

Bauleitplanung der Gemeinde Pohle

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg



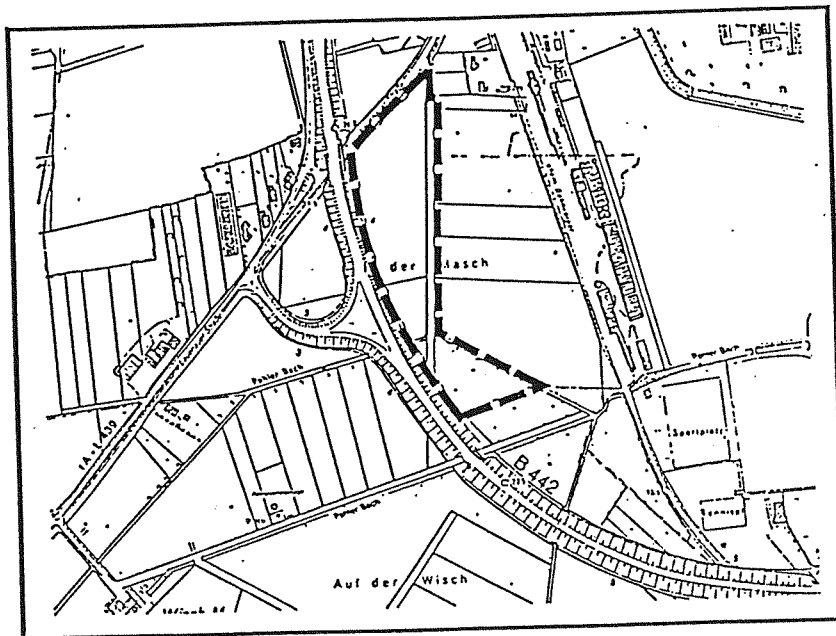
Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 12

„In der Masch II“

Gemeinde Pohle

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung



- Urschrift

Gliederung

1. Grundlagen

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

3.3 Zustand des Plangebietes/Umgebung

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

4.2 Verkehr

4.3 Belange des Umweltschutzes

4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

5. Daten zum Plangebiet

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

6.2 Ver- und Entsorgung

6.3 Kosten für die Gemeinde

7. Abwägung - Ergebnis der öffentlichen Auslegung

8. Verfahrensvermerke

Anlagen

1. Grundlagen

Der VA der Gemeinde Pohle hat am 10.10.1996 die Aufstellung des B-Planes Nr. 12 „In der Masch II“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, beschlossen.

Für die Samtgemeinde Rodenberg liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Bereich des B-Planes Nr. 12 ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittl. Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8 dar. Im B-Plan Nr. 12 wird keine GFZ festgesetzt. Die potentiellen Baukörper sollen sich hinsichtlich der Baumasse an der festgesetzten GRZ und der festgesetzten max. Höhenentwicklung der Gebäude orientieren. Der B-Plan Nr. 12 einschl. der darin getroffenen Festsetzungen entspricht auch ohne Festsetzung einer Geschoßflächenzahl dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, da sich bei Berücksichtigung der o.g. und festgesetzten Grundflächenzahl sowie der festgesetzten Höhenentwicklung der Gebäude annähernd eine entsprechende durchschnittliche Geschoßflächenzahl einstellen wird. Im südlichen Planbereich sind die betroffenen Flächen z. T. als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für diese Fläche ist eine entsprechende Nutzung (Kompensationsfläche) vorgesehen, die mit den Darstellungen des FNP vereinbar ist.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 „In der Masch II“ liegt außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.

Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch diese Bauleitplanung nicht berührt, da der B-Plan aus dem rechtswirksamen FNP der Samtgemeinde entwickelt wird. Über die im FNP für diesen Planbereich hinausgehende Ausweisungen von gewerblichen Bauflächen sind nicht beabsichtigt. Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß die Bauleitplanung in Abhängigkeit einer konkret vorhandenen Baulandnachfrage, die aus dem Gemeindegebiet bzw. Samtgemeindegebiet resultiert, erarbeitet wird.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01.1990) erstellt worden.

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

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

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

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 „In der Masch II“, Gemeinde Pohle, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, hat eine Gesamtgröße von rd. 2,597 ha und wird wie folgt begrenzt.

im Norden: durch die südliche Grenze der L 443 (Pohler Straße)

im Osten: durch die westliche und östliche Grenze des Flst. 64/7 und durch die nordöstliche Grenze des Flst. 38/5.

im Süden: durch die südliche Grenze des Flst. 38/5.

im Westen: durch die östliche Grenze der B 442 und durch die südwestliche Grenzen der Flst. 38/5 und 64/7, alle Gemarkung Pohle, Flur 6.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 12 „In der Masch II“, Gemeinde Pohle, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weitere Gewerbebetriebe im Bereich der östlichen Gemeindegebietsgrenze Pohle (im Nahbereich zur Ortslage

Lauenau) geschaffen werden. In Anlehnung an den angrenzenden B-Plan Nr. 9 „In der Masch“ soll die konkret vorhandene und lokal gebundene Nachfrage nach verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen, die fast ausschließlich von heimischen Gewerbetrieben nachgefragt werden, berücksichtigt werden.

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Pohle auf der Grundlage der im wirksamen FNP dargestellten Gewerbegebietsausweisung auf den zwischen der B 442 und der ehemaligen DB-Strecke Bad Münden - Lauenau befindlichen Flächen ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Diese Flächen bieten sich aufgrund der Lage und Zuordnung zur vorhandenen Verkehrsinfrastruktur (B442 und BAB 2) sowie der gewerblich vorgeprägten westlichen Ortsrandlage Lauenau für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung an.

Der B-Plan Nr. 12 „In der Masch II“ stellt somit die „zweite Stufe“ der Vervollständigung des im FNP dargestellten Gewerbegebietes dar. Bei weiter anhaltender Baulandnachfrage ist die Fortsetzung des Gewerbegebietes in Abhängigkeit der konkreten Baulandnachfrage beabsichtigt. Durch differenzierte Festsetzungen soll schrittweise und dem lokal erkennbaren Bedarf angepaßt ein sich in die Ortsrandlage einfügendes Gewerbegebiet entwickelt werden.

Um dies zu gewährleisten sollen örtliche Bauvorschriften über Gestaltung baugestalterische Grundlagen vorgeben. Gleichzeitig sollen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu einer hinreichenden Rahmeneingrünung und Kompensation der durch Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe beitragen. Die Belange der Wasserwirtschaft sollen ebenfalls durch Regelungen, die an einer ökologisch orientierten Regenwasserbewirtschaftung orientiert sind, berücksichtigt werden.

3.3 Zustand des Plangebietes

Bestand und aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Acker) dar. Westlich wird das Plangebiet von der mit Gehölzen z. T. dicht bewachsenen und ansteigenden Böschung der Bundesstraße 442 begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet von der L 439 Pohle - Lauenau begrenzt. Diese Straße stellt zugleich die Haupteingangsachse für das hier in Rede stehende Gewerbegebiet dar. Der B-Plan Nr. 9 „In der Masch“, in dessen räumlichen Geltungsbereich sich zwischenzeitlich ein weiterer Gewerbebetrieb angesiedelt hat, und die Wegeparzelle

Flst. 64/7 bilden die östliche Begrenzung dieses B-Planes. Die Wegeparzelle selbst stellt sich jedoch hinsichtlich der von dieser Bauleitplanung betroffenen Flächen als extensiv genutzte Fläche einschl. Entwässerungsmulde dar.

Innerhalb des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“ hat sich zwischenzeitlich, im Anschluß an einer nördlich vorhandenen Autoverwertung, ein weiterer Gewerbebetrieb (Campingartikel) angesiedelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Für das im B-Plan vorgesehene Baugebiet wird ein **Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO** festgesetzt.

Folgende Einrichtungen und Betriebe sind zulässig:

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

Nicht zulässig sind:

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

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

Der Ausschluß der genannten Nutzungen soll dazu dienen, daß sich ein in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügendes Gewerbegebiet entwickelt. Das GE-Gebiet soll nicht durch Nutzungen (wie z. B. Vergnügungsstätten oder erheblich die Umwelt beeinträchtigende Gewerbe- bzw. Industriebetriebe, o. ä.) im krassen Gegensatz zu eher ländlich geprägten Gewerbegebieten stehen. Die im Osten bis an die Bahnlinie Lauenau - Bad Münde heranreichende Ortslage Lauenau soll nicht durch immissionsintensive Nutzungen beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, daß in der östlich angrenzenden Ortslage Lauenau auch Tankstellen vorhanden sind, die zur Deckung des Bedarfes geeignet sind.

In § 3 der textlichen Festsetzungen ist dargelegt, daß die offene Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge gilt. Diese Definition, die eine Frontlänge von mehr als 50 m aufweisen können, ist erforderlich, um entsprechend der beabsichtigten und zulässigen Nutzungen zweckmäßige Gebäude innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes realisieren zu können, eine sog. **abweichende Bauweise**.

Innerhalb des Planbereiches wird in Anlehnung an den B-Plan Nr. 9 „In der Masch“ eine maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** = 0,5 festgesetzt. Da die Entwicklung der Vollgeschosse bei gewerblich genutzten Gebäuden hinsichtlich der tatsächlichen Höhenentwicklung der Gesamtbaukörper äußerst unterschiedlich in Erscheinung treten kann, wird auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl verzichtet und ausschließlich die **max. Höhe der Gebäude** (Firsthöhe max. 12,0 m und Traufhöhe max. 9,0 m über Bezugsebene) festgesetzt. Hierdurch soll den pot. Gewerbebetrieben innerhalb des zulässigen und eindeutig definierten max. Bauvolumens mehr Gestaltungsspielraum gegeben werden. Die Festsetzung ist ebenfalls aus dem v.g. B-Plan Nr. 9 abgeleitet, um hinsichtlich der zukünftigen Bebauungsstruktur ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des zukünftigen Gewerbeareals zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt im Nahbereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (im Abstand von 5 m). Die übrigen Baugrenzen innerhalb dieses Planbereiches sind so festgesetzt, daß ausreichend überbaubare Flächen für die jeweiligen betrieblichen Entwicklungen geschaffen werden, so daß individuelle und betriebsinterne Erfordernisse hinsichtlich der Stellung der Hauptbaukörper berücksichtigt werden können.

Zur Parzellengrenze der L 439 und B 442 halten die festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von 15 bzw. 13 m, da in diesem Bereich der gem. Straßenrecht einzuhalten Schutzabstand von 20 m zur nächsten Fahrbahnkante (Bauverbotszone) einzuhalten ist.

4.2 Verkehr

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 12 „In der Masch II“, Gemeinde Pohle, werden die für die Erschließung der Gewerbeflächen erforderlichen Verkehrsflächen, im Anschluß an die im B-Plan Nr. 9 „In der Masch“ schon festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, festgesetzt. Die vorhandene Wegeparzelle Flst. Nr. 64/7 wird in einer Breite (7 m) als öffentliche Verkehrsfläche mit sich anschließender Wendeanlage festgesetzt. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 24 m so dimensioniert, daß Zu- und Anlieferverkehr (LKW) angemessen wenden können.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die Gemeinde Pohle, entsprechend den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg, in Abhängigkeit des konkreten Gewerbeflächenbedarfes die Vervollständigung des Gewerbeareals bis zur ehemaligen DB-Strecke Lauenau - Bad Münder, in Richtung Süden beabsichtigt. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der im B -Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche werden die Belange des ruhenden Verkehrs berücksichtigt. Die im westlichen Bereich der Wegeparzelle vorhandene Mulde wird als Grünfläche mit Entwässerungsfunktion festgesetzt und ist Bestandteil der o. g. Wegeparzelle.

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die L 439 ist entsprechend den zukünftigen Verkehrsverhältnissen eine ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsfläche mit den erforderlichen Kurvenradien festgesetzt worden. Darüber hinaus ist entlang der Grenze der L 439 ein Bereich ohne Ein- und Aufsahrt festgesetzt, um unkontrollierte Verkehrsbeziehungen zum Gewerbegebiet zu vermeiden.

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. 12 „In der Masch II“, Gemeinde Pohle, soll dort die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit entsprechenden Anlagen zur Erschließung 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

Die Gemeinde Pohle liegt innerhalb des Naturraumes Kalenberger Bergland zwischen Deister und Süntel. Im Osten der Ortslage Pohle befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Süd-Deister“ im Westen das Landschaftsschutzgebiet „Süntel“. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 „In der Masch II“, liegt im äußersten Osten der Gemarkung der Gemeinde Pohle, unmittelbar östlich angrenzend an den Böschungsbereich der Bundesstraße 442, die die Stadt Rodenberg mit der Stadt Bad Münder verbindet. Die Fläche befindet sich außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue, das Gewässer selbst verläuft ca. 300 Meter östlich des Plangebietes.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht in den tiefen Lagen, in Flußnähe mit lehmigen Aueböden, dem Eschen-Ulmen-Auenwald.

0 Bestand und aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Innerhalb der Wegeparzelle, die sich im östlichen Bereich befindet, ist die Nutzung als extensiv zu bezeichnen. Der vorhandene Weg zeigt einen Bewuchs mit Gräsern und Hochstauden auf, die vorhandenen Fahrspuren sind zur Gänze zugewachsen. Der seitlich verlaufende Graben ist ebenfalls mit einer bunten staudenreichen Vegetation bestanden, in die sich in den feuchteren Bereichen Schilf einstreut.

0 Planungsrelevante Vorgaben

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (1986) weist der Samtgemeinde Rodenberg die Funktion eines Grundzentrums mit der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen

Grundbedarfs zu. Die Bundesstraße 442, westlich an das Plangebiet angrenzend, wird als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung bezeichnet.

Nach Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des LK Schaumburg von 1986 (Stand April 1983, ergänzt bzw. geändert bis Dezember 1986) liegt das Plangebiet des B-Planes Nr. 12 „In der Masch II“, Gemeinde Pohle, in einem Agrarbereich der aufgrund des ebenen Geländes und der großflächigen gleichförmigen Nutzung sowie des Fehlens von Rand- und Übergangsbereichen einen geringen Erlebniswert hat. Als Störfaktoren wirken sich die Beeinträchtigungen durch Verkehr auf der B 442 aus, die diesen Bereich mit 60 dB (A) Tagwerten belasten. Im Süden, entlang des Pohler Baches, befindet sich als schutzwürdiger Bereich ein für den Landschaftshaushalt bedeutender Bereich.

Ökologisch und wissenschaftlich wertvolle Bereiche sind auf der Fläche selbst und unmittelbar an diese angrenzend nicht zu verzeichnen.

Ein Landschaftsplan ist für das Gebiet der Gemeinde Pohle bzw. für die Samtgemeinde Rodenberg nicht vorhanden.

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

Im nördlichen Bereich des Plangebietes hat sich Pseudogley, aus Löß über Grundmoränen der Saale-Eiszeit gebildet. Diese meist nur schwach staunassen Böden sind einerseits durch längere Vernässungen und andererseits durch längere Trockenperioden gekennzeichnet. Aufgrund des hohen Anteiles an tonigem bis stark tonigem Schluff sind diese Pseudogleye empfindlich gegenüber Schadstoffanreicherungen sowie Bodenverdichtung. Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist allerdings als gering zu bezeichnen. In der Niederung der Aue, im Süden des Plangebietes, hat sich aus umgelagertem Löß und Auelehm über fluvialem Sand und Kies brauner Aueboden entwickelt, der nur selten überflutet wird und im Unterboden häufig kalkhaltig ist. Die stark schluffigen Tone besitzen eine mittlere

Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung und eine geringe Erosionsgefährdung durch Wasser.

Die Pseudogleye sind bedingt für die Ackernutzung geeignet. Die braunen Aueböden werden z.T. als Acker genutzt.

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

-Bereich Wasser

Südlich an das Gewerbegebiet angrenzend verläuft ein ausgebauter Bach mit Regelprofil (Gewässer 2. Ordnung) mit einer Breite von 6 Metern, einer Tiefe von 2 Metern und einem Wasserstand von 40 cm. Dieser ist an seinen Ufern mit einer Pestwurzflur sowie Hochstauden bestanden. Gehölze (Neupflanzung: hauptsächlich Schwarzerlen) befinden sich außerhalb des Plangebietes in westlicher Fortführung.

Desweiteren verläuft seitlich des Weges eine Mulde mit einer Breite von 3 Metern und einer Tiefe von 50 cm. Zur Zeit der Bestandsaufnahme (Ende Juli 1996) führte dieser jedoch kein Wasser.

Südlich unmittelbar angrenzend befindet sich ein Bach.

Hinzuweisen ist auch darauf, daß sich das Untersuchungsgebiet außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue befindet .

Aus den Parametern Bodenbearbeitung, Bodenstruktur und durchschnittlichen Niederschlägen läßt sich ableiten, daß das Plangebiet für die Grundwasserneubildung eine für die Gemeinde Pohle durchschnittliche Bedeutung aufweist. Über Besonderheiten der Grundwasserführung liegen im Plangebiet keine Erkenntnisse vor. Aufgrund des zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstandes ist jedoch eine Empfindlichkeit des Grundwassers allerdings ableitbar.

Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt 720 - 840 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 „West-Südwest“.

Aufgrund der fehlenden Gehölze und des verhältnismäßig geringen Anteiles an dauerhaften Vegetationsbeständen werden innerhalb des Plangebietes kaum lufthygienische Funktionen wahrgenommen. Allerdings sind die offenen Ackerflächen und der Grasweg für die Kaltluftproduktion wirksam, die in Richtung ehemaliger Bahnkörper abfließt.

Als starke Vorbelastung wirkt sich die Lärmbeeinträchtigung mit 60 dB (A) Tagwerten und die Schadstoffbeeinträchtigungen durch Verkehr auf der Bundesstraße 442 aus.

-Bereich Arten- und Biotopschutz

Im Plangebiet sind bei den Kartierungen im Rahmen dieses Beitrages (Ende Juli 1996) 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 Ackerland sowie die unmittelbar anschließende Bundesstraße lassen auch kaum erwarten, daß das Planungsgebiet selbst eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz einnimmt. Allerdings bietet der Pohler Bach, im Süden an das Gewerbegebiet angrenzend, eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Das Gewässer mit seinen Böschungsbereichen und der dort vorhandenen Pestwurzflur ist als ein bedingt naturnaher Biotoptyp zu bezeichnen. Angrenzend schließt eine Hochstaudenflur an, die durch Stickstoffzeiger gekennzeichnet ist (dominierend: Brennessel).

Das Potential der Ackerflächen, die den größten Flächenanteil innerhalb des Plangebietes einnehmen, ist im Hinblick auf ihre ökologische Wirkung gering; es liegt vorwiegend in der Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Teillebensraum und Nahrungsgebiet für verschiedene Vögel, Insekten und Kleinsäuger zu dienen.

Die Bedeutung des Grasweges und des Grabens ist aufgrund der geringen Nutzungsintensität für den Tierartenschutz als höherwertig einzuschätzen. In derartigen Biotoptypen sind eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten anzutreffen, für die dieser Bereich ein Refugium darstellt. Insbesondere wenn sie von stark genutzten Biotoptypen, wie etwa Ackerflächen und „Gewerbegebieten“ umgeben sind, dienen sie als Rückzugs- bzw. Lebensraum sowie Nahrungsgebiet für viele Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Die höchste Wertigkeit innerhalb des Plangebietes bietet der Bach, mit seinen Böschungsbereichen sowie die angrenzende Hochstaudenflur.

Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme im Hinblick auf faunistische Besonderheiten im Rahmen dieses Beitrages wurde verzichtet, da die neue Bebauung in einem Bereich realisiert wird, in dem nur Biotoptypen vorkommen, in denen bedrohte Arten nicht zu erwarten sind.

-Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Plangebiet weist auf den durch intensiven Ackerbau geprägten Flächen weder im Bereich Naturnähe, Vielfalt an Formen, Farben oder Strukturen noch im Bereich besonders identitätsbildender Elemente eine hohe Wertigkeit auf. Als Belastung für das Landschaftsbild wirkt sich außerdem aus, daß dieser ausgeräumte Agrarbereich seitlich an die stark befahrene Bundesstraße 442 angrenzt, die diesen Bereich mit Lärm belastet.

Eine höhere Wertigkeit besitzen der Grasweg und die Böschungsbereiche, die zwar Spuren menschlicher Nutzung aufweisen (z. T., Mahd, Befahren etc.); dieser Eindruck tritt aber im Jahresverlauf zurück und es dominiert eine Vielfalt an Formen und Farben, die hier aus einem relativ intensiven jahreszeitlichen Wechsel der Krautschicht resultiert.

-Bereich nachhaltige Sicherung der Naturgüter

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Bodenbeschaffenheit eine mittlere Wertigkeit für landwirtschaftliche Nutzung auf. Vorkommen von oberflächennahen Rohstoffen oder Einzugsbereiche von Trinkwassergewinnungsanlagen sind im Planbereich nicht festzustellen.

0 Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplante Bebauung

In Folge der geplanten Bebauung ist mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu rechnen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, d. h. es wird mit dem Bebauungsplan ein Eingriff gem. § 8 BNatschG vorbereitet. Derartige zu erwartende Beeinträchtigungen sollen 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 die Bebauung in einem Gebiet realisiert wird, das aufgrund des überwiegenden Fehlens von dauerhaften Vegetationsbeständen kaum für die Frischluftentstehung bzw. Staubfilterung tätig ist. Allerdings ist mit lokalklimatischen Veränderungen zu rechnen, da das Gebiet einen Beitrag zur Kaltluftproduktion leistet.

-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 von gewerblich genutzten Hallen und den Bau der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen wird Oberfläche versiegelt und es geht Lebens- und Nahrungsraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dauerhaft verloren.

Da mit der Bebauung in der Regel auch eine Umzäunung der Grundstücke einhergeht, werden bisherige Wechselbeziehungen zwischen der freien Feldmark und dem alten Siedlungskern gestört.

Desweiteren ist im Bereich des Pohler Baches mit Belastungen dieses Biotopes durch die angrenzenden Nutzungen sowie den erhöhten Oberflächenabfluß sowie eventuelle Stoffeinträge zu rechnen.

-Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Da das Plangebiet zwischen BAB 442 und vorhandenen Gewerbegebieten liegt und nicht unmittelbar weithin einsehbar ist, kann die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden in diesem Bereich kaum zu einer Überformung des Ortsrandes führen. Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen (Lärm, Schadstoffe) in diesem Bereich ist von einem geringen Risiko einer zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen,

-Bereich nachhaltiger Sicherung der Naturgüter

Das Planungsgebiet wird durch die Bebauung seiner landwirtschaftlichen Nutzung vollständig entzogen. Damit ist im Bereich "nachhaltige Sicherung der Naturgüter" mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

0 Zusammenfassende Bewertung

Die vorgesehene Bebauung greift zwar nicht in ein hochwertiges und sehr empfindliches Ökosystem ein, da die 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

empfindlichsten u. hochwertigen Bereiche in dem vom Eingriff betroffenen Gebiet von einer Bebauung auszunehmen sind.

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

Die wertvollsten Biotope sind von einer Bebauung freizuhalten, d. h. der vorhandene ausgebaute Bach, der Graben und die Hochstaudenflur sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen.

Freihalten des Nahbereiches des vorhandenen Gewässers von Bebauung und Versiegelung, um möglichen Schadstoffeinträgen und der Einschränkung des ökologischen Funktion des Gewässers entgegenzuwirken.

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. Durchgrünung des Planbereiches 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

- Grünordnerische Begrenzung des Gewerbegebietes

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) sind als eindeutige grünordnerische Begrenzung des Gewerbegebietes im Anschluß an die überbaubaren

Grundstücksflächen Gehölzpflanzungen aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern in einer Mindestbreite von 8 Metern anzulegen.

- Anlage einer Streuobstwiese

Auf der im B-Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 2 und NG 3) ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 50 qm Fläche ist ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die Obstbäume sind zur Baumentwicklung und -erhaltung entsprechend ihrer artspezifischen Baumform fachgerecht zu beschneiden und zu pflegen. Die Schnittmaßnahmen der Bäume haben alle 3-4 Jahre zu erfolgen. Bei Schnittmaßnahmen zur Gehölzpflege sind die Bestimmungen des NNatG zu beachten. Die Fläche selbst ist als extensive Wiese zu unterhalten.

0 Flächenbilanz

Die nachfolgend dargestellte Flächenbilanz orientiert sich an dem für das Land Niedersachsen empfohlenen Kompensationsmodell „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, dem sogenannten Breuer-Modell (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1/94).

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 ²	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Boden	25130	* 25130m² stark überprägter Naturboden (Acker, Graben, Grasweg) Wertstufe 2	* 2530m² Straße, vorher: Wertstufe 2, nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen *Ge 0,5 Gebiet (ges.: 14520m ²) Versiegelung Gebäude, Nebenanlagen 10890m² vorher: WS 2, nachher: WS 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	Kompensationsbedarf: (13420 x 0,3) = 4026m² Kompensation innerhalb des GE-Gebietes: Entwicklung eines Siedlungsgehölzes aus standortheimischen Arten auf 2110m² 1916m² Anlegen einer extensiven Streuobstwiese	
Wasser	25130	*Acker, Graben, Grasweg beeinträchtigte Grundwassersituation Wertstufe 2	14468m ² Boden- und Oberflächenversiegelung vorher: WS 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Erhalt des vorhandenen Grabens, Begrenzung der Bodenversiegelung, Teilversickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken	Die Kompensation wird durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erreicht	
Luft und Klima	25130	stark beeinträchtigter Bereich Wertstufe 3	Bodenversiegelung, Bebauung nachher: WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Siehe hierzu Schutzgut Wasser, Dach- und Fassanenbegrünung		

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Schutzgut	Fläche in m ²	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Arten- und Lebensgemeinschaften	700	struktureicher, Graben Wertstufe 1	nachher: 700m ² WS 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Der Graben wird in seinem Verlauf erhalten	Aufwerten von 700m² Acker (WS 3) zu einer Streuobstwiese (WS 1)	
	1800	Grasweg schwach genutzt Wertstufe 2	nachher: 1800m ² asphaltierte Straße (WS 3) erhebliche Beeinträchtigungen		Kompensationsbedarf: Aufwerten von 900m² Acker (WS 3) zu einer Streuobstwiese (WS 1)	
	17250	Acker Wertstufe 3	nachher: WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen			
Landschaftsbild	25130	stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche Wertstufe 3	Beseitigung und Umbau von Vegetation nachher: Wertstufe 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Bauen nur unter Verwendung ortstypischer Bauformen Beschränkung der Geschoßhöhe; Durchgrünung, Eingrünung		
Flächen ohne Veränderungen	220	Hochstaudenflur	liegt innerhalb der Fläche NG 1			
	510	Grasweg	wird als landwirtschaftl. Verkehrsfläche festgesetzt			
	110	Bach mit naturnaher Ufervegetation	wird als Wasserfläche festgesetzt			

Kompensationsbedarf auf der Fläche NG 2: **3516 qm**

Flächengröße der Fläche NG 2: **3560 qm**

Der B-Plan Nr. 12 „In der Masch II“, Gemeinde Pohle, nimmt die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation auf. Durch die innerhalb der Flächen NG 1 und NG 2 getroffenen Festsetzungen zur Rahmeneingrünung und zur Anlage einer Streuobstwiese wird der Ausgleich der im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet.

Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu berücksichtigen.

Damit innerhalb des Gewerbeareals „In der Masch“ ein möglichst einheitliches und sich in die Ortsrandlage Lauenaus einfügendes Gewerbegebiet realisiert wird, soll innerhalb dieses B-Planes Nr. 12 die Nutzungsstruktur zugelassen werden, die innerhalb des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“ ebenfalls definiert ist. Aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhandenen Wohnnutzung oder ähnlich sensibler Nutzungen sind daher Nutzungskonflikte i.S. des Immissionsschutzes nicht ableitbar.

Auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen zum Ausschluß von immissionsintensiven Nutzungen sind Immissionsschutzkonflikte ebenfalls nicht ableitbar.

Altlasten

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

4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Im Rahmen der Aufstellung des nördlich angrenzenden B-Planes Nr. 14 „Pohler Straße“ wurden keine örtliche Bauvorschriften über Gestaltung berücksichtigt. Aus der heutigen städtebaulichen Situation heraus sind, um die Integration der baulichen Anlagen in den westlichen Siedlungsrand der Ortslage Lauenau zu gewährleisten, zumindest die Höhenentwicklung und die Dachform bzw. -neigung der baulichen Anlagen zu bestimmen. Bei Beurteilung der konkreten städtebaulichen Situation hinsichtlich der westlich das Plangebiet tangierenden B 442 sowie der davon in Richtung Lauenau führenden Zu- und Abfahrt ist der im FNP dargestellten Gewerbefläche eine besondere Bedeutung beizumessen. Die besondere Bedeutung resultiert aus der Höhenlage der genannten Straßen, so daß das Plangebiet einsehbar ist.

Dieser besonderen städtebaulichen Situation ist schon im B-Plan Nr. 9 durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (First- und Traufhöhe) Rechnung getragen worden. Um jedoch einerseits für Gewerbebetriebe eine zweckorientierte Bebauung und Gestaltung ihrer Grundstücke zu ermöglichen und andererseits das Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung hinsichtlich der Proportion zu gewährleisten, wird die zulässige Höhenentwicklung sowie die Dachform bzw. -neigung (10-30 Grad) definiert. Ausnahmen von der Dachneigung sind nur zulässig, wenn eine entsprechende Attika realisiert wird (siehe örtliche Bauvorschriften über Gestaltung).

Durch die Höhenbegrenzung auf maximal 12,00 m Firsthöhe und max. Traufhöhe von 9 m kann i.V. mit den Festsetzungen zur Bepflanzung am Siedlungsrand ein nahezu "weicher" Übergang zur freien Landschaft erzeugt werden. Die pot. Ansichtsflächen werden von der B 442 nicht in der vollen Höhe wahrgenommen. Die festgesetzten Höhen gewährleisten, daß die neuen Baukörper eher „geduckt“ am Ortsrand in Erscheinung treten und somit nicht als unmaßstäblich wirkende Bauvolumen in Erscheinung treten.

5.. Daten zum Plangebiet

Gewerbegebiet	14.520,00 qm
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1)	2.330,00 qm
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 2)	3.560,00 qm
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 3)	1.820,00 qm
Öffentliche Grünfläche	620,00 qm
Verkehrsflächen	2.530,00 qm
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Verkehr	480,00 qm
Wasserfläche	110,00 qm
Plangebiet gesamt:	25.970,00 qm

6. Durchführung des B-Planes

6.1 Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes können im Wege des einfachen Grunderwerbs an Bauinteressent veräußert werden. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Gemeinde Pohle erwirbt die im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen soweit diese noch nicht im Eigentum der Gemeinde sind.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Schmutzwassers** erfolgt im Tonnensystem und wird an die Kläranlage Rodenberg, die entsprechend dem Fortschritt der baulichen Nutzung und nach dem neuesten Stand der Technik stufenweise nach- und umgerüstet wird, abgeleitet.

Das im Plangebiet anfallende **Oberflächenwasser** ist über geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen. Hierfür sind ausreichend dimensionierte Mulden oder naturnah zu gestaltende Rückhaltebecken zu realisieren. Diese sind derart zu gestalten, daß bei starken Regenereignissen eine Anbindung an die in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorhandenen Entwässerungsmulde erfolgen kann. Das darin anfallende Oberflächenwasser kann über das im B-Plan festgesetzte Gewässer abgegeben werden. Es ist darauf zu achten, daß lediglich die natürliche Abflußspende der derzeit unbebauten Flächen an die Vorflut abgegeben wird (vgl. textl. Festsetzungen).

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbegebietes erfolgt durch den Anschluß an die im Flst. 64/7 vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt.

Der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises ist ein Löschwasserplan i. M. 1:5000 mit den notwendigen Unterlagen zuzustellen.

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

Zur Entsorgung des Oberflächenwassers sind die Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken nach ATA-Arbeitsblatt A-138 zu bemessen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität/Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen Wesertal GmbH, Hameln. Das Plangebiet kann desweiteren von der Landesgasversorgung Niedersachsen AG mit Gas versorgt werden. Erdarbeiten in der Nähe der 1 kV-Erdkabelleitung sind der zuständigen Regionalstelle in Rodenberg mitzuteilen.

Fernmeldewesen

Der Anschluß an das örtliche Fernmeldenetz wird von der Deutschen Telekom, Direktion Hannover, sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des **Fernmeldenetzes** sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem **Fernmeldeamt 2 Hannover, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL 3 und PIL 8, Telefon 0511/677-6812**, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6.3 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Pohle entstehen zur Realisierung dieses B-Planes Kosten i.S. § 127 BauGB von ca. 320.000 DM. Darin sind anteilig die Grunderwerbskosten und die Kosten zur Realisierung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen enthalten. Die Summe wird entsprechend in den Haushalt 1997 eingestellt.

7. Abwägung

Seitens der **Telekom Direktion, Hannover** wurde darauf hingewiesen, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mit der neuen Anschrift der Niederlassung 1 Postfach 9011, 30001 Hannover, Ressort SuN 14, Telefon 0511/308-9514, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden soll.

Die Begründung enthält einen entsprechenden Hinweis.

Das **Elektrizitätswerk Wesertal, Hameln**, hat darauf hingewiesen, daß sich im Randbereich des B-Planes ein 1-kV-Erdkabel befindet. Es wird darum gebeten, diese Leitung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auf diese Erdkabelleitung soll Rücksicht genommen werden.

Je nach Leistungsbedarf der zukünftigen Gewerbebetriebe ist evt. eine neue Trafostation aufzustellen. Der dafür in Frage kommende Standort richtet sich nach Lage des Lastschwerpunktes und kann daher noch nicht genau bestimmt werden.

Das in der Stellungnahme des Energieversorgungsunternehmens Wesertal GmbH, Hameln, genannte 1 KV-Erdkabel ist entsprechend der Lage nachrichtlich gekennzeichnet worden. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung wird mit dem Elektrizitätswerk Wesertal GmbH in Abhängigkeit des jeweiligen Lastschwerpunktes ein entsprechender Standort für eine Trafostation festgelegt.

Das **Staatliche Amt für Wasser und Abfall Hildesheim** hatte aus Sicht der Abwasserentsorgung darauf hingewiesen, daß sich die Kläranlage Rodenberg der vollen Auslastung ihrer Kapazität nähert. Es sollte daher geprüft werden, ob eine Erweiterung der Kläranlage Rodenberg durch die Ausweisung neuer Baugebiete erforderlich wird.

In Kenntnis der Kapazitätenerschöpfung des Klärwerkes der Samtgemeinde Rodenberg hat die Samtgemeinde eine „Grundsatzuntersuchung zum Leistungsvermögen der Kläranlage Rodenberg durch ein qualifiziertes Ing. Büro ausarbeiten lassen. Hinsichtlich der zukünftigen Siedlungsentwicklung ist davon auszugehen, daß durch die beabsichtigte Erweiterung der Kläranlage die derzeitige Situation im Bereich der Schmutzwasserentsorgung erheblich verbessert und auch den zukünftigen zu erwartenden Einwohner- und Einwohnergleichwerten angepaßt bzw. dimensioniert wird. Im Rahmen der

Realisierung des B-Planes Nr. 12 "In der Masch II" wird seitens der Gemeinde Pohle bzw. Samtgemeinde Rodenberg darauf hingewirkt, daß nach Abschluß der Bauarbeiten eine Kontrolle der Trinkwasserleitungen erfolgt, damit eine Verunreinigung der Leitungen ausgeschlossen wird.

Oberflächenentwässerung

Das StAWA Hildesheim hat weiter darauf hingewiesen, daß es grundsätzlich vorzusehen ist, das anfallende Regenwasser auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Ist diese Voraussetzung nicht gegeben, so ist dem StAWA Hildesheim der hydraulische Nachweis des benutzten Vorfluters vorzulegen.

In § 7 der textlichen ist dargelegt, daß auf den jeweiligen Grundstücksflächen durch bauliche oder sonstige Maßnahmen das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten wird. An die nächste Vorflut darf nur die Abflußspende abgegeben werden, die der natürlichen Abflußspende des derzeit unbebauten Geländes entspricht. Durch diese Festsetzung ist eine geordnete Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers vorgesehen, ohne die nachfolgenden Vorfluter zusätzlich zu belasten.

Überschwemmungsgebiete/Hochwasserschutz

Entsprechend § 93 NWG sei das Überschwemmungsgebiet für den schadlosen Hochwasserabfluss und für die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten.

Die Flächen des B-Planes Nr. 12 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, liegen nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue. Die Grenze verläuft laut Karte aus dem Jahr 1911 östlich des angrenzenden Bahndammes, so daß die in der Stellungnahme vorgetragene Ausführungen hinsichtlich der Wiederherstellung natürlicher Retentionsräume und der Erhaltung und Gestaltung von Überschwemmungsgebieten für dieses Baugebiet nicht mehr relevant sind.

Zum Thema Abfallwirtschaft sind allgemeine Hinweise zum Umgang mit Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorgetragen worden.

Der Gemeinde Pohle bzw. der Samtgemeinde Rodenberg sind jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altablagerungen oder kontaminierte Betriebsflächen innerhalb des

Plangebietes der hier in Rede stehenden Bauleitplanung bekannt. Der Hinweis, daß zum Beteiligungszeitpunkt dem StAWA Hildesheim im Planbereich ebenfalls keine Altlasten bzw. Verdachtsfälle gem. § 31 NAbfG gemeldet bzw. bekannt geworden sind, wird zur Kenntnis genommen.

Seitens der **Landesgasversorgung Niedersachsen AG** wurde darum gebeten, in die Begründung zum B-Plan aufzunehmen, daß die geplanten und vorhandenen Bauten mit Erdgas versorgt werden können. Sobald der o. g. B-Plan Rechtskraft erlangt hat, wird um Benachrichtigung gebeten. Es wurde darum gebeten mitzuteilen, wann mit der Erschließung zu rechnen ist und wer in diesem Gebiet bauen wird, damit die Arbeiten rechtzeitig eingeplant werden können.

In die Begründung des B-Planes Nr. 12 "In der Masch III" ist der Hinweis aufgenommen worden, daß der Planbereich seitens der Landesgasversorgung Niedersachsen AG mit Gas versorgt werden kann. Im Rahmen der Durchführung des B-Planes wird die Gemeinde Pohle bzw. Samtgemeinde Rodenberg die Landesgasversorgung Niedersachsen AG über den Beginn der Erschließungstätigkeiten unterrichten.

Landkreis Schaumburg

Aus der Sicht des **Amtes für Zivil- und Katastrophenschutz** 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 Ausbauplanung der entsprechenden Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt.

Das **Amt für Naturschutz** hatte darauf hingewiesen, daß im Hinblick auf die Anlegung der Kompensationsfläche auf die Schattenwirkung, die von dem Damm der B 442 ausgeht, einzugehen ist. Ebenfalls sei auch auf die Obstgehölze einzugehen. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß im Bereich des Grabens Vorkommen von seltenen Pflanzen festgestellt wurden. Dieser Graben würde durch erhebliche negative Einflüsse, insbesondere durch bau-, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen der Erschließungsstraße, beeinträchtigt.

Da der Wall der B 442 in Nord-Südrichtung verläuft und sich östlich angrenzend der 5-10 m breite Wirtschaftsweg befindet, ist die Schattenwirkung auf der Fläche der Streuobstwiese gering. Aufgrund der geschilderten Standortbedingungen ist der Standort für die Anlage einer Streuobstwiese geeignet. Die textlichen Festsetzungen (§ 2 Abs. 2 Satz 1) wurden hinsichtlich der Pflege der Obstgehölze redaktionell ergänzt, um zu gewährleisten, daß die Baumentwicklung und -erhaltung entsprechend ihrer artspezifischen Baumform fachgerecht beschnitten werden.

Aufgrund der Anregung des Landkreises Schaumburg wurde dem Graben, der mit seiner Grabensohle 1 m östlich der intensiv bewirtschafteten Ackerfläche liegt, die Wertstufe 1 zugeordnet. Somit wurde der Graben, der bisher als strukturreicher, stark eutrophierter Graben (bedingt naturferner Biotoptyp) eingestuft wurde, als extensiv gepflegter, artenreicher Graben (halbnatürlicher Biotoptyp) eingestuft. Da der Erhalt der Wertstufe 1 (Biotoptyp mit besonderer Bedeutung) im Nahbereich der Planstraße nicht gewährleistet werden kann, sind, um diese Beeinträchtigungen auszugleichen, 780 m² zusätzliche Kompensationsfläche im Anschluß an die vorhandene NG 2 Fläche ausgewiesen worden.

Seitens des **Amtes für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft** wurde bezüglich der angenommenen Lage des B-Planes sowie des geplanten Anschlußbereiches im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue eigens ein Besprechungstermin im Beisein der Vertreter der Samtgemeinde Rodenberg bei der Bezirksregierung Hannover durchgeführt. Die dort vorhandene Ursprungskarte aus dem Jahre 1911 weist aus, daß sich der o. g. Bereich bzw. der gesamte Bereich westlich der Bahnlinie nicht im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue befindet. Desweiteren wurde darauf hingewiesen, daß sich die Ausgleichsflächen entlang eines Gewässers II. Ordnung (Pohler Bach) befinden. Die Anpflanzungen sollen mit dem für die Unterhaltung des Gewässers zuständigen Unterhaltungsverband Nr. 53 abzustimmen.

Die Begründung des B-Planes Nr. 12 "In der Masch II" ist hinsichtlich der Lage des Plangebietes - außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes - entsprechend geändert worden.

Der für den Pohler Bach zuständige Unterhaltungsverband Nr. 53 ist als Träger öffentlicher Belange an dieser Bauleitplanung beteiligt worden. Anregungen und/oder Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Das **Bauordnungsamt** hatte darauf hingewiesen, daß die in § 2 Nr. 2 angeführte Pflanzliste der Begründung nicht als Anlage beigefügt sei. In der NG 3 - Fläche müßten Festsetzungen getroffen werden und die öffentliche Grünfläche "Entwässerungsmulde" so festgesetzt ist, daß diese derzeit nicht durch Zufahrten unterbrochen werden. Wenn dieses erforderlich sein sollte, müßte eine entsprechende Festsetzung getroffen werden.

Die Begründung des B-Planes Nr. 12 "In der Masch II", Gemeinde Pohle, ist durch die entsprechende Pflanzliste ergänzt worden. Um Rechtsunklarheiten zu vermeiden, wurde neben der eindeutigen Planzeichnung (Festsetzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 18 a BauGB) der § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen, der die Definition der Kompensationsmaßnahme beinhaltet, durch den Hinweis auf die NG 3 Fläche redaktionell ergänzt.

Die textl. Festsetzung (§ 7) ist bzgl. der Möglichkeiten der Überfahrt wie folgt redaktionell ergänzt worden. Durch die Ergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. "Die der Ableitung der natürlichen Abflußspende dienende und im B-Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche darf je Grundstück auf einer Länge von max. 7 m überfahren werden".

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 Kalenberger Bergland die folgenden heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten des Eschen-Ulmen-Auenwaldes:

Großkronige Laubbäume

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

Kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Sträucher

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

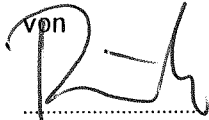
Anlage 2

Sortenliste

Sorte	Bemerkung
<u>Äpfel</u>	
Prinz Albert	reichtragend, robust, auch f. rauhe Lagen
Altländer Pfannkuchen	braucht gute Böden
Roter Trierer Weinapfel	windfest
Jakob Lebel	reichtr., braucht gute Böden, geschützte Lagen
Roter Eiserapfel	geschützte Lagen
Baumanns Renette	
Biesterfelder Renette	
Blenheimer Goldrenetter	reichtr., gute, auch trock. Böden, gesch. Lagen
Champagner Renette	
Grahams Jubiläums Apfel	
Dülmener Rosenapfel	kaum Krankheiten, geschützte Lagen
Geheimrat Oldenburg	
Ontario	spät genußreif, anspruchslos, reichtr.
Gravensteiner	wertvoller Tafelapfel, windgesch. Lagen, reichtr.
Haugsapfel	reichtragend, robust
<u>Birnen</u>	
Clapps Liebling	reichtr., nicht windfest, Frühbirne
Bosc's Flaschenbirne	robust, reichtr., sonnige Standorte
Pastorenbirne	gut f. Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest
Gellerts Butterbirne	rel. robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, rel. frostfest
<u>Kirschen</u>	
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtr., nicht für Hochstämme, anfällig für Monilia
Schneiders späte Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtr.
Dollesepler	früh. reichtr., gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
<u>Pflaumen, Renekloden, Mirabellen</u>	
Brühler Hauszwetsche	reichtr., robust, vielseitig verwendbar
Wangenheimer Frühzwetsche	reichtr., robust, vielseitig verwendbar
Oullins Reneklode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Nancy Mirabelle	reichtr., robust, vielseitig verwendbar

8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von


Reinold
Hess. Oldendorf, den 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 wurde

am 25.10.1996


ortsüblich bekanntgemacht.

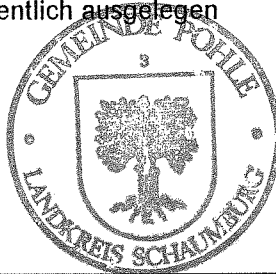
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 13.11.1996 bis 13.12.1996

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Pohle, den 07.03.1997


In Vertretung
Weinz
Gemeindedirektor




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

am 21.02.1997

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Pohle, den 07.03.1997


In Vertretung
Weinz
Gemeindedirektor

