

# **Bauleitplanung der Gemeinde Pohle**

**Samtgemeinde Rodenberg  
Landkreis Schaumburg**

## **Begründung**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

### **B-Plan Nr. 13 „In der Masch III“ Gemeinde Pohle**

**einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung**

**und**

### **Teilaufhebung des B-Planes Nr. 9**

**„In der Masch“**

**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**

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

##### **4.3.2 Immissionen**

##### **4.3.3 Altlasten**

#### **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**

### **8. Verfahrensvermerk**

## **Anlagen**

## 1. Grundlagen

Der VA der Gemeinde Pohle hat am 13.12.1996 die Aufstellung des B-Planes Nr. 13 „In der Masch III“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, beschlossen. In seiner Sitzung am faßte der VA den Auslegungsbeschluß.

Für die Samtgemeinde Rodenberg liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Bereich des B-Planes Nr. 13 ein **Gewerbegebiet** mit einer durchschnittl. Geschoßflächenzahl (**GFZ**) = **0,8** dar. Im B-Plan Nr. 13 wird jedoch 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. 13 einschl. der darin getroffenen Festsetzungen entspricht auch ohne Festsetzung einer Geschoßflächenzahl dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, da sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die festgesetzte Höhenentwicklung der Gebäude die im wirksamen FNP dargestellten durchschnittlichen Geschoßflächenzahl einstellen wird.

Die im südlichen Planbereich gelegenen Flächen sind z.T. als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Fläche ist als Kompensationsfläche - Obstwiese - vorgesehen. Diese Nutzung ist mit den Darstellungen des wirksamen FNP vereinbar.

Entlang der östlichen und südlichen Grenze des im FNP dargestellten GE-Gebietes sind als Rahmengrün Grünflächen dargestellt. Diese Grünflächen sollten ursprünglich die Gewerbeflächen in die nach Süden sich anschließende freie Landschaft und insbesondere als Abstandsgrün zu der östlich ehemals verlaufenden Bahnstrecke dienen. Aufgrund des Rückbaus der Bahnlinie und den sich in diesem Bereich des Bahngeländes gegenwärtig darstellenden gewerblichen Nutzungen verliert die Grünfläche, in der im FNP dargestellten Ausformung und Breite, ihre städtebauliche Notwendigkeit. Im Rahmen dieses B-Planes werden daher aus den dargestellten Grünflächen im Nordosten und Südosten große öffentliche Grünflächen und z.T. schmalere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entwickelt. Der städtebauliche Gesamtcharakter der im FNP beabsichtigten linienhaften Eingrünung der Gewerbeflächen wird jedoch beibehalten.

Die 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 schon dargestellten Gewerbeflächen hinaus, ist eine Ausdehnung des Gewerbeareals nicht beabsichtigt.

Diese Bauleitplanung erfolgt auf der Grundlage einer konkret vorhandenen Baulandnachfrage, die aus dem Gemeindegebiet bzw. Samtgemeindegebiet resultiert.

Da sich der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes auf Teilflächen des B-Planes Nr. 9 „In der Masch“, erstreckt, ist mit dieser Bauleitplanung eine Teilaufhebung des B-Planes Nr. 9 verbunden.

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. 137 - Inkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 BGBl. S. 466) 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.

In diesem Sinne soll der B-Plan Nr. 13 „In der Masch III“, Gemeinde Pohle, die für seinen räumlichen Geltungsbereich zu treffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

Da im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen ist sind die folgenden Hinweise und Forderungen des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes - Institut für Denkmalpflege zu beachten:

Der Mutterbodenabtrag sowie der Kanalbau im Bereich des Plangebietes hat mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel unter Überwachung eines Mitarbeiters des IfD zu erfolgen. Der Beginn des Mutterbodenabtrages ist dem IfD 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Der Denkmalpflege ist die erforderliche Zeit zur fachgerechten Bergung und Dokumentation der archäologischen Relikte einzuräumen. Im Baugenehmigungsverfahren

sind die Punkte 1 - 3 auf die Einzelgrundstücke zu beziehen und als Auflage festzuschreiben.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 „In der Masch III“, Gemeinde Pohle, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, hat eine Gesamtgröße von rd. 6,4 ha und wird durch die Planbereiche A und B gebildet. Die räumlichen Geltungsbereiche werden wie folgt gebildet:

##### **Planbereich A:**

im Norden: durch eine gedachte Linie, die in einem Abstand von 5m nördlich der südlichen Grenze des Flst. 31/5 verläuft und im nordwestlichen Planbereich, in einem Abstand von 18 m von der östlichen Grenze des Flst. 64/7, nach Norden und nach 23 m nach Westen auf die Wegeparzelle zuläuft.

im Osten: durch die östliche Grenze des Flst. 31/5, 11/7 (Gemarkung Lauenau), 31/6, 102/ 35, 36/1, 38 /6 und 39/1 (Gemarkung Pohle).

im Süden: durch die südliche Grenze der Flst. 118/72, 39/1, 65/3 und 44/4, Gemarkung Pohle .

im Westen: durch die nordwestliche Grenze des Flst. 44/4, die südwestliche Grenze des Flst. 118/72 und durch die östliche Grenze des Flst. 64/7 (Gemarkung Pohle).

**Planbereich B:** Der räumliche Geltungsbereich des Planbereich B wird durch die Flst. 64/5 und 44/1, Gemarkung Pohle, gebildet.

### 3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 „In der Masch III“, Gemeinde Pohle, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Gewerbebetriebe im Bereich der östlichen Gemeindegebietsgrenze Pohle (im Nahbereich zur Ortslage Lauenau) geschaffen werden. In Anlehnung an die nördlich und westlich bereits angrenzenden B-Pläne Nr. 9 „In der Masch“ und Nr. 12 „In der Masch II“ soll auch in diesem B-Plan auf die konkret vorhandene und lokal gebundene Nachfrage nach verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen eingegangen und weitere Gewerbeflächen bereitgestellt werden.

Es ist nunmehr 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 das durch die o.g. B-Pläne auf Teilflächen schon vorbereitete Gewerbegebiet „In der Masch“ räumlich zu vervollständigen.

Die Eignung dieser Flächen resultiert aus der Lage und Zuordnung zur vorhandenen Verkehrsinfrastruktur (B442 und BAB 2) sowie der gewerblich vorgeprägten westlichen Ortsrandlage Lauenau. In diesem Bereich der Gemeinde Pohle ist die Gewerbeflächenentwicklung in Zuordnung zu den auf dem Gebiet des Flecken Lauenau befindlichen gewerblichen Nutzungen städtebaulich sinnvoll und führt nicht zu Nutzungskonflikten benachbarter Ortslagen.

Der B-Plan Nr. 13 „In der Masch III“ stellt somit die „dritte Stufe“ der Vervollständigung des im FNP dargestellten Gewerbegebietes dar. In Anlehnung an die Festsetzungen der B-Pläne Nr. 9 und Nr. 12 soll innerhalb des B-Planes Nr. 13 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der baulichen Gestaltung der zukünftigen Gebäude als auch der Grünordnung eine homogene Gewerbefläche entwickelt werden.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen zu einer hinreichenden Rahmeneingrünung und Kompensation der durch Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe beitragen. Die Belange der Wasserwirtschaft sollen durch Regelungen, die sich an eine ökologisch orientierte Regenwasserbewirtschaftung anlehnen, berücksichtigt werden.

Zur eindeutigen städtebaulichen Abrundung des Gewerbegebietes wird eine kleinere Teilfläche der Gemarkung Lauenau, westlich der Bahnanlage, mit in diese Bauleitplanung einbezogen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch einen Grünordnungsplan, der auf den Zustand der betroffenen Flächen eingeht, diesen bewertet und daraus Vorschläge zur Kompensation ableitet, berücksichtigt.

Für eine kleinere Teilfläche, im Norden des Plangebietes, werden die aus dem B-Plan Nr. 9 "In der Masch" überwirkenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung übernommen, um eine städtebaulich abgeschlossene Einheit zu gewährleisten.

### **3.3 Zustand des Plangebietes**

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

Das Gebiet des B-Planes Nr. 13 „In der Masch III“ liegt an der östlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde Pohle, zwischen der B 442 und dem ehemaligen Bahnhofsgelände von Lauenau. Im Norden wird das Plangebiet von der L 439 Pohle - Lauenau begrenzt. Diese Straße stellt zugleich die Haupteinfahrtsachse 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 nördliche und westliche Begrenzung dieses B-Planes. Der B-Plan Nr. 13 wird im Westen von Ackerflächen, auf denen bereits Gewerbegebiete durch Bebauungspläne bauleitplanerisch abgesichert sind bzw. gegenwärtig abgesichert werden, und im Osten von den Aufschüttungen des o.g. Bahnhofsgeländes umgeben. Im Süden fließt der Pohler Bach.

Im Plangebiet ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau dominierend. Extensiver genutzte bzw. bewirtschaftete Flächen finden sich lediglich in den Randbereichen entlang des Bahnhofsgeländes, des Pohler Baches sowie seitlich des Grabens.

Das Plangebiet weist eine relativ flache Ausbildung des Reliefs auf. Die Oberfläche ist schwach wellig und fällt von Südenwesten von 85,40 m üNN nach Nordosten zur Rodenberger Aue hin auf 82,00 m üNN ab.

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

In Anlehnung an die B-Pläne Nr. 9 und Nr. 12 „In der Masch“, Gemeinde Pohle, wird für das im B-Plan vorgesehene Baugebiet 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. 1986), geändert durch Artikel 2 der Verordnung zu Änderung der 13. 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 in diesem B-Plan darauf hingewiesen, daß in der östlich angrenzenden Ortslage Lauenau auch Tankstellen vorhanden sind, die zur Deckung des Bedarfes geeignet sind.

In § 2 der textlichen Festsetzungen ist dargelegt, daß die offene Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge gilt; eine sog. **abweichende Bauweise**. Diese Definition, die eine Frontlänge von mehr als 50 m zulassen kann, ist erforderlich, um entsprechend der beabsichtigten und zulässigen Nutzungen zweckmäßige Gebäude innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes realisieren zu können.

Innerhalb des GE-Gebietes wird eine maximale **Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6** festgesetzt. Die gewählte GRZ bleibt somit hinter dem gemäß BauNVO für GE-Gebiete maximal zulässigen Wert von 0,8 deutlich zurück. Innerhalb des festgesetzten GE\*-Gebietes wird aufgrund der Erweiterung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 9) für den ergänzten und räumlich abgeschlossenen Bereich eine GRZ=0,5 festgesetzt. Die festgesetzten GRZ gewährleisten eine den erkennbaren Flächenansprüchen potentieller Gewerbebetriebe entsprechende Bebauung.

Die Entwicklung der Vollgeschosse kann bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen aufgrund der tatsächlich gewählten Höhenentwicklung der Gesamtbaukörper äußerst unterschiedlich in Erscheinung treten. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung die konkreten Bebauungsabsichten und Bauformen nicht hinreichend genug bekannt sind, sollen Festsetzungen, die dazu geeignet sind, die Gestaltung und Ausnutzung der zukünftigen baulichen Anlagen oder die betriebliche Entwicklung zu beeinträchtigen, vermieden werden. Vielmehr soll sich über die GRZ in Kombination mit der Festsetzung der max. Gebäudehöhe ein max. Gesamtvolumen ergeben. Um eine größere Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Nutzung des gebauten Innenraumes zu gewährleisten, wird auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl verzichtet und ausschließlich die **max. Höhe der Gebäude** (max. 12,0 m über Bezugsebene innerhalb des GE-Gebietes) festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten GE\*-Gebietes sind weitergehende örtliche Bauvorschriften über Gestaltung zu First- und Traufhöhen festgesetzt (vgl. Kap. 4.4). Durch die Höhenfestsetzungen 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 mit einem Abstand von 5 m. Die übrigen Baugrenzen innerhalb dieses Planbereiches sind so festgesetzt, daß ausreichend überbaubare Flächen für die jeweiligen betrieblichen Entwicklungen bzw. für die jeweiligen Flächenansprüche der potentiellen Investoren geschaffen werden, so daß individuelle und betriebsinterne

Erfordernisse hinsichtlich der Stellung der Hauptbaukörper - auch mittel- bis langfristig - berücksichtigt werden können.

## 4.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des B-Planes Nr. 13 „In der Masch“ erfolgt über die Landesstraße L 439. In den B-Plänen Nr. 9 und Nr. 12 sind ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die eine verkehrssichere Erschließung des Gewerbegebietes ermöglichen. Über die Wegeparzelle Flst. 64/7, die in einer Breite von 7 m ebenfalls schon im B-Plan Nr. 12 „In der Masch“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, erfolgt auch die unmittelbare Erschließung des im B-Plan Nr. 13 ausgewiesenen Gewerbegebietes. In diesem Zusammenhang sei auch auf den ausreichend dimensionierten Wendehammer im südlichen Bereich des B-Planes Nr. 12 hingewiesen. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 24 m so dimensioniert, daß Zu- und Anlieferverkehr (LKW) angemessen wenden können.

Im Rahmen der Durchführung des B-Planes und der damit verbundenen Grundstücksaufteilung wird, entsprechend der konkreten Flächenansprüche der zukünftigen Investoren, über Grunddienstbarkeiten/Wegerechte die Erreichbarkeit sowie die Ver- und Entsorgung gewährleistet. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch keine Aussagen über konkrete Grundstücksteilungen bekannt sind, wird auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verzichtet. Eine Ausnahme besteht lediglich für die im nördlichen Planbereich geplante Verlegung einer Leitungstrasse zur Ableitung des in der Wegeparzelle Flst. 64/7 anfallenden Oberflächenwassers mit Anschluß an das festgesetzte Reckenrückhaltebecken.

Die Erreichbarkeit der im südlichen Planbereich festgesetzten Gewässerparzelle, zwecks Unterhaltung des Gewässers, wird über die festgesetzte Kompensationsfläche - NG 2 - und über die angrenzenden Wegeparzellen, ggf. über Grunddienstbarkeiten, sichergestellt.

## **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. 13 „In der Masch III“, 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 zum B-Plan Nr. 13 ausgearbeitete Grünordnungsplan eine Grundlage bilden. Der Grünordnungsplan dient als Ergänzung des abwägungserheblichen Materials und kann bei der Samtgemeinde Rodenberg, Bauamt, zu den jeweiligen Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### **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. 13 „In der Masch III“, liegt im äußersten Osten der Gemarkung der Gemeinde Pohle, unmittelbar östlich schließt der Bahnhof der Gemarkung Lauenau an. Die potentiell natürliche Vegetation entspricht in den tiefen Lagen dem Eschen-Ulmen-Auenwald.

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

Das Plangebiet wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Norden des Plangebietes befindet sich innerhalb dieser Ackerfläche ein Graben mit einer Breite von 1,50 m sowie einer Tiefe

von 50 cm. Dieser führte zur Zeit der Bestandsaufnahme (Oktober 1996) zwischen 10-20 cm Wasser. Der Graben zeichnet sich durch eine extensive Nutzung aus und ist an seinen Böschungskanten mit einer bunten staudenreichen Vegetation bestanden, die sich durch ein vermehrtes Vorkommen von Schilf auszeichnet. Im Übergang zu den bereits vorhandenen Gewerbeflächen befindet sich eine seit kürzerer Zeit brachgefallene Ackerfläche, die einen Aufwuchs von Ackerfrüchten sowie von Gräsern aufweist. Aufgrund der geringen Entwicklungsdauer dieser zuvor intensiv genutzten Fläche ist der Boden nicht flächendeckend bewachsen, sondern lückenhaft mit aufkeimenden Pflanzen bedeckt. Im östlichen Grenzbereich zum Bahngelände sowie im Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Pohler Bach haben sich seitlich der Ackerflächen Gras- und Hochstaudenreiche Säume entwickelt, die eine Breite von bis zu 2 m aufweisen.

## **0 Planungsrelevante Vorgaben**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (Entwurf, 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, die westlich des Plangebietes verläuft und die Stadt Rodenberg mit der Stadt Bad Münder verbindet, wird als Hauptverkehrsstraße von 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. 13 „In der Masch III“, 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 an das Plangebiet angrenzend, entlang des Pohler Baches, befindet sich als schutzwürdiger Bereich ein für den Landschaftshaushalt bedeutender Bereich. Entlang des Pohler Baches sind als landschaftspflegerische Maßnahme Schutzpflanzungen in Form von Hecken, Baum- und Strauchgruppen und Ufergehölzen erforderlich. Ökologisch und wissenschaftlich wertvolle Bereiche sind auf der Fläche selbst nicht zu verzeichnen.

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

## **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 überwiegenden Teil des Plangebietes hat sich brauner Auenboden aus Auelehm mit einer Mächtigkeit von z.T. mehr als 1 m über fluvialem Sand und Kies entwickelt. Diese Böden sind nur selten überflutet und im Unterboden häufig kalkhaltig. Sie werden zum Teil als Acker genutzt. Aufgrund der Bodenart mit einem hohen Anteil an stark schluffigem Ton, ist die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Bodenverdichtung mittel, die Böden sind hoch empfindlich gegenüber Schadstoffanreicherungen und die Erosionsgefährdung durch Wasser ist als gering zu bezeichnen.

In einem kleinen Bereich im äußersten Norden des Plangebietes sowie entlang des Feldweges hat sich Pseudogley, aus Löß über Grundmoränen der Saale-Eiszeit gebildet. Die stark schluffigen Tone besitzen eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung und eine geringe Erosionsgefährdung durch Wasser. 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.

Die Oberfläche ist flach ausgebildet und fällt von Südwesten (85,4 m ü. N.N.) nach Nordosten (82 m ü. N.N.) zur Niederung der Aue hin ab.

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

### **-Bereich Wasser**

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Pohler Bach, ein ausgebautes Gewässer 2. Ordnung mit Regelprofil, einer Breite von 6 Metern, einer Tiefe von 2 Metern und einem Wasserstand von 40 cm. Dieser ist an seinen Ufern mit Hochstauden und Röhricht bestanden. Gehölze, hauptsächlich Schwarzerlen und

Weiden, befinden sich auf der südlichen Seite des Pohler Baches entlang der Böschungskante.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich innerhalb der Ackerflächen ein Graben mit einer Breite von 1,50 m sowie einer Tiefe von 50 cm. Dieser führte zur Zeit der Bestandsaufnahme (Oktober 1996) zwischen 10-20 cm Wasser. Der Graben zeichnet sich durch eine nur extensive Nutzung aus und ist an seinen Böschungskanten mit einer bunten staudenreichen Vegetation bestanden, die sich durch ein vermehrtes Vorkommen von Schilf auszeichnet.

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 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, die Ackerbrache und die Grassäume für die Kaltluftproduktion wirksam, die in Richtung ehemaliger Bahnkörper fließt.

Als starke Vorbelastung wirkt sich die Lärmbeeinträchtigung mit 60 dB (A) Tagwerten und die Schadstoffbeeinträchtigungen durch Verkehr auf der Bundesstraße 442 aus, die jedoch im Hinblick auf die beabsichtigte Gewerbegebietentwicklung von untergeordneter Bedeutung ist.

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

Im Plangebiet sind bei den Kartierungen im Rahmen dieses Beitrages (Ende Juli und Oktober 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 unmittelbare Nähe zur Bundesstraße sowie zum aufgeschütteten Bahngelände lassen auch kaum erwarten, daß das Plangebiet 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 dem dort vorhandenen Uferbewuchs ist als ein bedingt naturnaher Biotoptyp zu bezeichnen.

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. Im Bereich der Ackerbrache ist die ökologische Wertigkeit zwar etwas höher, allerdings hat sich hier noch kein Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung entwickelt. Die Bedeutung der Saumbereiche 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 Graben, mit seinen Böschungsbereichen. Aufgrund der zumeist extensiven Pflege und des hier vorhandenen Oberflächenwassers bietet gerade dieser Bereich einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten Lebensraum sowie Nahrung. Insbesondere an den Lebensraum Wasser gebundene Kleintiere und Insekten finden hier einen zwar kleinen aber wichtigen Refugium.

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 östlich der stark befahrenen Bundesstraße 442 liegt, die diesen Bereich mit Lärm belastet. Desweiteren stellt das aufgeschüttete Bahngelände, das ca. 2,50 über dem übrigen Geländeniveau liegt, mit den dort errichteten Hallen und Silos eine starke Überprägung des angrenzenden Bereiches dar, so daß eine visuelle Negativwirkung auf das gesamte Landschaftsbild ergibt.

Eine höhere Wertigkeit besitzen die Ackersäume, die Ackerbrache und der Graben, 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 wirksam wird. 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 den zukünftigen GE - Flächen 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 Verkehrsflächen wird Oberfläche versiegelt und es geht Lebens- und Nahrungsraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dauerhaft verloren.

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

Da das Plangebiet, daß zwischen BAB 442, vorhandenen Gewerbegebieten sowie dem Bahnhofsgelände liegt, 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, Überprägung des Ortsbildes) ist von einem geringen Risiko einer zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen.

## **-Bereich nachhaltige 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 Biotop sind von einer Bebauung freizuhalten, d. h. der vorhandene Graben und die Saumbereiche sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen.

Freihalten des Nahbereiches des Pohler Baches von Bebauung und Versiegelung, um möglichen Schadstoffeinträgen und der Einschränkung der 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. Eingrünung 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/ Ersatz

- *Rahmeneingrünung 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.

- Durchgrünung des Gewerbegebietes

Jedes Baugrundstück ist an 2 Seiten durch einen Pflanzstreifen mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen einzugrünen; diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Anlage 1).

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> überbauter oder voll versiegelter Grundstücksflächen mit einem Abflußbeiwert über 0,7 ist mindestens ein mittelkroniger (Wuchshöhe 10-15 m) oder großkroniger (Wuchshöhe über 15 m) Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Sicherung und Verbesserung der Vernetzung von Ökosystemen und zur Ortsrandeingrünung sind heckenartige Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Durch Hecken, Baumreihen und Einzelbäume soll die Landschaft gegliedert werden und das Gewerbegebiet insgesamt eine pflanzliche Einfassung erhalten. Die Pflanzungen sind entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze in einer Mindestbreite von 9 m anzulegen.

Zur Entlastung des Vorfluters und zur Vermeidung von Hochwasserspitzen sowie zum Ausgleich des Verlustes des Grundwasserneubildungspotentials infolge der Versiegelung soll innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Regenrückhaltebecken angelegt und hinsichtlich der Gestaltung einem naturnahen Feuchtbereich angeglichen werden, soweit dies technisch realisierbar ist.

## **Anpflanzung von Bäumen auf Stellplätzen zur Durchgrünung von befestigten Flächen**

- **Anlegung einer Sukzessionsfläche**

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft NG 2 (Flurstück 44/4 und 65/3) ist eine Sukzessionsfläche mit Initialpflanzung anzulegen. Durch diese Aufwertung einer bisher intensiv bewirtschafteten Ackerfläche mit eingeschränktem Biotoppotential wird ein Teilausgleich der durch die Versiegelung entstandenen Beeinträchtigungen innerhalb des Gewerbegebietes gewährleistet.

- **Anlegung einer Streuobstwiese**

Innerhalb der Fläche NG 3 wird als Ausgleichsmaßnahme eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche zu einer Streuobstwiese umgewandelt. Der Bereich ist im B-Plan Nr. 12 "In der Masch II" bereits als Kompensationsfläche festgesetzt; jedoch noch nicht auf einen Eingriff angerechnet worden.)

- **Anlage einer Gehölzpflanzung**

Auf der externen Kompensationsfläche NG 4 (Flst. 44/1,64/5), die bisher einer intensiven landwirtschaftlich Nutzung unterliegt, wird eine lockere Bepflanzung mit überwiegend Baumarten vorgesehen. Durch diese Pflanzung westlich der B 442 (nördlich des Pohler Baches) soll die Landschaft mit standortheimischen Gehölzen bereichert werden.

## **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 <sup>2</sup>	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Boden	64127	*stark überprägter Naturboden (Acker etc.) <b>Wertstufe 2</b>	*Ge 0,6 Gebiet (ges.: 52925m <sup>2</sup> ) Versiegelung Gebäude, Nebenanlagen <b>47633m<sup>2</sup></b> vorher: <b>WS 2</b> , nachher: <b>WS 3</b> erhebliche Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	Kompensationsbedarf: (47633 x 0,3) = <b>14290m<sup>2</sup></b>  Kompensation innerhalb des GE-Gebietes: Entwicklung eines Siedlungsgehölzes aus standortheimischen Arten. Maßnahmen auf den Flächen NG1 und NG2. Zusätzliche Kompensation auf den Flächen NG3 und NG4	
Wasser	64127	*beeinträchtigte Grundwassersituation <b>Wertstufe 2</b>	<b>47633m<sup>2</sup></b> Boden- und Oberflächenversiegelung vorher: <b>WS 2</b> nachher: <b>Wertstufe 3</b> erhebliche Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung, Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der öffentlichen Grünfläche	Die Kompensation wird durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erreicht	
Luft und Klima	64127	stark beeinträchtigter Bereich <b>Wertstufe 3</b>	Bodenversiegelung, Bebauung nachher: <b>WS 3</b> keine erheblichen Beeinträchtigungen	Siehe hierzu Schutzgut Wasser, Dach- und Fassanenbegrünung		

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	490	Weiden-Auwald <b>Wertstufe 1</b>		die Baugrenzen haben einen Abstand von mind. 20 m zu diesem wertvollen Bereich ein		
	225	strukturreicher, wasserführender Graben <b>Wertstufe 1</b>	der Graben wird beseitigt			
	330	ausgebauter Bach <b>Wertstufe 1</b>		der Bach bleibt in seiner heutigen Form erhalten		
	1204	Halbruderales Gras- und Staudenflur <b>Wertstufe 2</b>		der Grassaum wird innerhalb der Pflanzflächen erhalten		
	1300	Ackerbrache (neu) WS 3	nachher: <b>WS 3</b> keine erheblichen Beeinträchtigungen			
	59603	Acker <b>Wertstufe 3</b>	nachher: <b>WS 3</b> keine erheblichen Beeinträchtigungen			
	975	Gewerbefläche <b>Wertstufe 3</b>	nachher: <b>WS 3</b> keine erheblichen Beeinträchtigungen			
Landschaftsbild	64127	stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche <b>Wertstufe 3</b>	Beseitigung und Umbau von Vegetation nachher: <b>Wertstufe 3</b> keine erheblichen Beeinträchtigungen	Beschränkung der Geschoßhöhe; Durchgrünung, Eingrünung		

### **Zusammenfassende Darstellung der Kompensationsbilanzierung**

Größe GE 0,6-Gebiet: 52.925,00 qm\*

Versiegelung: 47.633,00 qm

#### ***Kompensationsbedarf:***

Ausgleichsflächen B-Plan Nr. 9 „In der Masch“: 675,00 qm

14.290,00 qm (Schutzgut Boden)

225,00 qm (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften)

Kompensationsbedarf ges.: **15.190,00 qm**

#### ***Kompensationsflächen:***

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: 3.753,00 qm

davon nicht anrechenbar: 960,00 qm (extensive Nutzung)

Kompensationsfläche: **2.793,00 qm**

öffentliche Grünflächen NG 1: 4.640,00 qm

davon nicht anrechenbar: 490,00 qm (extensive Nutzung)

Kompensationsfläche: **4.150,00 qm**

Fläche NG 2: 6.232,00 qm

davon nicht anrechenbar: 244,00 qm (extensive Nutzung)

Kompensationsfläche: **5.988,00 qm**

Fläche NG 3: 1.820,00 qm

Kompensationsfläche: **1.820,00 qm**

**Kompensationsflächen ges.: 14.751,00 qm**

**Kompensationsbedarf ges.: 15.190,00 qm**

**zusätzlicher Kompensationsbedarf: 439,00 qm**

Fläche NG 4: 544,00 qm

---

\*) In diesem Zusammenhang sei angemerkt, daß aufgrund der bei der o.g. Berechnung pauschal verwendeten GRZ = 0,6 durch die für das GE\*-Gebiet verwendete GRZ=0,5 noch eine Kompensationsreserve vorhanden ist.

Der B-Plan Nr. 13 „In der Masch III“, Gemeinde Pohle, nimmt die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation auf. Durch die innerhalb den Flächen NG 1, NG 2, NG 3 und NG 4 getroffenen Festsetzungen zur Rahmeneingrünung, Durchgrünung sowie Regenrückhaltung einschl. der außerhalb des Gewerbegebietes vorgesehenen Kompensationsflächen wird der Ausgleich der im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet.

### **4.3.2 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. 13 die Nutzungsstruktur zugelassen werden, die innerhalb der B-Pläne Nr. 9 und Nr. 12 „In der Masch II“ ebenfalls definiert sind. 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 Immissionschutzkonflikte ebenfalls nicht ableitbar.

### **4.3.3 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

Für das im Norden dieses B-Planes festgesetzte GE\*-Gebiet sind ebenfalls örtliche Bauvorschriften über Gestaltung festgesetzt. Diese resultieren aus der in diesem Bereich durch Teilaufhebung des B-Planes Nr. 9 beabsichtigten Erweiterung der nördlich angrenzenden Gewerbe- bzw. Betriebsflächen. Damit in diesem räumlich begrenzten Bereich des festgesetzten GE\*-Gebietes eine bauplanungsrechtlich eindeutige Situation hinsichtlich der Höhenentwicklung gegeben ist, sind die aus dem B-Plan Nr. 9 "überwirkenden" örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung unverändert für das GE\*-Gebiet übernommen worden.

Zur Rechtsklarheit ist zusätzlich durch bereichsbezogene Definition eines GE\*-Gebietes und eines GE-Gebietes innerhalb der örtlichen Bauvorschriften eine Gliederung festgesetzt.

Für die im südlichen Planbereich festgesetzten und im Umfang größeren GE-flächen wird lediglich die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 12 m über Bezugsebene bestimmt, so daß in Kombination mit der festgesetzten GRZ eine max. Volumenentwicklung der Baukörper erkennbar wird. Dieser Bereich des B-Planes ist im Gesamtzusammenhang des Gewerbeareals "In der Masch" nicht unmittelbar einsehbar, so daß auch die Anforderungen an die bauliche Gestaltung zurückhaltender formuliert sind.

## 5. Daten zum Plangebiet

### Planzeichnung A:

Gewerbegebiet	52.925,00 qm
darin	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.753,00
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) öffentliche Grünfläche	4.640,00 qm
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 2)	6.232,00 qm
Wasserfläche	330,00 qm
<u>ges. Plangebiet Planzeichnung A:</u>	<u>64.127,00 qm</u>

### Planzeichnung B:

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 4)	544,00 qm
--	-----------

### Anrechenbare Kompensationsfläche aus dem B-Plan Nr. 12 "In der Masch II":

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 3)	1.820,00 qm
--	-------------

## 6. Durchführung des B-Planes

### 6.1 Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden im Rahmen des einfachen Grunderwerbs an Bauinteressent/ Investoren veräußert. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Gemeinde Pohle erwirbt die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen, soweit diese noch nicht im Eigentum der Gemeinde sind, und wirkt auf die zur Erschließung der Grundstücke benötigten Grunddienstbarkeiten hin.

### 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.

#### **Oberflächenwasser**

Entsprechend dem B-Planentwurf sind rd. 57.000 qm Bauland zu entwässern. Von einer weiteren angrenzenden Fläche in der Größe von rd. 2,0 ha muß die natürliche Abflußspende abgeleitet werden. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl und eines Zuschlages für versiegelte Verkehrsflächen eine zu entwässernde Fläche von rd. 46.000 qm, die zu 100 % am Abfluß beteiligt ist.

Die Flächen des Baugebietes werden über Mulden oder alternativ über leitungsgebundene Trassen am Ostrand des Plangebietes (vor den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) zum vorgesehenen Regenrückhaltebecken hin entwässert. Die benötigten Flächen sind im B-Plan als 3 m breite Fläche eines Geh-, Fahr und Leitungsrechtes festgesetzt.

In das Regenrückhaltebecken wird auch die natürliche Abflußspende der westlich des Plangebietes gelegenen Flächen abgeleitet.

Als Wiederkehrzeit der Überlaufereignisse wird  $T = 10$  Jahre,  $n = 0,1$  empfohlen. Es ist ein ca. 900 qm großes Becken einer Tiefe von 1,00 m anzulegen. Über eine Drosselleitung wird die natürliche Abflußspende in den Vorfluter abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken soll in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt werden und aus

landschaftspflegerischen Gründen naturnah gestaltet werden. Über eine Drosselleitung wird die natürliche Abflußspende an die nächste Vorflut im Bereich des vorhandenen Bahndammes geleitet.

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

### **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.

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

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

### **Energieversorgung (Elektrizität/Gas)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen Wesertal GmbH, Hameln. Die Verlegung und die genaue Abstimmung der Lage des 1-kV-Erdkabels wird unter rechtzeitiger Beteiligung der zuständigen Regionalstelle vorgenommen. Das Plangebiet kann von der Landesgasversorgung Niedersachsen mit Erdgas versorgt werden.

### **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 9013, 30001 Hannover, Dienststelle PIL 3 und PIL 8, Telefon 0511/677-6813**, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### **6.3 Kosten für die Gemeinde**

Der Gemeinde Pohle entstehen zur Realisierung dieses B-Planes Kosten i.S. § 137 BauGB von ca. 240.000 DM. Die Erschließungsaufwendungen, die aus dem B-Plan Nr. 12 resultieren und ebenfalls der Erschließung der Flächen des B-Planes Nr. 13 dienen, sind hier nicht zusätzlich aufgeführt. Die Summe wird entsprechend in den Haushalt 1997 eingestellt.

### **7. Abwägung**

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der öffentlichen Auslegung des v. g. B-Planes sind nachfolgend dargestellte Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht worden. Von privaten Personen sind weder Anregungen noch Bedenken zur Planung vorgetragen worden.

### **Landkreis Schaumburg**

- **Amt für Zivil- und Katastrophenschutz**

Aus der Sicht des **Brandschutzes** wurde darauf hingewiesen, daß bei Aufstellung des o. g. B-Planes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Weiterhin sind Einzelheiten zu technischen Regelwerten und DIN-Normen vorgetragen worden, die im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen sind.

**Abwägung:**

Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes werden bei der konkreten Ausbauplanung der entsprechenden Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt. Im Rahmen der Ausbauplanung wird seitens der Gemeinde Pohle auf die Berücksichtigung der genannten Richtlinien und DIN-Vorschriften hingewirkt.

Seitens des **Amtes für Naturschutz** wurden folgende Hinweise vorgetragen:

1. - In § 14 der textl. Festsetzungen wird auf die Anrechnung der im B-Plan Nr. 12 "In der Masch II" zeichnerisch und textlich festgesetzten Kompensationsfläche NG 3 verwiesen. Die Festsetzung der eigentlichen Maßnahme (Gestaltung) auf dieser Fläche erfolgte jedoch weder im B-Plan Nr. 12 noch im B-Plan Nr. 13. Die Festsetzung der jeweiligen ökologischen Aufwertmaßnahme ist unabdingbarer Bestandteil der Anrechenbarkeit in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Festsetzung der eigentlichen Maßnahme ist entsprechend zu ergänzen.
  - Die Flächengrößen der NG 3 - Fläche im B-Plan Nr. 12 "In der Masch II" und im B-Plan Nr. 13 "In der Masch III" sind nicht identisch.
  - Der in § 15 der textl. Festsetzung definierte Realisierungszeitpunkt ist auch auf die NG 3 - Fläche zu beziehen.
  
2. - Zur textl. Festsetzung des § 4 des B-Planes ist anzumerken, daß Grundlage zur Gestaltung und Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens der Grünordnungsplan (GOP) ist, um die angestrebte Doppelfunktion von Oberflächenwasserrückhaltung und Kompensation zu gewährleisten.
  - In § 4 (3) der textl. Festsetzung bezüglich der Ausbildung der Böschung ist sicherzustellen, daß keinesfalls Böschungen steiler als 1:3 und mindestens 50 % der Böschung flacher, in Teilbereichen auch wesentlich flacher, ausgebildet werden.
  
3. - Für die gem. § 9 (Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche halten wir eine Darstellung gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB im Flächennutzungsplan für erforderlich.

**Abwägung:**

zu 1.:

Die Zuordnung der im B-Plan Nr. 13 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -NG 3- erfolgt über die zeichnerische und textliche Festsetzung (§ 2 Abs. 2 und 3). Für die Fläche NG 3 gelten die Festsetzungen der innerhalb des B-Planes Nr. 12 "In der Masch II", Gemeinde Pohle, textl. und zeichnerisch festgesetzten Fläche NG 2. Auf der heutigen Ackerfläche soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Ein entsprechender Verweis auf den B-Plan Nr. 12 "In der Masch II", Gemeinde Pohle, wird in die Begründung zum B-Planes Nr. 13 "In der Masch III", Gemeinde Pohle, eingefügt. Der § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzung ist im B-Plan Nr. 12 zur hinreichenden Bestimmtheit der auf der Fläche NG 3 vorgesehenen Maßnahmen durch den Hinweis auf "NG 3" ergänzt worden.

Die Fläche NG 2 des B-Planes Nr. 12 "In der Masch II", Gemeinde Pohle, wurde aufgrund der zusätzlichen Kompensation im Bereich Arten- und Lebensgemeinschaften vergrößert. Dementsprechend hat sich die Fläche NG 3 verkleinert. Diesem Aspekt wurde innerhalb

Der in §15 der textlichen Festsetzungen definierte Realisierungszeitraum ist durch den von § 14 (externe Kompensationsmaßnahmen) ausgehenden unmittelbaren Bezug zur Fläche NG 3 (B-Plan Nr. 12) und durch den ergänzten Hinweis, daß der Realisierungszeitraum auch für die genannte Fläche NG 3 gilt, zweifelsfrei auf die Fläche NG 3 übertragbar. Diese Verbindung ergibt sich aus der Rechtslogik der Beziehung der Fläche NG 3 zu den §§ 14 und 15 der textl. Festsetzungen. § 15 bezieht sich auf die Kompensationsmaßnahmen insgesamt - auch auf die externen.

Zu 2.:

Die Anregung, die textl. Festsetzungen des § 4 Abs. 3 derart zu ändern, daß die gesamte Uferlinie flacher als 1:3 und mindestens 50 % der Uferlinie flacher ausgebildet werden soll, wird nicht gefolgt. Der § 4 der textl. Festsetzung gewährleistet eine naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens. Weitere gestalterische Details zur Ausformung des Regenrückhaltebeckens werden im Rahmen des konkreten Wasserrechtsantrages dargestellt und u. a. auch mit dem Amt für Naturschutz abgestimmt.

Zu 3.:

Teile der innerhalb des B-Planes Nr. 13 "In der Masch III", Gemeinde Pohle, ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bereits innerhalb des Flächennutzungsplanes als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Eine Änderung der damit verbundenen Rahmeneingrünung des Gewerbeareals ist nicht beabsichtigt. Dies gilt für die Nahbereiche des Pohler Baches und

die Grenzbereiche zum ehemaligen Lauenauer Güterbahnhof. Die Fläche NG 4, westlich der Bundesstraße 442, ist aufgrund der geringen Flächenausdehnung nicht als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan darstellbar. Für die Fläche NG 2 wird ebenfalls keine Änderung im Flächennutzungsplan angestrebt. Die auf dieser Fläche zu entwickelnde Sukzessionsfläche ist im Gesamtzusammenhang mit der angrenzenden Streuobstwiese dem erkennbaren Nutzungs- und Funktionszusammenhang der "allgemeinen" Landwirtschaft zuzuordnen.

Seitens des **Gesundheitsamt** wurde vorgetragen, daß, wenn Anlagen für sportliche/gesundheitliche Zwecke errichtet werden sollen, das Gesundheitsamt in die Planung mit einbezogen wird. Der zuständige Wasserbeschaffungsverband sollte, auch wenn die Erosionsgefährdung durch Wasser als gering zu bezeichnen ist, verstärkt auf die Werte von Schadstoffanreicherungen achten. Nach Auskunft des Katasteramtes sowie der Samtgemeinde Rodenberg sind innerhalb des Baugebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden. Es sollte bei Genehmigung von Bauanträgen erheblich darauf geachtet werden, daß die Belastung der Kläranlage Rodenberg nur entsprechend ihrer Kapazität ansteigt. Der Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg muß darauf achten, daß von Inbetriebnahme des Leitungsnetzes bei den Endsträngen der Verbraucher eine Trinkwasseranalyse vorgenommen wird, da durch die Rohrarbeiten eine Kontamination des Wassers eingetreten sein könnte.

#### **Abwägung:**

Der B-Plan trifft keine Regelungen oder Aussagen zur förmlichen Beteiligung des Gesundheitsamtes bei Vorhaben, welche die Errichtung von Anlagen für sportliche/gesundheitliche Zwecke zum Inhalt haben. Diese Belange sind Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung. Der zuständige Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg ist an dieser Bauleitplanung beteiligt worden. Anregungen oder Bedenken wurden zur Planung nicht vorgetragen.

Die Samtgemeinde Rodenberg hat die wirtschaftlichen und ingenieurtechnischen Voraussetzungen für die Realisierung der Erweiterung der Kläranlage Rodenberg getroffen, so daß in 1997 die v. g. Erweiterung beabsichtigt ist. Die Erweiterung der Kläranlage trägt der zukünftigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Samtgemeinde durch eine ausreichende Reinigungskapazität Rechnung.

Seitens des **Amtes für Kreisstraße, Wasser- und Abfallwirtschaft** wurde darauf hingewiesen, daß die Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers nach § 119 NWG eines wasserrechtlichen Planfeststellungs-/Plangenehmigungsverfahrens bedarf. Auf die Notwendigkeit einer Einleitungserlaubnis gem. § 10 NWG wurde ebenfalls hingewiesen. Die Anpflanzungen am Pohler Bach sind mit dem für die Unterhaltung des Pohler Baches zuständigen Unterhaltungsverband Nr. 53 "West- und Südaue" abzustimmen.

**Abwägung:**

Für die innerhalb des B-Planes Nr. 13 vorgesehenen Verlegung eines Gewässers III. Ordnung werden gegenwärtig durch ein qualifiziertes Ing. - Büro die erforderlichen Planungen erstellt. Seitens der Gemeinde Pohle bzw. Samtgemeinde Rodenberg werden rechtzeitig die entsprechenden Anträge auf Plangenehmigung gemäß § 10 und § 119 NWG gestellt.

Der Unterhaltungsverband Nr. 53 "West- und Südaue" ist im Rahmen der Aufstellung dieses B-Planes beteiligt worden. Anregungen oder Bedenken sind zur Planung nicht vorgetragen worden. Eine weitergehende Beteiligung des Unterhaltungsverbandes Nr. 53 hinsichtlich der Realisierung der im B-Plan im Nahbereich des Pohler Baches festgesetzten Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Durchführung des B-Planes.

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

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung wurde darauf hingewiesen, daß sich die Kläranlage Rodenberg der Auslastung ihrer Kapazität nähert. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist daher von der Erweiterung der Kläranlage abhängig.

**Abwägung:**

Siehe Abwägung zu Landkreis Schaumburg - Gesundheitsamt und Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft.

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.

**Abwägung:**

Der Gemeinde Pohle bzw. der Samtgemeinde Rodenberg sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altablagerungen oder kontaminierte Betriebsflächen innerhalb des Plangebietes der hier in Rede stehenden Bauleitplanung bekannt. Eine entsprechende Kennzeichnung ist daher nicht erforderlich.

Seitens des **Elektrizitätswerk Wesertal, Hameln** wurde darauf hingewiesen, daß im Randbereich des B-Planes Niederspannungserdkabel verlaufen. Auf diese Versorgungseinrichtung ist Rücksicht zu nehmen. Erdarbeiten in der Nähe der v. g. Versorgungseinrichtungen müssen unserer zuständigen Regionalstelle in Rodenberg mitgeteilt werden. Von einer Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern direkt oder neben unterirdischen Leitungen ist abzusehen.

Je nach Leistungsbedarf der zukünftigen Gewerbebetriebe werden evtl. neue Trafostationen aufgestellt werden müssen. Der dafür in Frage kommende Standort richtet sich nach Lage des Lastschwerpunktes und kann daher noch nicht genau bestimmt werden.

**Abwägung:**

Die in der Anlage zur Stellungnahme gekennzeichnete Lage der Elt-Leitung ist aufgrund der beabsichtigten Erweiterung des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes im Rahmen der Durchführung des B-Planes zu verlegen. Als neue Lage ist die Fläche des im B-Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen. Eine genaue Abstimmung hinsichtlich der Verlegung der o. g. Leitung mit dem Elektrizitätswerk Wesertal GmbH erfolgt im Rahmen der jeweiligen Ausbauplanung.

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

**Abwägung:**

Die Begründung des B-Planes Nr. 13 "In der Masch III" ist hinsichtlich der Möglichkeit der Gasversorgung ergänzt worden. Rechtzeitig vor Baubeginn wird seitens der Gemeinde Pohle bzw. Samtgemeinde Rodenberg die Landesgasversorgung Niedersachsen AG über

den Beginn der Erschließungstätigkeit benachrichtigt. Sollten zur Realisierung des B-Planes entsprechende Privatwege erforderlich werden, so werden rechtzeitig die erforderlichen Leitungsrechte über Grunddienstbarkeiten abgesichert.

Von der **Industrie- und Handelskammer Hannover - Hildesheim** wurde angezeigt, daß über die Zulässigkeit des Einzelhandels im Plangebiet zu entscheiden und ggf. einen entsprechenden Ausschluß festzusetzen ist.

**Abwägung:**

Von einer Reglementierung der Zulässigkeit des Einzelhandels wird abgesehen. Es wird davon ausgegangen, daß sich die Gewerbebebietsentwicklung entsprechend den Zulässigkeitskriterien des § 8 BauNVO entwickelt. Nachteilige Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel sind nicht ableitbar. Seitens des örtlichen Einzelhandels in den Gemeinden Rodenberg, Lauenau und Pohle sind ebenfalls keine Anregungen und/oder Bedenken zur Planung vorgetragen worden. Größere Einzelhandelsbetriebe wären in Abhängigkeit der Verkaufsfläche entsprechend raumordnerisch zu beurteilen und ggf. nur in einem Sondergebiet, das hier nicht geplant ist, zulässig.

Das **Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege** - machte darauf aufmerksam, daß in dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen ist. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an das Nieders. Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

**Abwägung:**

Die Begründung des B-Planes Nr. 13 "In der Masch III", ist bzgl. des vorgetragenen Hinweises entsprechend ergänzt worden. Auf dem B-Plan selbst ist ebenfalls ein Hinweis auf möglicherweise auftretende archäologische Funde sowie den dann erforderlichen Beteiligungen aufgetragen 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 Kalenberger Bergland die folgenden heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten des Eschen-Ulmen-Auenwaldes:

#### 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
Salix alba	Silberweide
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
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## Anlage 2

### Sortenliste

Sorte	Bemerkung
<b><u>Äpfel</u></b>	
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 Eiserafel	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.
Hausapfel	reichtragend, robust
<b><u>Birnen</u></b>	
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
<b><u>Kirschen</u></b>	
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtr., nicht für Hochstämme, anfällig für Monilia
Schneiders späte	
Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtr.
Dolleseppler	früh. reichtr., gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
<b><u>Pflaumen, Renekloden, Mirabellen</u></b>	
Brühler Hauszwetsche	reichtr., robust, vielseitig verwendbar
Wangenheimer	reichtr., robust,
Frühzwetsche	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 03.07.1997

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

---

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

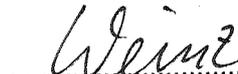
am 21.02.1997

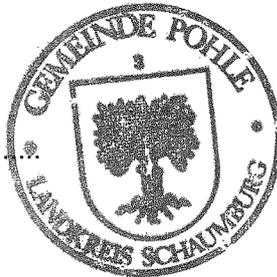
als Satzung (§10 BauGB)

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

Pohle, den 07.03.1997

Der Gemeindedirektor  
In Vertretung

  
Weinz



---

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

am 10.12.1997

als Satzung (§10 BauGB)

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

Lauenau, den 10.12.1997

Der Gemeindedirektor  
In Vertretung

  
Wehrhahn

