

Bebauungsplan Nr. 14 „Hauptstraße“
Begründung

1. Zweck und Ziele des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Die Gemeinde Pohle hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hauptstraße“ beschlossen.

Durch diesen Bebauungsplan sollen auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke geordnet und entwickelt werden.

Im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung soll durch den Bebauungsplan eine städtebaulich sinnvolle Ordnung mit Abrundung des Gebietes gewährleistet werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach Maßgabe der Vorschriften des Baugesetzbuches.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt einen ca. 8.400 qm großen Bereich östlich der Ortslage.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von baulichen Anlagen schaffen. Der Bebauungsplan greift die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen auf.

Mit der Planung soll eine dem vorhandenen Bauflächenbedarf entsprechende Entwicklung sichergestellt werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei u.a. konkrete Bauabsichten und geht insoweit auch auf aktuelle Wohnbedürfnisse, die sich aus einer Eigenentwicklung ableiten, ein.

2.3 Zustand des Plangebietes

Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Grundstücksflächen stellen sich in den überwiegenden Teilen als Siedlungsbereich mit Ziergärten, Grabelandanteilen und Rasenflächen dar. Dieser Siedlungsbereich stellt sich als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dar. Die Grundstücke sind bereits mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden und mit Nebenanlagen bebaut.

Das Plangebiet wird dann von einer bis zu 4m hohen Böschungskante durchzogen. Unterhalb dieser Böschung befand sich vor Jahrzehnten eine Wegefläche. Diese Wegefläche wurde durch die zwischenzeitlich erfolgte baul. Nutzung der Grundstücke beseitigt.

Im Osten schließt das Plangebiet Außenbereichsflächen ein. Hier befindet sich oberhalb der Böschung eine Rasen-/Wiesenfläche mit einzeln stehenden Obstbäumen. Diese Rasenfläche wurde in der Vergangenheit in regelmäßigen Abständen gemäht (Nutzungsdensität). Vielfältige Vegetationsstrukturen sind in diesen Rasenflächen nicht entstanden.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstätte (Hauptstr. 59). Im Baugebiet treten Immissionen auf, die dem dörflichen Charakter entsprechen. Gewerbliche Betriebe sind nicht vorhanden.

Im Nordwesten des Plangebietes führt die Landesstraße (L439) als Ortsdurchfahrt durch die Ortslage Pohle.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der Nutzung

Die Grundstücksflächen werden als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Um ortsuntypische Nutzungen auszuschließen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 bleibt der Bebauungsplan unter der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, um sicherzustellen, daß keine dem Charakter des Ortes untypische Verdichtung von baulichen Anlagen stattfindet.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der im Plangebiet vorhandenen baul. Anlagen mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Zum Übergang in die freie Landschaft wird die Nutzung der Baugrundstücke auf ein Vollgeschöß beschränkt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Dadurch soll eine für das dörfliche Umfeld angemessene Bauweise entstehen und Hausgruppen ausgeschlossen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Für die Grundstücke am Ortsrand werden Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, und Sträuchern getroffen. Durch diese Festsetzungen wird eine dem dörflichen Charakter der Ortslage Pohle entsprechende Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

4. Örtliche Bauvorschrift

Im Plangebiet sollen durch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 NBauO weitergehende Vorschriften erlassen werden.

Die geneigten Dachflächen sollen grundsätzlich mit roten bis rotbraunen Dachpfannen eingedeckt werden. Damit soll trotz möglicher unterschiedlicher Gebäudeformen als verbindendes Element eine einheitliche Dachgestaltung erreicht werden, die darüber hinaus auch der Bautradition der vorhandenen Umgebung entspricht.

5. Erschließung, Ver- u. Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die vorhandenen Ortsstraßen „Hauptstraße“ und „Feldstraße“ sichergestellt.

Die Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität und die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an die vorhandenen ausreichend bemessenen Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet.

Um die Grundwasserneubildung zu fördern sollte, soweit die Bodenverhältnisse dieses zulassen, im Baugebiet anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser versickern. Ist diese Versickerung nicht bzw. nur teilweise möglich, sollte der Spitzenabfluss durch Rückhaltemaßnahmen (z.B. Becken, Mulden, Teiche, Rigolen) gemindert werden.

Innerhalb des Baugebietes werden durch die Landesgasversorgung Niedersachsen AG, Sarstedt, bereits Gasversorgungsanlagen betrieben. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, dass sich bauausführende Firmen vor der Ausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten im Gebiet mit dem Bereich Technik des Gasversorgungsunternehmens in Verbindung setzen.

Das Energieversorgungsunternehmen Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hameln, betreibt im Baugebiet Versorgungsanlagen (Niederspannungserdkabel). Auf diese Versorgungseinrichtungen ist Rücksicht zu nehmen. Unmittelbar über bzw. neben den Versorgungsleitungen dürfen die Grundstücke nicht überbaut bzw. mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Über die konkrete Lage dieser Leitungen informiert das zuständige Wesertal Service Center, Rodenberg. Erdarbeiten in der Nähe der Leitungen sind dem Service Center rechtzeitig anzuzeigen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten im öffentlichen Wasserversorgungsnetz gesichert.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung von Tiefbauarbeiten ist der Beginn und der Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 1 Hannover, rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

6. Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung

6.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hiernach ist schon auf Ebene der Bauleitplanung über die Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Planbereiches abzuwägen. Es ist darzulegen, ob dieser Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft mit der Folge von Ausgleichs-/und oder Ersatzmaßnahmen darstellt.

6.2 Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, Auswirkungen der Planung

Durch eine Bebauung der gegenwärtig vegetationsbestandenen Flächen entstehen Eingriffe für Natur und Landschaft. Bauvorhaben verursachen hier z.T. erhebliche Beeinträchtigungen; insbesondere den Verlust der natürlichen Bodenfunktion durch Versiegelung und Bebauung, der Grundwasserneubildung, der Lebensraumfunktionen für Arten/Lebensgemeinschaften im Bereich vorhandener Freiflächen.

Die Böschung innerhalb des Plangebietes bewirkt gegenwärtig eine Gliederung zwischen der besiedelten Ortslage und der freien Landschaft. Durch die geplante baul. Nutzung oberhalb dieser Böschung wird diese Gliederung unterbrochen. Die geplante baul. Nutzung oberhalb der Böschung verursacht damit Eingriffe in das Landschaftsbild.

Diese Eingriffe müssen in die planerische Abwägungsentscheidung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einbezogen werden. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

6.3 Unvermeidbarkeit des Eingriffs

Eingriffe in Natur und Landschaft sind aus folgenden Gründen unvermeidbar:

Durch den Bebauungsplan sollen für die Eigenentwicklung der Gemeinde Pöhle Bauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs geordnet und entwickelt werden. Für die zukünftige Entwicklung innerhalb der Gemeinde ist es erforderlich, hier in ausreichendem Umfang zur Ortslage zugehörige Bauflächen vorzuhalten und damit für bauwillige Einwohner geeignete und verfügbare Bauflächen bereitzustellen.

6.4 Kompensation des zu erwartenden Eingriffs (Ausgleichsmaßnahmen)

Eingriffe auf Bauflächen im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden nicht ausgeglichen, da diese Eingriffe bereits erfolgt bzw. nach geltendem Bauplanungsrecht zulässig sind.

Im Außenbereich werden durch die beabsichtigte Neuausweisung von 1200 qm Baufläche Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Zum Ausgleich dieser Eingriffe wird im Bebauungsplan entlang der östlichen Grenze ein 5 m breiter Pflanzstreifen als Ortsrand festgesetzt. Hier sollen in 2- und 3-reihigen Pflanzungen standortgerechte Gehölze angepflanzt werden.

7. Belange des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine Immissionen durch Verkehrs- bzw. Betriebslärm zu erwarten.

Alllasten und Alllastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und wegen der bisherigen Nutzung nicht anzunehmen.

8. Durchführung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung dieses Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen. Es ist beabsichtigt, über die Flächen, für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen durch privatrechtliche Vereinbarungen zu verfügen.

9. Verfahrensdurchführung

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekanntgegeben.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 10.08.1999 bis 09.09.1999 öffentlich aus.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wurde zur Verfahrensbeschleunigung auf zwei Wochen verkürzt. Der Entwurf hat vom 14.09.1999 bis 27.09.1999 öffentlich ausgelegen.

In diesem Verfahren wurden folgende Stellungnahmen zur Planung vorgetragen:

Hierzu liegen folgende Entscheidungen durch den Rat der Gemeinde Pohle vor:

Deutsche Telekom AG, Hannover Stellungnahme vom 27.08.1999

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung von Tiefbauarbeiten ist der Beginn und der Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG, Niederlassung 1 Hannover, rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

Erschließungsmaßnahmen im Planbereich werden der genannten Dienststelle rechtzeitig mitgeteilt. Die Ausführungen unter Pkt. 5 der Begründung werden hierzu ergänzt.

Landesgasversorgung Niedersachsen AG, Sarstedt

Stellungnahme vom 17.08.1999
Hinweis auf die im Baugebiet vorhandenen Versorgungsanlagen. Vor Beginn von Arbeiten ist es erforderlich, sich mit der Landesgasversorgung, Bereich Technik, in Verbindung zu setzen. Soweit die Veräußerung von Straßen-/Wegeflächen an die Anlieger vorgesehen ist, ist eine Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen erforderlich.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 5 „Ver- und Entsorgung“ ein entsprechender Hinweis zur Gasversorgung aufgenommen. Über Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet wird das Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig informiert.

Privatwege zur Erschließung der Grundstücke sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

NLWK – Betriebsstelle Hildesheim

Stellungnahme vom 02.09.1999
Hinweise zur Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser

Die Hinweise über die Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Diese Hinweise werden in die Begründung übernommen.

Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, Lindhorst

Stellungnahme vom 31.08.1999
Das Baugebiet kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen versorgt werden.

Der Hinweis, dass die Wasserversorgung für das Plangebiet gewährleistet werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksregierung Hannover
Stellungnahme vom 20.08.1999
Hinweis auf Baudenkmal Hauptstr. 59.
Der Abstand der Baugrenze sollte auf mindestens 10 m festgelegt werden.

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hameln
Stellungnahme vom 06.09.1999
Hinweise auf den Bestand und den Schutz von Versorgungseinrichtungen zur Stromversorgung (Niederspannungserdkabel).
Hinweis, dass die Stromversorgung für das Plangebiet gewährleistet werden kann.

Landkreis Schaumburg, Stadthagen
Stellungnahmen vom 08.09.1999, 04.10.1999

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz
Hinweise zur Löschwasserversorgung.

Amt für Naturschutz
Hinweise auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Hinweise auf Beeinträchtigungen für das vorhandene Orts- und Landschaftsbild

Die Baugrenze wird wie vorgeschlagen auf 10 m festgelegt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend geändert und erneut ausgelegt.

Die Hinweise über die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Diese Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird über die bestehenden Versorgungsanlagen gewährleistet. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodeberg entwickelt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung haben nicht die Funktionen für den Bereich parzellenscharfen Abgrenzungen vorzugeben. Diese grundstücksbezogene Abgrenzung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Hierbei sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ins einzelne gehende, endgültige und vollzugsfähige Festsetzungen zu erarbeiten.

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes lässt sich nicht ableiten, dass dieses Plangebiet nicht abgerundet und den gegebenen städtebaulichen Anforderungen entsprechend entwickelt werden darf. Im Flächennutzungsplan werden insbesondere keine überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt. Auch die Untersuchung und Beurteilung konkreter Erschließungsmöglichkeiten ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Eine konkrete Regelung dieser Belange bleibt der räumlich enger begrenzten verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Die Einbeziehung der ca. 1.200 qm großen Fläche im Südosten des Plangebietes ist dabei unter Berücksichtigung der örtlichen topographischen Verhältnisse und der Erschließung zur städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Eine den vorhandenen Anforderungen entsprechende städtebaul. Entwicklung im Bereich der dörflich geprägten Ortslage Pohle lässt sich nicht vollständig ohne Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes realisieren. Auch in Bereichen mit dörflich gepräg-

tem Charakter müssen Nutzungs- und Siedlungsmöglichkeiten entwickelt werden, um dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum und Nutzflächen Rechnung zu tragen. Für den Bereich dieses Plangebietes Feldstraße/Hauptstraße wird die in der Vergangenheit vollzogene bauliche Entwicklung auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkret und verbindlich geordnet und entwickelt. Der Gemeinde Pohle ist dabei bewusst, dass dabei durch die vorliegende Planung Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild verursacht werden. Unter Abwägung mit den vorhandenen Anforderungen und dem Bedarf an baul. Nutzungs- und Siedlungsmöglichkeiten werden hier diese Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild gerechtfertigt.

Hinweise auf Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes für Arten und Biotope. Leitziel ist der Erhalt und die Entwicklung von strukturreichen Siedlungen als Lebensraum einer charakteristischen Flora und Fauna.

Der Bereich des Plangebietes stellt sich als dörflich geprägter Siedlungsbereich mit Ziergärten, Grabelandanteilen und Rasenflächen dar. Dieser dörflich geprägte Charakter bleibt erhalten. Im Osten des Plangebietes befindet sich oberhalb der Böschung eine Rasen-/Wiesenfläche mit drei einzeln stehenden Obstbäumen. Der Bereich des Plangebietes wird aufgrund dieser bestehenden Nutzungsstruktur nicht für die Entwicklung von siedlungsbezogenen Biotopen als Lebensraum für charakteristische Flora und Fauna entzogen.

Hinweise auf die Anwendung der Eingriffsregelung

In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Für den Ausgleich dieser Eingriffe werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Den durch § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gestellten Anforderungen an die städtebauliche Abwägung wird damit ausreichend Rechnung getragen.

Bauverwaltungsamt

Hinweise auf landwirtschaftl. Betriebsstätte und die im Plangebiet auftretenden Immissionen

Die Begründung zum Bebauungsplan wird über Hinweise zur landwirtschaftlichen Betriebsstätte ergänzt. Es wird dabei dargelegt, dass hier dem dörflichen Charakter entsprechende Immissionen auftreten.

Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Bis auf den östlich der bis zu 4 m hohen Böschungskante gelegenen Planteil bestehen keine Bedenken. Die über die Böschungskante hinausgehende Festsetzung einer Wohnbaufläche stellt eine über die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes in die freie Landschaft hinausgehende Planfestsetzung dar, die weder den Anforderungen an eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung noch den Zielvor-

Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg entwickelt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung haben nicht die Funktionen für den Bereich parzellenscharfe Abgrenzungen vorzugeben. Diese grundstücksbezogene Abgrenzung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Hierbei sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ins einzelne gehende, endgültige und vollzugsfähige Festset-

gaben der Raumordnung über die Erhaltung des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes entspricht.

zungen zu erarbeiten.

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes lässt sich nicht ableiten, dass dieses Plangebiet nicht abgerundet und den gegebenen städtebaulichen Anforderungen entsprechend entwickelt werden darf. Im Flächennutzungsplan werden insbesondere keine überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt. Auch die Untersuchung und Beurteilung konkreter Erschließungsmöglichkeiten ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Eine konkrete Regelung dieser Belange bleibt der räumlich enger begrenzten verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Die Einbeziehung der ca. 1.200 qm großen Fläche im Südosten des Plangebietes ist dabei unter Berücksichtigung der örtlichen topographischen Verhältnisse und der Erschließung zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

Die Planung berücksichtigt dabei die durch die Ziele der Raumordnung an die Siedlungsentwicklung gestellten Anforderungen. Eine den vorhandenen Anforderungen entsprechende städtebaul. Entwicklung im Bereich der dörflich geprägten Ortslage Pohle lässt sich nicht vollständig ohne Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes realisieren. Auch in Bereichen mit dörflich geprägtem Charakter müssen Nutzungs- und Siedlungsmöglichkeiten entwickelt werden, um dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum und Nutzflächen Rechnung zu tragen. Für den Bereich dieses Plangebietes Feldstraße/Hauptstraße wird die in der Vergangenheit vollzogene bauliche Entwicklung auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkret und verbindlich geordnet und entwickelt. Der Gemeinde Pohle ist dabei bewusst, dass dabei durch die vorliegende Planung Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild verursacht werden. Unter Abwägung mit den vorhandenen Anforderungen und dem Bedarf an baul. Nutzungs- und Siedlungsmöglichkeiten werden hier diese Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild gerechtfertigt.

Bauordnungsamt

Die Zweckbestimmung des Dorfgebietes bleibt nicht gewahrt. Im Plangebiet sind nur Wohnhäuser vorhanden.

Die hier im Plangebiet vorhandenen Grundstücke entsprechen aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung dem dörflichem Charakter der Ortslage Pohle. Dieser Charakter soll entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes städtebaulich erhalten und entwickelt werden, insbesondere durch Nutzungen für landwirtschaftl. Betriebsstätten, Kleinsiedlungen sowie Handel und Handwerk. Dieses wird durch die für das Plangebiet getroffene Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) konkretisiert und gewährleistet. Eine Erweiterung des räuml.

Geltungsbereiches auf das Grundstück der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle ist nicht erforderlich.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist für den südöstlichen Teilbereich nicht gegeben.

Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg entwickelt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung haben nicht die Funktionen für den Bereich parzellenscharfe Abgrenzungen vorzugeben. Diese grundstücksbezogene Abgrenzung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Hierbei sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ins einzelne gehende, endgültige und vollzugsfähige Festsetzungen zu erarbeiten.

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes lässt sich nicht ableiten, dass dieses Plangebiet nicht abgerundet und den gegebenen städtebaulichen Anforderungen entsprechend entwickelt werden darf. Im Flächennutzungsplan werden insbesondere keine überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt. Auch die Untersuchung und Beurteilung konkreter Erschließungsmöglichkeiten ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Eine konkrete Regelung dieser Belange bleibt der räumlich enger begrenzten verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Die Einbeziehung der ca. 1.200 qm großen Fläche im Südosten des Plangebietes ist dabei unter Berücksichtigung der örtlichen topographischen Verhältnisse und der Erschließung zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

Auf dem Bebauungsplan muss der Maßstab vermerkt und ein Nordpfeil eingetragen werden.

Der Maßstab und der Nordpfeil werden auf der Planzeichnung vermerkt.

Der Rat der Gemeinde Pohle hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 1999 den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen als Satzung sowie die Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Das Ergebnis der Prüfung durch den Rat der Stadt Rodenberg wurde gem. § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB mitgeteilt.

Rodenberg, den 25. Januar 2000
Der Gemeindedirektor

Wilke

