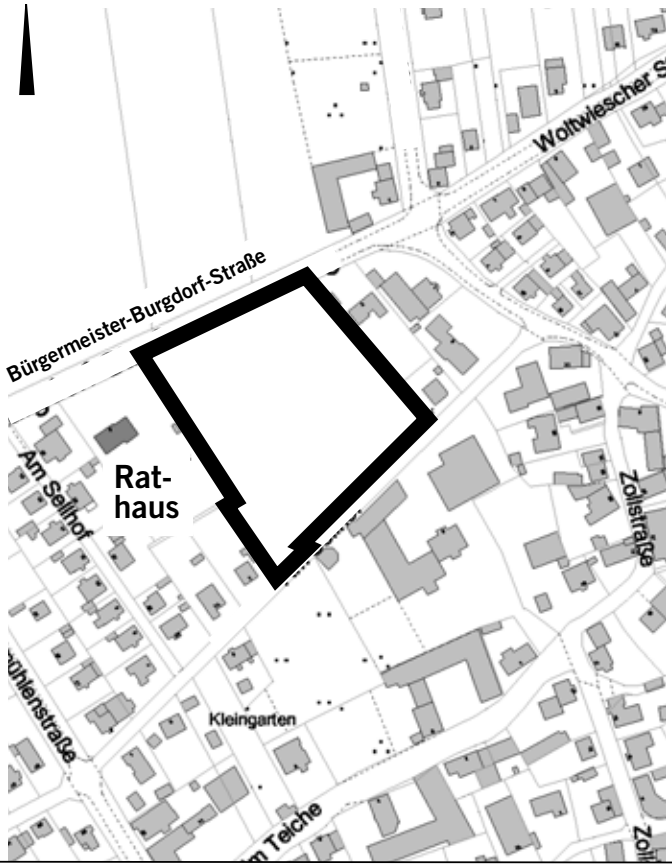


Kartenmaßstab ca. 1 : 6 000; Kartengrundlage AK 5, M. 1 : 5 000, Vervielfältigung für Karte AK M. 1 : 5 000 erteilt durch Katasteramt Hildesheim

ORTSCHAFT S Ö H L D E

GEMEINDE SÖHLDE LANDKREIS HILDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "WOHNPARK WILHELM BRUNS"

GEM. § 13 a BauGB

B E G R Ü N D U N G

STAND: INKRAFTTRETEN

A B S C H R I F T

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Söhlde, den 03.08.2010

GEMEINDE SÖHLDE
Der Bürgermeister

(Bender)

Inhalt

Teil A - Städtebauliche Begründung 1

A.1 Planerische Ausgangslage, Aufstellungserfordernis 1

A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 2

A.3 Allgemeine Lagebedingungen 2
A.3.1 Siedlungsstruktur 2
A.3.2 Topografische Lage, Grünbestand 3

A.4 Planung 3

A.5 Erschließung und Versorgung 4
A.5.1 Verkehrliche Erschließung 4
A.5.2 Frischwasser / Abwasser / Strom- Gasversorgung 4
A.5.3 Vorhandene Strom- und Frischwasserleitung 4
A.5.4 Oberflächenwasser 4

A.6 Emissionen 4
A.6.1 Verkehrslärm 4
A.6.2 Gewerbelärm 7

A.7 Festsetzungen des Bebauungsplanes 7
A.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Verkehrsflächen 7
A.7.2 Grünflächen, grünordnerische Maßnahmen 8
A.7.2.1 Nordrand des Plangebietes 8
A.7.2.2 Baugrundstücke 9
A.7.2.3 Wilhelm-Bruns-Park 9
A.7.2.4 Grünfläche westlich der Zufahrt 9

A.8 Städtebauliche Werte 10

A.9 Bebauungsentwurf 10

Teil B - Abwägungder Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB I.V. m. § 13 (2) Ziff. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung und § 13 (2) Ziff. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 11

Teil C - Anlagen 26
Anlage 1: Bebauungsentwurf 27

Teil A - Städtebauliche Begründung

A. 1 Planerische Ausgangslage, Aufstellungserfordernis

In Nähe des Rathauses der Gemeinde Söhlde befindet sich seit langem eine Fläche, die im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" ausgewiesen ist und bisher nicht zum Ausbau gebracht wurde. Während die Ortschaft Söhlde sich am westlichen Standort und in südlicher Lage in den letzten Jahrzehnten wohnbaulich erweiterte, blieb diese Fläche am inneren Ortseingang bislang landwirtschaftlich genutzt, obwohl sie bereits von drei Seiten von Bebauung umschlossen war.

Nachdem nun die zugehörige Hofstelle des Landwirtes Wilhelm Bruns in Söhlde wegen mangelnder Nachfolge nicht mehr von der Familie Bruns weitergeführt wird, ist die Eigentümerin der Fläche, Frau Änne Bruns, an die Gemeinde Söhlde mit einem besonderen Wunsch herangetreten. Sie beabsichtigt, im Andenken an ihren verstorbenen Ehemann das Grundstück der Gemeinde Söhlde zu schenken, wenn diese dafür Sorge trägt, dass die Fläche für eine Parkanlage "Wilhelm Bruns" und eine Wohnbebauung hergerichtet wird. Das Wohngebiet soll hierbei insbesondere ein attraktives Angebot für Familien mit Kindern darstellen. Mit der Stiftung soll die Aufgeschlossenheit zur Bildung einer großen Familie Anerkennung finden und im gesellschaftlichen Kontext ein positives Signal gesetzt werden. Gerade für Familien mit vielen Kindern stellt der Erwerb eines Eigenheimes mit Garten oft eine hohe finanzielle Hürde dar, obwohl diese Familien viel Platz und ein geeignetes Umfeld mit Freiflächen und funktionierender Nachbarschaft benötigen.
Das Wohnen im ländlichen Raum ist für diese Anforderungen im besonderen Maße geeignet.

Die Wohngrundstücke werden deshalb von der Gemeinde Söhlde so vergeben, dass durch die Anzahl der Kinder, die bereits geboren sind oder noch kommen werden, der Kaufpreis über einen prozentualen Schlüssel sukzessive gemindert werden kann und auf diese Weise kinderreiche Familien besonders von dem Angebot profitieren können. Durch die Bauwilligen sollen lediglich als feste Kosten z.B. die Erschließungsaufwendungen getragen werden. Gemäß der Absicht der Stifterin kann bei entsprechender Kinderanzahl der reine Grundstückspreis kostenneutral ausfallen. Die Gemeinde Söhlde wird, in Absprache mit der Stifterin, die Vergabe der Grundstücke regeln.

Eine weitere Absicht besteht darin, dass die Ortslage von Söhlde eine kleine Parkanlage erhält, die allen Bewohnern von Söhlde zugänglich ist und an die stiftende Familie als "Wilhelm-Bruns-Park" erinnern soll. Da die Ortschaft Söhlde über keine weiteren, parkartigen Freiflächen verfügt, stellt auch diese Nutzung ein besonderes Angebot dar.

Die Ortschaft Söhlde, als Grundzentrum, verfügt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung, die besonders für Familien mit Kindern geeignet ist. Neben einem Kindergarten befindet sich in Söhlde ein Schulzentrum mit Grund-, Haupt-, und Realschule. Im Freizeitbereich bieten die örtlichen Sportvereine, mit dazugehörigen Sportflächen, ein vielfältiges Angebot. Söhlde verfügt sogar über ein Freibad und eine Kleinschwimmhalle. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Ärzte befinden sich direkt vor Ort. Es bestehen ÖPNV-Verbindungen nach Hildesheim. Durch ihre Lage zwischen dem Raum Hildesheim und dem Raum Braunschweig - Salzgitter verfügt Söhlde über einen großräumigen Einzugsbereich.

Die Gemeinde Söhlde ließ zur Umsetzung des Projektes unterschiedliche Konzeptvorschläge zur Gliederung und Bebauung des Grundstücks durch verschiedene Büros vorlegen, die gemeinsam mit Frau Bruns und den Gremien der Gemeinde beurteilt und bewertet wurden.

Ende 2008 wurde dann einvernehmlich der Entwurf des Architektur- und Ingenieurbüros Himstedt + Kollien, Hildesheim, ausgewählt. Der Entwurf sieht im nördlichen Bereich eine Gruppe von ca. 10 Grundstücken vor, teilweise direkt erschlossen von der "Bürgermeister-Burgdorf-Straße", im Süden ist eine Parkanlage in Zuordnung zur Straße "Am Sellhof" geplant. Für die Umsetzung des Konzeptes müssen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Gemeinde Söhlde sieht darin das Erfordernis, für den beschriebenen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich nicht, da die einbezogene Grundfläche nicht größer als 20.000 qm ist und besondere Schutzgüter nach europäischem Recht in dieser Innenlage in der Ortschaft Söhlde nicht vorhanden und somit nicht betroffen sind. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist dementsprechend nicht erforderlich.

A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für diesen Bereich besteht eine Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche. Dementsprechend entwickelt sich das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan.

A.3 Allgemeine Lagebedingungen

A.3.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet liegt in nordwestlicher Ortslage des Grundzentrums Söhlde. Nördlich grenzt es an die Landesstraße 475, die westlich aus Groß Himstedt in die Ortschaft Söhlde hineinführt, östlich als K 220 nach Woltwiesche weiterführt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich weiter westlich des Plangebietes, so dass eine Erschließung von der Landesstraße möglich ist. Südlich wird das Plangebiet durch die Straße "Am Sellhof" begrenzt. Hier verläuft ein privater Grundstücksstreifen entlang der Straße, so dass ein Straßenanschluss nur in einem kleinen, südwestlichen Abschnitt erreicht werden kann.

Westlich des Plangebietes liegt, an der Landesstraße, das Rathaus der Gemeinde Söhlde mit entsprechenden Parkplatzflächen zur Straße hin. Im südlichen Bereich dieses gemeindeeigenen Grundstückes befindet sich, in fußläufiger Nachbarschaft zum zukünftigen Wohngebiet, eine Grünfläche, die u.a. als Bolzplatz genutzt wird.

Südlich des Plangebietes wurde in letzter Zeit ein Regenrückhaltebecken für die Ortslage eingerichtet, in das auch das geplante Wohngebiet das Oberflächenwasser einleiten kann.

Nördlich der Landesstraße 475 ist die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2008 der Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Ortschaft Söhlde" in Kraft getreten, der ein Gewerbegebiet am inneren Ortseingang vorsieht. Die Einrichtung eines Getränkemarktes ist hier in Vorbereitung.

Der Flächennutzungsplan weist im östlich, südlichen und westlichen Bereich "Wohnbauflächen" (W) aus, an die erst in östlicher Nachbarschaft "Dorfgebietsflächen" (MD) angrenzen, so dass gleichgerichtete Nutzungen das Plangebiet in diesen Bereich umfassen.

Die generelle Lage in nördlicher Ortslage, weit ab von dem für Söhlde typischen gewerblich-industriell geprägten Kreideabbauflächen südlich der Ortschaft, ist als günstig für eine wohnbauliche Nutzung einzustufen. Ebenso sind durch die Nähe zum gewachsenen, inneren Ortskern kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer z.B. zum Einkaufen möglich.
Auch zum Kindergarten besteht ein Abstand von nur ca. 300 m. Die Schulen liegen zwar auf der südlichen Seite der Ortschaft, sind jedoch näher zum Wohngebiet gelegen als andere, bestehende Wohngebiete Söhldes. Außerdem sind die Einrichtungen durch das vorhandene Straßennetz mit Fußwegen gut zu erreichen.

Das Rathaus unterliegt der Ausweisung einer "Fläche für den Gemeinbedarf" in westlicher Nachbarschaft. Der Flächennutzungsplan zeigt zwischen Plangebiet und Gemeinbedarfsfläche eine "Fußwegeverbindung", die bis an die Straße "Am Teiche" in die Ortslage hineinführt.

A.3.2 Topografische Lage, Grünbestand

Die Ortschaft Söhlde hat sich beidseitig einer Geländekerbe entwickelt, die durch den "Westerbach" im Verlauf der Kerbsohle durchflossen wird. Das Plangebiet weist, entsprechend seiner Lage auf halber Höhe des Geländerückens nördlich der Kerbe, ein deutlich wahrnehmbares Gefälle von Nordwesten (Rathaus) nach Südosten ("Am Sellhof") um ca. 3 m auf.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich lediglich im Übergangsbereich zur Straßenfläche ein Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern. Das Gelände des Plangebietes wurde als Ackerfläche genutzt.

Die angrenzenden Randbereiche außerhalb des Plangebietes weisen demgegenüber wirksame Grünstrukturen auf. Der Bereich der Grün-/Bolzfläche am Rathaus ist, insbesondere an den Rändern, mit z.T. höheren Bäumen bestanden. Hier besteht auch ein leichter Geländesprung, wahrscheinlich durch nivellierende Auffüllungen. An der Straße "Am Sellhof" stehen auf einem grundstücksbegleitenden Grünstreifen an der Nordseite der Straße mehrere, größere Bäume. Die Gartenflächen des östlich angrenzenden Wohngebietes sind mit dichten, hohen Hecken in Verbindung mit Bäumen eingefasst. Im Norden verläuft entlang der Landesstraße eine Reihe von Alleebäumen.

A.4 Planung

Das Plangebiet teilt sich in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Im nördlichen Bereich wird ein Wohngebiet mit ca. 10 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in der Größenordnung von ca. 550 qm - 720 qm eingerichtet. Der südliche Bereich wird von einer Parkanlage gebildet.

Die Straßenerschließung erfolgt durch eine Straßenverbindung von der Landesstraße zur Straße "Am Sellhof", die das nördliche Wohngebiet vom Parkgelände trennt und dem Geländeprofil folgend ungefähr diagonal durch das Plangebiet führt. Es ist eine verkehrsberuhigte Zone geplant.
Zwei bzw. vier der Grundstücke können direkt von der Landesstraße erschlossen werden, was den Erschließungsaufwand reduziert. Im mittleren Bereich werden zwei hinterliegende Grundstücke durch einen Stichweg erschlossen. An diesen Stichweg schließt eine Fußwegeverbindung zum Bolzplatz und zum Rathaus an.

Die Parkanlage soll Bereiche für alle Bevölkerungsteile enthalten. In der mittleren Zone soll ein Spielplatz für Kinder eingerichtet werden, im der nördlichen Zone sollen Aufenthaltsbereiche für ältere Bürger z.B. mit Pergola als Sitzmöglichkeit und einer Freilichtschachanlage geschaffen werden.

In der südlichen Zone soll ein Teich mit begleitender Bepflanzung das Naturerlebnis im Park verstärken. Das Wegenetz schließt an die mittlere Haupterschließung an, an den östlichen Verlauf der Straße "Am Sellhof" führt ein Wegestück.

A.5 Erschließung und Versorgung

A.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Wohngebiet wird über eine Straße erschlossen, die von der "Bürgermeister-Burgdorf-Straße" (Landesstraße 475) zur Straße "Am Sellhof" führt. Es ist eine verkehrsberuhigte Zone geplant. Der ruhende Verkehr wird straßenbegleitend angeordnet. Die Straßenbreiten werden entsprechend bemessen.

A.5.2 Frischwasser / Abwasser / Strom- Gasversorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden Netze für Frischwasser, Abwasser und Strom und Gas innerhalb der Ortslage angeschlossen werden. Das Abwasser kann von der Sammelkläranlage Steinbrück aufgenommen werden.

A.5.3 Vorhandene Strom- und Frischwasserleitung

Im Beteiligungsverfahren hat die E.ON Avacon AG auf die vorhandenen Leitungen im südwestlichen Plangebiet hingewiesen. Sie wurden als Kennzeichnung in die Planzeichnung übernommen. Es wurde im Rahmen dieses Hinweises auch mitgeteilt, dass von den Leitungsschutzbereichen Abstand zu halten ist.

Um diese Bedingungen bei der Bepflanzung berücksichtigen zu können, ist es erforderlich, den Raum zwischen den Leitungen und der geplanten Straße in einen Teilabschnitt geringfügig, um 2 m, zu verbreitern.

A.5.4 Oberflächenwasser

Da sich im Plangebiet die für den Landschaftsraum typischen Lößböden befinden, deren bindige Eigenschaften eine Versickerung vor Ort nicht zulassen, wird das Regenwasser in das Regenrückhaltebecken "Am Sellhof" eingeleitet und von dort aus zeitverzögert und geregelt der Vorflut zugeführt. Das Regenrückhaltebecken befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite (s. auch Anlage 1 der Begründung-Bebauungsentwurf).

A.6 Emissionen

A.6.1 Verkehrslärm

Durch den Verkehr auf der Landesstraße 475 ("Bürgermeister-Burgdorf-Straße") wirken auf das Plangebiet Geräuschimmissionen ein.

Zur Einschätzung der Belastungen durch Verkehrslärm hat die Gemeinde Söhlde eine gutachterliche Stellungnahme beim TÜV NORD Umweltschutz (vom 11.08.2009) beauftragt. Darin wurde untersucht, welche Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der nördlich angrenzenden Landesstraße 475 im Prognosejahr 2025 auf das geplante Wohngebiet einwirken werden. Grundlage hierfür bildete u.a. eine im Mai 2009 durchgeführte Verkehrszählung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.
Es wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) von tagsüber 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) im nördlichen Teilbereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes überschritten werden. Die Schallimmissionspläne stellen dar, dass in dieser Zone Beurteilungspegel von tagsüber 44 bis 61 dB(A) und nachts von 35 bis 52 dB(A) zu erwarten sind. Damit werden die Tagwerte um bis zu 6 dB(A) und die Nachtwerte um bis zu 7 dB(A) überschritten.
Es wurde die Empfehlung gegeben, den Überschreitungsbereich der Nachtwerte im Bebauungsplan als „vorbelastet durch Verkehrslärm“ zu kennzeichnen.

Um den Schutzanspruch für Allgemeine Wohngebiete zu erfüllen, stehen unterschiedliche Vorgehensweisen zur Verfügung: Abrücken der Wohnbebauung von der Straße in den nicht vorbelasteten Bereich (strukturelle Maßnahme), Errichtung z.B. eines Lärmschutzwalles (aktiver Schallschutz) oder bauliche Maßnahmen an den Gebäuden selbst (passiver Schallschutz).

Die Gemeinde hat im Rahmen der Planaufstellung dem passiven Schallschutz den Vorrang gegeben. In Folge dessen ist der vorbelastete Bereich im Bebauungsplan zu kennzeichnen und an den Gebäuden im Wohngebiet baulicher Schallschutz vorzusehen.

Der Überschreitungsbereich der Nachtwerte gemäß DIN 18005 wurde im Bebauungsplan, den Darstellungen der gutachterlichen Stellungnahme entsprechend, als "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" ausgewiesen (s. Abb. 1).

Abb. 1: Überlagerung der Immissionsschallpegel "nachts" aus der gutachterlichen Stellungnahme mit der im Bebauungsplan festgesetzten "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG"

Zum baulichen Schallschutz führt die gutachterliche Stellungnahme aus:
"Der passive Schallschutz an den Gebäuden wird nach DIN 4109/8/ auf Basis der "maßgeblichen Außenlärmpegel" dimensioniert. Dieser berechnet sich aus dem resultierenden, für die Tageszeit ermittelten Beurteilungspegel unter Berücksichtigung eines Pegelzuschlages von 3 dB(A). Ausgehend von diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln wird in der Tabelle 8 der DIN 4109/8/ eine Einstufung in Lärmpegelbereiche vorgenommen..." .

Das Wohngebiet wird den Lärmpegelbereichen I bis III zugeordnet. Für diese Bereiche sieht die Tabelle 8 der DIN 4109 folgende Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen vor:

Lärmpegelbereich I: erf.$R'_{w,res}$ des Außenbauteiles = 30 dB
Lärmpegelbereich II: erf.$R'_{w,res}$ des Außenbauteiles = 30 dB
Lärmpegelbereich III: erf.$R'_{w,res}$ des Außenbauteiles = 35 dB

Diese Lärmpegelbereiche sind innerhalb der "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" anzuwenden (s. Abb. 2). In diesen Lärmpegelbereichen sind unter Berücksichtigung des derzeitigen Baustandards bei normaler Bauweise keine besonderen Anforderungen zu stellen.

Abb. 2: Überlagerung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109/8/ aus der gutachterlichen Stellungnahme mit der im Bebauungsplan festgesetzten "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG"

Die gutachterliche Stellungnahme empfiehlt für diesen Bereich folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen, die innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 6 im Plan berücksichtigt wurden:

Die Außenbauteile der Wohngebäude (Außenwände, Dachkonstruktionen, Fenster) sind entsprechend den Lärmpegelbereichen immissionshemmend auszuführen.
Da jedoch die Dämmung eines Fensters nur im geschlossenen Zustand diese Anforderungen erfüllt, sind zum Schutz der Nachruhe die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur straßenabgewandten Seite auszurichten.
Werden Fenster der genannten Räume innerhalb der als "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" gekennzeichneten Bereiche nach Nor-

den, Westen oder Osten ausgerichtet, sind diese Räume zusätzlich mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, damit das Öffnen der Fenster zum Lüften nicht erforderlich wird und die Fenster damit im geschlossenen Zustand ihre Schallschutzfunktion behalten.

Des weiteren sind Terrassen innerhalb der als "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" gekennzeichneten Bereiche nur an der straßenabgewandten Gebäudeseite (Gebäudesüdseite) anzulegen.

Die innerhalb der gutachterlichen Stellungnahme flächenhaft ermittelten Lärmpegelbereiche für das Plangebiet werden im Bebauungsplan zur besseren Anwendbarkeit der textlichen Festsetzung Nr. 6 als Karte dargestellt.

Die gutachterliche Stellungnahme des TÜV liegt in der Gemeindeverwaltung vor und kann dort eingesehen werden.

A.6.2 Gewerbelärm

Für das nördlich der Landesstraße 475 ausgewiesene Gewerbegebiet trifft der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Ortschaft Söhlde" Festsetzungen, die Regelungen für eine schalltechnische Verträglichkeit mit der bereits bestehenden Wohnbebauung und nach Flächennutzungsplan möglichen Wohnbebauung darstellen.
Das Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplanes wurde unter Berücksichtigung schalltechnischer Aspekte gegliedert. Im südlichen Bereich Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogene Schallleistungspegel die Werte von tags 60 dB(A) / qm und nachts 45 dB(A) / qm nicht überschreiten. Die Tageszeit gilt von 6.00 bis 22.00 Uhr, die Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.
Durch diese Regelung ist eine verträgliche Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung möglich.

A.7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

A.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Verkehrsflächen

Für die Wohnbauflächen setzt der Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet" fest. Laut § 4 Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen, mit dieser Gebietsausweisung wird eine dem Planungsziel entsprechende Festsetzung getroffen.

Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" wird als Zahl der Vollgeschosse eine Eingeschossigkeit (I) festgesetzt, zulässig sind "nur Einzel- und Doppelhäuser". Damit soll eine sich in den dörflichen Kontext einfügende, lockere Bebauung vorbereitet werden, die der Vorstellung eines familiengerechten, maßstäblichen Wohnens im ländlichen Raum entspricht.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt, d.h., dass 40 % der Grundstücksfläche für eine Bebauung zur Verfügung steht. Damit wird die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (gem. § 17 BauNVO) eingeräumt, um auch größere Häuser für größere Familien bauen zu können.

Die Baugrenze verläuft beinahe durchgehend in 3 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche, damit auch das Baufeld größtmögliche Freiheit zur Platzierung des Bauvorhabens bietet. Nur im östlichen "Allgemeinen Wohngebiet" wird 5 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche eingeräumt, da hier die Bau-

grundstücke ohnehin größer sind. Im Bereich dieser Grundstücke wird ein Abstand von der Baugrenze zur anschließenden Grünfläche "Parkanlage" von 5 m eingerichtet, um einen ausreichenden Distanzraum zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen zu schaffen.

Für seitlich vollends geschlossene bauliche Anlagen (z.B. Garagen, Carports und Nebenanlagen) ist ein Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie (der neuen Planstraße) freizuhalten. Einfriedigungen und Zäune sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

Durch diesen Mindestabstand wird vermieden, dass diese eigentlich untergeordneten baulichen Anlagen zu Sichtbehinderungen führen, wenn sie unmittelbar am Straßenrand angelegt werden. Auch wird mit dieser Einschränkung erreicht, dass das Straßenbild stärker durch Vorgärten bestimmt wird als durch hervorgerückte Gebäudeteile.

Die geplante Straßenerschließung ist als "Straßenverkehrsfläche" dargestellt. Sie schließt im Norden an die "Bürgermeister-Burgdorf-Straße" (Landesstraße 475) und im Süden an die Straße "Am Sellhof" an. Im Einmündungsbereich der geplanten Straße in die klassifizierte Landesstraße sind ausreichende Sichtverhältnisse (Anfahrtsicht gem. RAS-K-1) gegeben.

Die Breite der Haupterschließung beträgt 6,00 m, so dass ein Parken in den Seiträumen und ein Begegnungsverkehr auf der Fahrbahn (bei 2,50 m Parkstreifen und 3,50 m Fahrbahn) möglich ist.

In Verlängerung der Stichstraße wird die Fußwegeverbindung zum Rathaus und zum Bolzplatz als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich" dargestellt. Hier ist kein Pkw-Verkehr zugelassen.

Die geplante Parkanlage wird als "Öffentliche Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz" ausgewiesen.

Zur Kennzeichnung der Bereiche des Plangebietes, die durch Verkehrslärm vorbelastet sind, erfolgt im nördlichen Bereich eine Darstellung als "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" (s. Kap. A 6.1 "Verkehrslärm" der Begründung)

A.7.2 Grünflächen, grünordnerische Maßnahmen

A.7.2.1 Nordrand des Plangebietes

Im Norden des Plangebietes, begleitend zur "Bürgermeister-Burgdorf-Straße", befindet sich ein Pflanzstreifen für "die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit 5 Laubbäumen (Bergahorn, Stammumfang zwischen ca. 50 - 150 cm) und Heckenstrukturen (mit z.B. Kornelkirsche, Felsenbirne, Haselnuss). Dieser Pflanzstreifen übernimmt eine wichtige Funktion zur Abschirmung der neuen Bebauung von der Straße und auch als Distanzfläche zum gegenüberliegenden, derzeit noch nicht zur baulichen Ausführung gekommenen Gewerbegebiet. Es wird deshalb ein Streifen von 3 m als Fläche "für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt, der den Baum- und Gehölzbestand umfasst. Innerhalb dieser Fläche ist eine Zufahrt pro Grundstück bis zu einer Breite von 4 m gestattet.

Es sollte durch die Bauherren jedoch vermieden werden, dass die Anlage der Grundstückszufahrten zu einem Verlust gerade der Straßenbäume führt, da diese, gemeinsam mit den Bäumen auf der gegenüberliegenden Straßenseite, eine Allee und einen attraktiven Ortseingang bilden. Durch ihre Grö-

ße stellen diese Bäume eine räumlich und ökologisch wirksame Grundstruktur dar. Gleichzeitig bildet der Grünstreifen einen Schutz vor z.B. dem Staubeintrag von der Straße und eine optische Abgrenzung zum zukünftigen Gewerbegebiet nördliche der "Bürgermeister-Burgdorf-Straße".
Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (bis auf Zufahrten und transparente Einfriedigungen) ist deshalb innerhalb des Grünstreifens ausgeschlossen.

Des weiteren sind innerhalb dieses Pflanzstreifens nur transparente Einfriedigungen, wie Maschendrahtzäune, gestattet, damit der Grünbestand nicht durch den Bau z.B. einer Mauer beeinträchtigt wird.

A.7.2.2 Baugrundstücke

Zur Durchgrünung des Baugebietes sollen auf den Baugrundstücken Bäume oder Obstbäume gepflanzt werden. Für Kinder ist gerade ein Sonnenschutz durch Bäume oder auch das damit verbundene Naturerleben von besonderer Bedeutung. Des weiteren entspricht dies dem Leitbild eines dörflich geprägten Gartens. Die Gartenflächen der Bördedörfer übernehmen im Kontext der ausgeprägt intensiven ackerbaulichen Nutzung des Landschaftsraumes eine wichtige ökologische Funktion. Es wird deshalb textlich festgesetzt, dass pro angefangene 100 qm überbaute und versiegelte Grundstücksfläche ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

A.7.2.3 Wilhelm-Bruns-Park

Die konkrete Durchplanung des "Wilhelm-Bruns-Parkes" ist bislang noch nicht abgeschlossen, da hier auch Möglichkeiten zur späteren aktiven Beteiligung der neuen Anwohner offen gelassen werden sollen. Es wird deshalb lediglich ein Pflanzmaß mit Pflanzlisten und -qualitäten festgesetzt, das eine Einbindung in den dörflichen Kontext gewährleisten und eine "grüne Rahmensetzung" darstellen soll, um für eine funktionale und gestalterische Grundqualität für diesen Bereich Vorsorge zu treffen.

Begleitend zur Planstraße sollen auf der "öffentlichen Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz" 9 Laubbäume (Zuordnungsziffer 2) gepflanzt werden, die den Straßenverlauf unterstreichen, eine Abschirmung zum Wohngebiet bieten und insgesamt als Allee zu einer inneren Gliederung des Plangebietes beitragen. Im Anschluss an das nordöstliche Baugrundstück und die östlich bestehende Wohnbebauung soll eine Hecke (Zuordnungsziffer 3) angepflanzt werden, um eine Sichtschutz und eine Abgrenzung zu dem benachbarten Wohnnutzungen zu erreichen.

Für die Parkanlage und den Spielplatz wird die Anpflanzung von 12 Laubbäumen oder Obstbäumen vorgeschlagen, die dem zukünftigen Nutzungskonzept entsprechend, frei angeordnet werden können.

A.7.2.4 Grünfläche westlich der Zufahrt

Auf der "öffentlichen Grünfläche" mit Zweckbestimmung "Parkanlage" (Zuordnungsziffer 1) westlich der Zufahrt "Am Sellhof" soll eine Baumreihe mit 4 Laubbäume angepflanzt werden, um, gemeinsam mit der Baumreihe auf der anderen Straßenseite, den Einmündungsbereich der Straße zu markieren und eine Abgrenzung zur westlich gelegenen Nachbarschaft herzustellen.

A.8 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	12.299	qm
Darin ausgewiesen sind:		
- "Allgemeines Wohngebiet" mit	6.292	qm
- Straßenverkehrsflächen mit	1.125	qm
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" mit	108	qm
- Öffentliche Grünfläche "Parkanlage/Spielplatz mit	4.321	qm
- Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" mit	453	qm.

A.9 Bebauungsentwurf

Dem Bebauungsplan ist zur Illustration als Anlage 1 ein Bebauungsentwurf beigefügt. Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und Standorte zu pflanzender Bäume eine von mehreren Möglichkeiten dar, und ist damit unverbindlich.

Teil B Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB I.V. m. § 13 (2) Ziff. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung und § 13 (2) Ziff. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 17.06.2010 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt die Liste der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung, wie sie der Rat der Gemeinde beschlossen hat.

Gemeinde **Söhlde**
Landkreis **Hildeshe**

Bebauungsplan **Nr. 14 "Wohnpark Wilhelm Bruns"**
Ortschaft **Söhlde**

Abwägung **der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB I.V. m. § 13 (2) Ziff. 2 BauGB - *Öffentliche Auslegung***
und § 13 (2) Ziff. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB - *Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange*

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
E.ON Avacon AG v. 14.12.2009	Die Versorgung des ausgewiesenen Wohngebietes mit Energie wird aus den gesellschaftseigenen Netzanlagen erfolgen. Hierfür wird die Festlegung von Leitungstrassen mit den benötigten Leitungsräumen erforderlich. Dieses muss zeitlich mit anderen Ausbauvorhaben zu Straße und Kanal angestimmt werden.	
	Der Verlauf der Leitungstrassen im Bereich der Wohnbauflächen lässt sich aus den beigefügten Bestandsplänen entnehmen. Im ausgewiesenen Geltungsbereich verläuft an der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ein 20 kV-Kabel und eine Wasserleitung. Das Überbauen sowie das Anpflanzen von Bäumen im Nahbereich dieser Anlagen ist nicht zulässig.	Die in den Bestandsplänen der Avacon und Purena dargestellten Leitungen und ihre Schutzbereiche werden beachtet. Damit die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen vorgenommen werden können, wird die Planstraße in ihrem Anschluss an die Straße "Am Sellhof" geringfügig um 1,5 - 2 m nach Osten verschoben.
	Um Beteiligung an der weiteren Planung wird gebeten.	Eine weitere Beteiligung wird erfolgen

Landkreis Hildesheim v. 14.01.2010	**1. Straße und Verkehr** Gegen die Planung bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken. Im Hinblick auf die geplante Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs wird allerdings auf § 42 StVO und Anlage 3 Abschnitt 4 sowie die VwV zu Zeichen 325, 326 verwiesen. Danach müssen die Straßen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die gesamte Straßenbreite erforderlich sein. In Bezug auf Anpflanzungen wird darauf verwiesen, dass sichtbehindernder Bewuchs zu vermeiden ist. **2. Denkmalschutz** Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Belange der Baudenkmalpflege sind insoweit nicht betroffen.	Die Hinweise werden beachtet. Es soll ein höhengleicher Ausbau erfolgen. Das erforderliche Sichtdreieck an der nördlichen Einmündung auf die "Bürgermeister-Burgdorf-Straße" wurde unter Berücksichtigung des festgesetzten Pflanzstreifens geprüft und die Einmündung entsprechend ausgebildet. Eine Sichtbehinderung wird nicht erwartet, weil der ausfahrende Pkw sich erst im Bereich des Fußweges an der Bürgermeister-Burgdorf-Straße (hinter dem Pflanzstreifen) orientiert. Dadurch wird ein vorsichtiges Einfahren bzw. Ausfahren von/in die übergeordnete Straße veranlasst.

noch: Landkreis Hildesheim	Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege wird allerdings darauf hingewiesen, dass in den bisher unbebauten Bereichen des Plangebietes ein Auftreten archäologischer Bodenfunde nicht auszuschließen ist. Dem Träger der Baumaßnahme im Plangebiet ist daher gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgestzes (NDSchG) die Auflage zu erteilen, den Beginn von Erschließungs- und Erdarbeiten mindestens 3 Wochen vorher schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises und beim Nds. Landesamt f. Denkmalpflege, Referat Archäologie; Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, anzuzeigen. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten. Sollten bei den Bau- und Erarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Nds. Landesamt f. Denkmalpflege, unverzüglich gemeldet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG Bodenfunde und Fundstellen bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen sind, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen ist, wennn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	Die Meldung wird erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

noch: Landkreis Hildesheim	Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. **3. Vorbeugender Brandschutz** In brandschutztechnischer Hinsicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen zu berücksichtigen: 3.1 Zu dem Baugrundstück ist gem. § 5 NBauO sowie § 2 DVNBauO i.V.m. der DIN 14090 die Zufahrt für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrten zu dem Baugrundstück erforderlich sind, müssen mind. 3 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein. Zu Gebäuden geringer Höhe mit einer Entfernung unter 50 m richen Zugänge von mindestens 1,25 m Breite und einer lichten Durchgangshöhe von 2,00 m. 3.2 Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung WA bei maximal einem Vollgeschoss im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 cbm/h) zur Verfügung gestellt werden. Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen.	Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Das Baugebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Eine Löschwasserversorgung kann über die Netze in den vorhandenen Straßen erfolgen.

noch: Landkreis Hildesheim	Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mind. 800 l/min. aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf. 3.3 Bei der Planung und Ausführung der Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" des Arbeitsblattes W 331 vom DGVW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V.) zu beachten. Es sind nach Möglichkeit Überflurhydranten entsprechend DIN 3222 zu errichten. Die Standplätze sind so zu wählen, dass eine Beschädigung durch Fahrzeugverkehr nicht erfolgen kann. Dort, wo keine andere Möglichkeit besteht (in Verkehrsflächen), können auch Unterflurhydranten gesetzt werden. Unterflurhydranten sind gemäß DIN 14220 zu kennzeichnen. **4. Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde** Die textliche Festsetzung Nr. 6 Absatz 4 sollte in Bezug auf ihre Nachvollziehbarkeit redaktionell um eine klarstellende Aussage ergänzt werden, für welchen Teilbereich des Plangebietes diese Festsetzung gilt. **5. Untere Naturschutzbehörde** Es wird darauf hingewiesen, dass auf den gegenüberliegenden Ackerflächen jenseits der Bürgermeister-Burgdorf-Straße Nachweise von Feldhamstern geführt wurden. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 ein Lebensraum für Hamster darstellt.	Die Festsetzung gilt nur innerhalb der Fläche, die durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Diese ist im Bebauungsplan als "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" mit Bezug auf die textl. Festsetzung Nr. 6 dargestellt. Zur Verdeutlichung wird in Absatz 4 der textlichen Festsetzung Nr. 6 der räumliche Bezug erneut genannt. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt seit Jahrzehnten innerhalb des Siedlungszusammenhanges von Söhlde. Die stark befahrene "Bürgermeister-Burgdorf-Straße" bildet eine deutliche räumliche Trennung von den nördlich gelegenen Ackerflächen.

noch: Landkreis Hildesheim	Feldhamster sind nach dem Bundesnaturschutzgestz und der Bundesartenschutzverordnung streng geschützte Arten und sind im Anhang IV der EU-FH-Richtlinie als geschützte europäische arten gelistet.	Das Gelände des Plangebietes befindet sich seit 2006 im Besitz der Gemeinde Söhlde, davor wurde es bereits 2 Jahre nicht nicht mehr ackerbaulich bewirtschaftet. Seit 5 Jahren ist der Aufwuchs auf der Fläche zweimal im Jahr abgeschlegelt bzw. gemäht worden, so dass über einen mehrjährigen Zeitraum für den Feldhamster keine ausreichende Nahrungsgrundlage (wie z.B. Getreide) bestanden hat.
	Es wird von der Naturschutzbehörde deshalb als erforderlich angesehen bzw. dringend angeregt, dass die Gemeinde durch einen Gutachter klären lässt, ob der überplante Bereich Habitat bzw. Lebensraum für den Feldhamster ist und wie dann ggf. mit einer Hamsterpopulation zu verfahren ist. Sollte nun tatsächlich ein Hamsterlebensraum von der Planung betroffen sein, könnte dieser Belang schließlich in einem förmlichen Aufstellungsverfahren einschließlich Umweltbericht, dann mit der Entscheidung über die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Vorschriften bewältigt werden.	Die Pflege der Flächen wurde durch den ehem. Kreisnaturschutzbeauftragten Herrn Wilhelm Weymann für die Gemeinde in der dargestellten Weise durchgeführt. Laut Bericht von Herrn Weymann (Tel. vom 01.03.2010) hat er keine Feldhamster beobachten können. Ein Erfordernis zu einer weiteren gutachterlichen Überprüfung kann aufgrund der besonderen Lagebedingungen und der langjährigen Bewirtschaftung und Beobachtung nicht erkannt werden.
	6. Untere Wasserbehörde/ Allgemeines Wasserrecht Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn die unten aufgeführten wasserwirtschaftlichen Forderungen beachtet und für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange berühren, bei der Unteren Wasserbehörde entsprechende Anträge nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) gestellt werden. Aus den beigefügten Planunterlagen betrifft dies erkennbar folgende Sachverhalte:	

noch: Landkreis Hildesheim	6.1 Von dem geplanten Baugebiet darf nicht mehr Niederschlagswasser abgeleitet werden, als vor der Bebauung. Der natürliche Abfluss ist für jeden Einzelfall hydraulisch nachzuweisen und auf diese Menge durch Rückhaltung/ Drosselung zu reduzieren.	Das Niederschlagswasser wird, wie in der Begründung dargestellt, im Regenrückhaltebecken "Am Sellhof" zurückgehalten und zeitverzögert eingeleitet.
	6.2 Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 3,4 und 10 NWG. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Einleitung ist gegebenenfalls ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit des Gewässers zu führen.	Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Fließgewässer ist nicht geplant (s.o.).
	7. Familie und Sport Es sind folgende Anregungen vorzubringen:	
	7.1 Bei der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes sollte der § 22 e der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) berücksichtigt werden.	Innerhalb der großen Grünfläche des "Wilhelm-Bruns-Parks" wird auch ein Kinderspielplatz realisiert. Bei der Planung werden die Belange der Kinder und Jugendlichen berücksichtigt werden. Eine geeignete Beteiligung bei der Planung kann erfolgen.
	7.2 Den Anforderungen auf Versorgung im Bereich der Kindergartenplanung ist Rechnung zu tragen.	Der Kindergarten verfügt über ausreichend Kapazitäten, um die neu hinzukommenden Kinder aufnehmen zu können.
	8. Städtebau/ Planungsrecht 8.1 <u>Planzeichnung</u> Das unter lfd. Nr. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) dargestellte Planzeichen impliziert keine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.	

noch: Landkreis Hildesheim	Daher ist die Darstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung nicht auf beiden Seiten der Abgrenzung der festgesetzten "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG" erforderlich.	Der Hinweis wird beachtet, die Darstellung wird angepasst.
	8.2 Grünflächen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall wurde jedoch sowohl die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als auch die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz weder als öffentlich noch als privat festgesetzt.	
	Aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher angeregt, die Grünflächen im Bebauungsplan entweder als öffentliche oder als private Grünflächen besonders zu bezeichnen und festzusetzen.	Es handelt sich um öffentliche Grünflächen. Die Bezeichnung wird in der Legende redaktionell ergänzt.
	8.3 Planzeichenerklärung Aus Gründen der Rechtssicherheit wird angeregt, den "Fußgängerbereich" im Rahmen der Planzeichenerklärung entsprechend lfd. Nr. 6.3 der Anlage zur PlanzV 90 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich" darzustellen.	Die ausführlichere Darstellung als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich" wird erfolgen.
	8.4 Textliche Festsetzung Nr. 2 Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 wirft die Frage auf, unter welchen Voraussetzungen eine überbaute Grundfläche versiegelt bzw. nicht versiegelt und somit von der textlichen Festsetzung betroffen oder eben nicht betroffen ist.	

noch: Landkreis Hildesheim	Eine mit wasserdurchlässigen Belangsarten befestigte Garagenzufahrt z. B. ist zwar im Sinne des § 19 BauNVO vollumfänglich als überbaute Grundflächenzahl anzusehen, gilt nach herkömmlichen Verständnis jedoch als nicht bzw. zumindest nicht vollständig versiegelte Fläche. Die textliche Festsetzung Nr. 1 lässt insoweit Auslegungsspielraum und ist zu unbestimmt. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 2 zu überarbeiten und zu konkretisieren. Hierbei sollte die Regelung im Hinblick auf die einschlägigen Formulierungen des § 19 Abs. 2 BauNVO mit folgendem Wortlaut getroffen werden: "... je angefangene 100 qm von baulichen Anlagen jeglicher Art überdeckter Grundfläche ein hochstämmiger Obstbaum ...". 8.5 <u>Textliche Festsetzung Nr. 5</u> Die textliche Festsetzung Nr. 5 regelt neben der Qualität die anzupflanzenden Gehölze auch, in welchem Zeitraum die entsprechenden Anpflanzungsmaßnahmen durchzuführen sind. Praxiserfahrungen haben bezüglich der festgesetzten zeitlichen Maßgabe für die Umsetzung der durch Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu sichernden Anpflanzungsmaßnahmen gezeigt, dass die Bestimmung des Fertigstellungszeitpunktes hochbaulicher Anlagen zuweilen mit deutlichen Schwierigkeiten verbunden ist. Diesbezüglich lässt eine Bezugnahme auf den Baubeginn eines Vorhabens eindeutig weniger Auslegungsspielraum.	Der Anregung wird gefolgt, die textliche Festsetzung wird dem Vorschlag des Landkreises entsprechend angepasst.

noch: Landkreis Hildesheim	Im Hinblick auf die Um- und vor allem Durchsetzbarkeit der Anpflanzungsmaßnahmen und somit aus Gründen der Rechtssicherheit wird insoweit angeregt, die zeitliche Maßgabe für die Umsetzung der Anpflanzungsmaßnahmen wie folgt zu fassen:	
	"Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der nächsten (oder übernächsten), auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen."	Die Formulierung der textlichen Festsetzung wird entsprechend der Anregung des Landkreises angepasst.
	8.6 <u>Textliche Festsetzung Nr. 7</u>	
	Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet und keine Wohnbaufläche fest. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher angeregt, das Wort "Wohnbauflächen-" ersatzlos aus der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu streichen.	Der Anregung wird gefolgt.
	Darüber hinaus wird zur Klarstellung angeregt, die textliche Festsetzung um entsprechende Aussagen zu ergänzen, ob auch die Carport-, Garagen- und Stellplatzzufahrten mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen sind.	Die Festsetzung wird ergänzt.
	8.7 <u>Textliche Festsetzung Nr. 8</u>	
	Weder das BauGB noch die BauNVO beinhalten eine Rechtsgrundlage für die in textlicher Festsetzung Nr. 8 getroffenen Regelung. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher angeregt, diese textliche Festsetzung ersatzlos zu streichen.	Durch die Festsetzung der Anzahl und Breite der Zufahrten pro Grundstück werden städtebauliche Zielsetzungen verfolgt, die zu einem geschlossenen Erscheinungsbild, und damit der Attraktivität und städtebaulichen Qualität des Baugebietes, einen wertvollen Beitrag leisten.

noch: Landkreis Hildesheim	8.8 Textliche Festsetzung Nr. 9 Zur Klarstellung wird angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 9 mit folgendem Wortlaut zu treffen:	Es soll vermieden werden, dass der Straßenraum durch viele und übermäßig breite Zufahrten bestimmt wird, die zu einer Störung der Verkehrsabläufe führen. Private Einzelmaßnahmen bezüglich der Zufahrten sollen sich in das Gesamtbild der öffentlichen Straße einfügen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung Nr. 8 darauf Einfluss genommen, dass Garagen/Carports auf den Baugrundstücken räumlich zusammengefasst werden. Indirekt wird also auch eine sinnvolle Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken angeregt. An der "Bürgermeister-Burgdorf-Straße" wird durch die Festsetzung Nr. 8 die Wirksamkeit des bestehenden Pflanzstreifens als Schutzzone für die Wohnbebauung sichergestellt. Dieser Pflanzstreifen soll weitestgehend erhalten bleiben, damit die notwendige Abschirmung zur relativ stark befahrenen Landesstraße bzw. zum ausgewiesenen Gewerbegebiet nördlich der L 475 auch tatsächlich erreicht wird. Diese öffentlichen Interessen können nur innerhalb gemeindlicher Planung umgesetzt werden und verfolgen ein städtebauliches Planungskonzept. Die textliche Festsetzung wird aus Gründen der städtebaulichen Ordnung beibehalten.

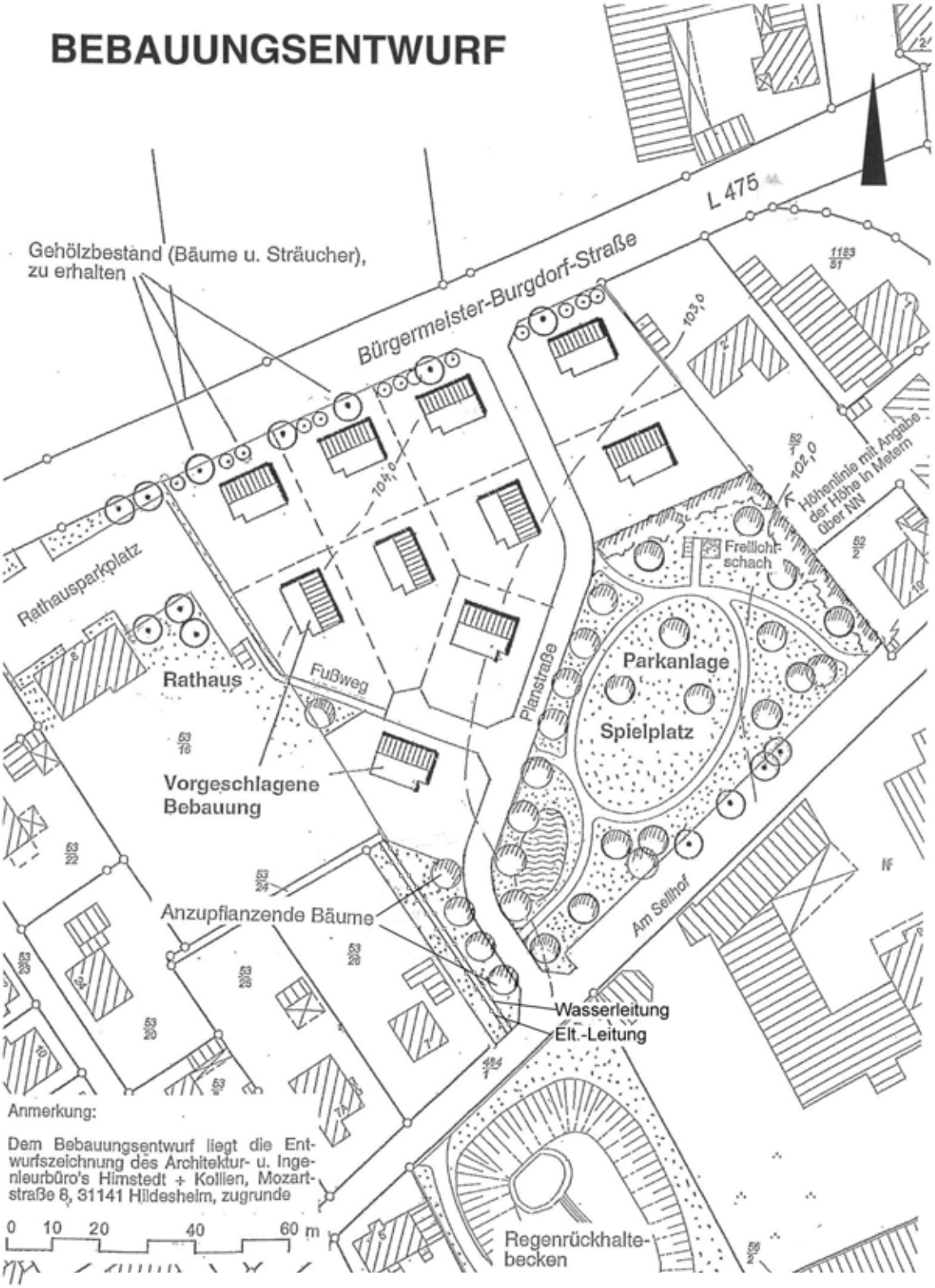
noch: Landkreis Hildesheim	"Bei der Errichtung von Carports, Garagen und, mit Ausnahme von Einfriedungen, auch untergeordneten Nebenanlagen auf den unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zwischen diesen baulichen Anlagen und der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten."	Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird geprüft, ggf. ist zur besseren Nachvollziehbarkeit noch eine begriffliche Abstimmung mit dem Landkreis erforderlich.
Landwirtschaftskammer Niedersachsen v. 12.01.2010	Der alte Ortsbereich der Ortschaft Söhlde wird noch durch die hier vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. So befindet sich südöstlich des Plangebietes an der Straße "Am Sellhof" die Hofstelle des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes Heumann.	Im Sinne der "gegenseitigen Rücksichtnahme" ist eine wechselseitige Verträglichkeit der Nutzungen im dörflichen Kontext, wie bereits ausgeübt, weiterhin herzustellen.
	Von dieser Hofstelle gehen die in einem modernen Ackerbaubetrieb üblichen Geräuschemissionen aus, die von der Umgebung im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären. Unter Voraussetzung der Berücksichtigung dieses Hinweises könnte die Kammer dem Vorhaben zustimmen.	Zwischen geplantem Wohngebiet und landwirtschaftlicher Hofstelle liegt der "Wilhelm-Bruns-Park", der auch eine deutliche Abstandszone zwischen beiden Nutzungen darstellt. Diese siedlungsräumliche Gliederung trägt wesentlich zu einer Verträglichkeit der Nutzungen bei.
Nds. Forstamt	Keine Bedenken.	
Liebenburg v. 11.01.2010	Allerdings wird auf Folgendes Hingewiesen: Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz" ist entlang der nördlichen und östlichen Grenze eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen (textliche Festsetzung Nr. 3, Zuordnungsziffer 3).	

noch: Nds. Forstamt Liebenburg	Aus Sicherheitsgründen sollten an dieser Stelle die in der Pflanzliste 3 aufgeführten Sträucher Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche und Schneeball nicht verwendet werden, da sie giftig sind.	Der Spielplatz ist im zentralen Bereich geplant. In dieser Zone werden keine der genannten Sträucher gepflanzt. Der Hinweis wird beachtet.
Nds. Landesbehörde für Straßenbau	Aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben der Gemeinde.	
u. Verkehr v. 22.12.2009	Es wird empfohlen, die Ausbildung der Einmündung zur L 475 über minimal erforderliche Radien mit abgesenktem Hochbord, d. h. durchgehendem Fahrbahnrand der L 475 vorzunehmen. Damit würde sich die Aufstellung einer Vereinbarung mit der Folge einer Ablösung von Mehrunterhaltungskosten erübrigen.	
	Um weitere Beteiligung und Unterrichtung über die Entscheidung zum erwähnten Ausbauvorschlag für die Einmündung zur L 475 wird gebeten. Vom rechtskräftigen Bebauungsplan werden zu gegebener Zeit zwei Ausfertigungen benötigt.	Die Gemeinde nimmt die Empfehlung zur Kenntnis und wird sich mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Verbindung setzen. Es werden zwei Ausfertigungen zur Verfügung gestellt.
Wasserverband Peine v. 14.01.2010	Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken.	
	1. Die Abwasserbeseitigung für das ausgewiesene Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Peine betriebene öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Söhlde. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Steinbrück zugeführt. Dort sind Kapazitäten zur Abwasserbehandlung vorhanden.	Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

noch: Wasserverband Peine	2. Das anfallende Niederschlagswasser soll - wie in der Begründung beschrieben - in das bereits bestehende Regenrückhaltebecken "Am Sellhof" eingeleitet und von dort gedrosselt einer Vorflut zugeführt werden. 3. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerks GW 125 und ATH-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese imTrassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.	
Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim v. 22.12.2009	Es wird wie folgt Stellung genommen:	
	- die Anwohner der Stichstraße (auf dem Bebauungsentwurf) müssen die Abfallbehälter am Abfuhrtag zur Entsorgung direkt an die diagonal durch das neue Wohngebiet führende Straße stellen (siehe rotes Kreuz).	Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.
	Es wird um Mitteilung der Anschriften der Hauseigentümer der im Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke gebeten, sobald sie vorliegen, damit die Abfallberater frühzeitig mit der Beratung der Hauseigentümer beginnen können.	Die Anschriften werden rechtzeitig mitgeteilt.

Teil C Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung



Anlage 1 zur Begründung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 14 wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.10.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 einschließlich der Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 einschließlich der Begründung haben vom 14.12.2009 bis einschließlich 14.01.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 den Bebauungsplan Nr. 14, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 28 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 14 ist damit am 14.07.2010 rechtsverbindlich geworden.

Söhlde, den 09.07.2010

Siegel

gez. Bender
Bürgermeister