

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) haben die Räte der Gemeinde Pohle und des Flecken Lauenau diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Pohle, den 29.01.2026
Lauenau, den 29.01.2026

Bürgermeister *gez. Mundt* *gez. Wilkening*
Gemeindedirektoren *gez. Jacobs* *gez. Bock*

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Pohle hat in seiner Sitzung am 06.03.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Verwaltungsausschuss des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 22.01.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pohle, den 29.01.2026
Lauenau, den 29.01.2026

Gemeindedirektoren *gez. Jacobs* *gez. Bock*

2. Planunterlagen

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte Gemarkung: Pohle, Flur: 6
Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Lauenau, Flur: 6
Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds GVBl. 2003).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dez. 2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

ÖbVI F. Westphal *gez. F. Westphal*
Springe, den 18.11.2025

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

planHc · Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL),
Schmiedeweg 2,
31542 Bad Nenndorf,
www.planhc.de
Bad Nenndorf, den 23.10.2025

Gemeindedirektoren *gez. I. Henckel*
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Pohle hat in seiner Sitzung am 06.03.2025 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbegebiet", 1. Änderung, zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 22.01.2025 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbegebiet", 1. Änderung, zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss ist am 15.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.04. bis einschl. 28.05.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Pohle, den 29.01.2026
Lauenau, den 29.01.2026

Gemeindedirektoren *gez. Jacobs* *gez. Bock*

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Pohle hat den Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet", 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.10.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Rat des Flecken Lauenau hat den Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet", 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.08.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pohle, den 29.01.2026
Lauenau, den 29.01.2026

Gemeindedirektoren *gez. Jacobs* *gez. Bock*

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbegebiet", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.02.2026 im Amtsblatt Nr. 2/2026 für den Landkreis Schaumburg vom 27.02.2026 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 27.02.2026 rechtsverbindlich geworden.

Pohle, den 28.02.2026
Lauenau, den 28.02.2026

Gemeindedirektoren *gez. Jacobs* *gez. Bock*

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pohle, den
Lauenau, den

Gemeindedirektoren

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 1. Gewerbegebiet

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

(gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)

Folgende sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten.

(gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 – 21 BauNVO

§ 2. Höhen der baulichen Anlagen

- Bei der Festsetzung der Höhe von 94,0 m über NN handelt es sich um die maximalen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen im Gewerbegebiet. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen bildet die Oberkante der Straßenverkehrsfläche zum Gewerbegebiet mit einer eingemessenen Höhe von 83,0 m über NN.
- Eine Überschreitung der Festsetzung der Höhe um bis zu 5,0 m sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig, wenn dieser aus betriebstechnischen Gründen erfolgen und die Summe solcher baulichen Anlagen in ihrem Flächenverhältnis zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche maximal 5 % ausmachen.

(gemäß § 18 BauNVO)

§ 3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den gewerblichen Grundstücksflächen sind durch Versiegelung anfallende Oberflächenwasser anteilig zu versickern. Pro 100 m² vollversiegelter Fläche ist ein Stauvolumen von mindestens 1m³ als Versickerungsanlage herzustellen. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.
Für Starkregenereignisse ist ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

§ 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt eine Eingrünung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Gehölzliste (Tabelle siehe Hinweise) zu bepflanzen ist. Es sind geschlossene Gehölzplantagen mit standort-heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1,50 m. Pflanzgröße, verpflanzte Heister: min. 125-150 cm und 2x verpflanzte Sträucher: min. 100-150 cm. Die Anzahl der Baumstandorte für die anzupflanzenden Bäume ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Standorte dürfen von den festgesetzten Standorten geringfügig abweichen.
- Die Anpflanzfestsetzungen innerhalb des Plangebietes sind spätestens nach Beginn der Nutzung der neu entstandenen Gebäude folgenden Pflanzperiode (Herbst/Winter bei Gehölzen) zu realisieren. Für Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916 und die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL).

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

§ 5 Beleuchtung

Im Geltungsbereich sind zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum nach aktuellem Stand der Technik zulässig. Hierbei ist der Leitfadern zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN Skripten 543, 2019) zu Grunde zu legen. Lampen und Lampenschirme, die ein Streulicht erzeugen, sind nicht zulässig. Eine Lichtwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhen > 6,0 m über Gelände sind unzulässig.
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs.6 BauGB)

HINWEISE

Baubewerbzone

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) dürfen längs der Fernstraßen Hochbauten jeder Art, sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Private Straßenverkehrsfläche

Bei der Straßenverkehrsfläche handelt es sich im straßenrechtlichen Sinne sowohl für die Gemeinde als Bauherr der Verkehrsfläche (Flecken Lauenau) als auch für die Anlieger der privaten Straßenverkehrsfläche mit ihrer Zufahrt eine erlaubnispflichtige Sondernutzung in privatem Sinne. Die Nutzung steht unter dem Vorbehalt der erforderlichen Sondernutzerlaubnis nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (§§ 18 bis 20 NStRG).

Archäologische Hinweise

Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalsrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Diese kann gemäß § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Grundsätzlich wird zur Berücksichtigung archäologischer Belange darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind.

Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Kommunalarchäologie Dr. Lau, Tel.: 05722-956615, E-Mail: archaologie@schaumburgerlandschaft.de) oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt.

Seitens der Bauherren/ des Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Notwendige Rodungs-, Fäll- und Abrissarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse in den Wintermonaten durchzuführen. Die Baufeldfreimachung soll entsprechend außerhalb der Brut- und Setzeit von Vögeln (1. März bis 15. Juli) erfolgen.

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/ auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubilden.



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanzV 90)

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - Nutzungsschablone: a = abweichende Bauweise (offene Bauweise mit Gebäudelängen > 50 m), II = Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß), 0,5 = Grundflächenzahl (GRZ), (0,8) = Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen
 - Pr Straßenverkehrsfläche (Pr = privat, mit Sondernutzung, sh. Hinweise) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Nachrichtlich: Bauverbotszone (§ 9 FStrG und § 24 NStRG) Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Sichtdreieck (außerörtlich = 110 m, innerörtlich = 70 m, Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe dauerhaft freizuhalten.)

Hinweise zum Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bauarbeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken.

Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Ablasten

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg (Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft, Jahnstraße 20, 31655 Stadthagen, Tel.: 05721-703-1413, E-Mail: wasser@schaumburg.de) zu unterrichten.

Gehölzliste: Standortgerechte, heimische Gehölze

Bäume	Sträucher
Große Bäume (> 15 m bis 30 m):	Große Sträucher ~10 m:
Acer pseudoplatanus	Bergahorn 2
Corylus avellana	Corylus avellana
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche 1
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde 2
Ulmus minor	Feldulme
Tilia platyphyllos	Sommerlinde*
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):	Kleine Sträucher ~ 3 m:
Acer campestre	Feldahorn 1
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche 1
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche 2
Sorbus domestica	Speerling
Sorbus aria	Mehlbeere 2
	Sambucus racemosa
	Trauben-Holunder
	Gemeine Berberitze 1,2
	Hartriege 1,2
	Heckenkirsche
	Liguster
	Hundsrose 2
	Purpur-Weide
	Schwarzer Holunder 1
	Gem. Schneeball

* für Schnitthecken geeignete Gehölze
² Pflanzen mit Angebot für nektar- und pollensammelnde Insekten

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können bei der Samtgemeinde Rodenberg, Baumt, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

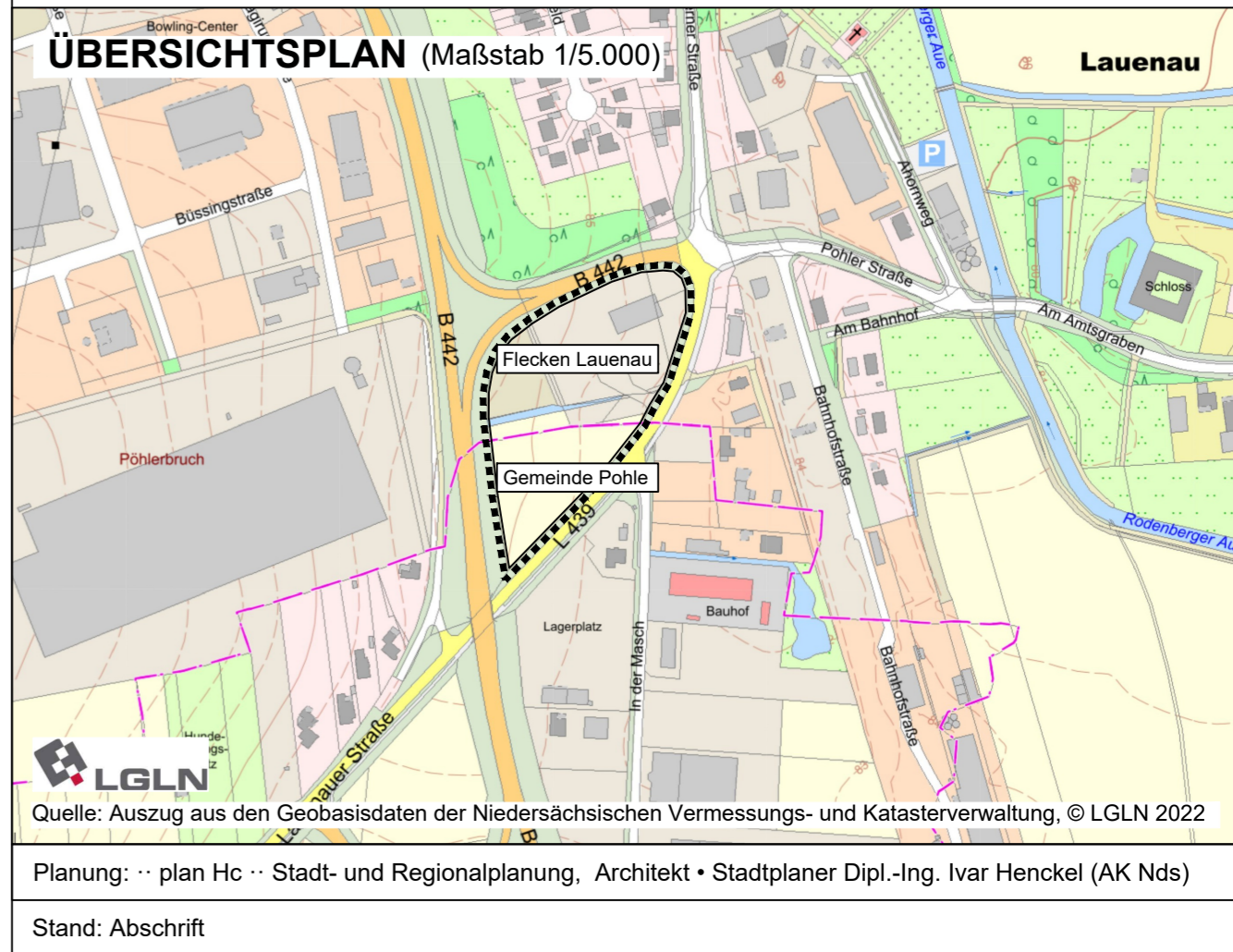
Landkreis Schaumburg

Gemeinde Pohle, Flecken Lauenau

Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet", 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

M. 1 : 1000 Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2022

Planung: plan Hc · Stadt- und Regionalplanung, Architekt · Stadtplaner Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)

Stand: Abschrift