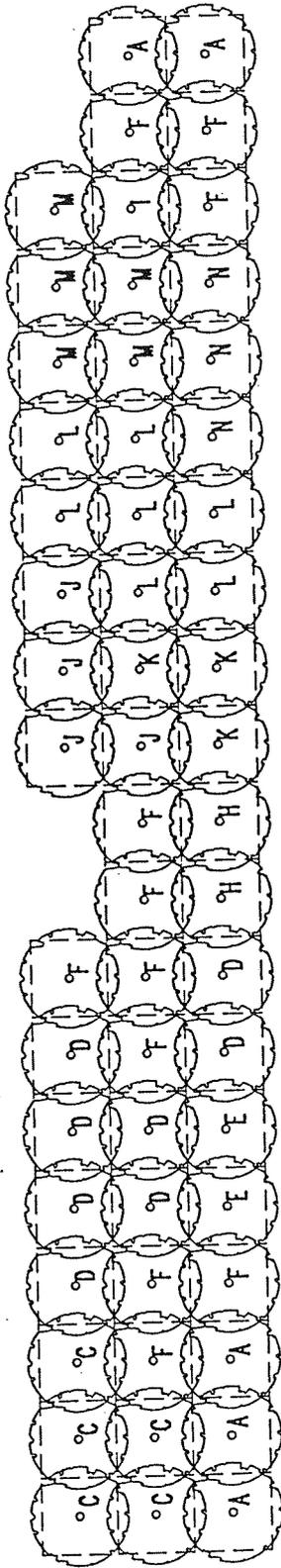
- Schlehe
- Haselnuß
- Faulbaum
- Hundsrose
- Flieder
- Esche
- Feldahorn

- (Rubus fruticosus)
- (Acer pseudoplatanus)
- (Cornus sanguinea)
- (Lonicera xylosteum)
- (Euonymus europaeus)
- (Salix caprea)
- (Quercus robur)
- (Crataegus monogyna)

- Brombeere
- Bergahorn
- Hartnigel
- Heckenkirsche
- Pfaffenhütchen
- Salweide
- Stieleiche
- Weißdorn

Anlage

Pflanzschema für die anzulegenden Heckenstrukturen (3 m Breite)



M = 1:100

- (Prunus spinosa)
- (Corylus avellana)
- (Rhamnus frangula)
- (Rosa canina)
- (Salix cinerea)

- Schlehe
- Haselnuß
- Faulbaum
- Hundsrose
- Grauweide

- I
- K
- L
- M
- N

- (Salix aurita)
- (Viburnum opulus)
- (Cornus sanguinea)
- (Lonicera xylosteum)
- (Euonymus europaeus)
- (Salix caprea)
- (Sambucus nigra)
- (Crataegus monogyna)

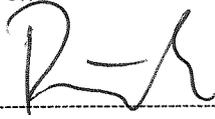
- Ohrweide
- Gemeiner Schneeball
- Hartrieel
- Heckenkirsche
- Pfaffenhütchen
- Salweide
- Schwarzer Holunder
- Weißdorn

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H

## 9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von



Reinold  
Hess. Oldendorf, 07.03.1997

**Matthias Reinold - Planungsbüro**  
Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 45

Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden

am 18.10.1996

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

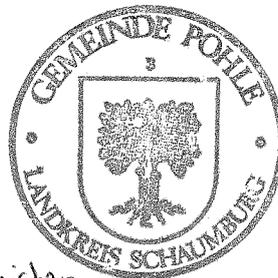
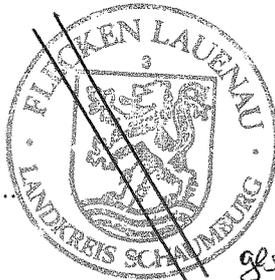
vom 29.10.1999 bis 02.12.1996

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Pohle, den 07.03.1997



In Vertretung  
Weinz  
Gemeindedirektor



gestrichen  
25.03.97 ja

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

am 13.12.1997

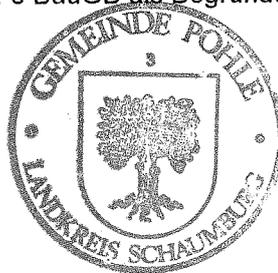
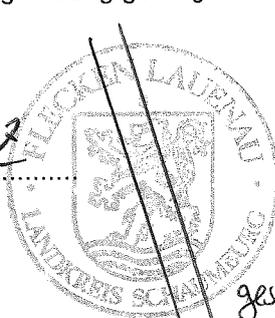
als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Pohle, 07.03.1997



In Vertretung  
Weinz  
Gemeindedirektor



gestrichen  
25.03.97 ja