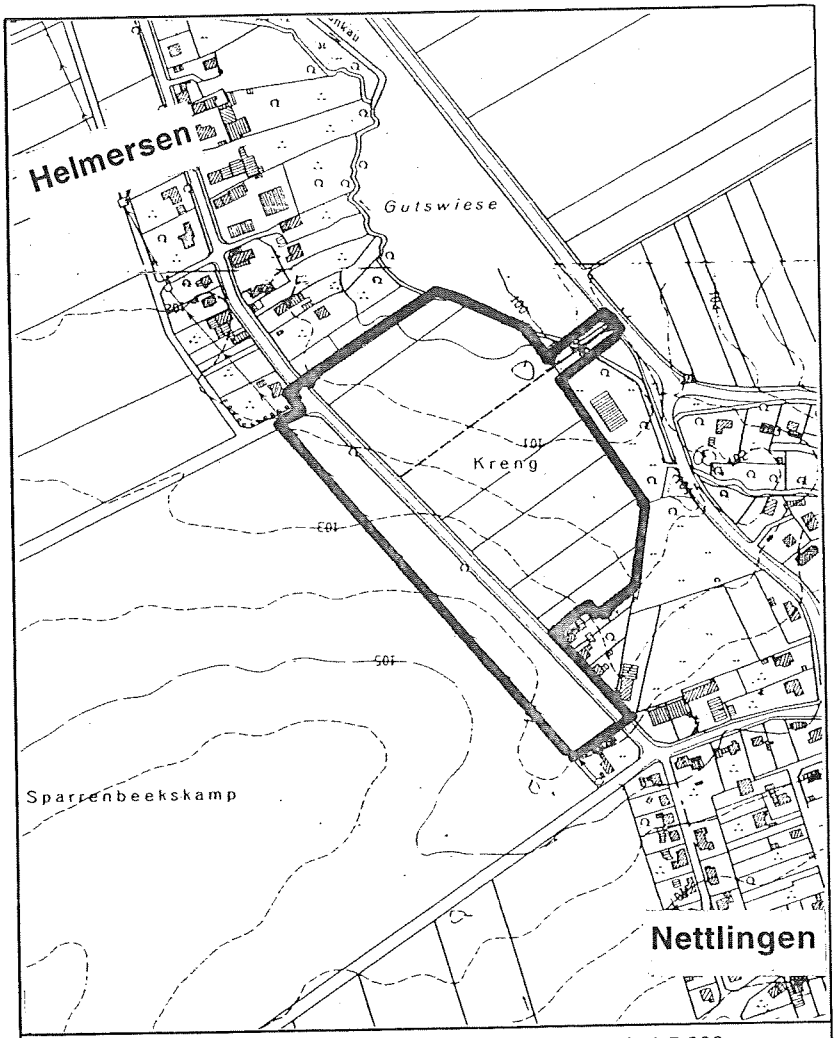


Kartenmaßstab ca. 1:7.100; Kartengrundlage im Maßstab 1:5.000
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt Hildesheim am 12.03.2002; Az.: A 495/2002

ORTSCHAFT NETTLINGEN

GEMEINDE SÖHLDE

LANDKREIS HILDESHEIM

REG.-BEZIRK HANNOVER

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Söhlde, den 04.11.2003

GEMEINDE SÖHLDE
DER BÜRGERMEISTER

(Bender)

BEBAUUNGSPLAN NR. 8
" HELMERSER STRASSE "

B E G R Ü N D U N G

A B S C H R I F T

STAND: INKRAFTTRETEN

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.0	Planerische Ausgangslage	1
1.1	Aufstellungserfordernis, Erschließungskonzept	1
1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.3	Gegenwärtige Nutzungen und Lagebedingungen	4
2.0	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
2.2	Geringfügige Bebauungsüberschreitungen	5
2.3	Abstände seitlich vollends geschlossener baulicher Anlagen zum Straßenraum	5
3.0	Spielmöglichkeiten für Kinder	5
4.0	Belange von Natur, Boden und Landschaft	6
5.0	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
6.0	Immissionen	7
6.1	Kreisstraße 215	7
6.2	Landwirtschaft	7
7.0	Erschließung	8
7.1	Verkehrliche Erschließung	8
7.2	Öffentliche Parkplätze und private Einstellplätze	8
7.3	Fußweg	8
8.0	Versorgung	9
8.1	Frischwasser	9
8.2	Abwasser	9
8.3	Oberflächenwasser	10
8.4	Elt-Freileitung	11
9.0	Bebauungsentwurf	11
10.0	Städtebauliche Werte	11
11.0	Anregungen	12
11.1	Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	12
11.2	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	12

A n l a g e n

1	Eingriffsregelung Planungsbüro SRL Weber, Hannover, September 2002
2	Bebauungsentwurf
3	Abwägungsergebnis aus der Beteiligung entspr. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
4	Abwägungsergebnis zu Anregungen der öffentlichen Auslegung entspr. § 3 (2) BauGB

Bebauungsplan Nr. 8
"Helmerser Straße", Nettlingen

B e g r ü n d u n g

1.0 Planerische Ausgangslage

1.1 Aufstellungserfordernis, Erschließungskonzept

Die Gemeinde Söhlde beabsichtigt, für die Ortschaft Nettlingen ein neues Wohngebiet zu erschließen. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind weitgehend ausgeschöpft. Das Gebiet "Hoppenhof" - am Nordrand der Ortschaft gelegen - ist im Flächennutzungsplan zwar als Erweiterungsgebiet ausgewiesen, jedoch muss die Gemeinde wegen entgegenstehender Eigentumsverhältnisse und nicht erfüllbarer Übernahmebedingungen von einer Verwirklichung Abstand nehmen.

Schon in vorausgegangenen Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurde festgestellt, dass die räumlichen Möglichkeiten zur Erweiterung der Ortschaft Nettlingen sehr begrenzt sind. Die Gebiete am Ostrand scheiden wegen der durch die Bundesstraße B 444 gegebenen Belastungen und der Nähe zu den bestehenden Windenergieanlagen weitgehend aus. Für die Gebiete im Süden sind Begrenzungen durch die benachbarten landschaftlichen Bereiche gegeben, die unter Schutz stehen. Auch die Lage des Friedhofs ließe hier Probleme in der Zuordnung eines Wohngebietes erwarten. Im Westen konnte der Bebauungsplan "West" nach langer Wartezeit endlich ausgenutzt werden. Reserven bestehen dort nicht mehr.

Die Ortschaft Nettlingen ist nach dem noch immer gültigen Konzept des Flächennutzungsplanes nach Söhlde und Hoheneggelsen die dritte Ortschaft im Gemeindegebiet, für die ein tragender Anteil am Wohnbauprogramm der Gemeinde Söhlde festgestellt ist. Den sich daraus ergebenden Anforderungen konnte seit langer Zeit nicht mehr entsprochen werden. Inzwischen haben sich Wohnbauwünsche aus der Ortschaft und auch als Teil des gemeindlichen Wohnbauprogramms angestaut, für die Raum geschaffen werden muss.

Als Erweiterungsraum wird nunmehr das Gebiet zwischen der Ortschaft Nettlingen und dem Ortsteil Helmersen in Betracht gezogen. Zum einen besteht hier die Möglichkeit, den Ortsteil Helmersen mit in vergangenen Jahren erfolgten Ergänzungen und die Ortschaft Nettlingen siedlungsstrukturell miteinander zu verbinden, zum anderen

läßt sich bei erkennbarer Bereitschaft zur Flächenhergabe ein eigenständiger Siedlungsbereich für Nettlingen erschließen, der zwischen den nordöstlich gelegenen Niederungen der Dingelber Klunkau und der südwestlich höher gelegenen, landwirtschaftlichen Feldflur liegt.

Der Bereich für eine Wohnbaunutzung weist eine Flächengröße von etwa 4 ha aus. Bei abschnittsweiser Inanspruchnahme können in einem Zeitraum von bis zu 10 Jahren etwa 45 Grundstücke für den Einfamilienhausbau und eine kleinere Fläche für den Mehrgeschosswohnungsbau vorgesehen werden. Der Bedarf dafür lässt sich aus den für die Gemeinde Söhlde und insbesondere für die Ortschaft Nettlingen vorliegenden Daten begründen.

In der räumlichen Anordnung stellt sich die "Helmerser Straße" als mittlere Straßenverbindung dar. Sie ist zwar in ihrer gradlinigen Anlage vorgegeben, sie wird aber als Haupterschließungslinie eines zu entwickelnden neuen Wohnbereichs umgestaltet.

Im Straßenzug der "Helmerser Straße" soll dies durch Fahrbahnreduzierungen mit begleitenden Baumanpflanzungen ("Baumtore") erreicht werden.

Im Westen kann ein Geländestreifen vom angrenzenden Ackerland hinzugenommen werden, im Osten liegen mehrere Einzelgrundstücke, auf denen sich der Ausbau als ein in sich geordneten und wohnlich geschlossenen Siedlungsbereich realisieren lässt.

Räumliche Differenzierungen der Gebäudestruktur und Gliederung in jeweils eigene Erschließungsbereiche lassen sich an den von der "Helmerser Straße" abzweigenden Stichstraßen erwarten.

Im Nordwesten ist ein Spielplatz vorgesehen, der aus den Wohnbereichen leicht und sicher erreicht werden kann.

Die im Osten nicht durch bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksteile werden in den Planungsraum einbezogen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Damit können die im Planungsraum anfallenden Ausgleichserfordernisse weitgehend bereits innerhalb des Plangebietes aufgenommen werden.

Gleichermaßen wird damit ein Beitrag für die Ortsrandbildung auf der Ostseite des Plangebietes geleistet.

Für die Westseite sind zur Ortsrandbildung Bepflanzungsmaßnahmen ("Flächen anzupflanzender Bäume und Sträucher") auf den Grundstücken zu treffen.

Diese Maßnahmen sind auch im Umfeld der Kirche auf den neuen Wohngrundstücken vorgesehen, um einen Abstand wie auch Übergang zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen zu vermitteln.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ortschaft Nettlingen nimmt aufgrund ihrer Größe und infrastrukturellen Ausstattung besondere Aufgaben der Wohnbauflächenbereitstellung im Gemeindegefüge wahr. Nachdem sich abzeichnete, dass sich das bisher für Baulandnachfragen offene Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4 "West" einem Erschliessungsabschluss näherte und auch über wenige Baulücken kein nachhaltiges Angebot gemacht werden könnte, stellte sich für die Gemeinde das Erfordernis, neue Wohnbauflächen zu suchen und Bauwilligen bereitzustellen.

Dieses ist erforderlich, weil trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung weiterhin ein Siedlungsflächenbedarf besteht und auch zukünftig zu verzeichnen sein wird. Ein wesentlicher Grund der Baulandnachfrage liegt in der Reduzierung der Haushaltsgröße; das heisst, dass sich die Zahl derer, die einem Familienaushalt angehören, stetig verkleinert. Dieses lässt sich anhand statistischer Erhebungen für die letzten Jahre beobachten. Die Prognosen gehen davon aus, dass diese Entwicklung etwa bis zum Jahr 2010 anhalten wird.

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Standort am Nordrand der Ortslage, nördlich der "Dingelber Straße" gefunden. Leider ließ sich dieser Standort nicht zum Ausbau bringen, weil sich die Gemeinde beim Grunderwerb Forderungen gegenübersah, die sie nicht für erfüllbar hielt. Der Standort mußte aufgegeben werden.

Mit der Aufstellung einer 18. Änderung des Flächennnutzungsplans wurde eine neue Standortdiskussion mit dem Ergebnis geführt, einen neuen Siedlungsstandort am Nordwestrand im Verbindung mit der Dorflage Helmersen auszuweisen. Im Rahmen dieser Änderung ist auch der Siedlungsflächenbedarf im Einzelnen nachgewiesen.

Nachdem mit der Aufstellung dieser Flächennutzungsplan-Änderung allgemeine planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes eingeleitet wurden, ist es für den Ausbau erforderlich, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die bisher allgemein zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht aufnimmt und weiterführend differenziert sowie im Einzelnen konkretisiert.

Die Gemeinde stellt für diesen Bereich den Bebauungsplan Nr. 8 auf.

1.3 Gegenwärtige Nutzungen und Lagebedingungen

Das Plangebiet wird zur Zeit beidseitig der "Helmerser Straße" ackerbaulich genutzt. Das Gelände fällt im Planbereich von Westen nach Osten zur "Dingelber Klunkau" um 3 - 4 m .

In der südlichen Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohngebäude sowie die katholische Kirche "St. Maria vom Hl. Rosenkranz".

In der nördlichen Umgebung schließen Wohngebäude der Dorflage Helmersen an das Plangebiet an.

2.0 Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Darstellung "Wohnbaufläche" der 18. Änderung des Flächennutzungsplans lässt zur näheren Bestimmung der Gebietsart im Bebauungsplan "Reines Wohngebiet", "Allgemeines Wohngebiet", "Kleinsiedlungsgebiet" und "Besonderes Wohngebiet" zu. Die Festlegung erfolgt als "Allgemeines Wohngebiet", weil

- die Gebietsart "Reines Wohngebiet" wegen der nur auf das Wohnen bezogenen Nutzungsmöglichkeit nicht gewollt ist. Das größere Nutzungsspektrum eines "Allgemeinen Wohngebietes" soll offen gehalten werden.

- einer Festsetzung als "Kleinsiedlungsgebiet" das Erfordernis fehlt (Wohngebäude mit Landzulage zur Eigenversorgung)

- einer Festsetzung als "Besonderes Wohngebiet" die Voraussetzungen fehlen (überwiegender Bebauungsbestand).

Wegen der Randlage des Gebietes und zum offenen Landschaftsraum wird die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude nicht mehr als eingeschossig zugelassen. Maximal zulässig ist eine Grund- bzw. Geschossflächenzahl von 0,35.

Damit sich in der Siedlungsrandlage im Plangebiet eine möglichst offene Bebauung mit großen Durchgrünungsanteilen einstellen kann, soll nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig sein.

Eine Bebauungsverdichtung ist im überwiegenden Plangebiet etwa durch die Anlage von Reihenhäusern, die den vorgenannten Zielsetzungen entgegenstehen könnte, unerwüscht.

Lediglich im Anschluss an die Kirche und ihrer umgebenden Bebauung, die sich teilweise auch mehrgeschossig zeigt, wird eine 2-geschossige Bebauung für vermietbare Einheiten zugelassen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 als Höchstwert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um einen großen Rahmen für räumliche Dispositionen in der baulichen Umsetzung zu haben. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 ausgewiesen.

2.2 Geringfügige Bebauungsüberschreitungen

Erfahrungsgemäß werden Gebäude in Bebauungsplänen nachträglich durch Anbauten oder Windfänge im Eingangsbereich erweitert. Nicht selten stellt sich dann das Problem, dass die Erweiterung aus Grundrissbedingungen der Gebäude nur in Bereiche hinein erfolgen kann, die als nicht überbaubare Grundstücksflächen bestimmt worden sind. Nur durch Änderung dieser Bestimmungen würden sich die genannten baulichen Ergänzungen verwirklichen lassen.

Um sich aufwändige Änderungsverfahren des Bebauungsplans wegen der vergleichsweise kleinen Veränderungen von Festsetzungen zur Überbaubarkeit zu ersparen, wird im Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) getroffen, nach der verglaste Anbauten (bis zu 10 qm Grundfläche) und Windfänge (bis zu 6 qm Grundfläche) auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind. Die eingeräumten Größenverhältnisse orientieren sich nach dem von der BauNVO in § 23(3) angeführten Begriff des "geringfügigen Ausmaßes" der Bebauungsüberschreitung.

2.3 Abstände seitlich vollends geschlossener baulicher Anlagen zum Straßenraum

In dem "Allgemeinem Wohngebiet" sollen seitlich vollends geschlossene bauliche Anlagen (wie beispielsweise Garagen) erst 1,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen.

Mit dieser Einschränkung soll ereicht werden, dass das Ortsbild mehr durch die Vorgärten bestimmt wird als durch hervorgerückte, seitlich geschlossene Gebäudeteile. Die Gemeinde folgt der vom Landkreis Hildesheim entsprechend gegebenen Anregung.

3.0 Spielmöglichkeiten für Kinder

Nach den Bestimmungen des Nieders. Spielplatzgesetzes ist bei der Entwicklung von Wohngebieten ein ausreichendes Spielplatzangebot nachzuweisen. Es gibt in der Umgebung

des Bebauungsplans keinen Spielplatz, der Kindern aus dem neuen Baugebiet Spielmöglichkeiten bieten könnte.

Es wird gezielt ein Platz am Nordrand des Plangebietes eingerichtet, um hier nicht nur Kindern aus dem neuen Baugebiet Gelegenheit zum Spielen zu eröffnen, sondern auch Kindern aus der Dorflage Helmersen. In Helmersen gibt es bislang keinen Spielplatz.

4.0 Belange von Natur und Landschaft

Mit der geplanten Bebaubarkeit wird in Belange von Natur und Landschaft eingegriffen. Nach der naturschutzrechtlich begründeten "Eingriffsregelung" sind dafür Ausgleichsmaßnahmen aufzuwenden. Anlage 1 der Begründung trifft Aussagen, welche Schutzgüter in welchem Maße beeinträchtigt werden und wie dies ausgeglichen wird.

Bereiche im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplanes, nördlich des Flurstückes 88/61, befinden sich im verordneten Landschaftsschutzgebiet HI 23 "Östliche (Dingelber) Klunkau".

5.0 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der 2001 in Kraft getretenen Änderung im Umweltverträglichkeitsprüfungs-Gesetz (UVPG) ist grundsätzlich auch die Bebauungsplanung dieser Prüfung zu unterziehen. Allerdings ist die "UVP-Pflichtigkeit" abhängig von der Größenordnung der Planungsmaßnahmen. Dieses Planungsvorhaben unterschreitet mit seiner Größenordnung die Kriterien des Gesetzes, nach denen Planungsvorhaben prüfungspflichtig werden.

Nach der Anlage 1 zum UVPG/ Liste "UVP-pflichtige Vorhaben", Nr. 18.7 wäre das erforderlich, wenn das Vorhaben den Ausbau der Grundflächen von 100.000 qm (oder mehr) oder 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm zulassen würde. Bei der zuletzt genannten Größenordnung wäre eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Im Plangebiet können nach den festgesetzten Grundflächenzahlen Bereiche von rd. 13.730 qm (35.460 qm x GRZ 0,35 = 12.410 qm sowie 3.300 qm x GRZ 0,4 = 1.320 qm) in Anspruch genommen werden. Dieser Wert liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.

6.0 Immissionen

6.1 Kreisstraße 215

Östlich der ausgewiesenen Bebauungsflächen verläuft die Kreisstraße 215. Die von ihr ausgehenden Verkehrsgeräusche hat der TÜV Nord im November 2002 untersucht. Weil keine aktuellen Zahlenwerte zur Verkehrsfrequentierung vorliegen, wurde durch den TÜV die Planungsgemeinschaft Dr. Theine, Hannover, beauftragt, durch Zählung eine aktuelle Verkehrsmenge zu ermitteln. Die Zählung erbrachte am 12.11.2002 eine tatsächliche Verkehrsmenge von 1.786 Kfz/ 24 h. Bei einer Prognose bis zum Jahr 2020 muss, so die Verkehrsplaner, mit einer Verkehrsmengensteigerung von 10 % gerechnet werden. Damit ergibt sich ein Prognosewert von 1.965 Kfz/ 24 h.

Mit diesem Wert ergeben sich im ungünstigen Fall bei freier Schallausbreitung (weil die vorhandene Bebauung nicht in Ansatz gebracht wurde) Schallpegel im "Allgemeinen Wohngebiet" von tags 40 - 47 dB(A) und nachts 30 - 37 dB(A).

Für "Allgemeine Wohngebiete" gelten nach DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") schalltechnische Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), die von den ermittelten Werten deutlich unterschritten werden.

Das Gutachten kann in der Gemeinde eingesehen werden.

6.2 Landwirtschaft

Soweit bekannt befinden sich im Umfeld des Plangebiets keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Intensivtiermast von denen nachhaltige Geruchsbeeinträchtigungen ausgehen könnten.

Von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Emissionen ausgehen, die sich im Bereich des Bebauungsplans als Immissionen bemerkbar machen könnten und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maß hinzunehmen wären. Diese Einflüsse sind im ländlichen Raum, in dem sich das Planungsvorhaben befindet, nicht unüblich.

Die am Ostrand des westlichen Bebauungsplanbereichs gelegene Scheune beherbergt während der Winterzeit einige Schafe. Belästigende Einflüsse werden auch von hier nicht erwartet.

7.0 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Gebiet über die "Helmerser Straße", die als bisherige örtliche Verbindungsstraße nun auch die Funktion als Erschließungs- und Wohnquartiersstraße haben wird. Sie wird auf diese Belange durch Verkehrsberuhigungsmassnahmen eingerichtet. Fahrbahneinengungen und eine "Rechts-vor-links-Regelung" sollen der notwendigen Geschwindigkeitsreduzierung dienen.

An den jeweils von der "Helmerser Straße" abzweigenden Stichstraßen werden sich Teilwohnquartiere ausbilden, in denen durch den fehlenden Durchfahrtsverkehr eine besondere Aufenthalts- und Wohnqualität erwartet werden kann.

Damit Versorgungsfahrzeuge und andere Fahrzeuge, die die Stichstraßen wieder verlassen möchten, wenden können, ist jeweils eine Platzanlage mit einem Durchmesser von 20 m vorgesehen. Bei der nördlichen Stichstraße wird von dem Maß abgewichen, weil es wegen der geringen Entfernung (< 50 m) zumutbar erscheint, dass die Abfallgefäße an der "Helmerser Straße" bereitgestellt werden und Versorgungsfahrzeuge diese Straße nicht befahren müssen. Der Wendebereich ist mit einem Durchmesser von 12 m nur für PKW's ausgelegt worden.

7.2 Öffentliche Parkplätze und private Einstellplätze

Nach dem Bebauungsentwurf (s. Anlage 2 der Begründung) lassen sich um die 30 öffentliche Parkplätze, die vorrangig Besuchern des Plangebiets vorbehalten werden sollen, im Straßenverlauf anlegen. Diese Anzahl ist bei anzunehmenden 50 - 55 Wohnungseinheiten angemessen und ausreichend.

Damit die Anlage dieser notwendigen Parkplätze wie auch im Straßenraum anzupflanzende Bäume nicht durch eine Vielzahl von Grundstückszufahrten verhindert wird, soll nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von 4,0 m zulässig sein.

Für eigene Fahrzeuge sind auf den Wohngrundstücken nach den Bestimmungen der Nieders. Bauordnung (NBauO) private Einstellplätze anzulegen.

7.3 Fußweg

Es ist das Ziel, das Gebiet des Bebauungsplanes in vielfältiger Weise mit seiner Umgebung zu verknüpfen. Dazu gehört auch die Aktivierung einer fußläufigen Verbindung aus dem Plangebiet nach Osten zu dem die Kreisstraße 215 begleitenden Radweg. Innerhalb des Wegflurstücks 88/61 soll diese Verbindung wieder eingerichtet werden.

8.0 Versorgung

8.1 Frischwasser

Der Änderungsbereich für die zukünftige Siedlungserweiterung wird die Versorgung mit Frischwasser durch Anschluss an die vorhandene Leitung in der "Helmerser Straße" sichergestellt.

8.2 Abwässer

Anfallende Abwässer werden dem Kanalnetz, dass im Querschnitt der "Helmerser Straße" verläuft, zugeführt. Von dort wird das Abwasser wie auch die anderen Abwässer Nettlingens und Helmersens der Kläranlage der Nachbargemeinde Schellerten zugeführt.

Im Aufstellungsverfahren der zu diesem Bebauungsplan parallel geführten Flächennutzungsplan-Änderung wurde durch die Nachbargemeinde Schellerten, deren Kläranlage die Abwässer von Nettlingen und Helmersen aufnimmt, zum Ausdruck gebracht, "dass die Abwässer nur dann ordnungsgemäß abgeführt werden können, wenn im Bereich des Nettlinger Kanalnetzes die Fremdwassereinträge erheblich reduziert werden und somit die hydraulische Überlastung des Transportkanals beseitigt wird. Die Ausweisung von neuen Baulandflächen in diesem Planbereich durch einen Bebauungsplan sollte vom Kanalisierungsfortschritt in Nettlingen und Helmersen abhängig gemacht werden."

Auch der Wasserverband Peine als Träger der Entwässerung hat daruf hingewiesen, dass die Abwasserkanalisation überlastet ist.

Mittlerweile hat der Wasserverband für Nettlingen ein Sanierungskonzept ausgearbeitet, dass kurzfristig umgesetzt werden soll, um in Nettlingen die durch Fremdwassereinflüsse belastete Entwässerung zu entlasten und damit auch den Anschluss der mit dem Bebauungsplan Nr. 8 geplanten Wohnbauflächen zu gewährleisten.

Das Konzept wurde unter Mitwirkung der Gemeinden Söhlde und Schellerten und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises aufgestellt und wird von den Beteiligten ausnahmslos befürwortet.

Im einzelnen sollen bis Frühjahr 2004 folgende maßnahmen umgesetzt sein:

- Sanierung bestehender Schmutzwasserkanäle
- Abdichtung bestehender Schachtbauwerke gegen drückendes Grundwasser
- Querschnittsvergrößerung des Abwasserkanals in der "Helmerser Straße"

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hildesheim als für die wasserwirtschaftlichen Belange zuständige Aufsichtsbehörde hat der Gemeinde Söhlde mit Schreiben vom

08.07.2003 mitgeteilt, dass vor den Hintergrund des ihr vorgelegten Sanierungskonzepts die von ihr ursprünglich zur Entwässerung ausgesprochenen Bedenken zurückgenommen werden.

Bevor die Sanierung nicht umgesetzt orden ist, werden keine neuen Bauflächen an die Kanalisation angeschlossen. Dieses hat die Gemeinde mit dem Erschließungsträger vereinbart.

Weil die östlich der "Helmerser Straße" befindlichen Wohnbauflächen tiefer liegen als das Höhenniveau der sammelden Leitung, ist der Einsatz von Hebeanlagen nicht ausgeschlossen.

8.3 Oberflächenwasser

Es ist Ziel der Gemeinde das anfallende Oberflächenwasser im Bereich für die Siedlungserweiterung vorflutentlastend abzuleiten.

Ob in dem Bereich eine Versickerung für aussichtsreich einzuschätzen ist, wurde durch das Ing. Büro für Geotechnik GEO-LOG, 38104 Braunschweig, geprüft. Es wurden im Gebiet zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens 4 Kleinrammbohrungen bis in einer Tiefe von 5,1 m unter Geländeniveau durchgeführt.

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Versickerungsfähigkeit der erbohrten bindigen Böden als gering durchlässig einzuschätzen ist und stellt abschließend fest, dass "eine ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser gemäß den Anforderungen der ATV-DVWK- A 138 aufgrund der ungünstigen hydraulischen Eigenschaften in der untersuchten Fläche nicht möglich ist".

Demnach soll das anfallende Oberflächenwasser aus dem westlich der "Helmerser Straße" gelegenen Teil des "Allgemeinen Wohngebiets" dem breiten Graben auf der Westseite dieser Straße zugeführt werden, der durch neu anzulegende Grundstücksüberfahrten teilweise verrohrt sein wird.

Das Niederschlagswasser von dem Teil des "Allgemeinen Wohngebiets" Flächen östlich dieser Straße soll im Wege einer kanalbezogenen Rückhaltemaßnahme (Stauraumkanal) vorflutentlastend abgeführt werden.

Die ursprüngliche Überlegung einer Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens im Nordosten des Änderungsbereichs, am tiefsten Geländepunkt, musste verworfen werden, weil sich nachträglich herausgestellt hat, dass sich dieser Bereich innerhalb des verordneten Landschaftsschutzgebietes befindet und die Anlage damit unzulässig ist. Gegen ein Becken in dieser Lage spricht auch die Kenntnis des relativ hohe Grundwasserstands im Gelände. Ein Becken würde den Grundwasserhorizont anschneiden.

Für das Niederschlagswasser, das auf den westlich des Änderungsbereichs befindlichen Ackerflächen anfällt, wird am Rand ein Abfanggraben abgelegt. Das Wasser wird von hier dem straßenbegleitenden Graben zugeführt.

8.4 Elt-Freileitung/ Gasleitung

Im Verlauf der "Helmerser Straße" befindet sich eine Freileitung (20 kV). Diese wird im Zuge des Gebietsausbaus abgebaut und verkabelt.

Weitere Leitungen wie ein 20 kV - bzw. 1 kV-ELT-Kabel sowie eine Gasleitung verlaufen unterirdisch im Querschnitt der "Helmerser Straße". Sie sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.0 Bebauungsentwurf

Dem Bebauungsplan ist als Illustration und Vorschlag zur Umsetzung der Festetzungen ein Bebauungsentwurf als Anlage 2 der Begründung beigefügt. Die im Entwurf ausgeführten Grundstücksteilungen, die Bebauungs- und Bepflanzungsformen sowie ihre jeweilige Anordnung stellen eine von mehreren Gestaltungsmöglichkeiten dar und sind unverbindlich.

10.0 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst	72.700 qm
davon sind ausgewiesen als:	
- "Allgemeines Wohngebiet" (davon rd. 3.300 qm für 2-geschossige Bauweise)	38.760 qm
- Straßenverkehrsfläche (davon rd. 3.450 qm Bestand)	10.000 qm
- Öffentliche Grünfläche (davon als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20.700qm Spielplatz 1.840qm)	22.540 qm
- Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	1.400 qm.

11.0 Anregungen

11.1 Beteiligung gem.§ 4 (1) BauGB

Anregungen, die anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragen wurden, hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 08.07.2003 beraten und vorbereitend abgewogen. Die abschließende Abwägung erfolgte durch den gemeinderat in seiner Sitzung am 30.09.2003.

Anlage 3 der Begründung enthält das Abwägungsergebnis.

11.2 Öffentliche Auslegung gem.§ 3 (2) BauGB

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.09.2003 beraten und abgewogen. Unter Anlage 4 der Begründung ist das Abwägungsergebnis ausgeführt.

Anlagen

ANLAGE 1
zur Begründung

E I N G R I F F S R E G E L U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8

"HELMERSER STRASSE"

ORTSCHAFT NETTLINGEN

GEMEINDE SÖHLDE

LANDKREIS HILDESHEIM

Verfasser:

Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 1, 30625 Hannover
erarbeitet im Auftrage der Gemeinde Söhlde
Juli 2003

Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 7 - 16 NNatG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen. Differenzierte Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich sind zu entwickeln. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind die Wertigkeiten der Schutzgüter zu ermitteln und die Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu beurteilen. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren (Vermeidungs- und Verminderungsgebot). Entsprechende Wertverluste sind durch Aufwertungen von Teilflächen soweit wie möglich im Gebiet, sonst außerhalb, durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans sind die Belange von Natur und Landschaft und die Erfordernisse der Eingriffsregelung eingeflossen. Die Fläche befindet sich zwischen den beiden Ortsteilen Nettlingen und Helmersen. Im Nordosten und Osten begrenzen kleinere Fließgewässer den Geltungsbereich. Bei dieser Planung ist es vordringlich, den neu entstehenden Siedlungsteil zwischen zwei bestehenden Ortschaften zu integrieren und gleichzeitig im Westen sowie im Osten den Übergang zwischen Siedlung und Landschaft grünordnerisch zu gestalten. Auch die Frage der Oberflächenentwässerung über Rückhaltebereiche ist zu klären.

Eingriffe bestehen dort, wo eine neue, stark auf die Schutzgüter einwirkende Nutzung ermöglicht wird:

- Bebauung mit ca. 50 Wohnhäusern
- Bau von Stichstraßen mit Parkplätzen.

Für diese Bereiche ist der Eingriff zu bilanzieren, geeignete Ausgleichsflächen und -maßnahmen, eingebunden in ein landschaftsplanerisches Konzept, sind zu finden und zu definieren.

Die Erarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Nds. Landesamtes für Ökologie, Stand 1994.

Die Eingriffsregelung wird in mehreren Schritten bearbeitet:

1. Erfassung betroffener Schutzgüter und Bewertung

2. Bezug herstellen zu anderen Fachplanungen

3. Darstellung zu erwartender Beeinträchtigungen

4. Entwicklung von Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen, eingebunden in eine übergeordnete Konzeption.

1.0 Erfassung und Bewertung der Schutzgüter

Naturräumliche Gliederung

Im Naturraum der Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde am südlichen Rand des Norddeutschen Tieflands liegen die Ortschaften Helmersen und Nettlingen in der naturräumlichen Untereinheit Ilseder Lössbörde.

Die Ilseder Lössbörde schließt im Osten an die Hildesheimer Lössbörde an. Sie besitzt ein stärker bewegtes Relief, weil häufig flachgewölbte Kreiderücken verhältnismäßig dicht unter der Oberfläche anstehen. Die Bördelandschaft ist hier relativ flachwellig und wird aufgrund der hohen Bodenzahlen intensiv ackerbaulich genutzt.

Geologie und Boden

Hier herrschen als Deckschichten Löss und Lösslehm vor, auf denen sehr fruchtbare Schwarzerden und Parabraunerden entstanden. Die Böden haben hohe Bodenwertzahlen. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial ist für Ackerflächen sehr hoch und für Grünland hoch. Die Böden sind tiefgründige, humose und tonige Schluffe. Der schluffige Ton ist bis über 1,20 m mächtig, darunter befindet sich die sandig-kiesige Grundmoräne (hier im Bereich der Klunkau). Die Böden haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz, weil sie anthropogen beeinflusst sind.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserverhältnisse werden allgemein von klimatischen, geologischen Verhältnissen und dem Bodenaufbau bestimmt. Der Bereich weist eine Grundwasserneubildungsrate von 100 bis 200 mm/a auf. Die Gefährdung des Grundwassers ist gering, da hier wenig durchlässige Gesteine eine Mächtigkeit > 5 m haben. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch.

Das Fließgewässer der Dingelber Klunkau bildet im Nordosten die Grenze des Geltungsbereichs. Die Dingelber Klunkau ist ein Gewässer II. Ordnung. Es ist ein sommerwarmes Fließgewässer des Berg- und Hügellandes mit geringer Fließgeschwindigkeit. Die Gewässergüte beträgt laut Landschaftsrahmenplan Lks. Hildesheim 2 - 3 (kritisch belastet).

Weiter östlich begrenzen zwei andere landwirtschaftliche Entwässerungsgräben den Geltungsbereich. Hierzu liegen keine Angaben über die Qualität und Güte der Gewässer vor. Das Profil entspricht jeweils einem Regelprofil mit steiler und regelmäßiger Böschung. Nitrophile Hochstauden begleiten die Gräben beidseitig.

Schutzgut Klima

Die Gemeinde Söhlde befindet sich in der Übergangszone von maritim zu kontinental geprägtem Klima. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge ist gering und liegt bei 600 bis 650 mm, bei einer relativ hohen Durchschnittstemperatur mit 17°C im Juli. Hauptwindrichtungen sind west und südwest.

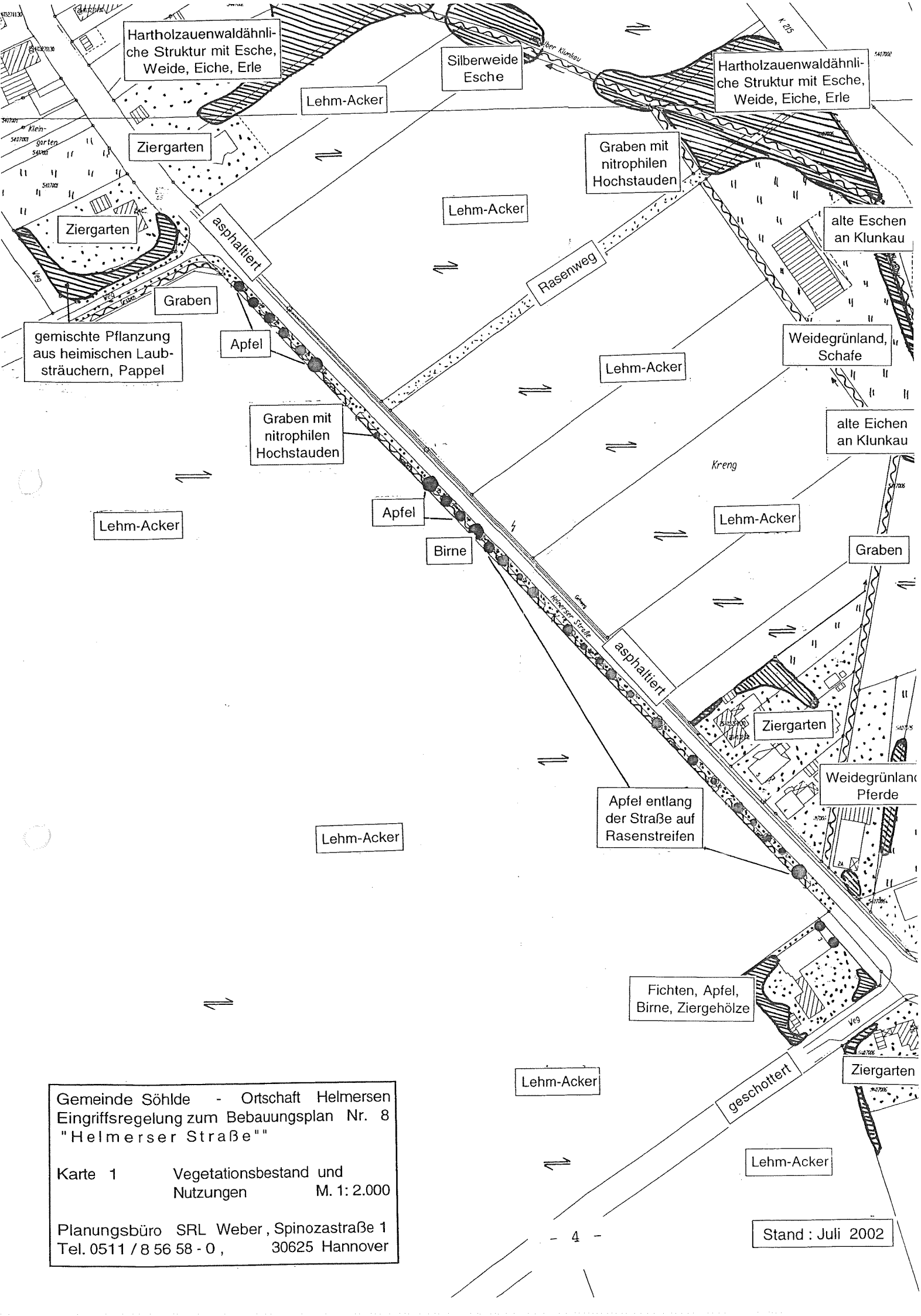
Das Schutzgut Klima ist aktuell gering belastet, und zwar bedingt durch die Lage der Helmerser Straße, die das Gebiet durchquert. Wegen des niedrigen Bewuchses der Äcker mit Getreide bzw. Hackfrüchten ist das Plangebiet Teil einer gering wirksamen örtlichen Kaltluftentstehungsfläche. Der Geltungsbereich wird auf der Bewertungsskala in der mittleren Zone eingestuft.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen werden überwiegend intensiv als Ackerflächen genutzt (Getreide, Rüben, Raps)(Stand der Begehung: Juli 2002). Es handelt sich bei diesen Flächen um basenreiche Lehm-Äcker. Eine asphaltierte Straße mit nordseitigem Hochbord und Fußweg durchschneidet den Bereich. Auf der Südwestseite der Straße befindet sich ein ca. 3 m breiter Gräserstreifen mit Brennessel und Rispengras, der zum Acker hin von einem Entwässerungsgraben begrenzt wird. Auf diesem Grünstreifen stehen Obstbäume (1 x Birne, 26 x Apfel). Die Äpfel haben je eine Höhe von ca. 4 - 5 m und einen Stammumfang von rd. 15 - 20 cm. Die Birne ist ein älteres Exemplar. In der Karte 1 sind der Vegetationsbestand und die Nutzungsstrukturen dargestellt.

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich von der Bebauung in Helmersen begrenzt: Wohnbebauung mit Nutz- und Ziergärten, teilweise mit älterem Vegetationsbestand eingegrünt. Im Südosten befindet sich das Gelände der Kirche mit angrenzendem Ziergarten und einigen Obstbäumen. Gegenüber befinden sich dort einige Wohnhäuser mit Nutz- und Ziergärten.

Der Planbereich wird im Nordosten von dem Gewässerlauf der Dingelber Klunkau begrenzt. Der Gewässerrandstreifen zur südlich angrenzenden Ackernutzung ist sehr schmal, die Uferaufwallung ist hoch. Die weitere östliche Grenze bildet ein Entwässerungsgraben entlang der Ackerfläche. Die Ufervegetation der Klunkau besteht zum Teil aus einer nitrophilen Hochstaudenflur mit Brennessel, Filipendula, Giersch und teilweise Gundermann. Große und weithin sichtbare Laubbäume wie Esche, Silberweide, Graupappel, auch Traubenkirsche und Schwarzerle begleiten das Gewässer und sorgen für Beschattung. Der östlich gelegene Entwässerungsgraben trennt eine Ackerfläche von einem kleineren Laubwald. Am Graben befinden sich nitrophile Hochstauden wie Brennessel, Juncus effesus und Weidenröschen sowie Phalaris arundinacea. Außerhalb des Geltungsbereichs, im Wäldchen befinden sich sehr alte Exemplare von Esche (teilweise in Reihe gepflanzt), Silberweide,Ei-



Gemeinde Söhlde - Ortschaft Helmersen
Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Helmerser Straße""

Karte 1 Vegetationsbestand und Nutzungen M. 1: 2.000

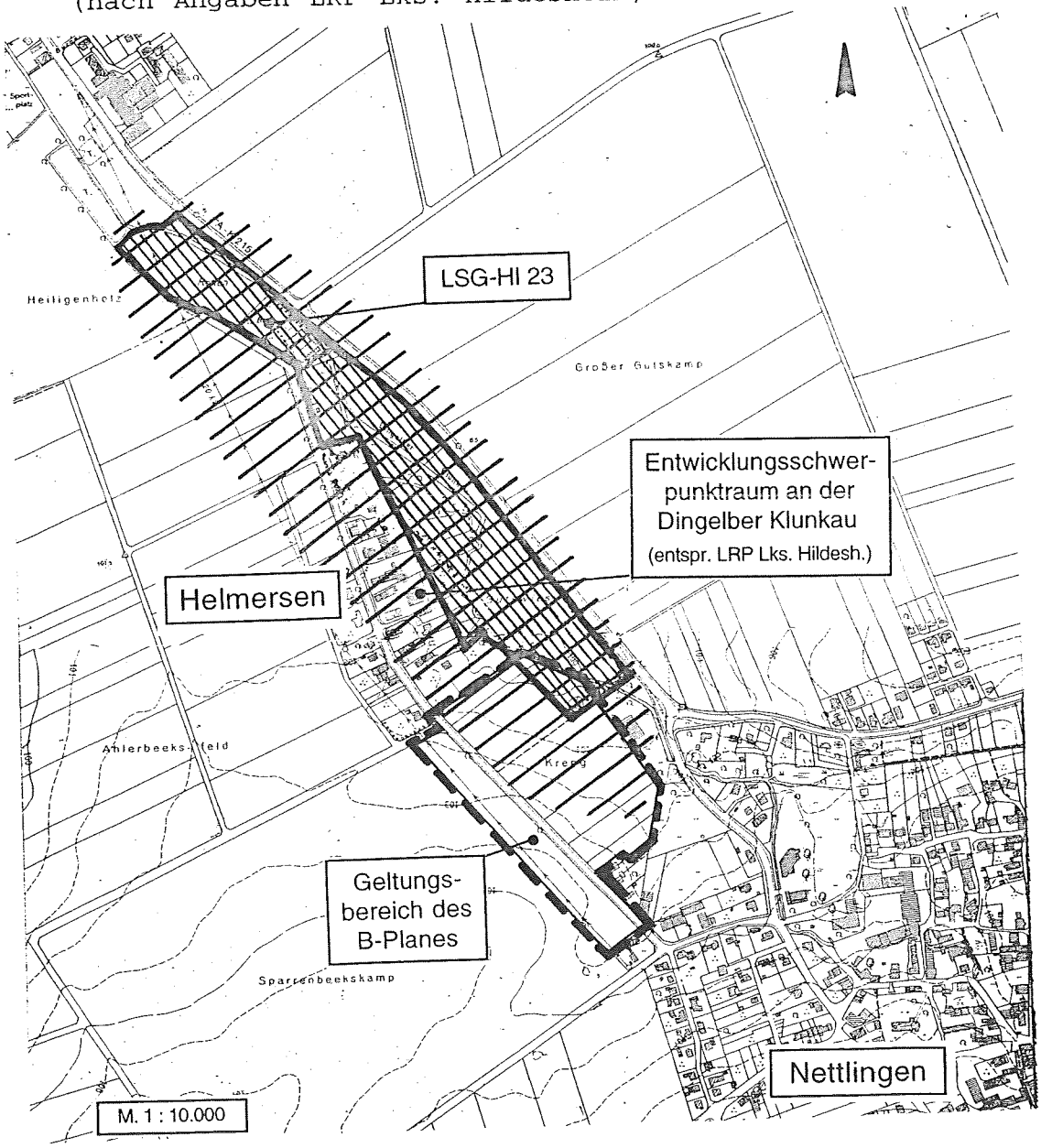
Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 1
Tel. 0511 / 8 56 58 - 0, 30625 Hannover

Stand : Juli 2002

che und Kastanie. Im Unterholz herrschen Luzula-Arten vor. Eine Weidefläche für Schafe im Bereich der Scheune sowie weiter südöstlich gelegen eine Pferdekoppel runden das Bild ab.

Vegetationsstrukturen bzw. -elemente mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Stufe 3 - 4) sind im Geltungsbereich vorhanden: Zum einen handelt es sich um den Gräserstreifen mit Obstbäumen auf der westlichen Seite der Helmerser Straße (Stufe 4), zum anderen sind dies die Gehölzstrukturen entlang der Dingelber Klunkau (Stufe 3). Außerhalb des Geltungsbereich handelt es sich dabei um die alten Laubgehölze im Bereich der Scheune, dem Wäldchen sowie nordwestlich verlaufend entlang der Klunkau. Die ausgedehnten Ackerflächen und der Rasenweg werden insgesamt mit einer geringen Wertigkeit in Stufe 5 geführt. Die Asphaltdecken von Helmerser Straße und begleitendem Fußweg sind ohne Bedeutung, Stufe 6.

Abb: Grenze von LSG-HI 23 und Entwicklungsschwerpunktraum (nach Angaben LRP Lks. Hildesheim, Karten A2 und A3)



In diesem Zusammenhang ist der Niederungsbereich der Dingelber Klunkau eine wichtige Fläche für Arten und Lebensgemeinschaften aus regionaler Sicht sowie ein Entwicklungsschwerpunktraum (vgl. dazu LRP Landkreis Hildesheim Karten A 2 und A 3). Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes LSG-HI 23 "Östliche (Dingelber) Klunkau". Dieses LSG wurde am 17.10.1967 im Landkreis Hildesheim-Marienburg verordnet und am 01.02.1989 im Amtsblatt für den Reg.-Bez. Hildesheim bekanntgemacht.

Für die faunistische Erfassung von Arten im Geltungsbereich und angrenzenden Flächen wurden sowohl eigene Begehungen durchgeführt, als auch auf Daten beim Landkreis Hildesheim, UNB, sowie vom NLÖ zurückgegriffen. Die Vermutung liegt nahe, dass hier auf den Börde-Ackerflächen Hamster-Populationen auftreten könnten. Begehungen und Nachfragen bei den auf den Flächen wirtschaftenden Landwirten haben ergeben, dass ein Feldhamster-Vorkommen auf den betreffenden Flächen nicht bekannt ist.

Auch ein Vorkommen von Brut- oder Gastvögeln, hier v.a. der Grauammer, ist nicht bekannt. Nach Informationen des NLÖ (Stand: Oktober 2002) gibt es lokale Vorkommen von Brutvögeln (Grauammer) entlang der Kreisstraße 212 Wöhle-Dingelbe (Entfernung > 1,0 km) sowie östlich und westlich von Dingelbe im Bereich der Landesstraße 475 (Entfernung vom Plangebiet > 1,3 km). Alle weiteren Flächen mit lokalen Brutvögel-Vorkommen liegen weiter entfernt nördlich oder nordwestlich in der Gemeinde Söhlde bzw. in der Gemeinde Schellerten. Eine Beeinträchtigung des Lebensraumes der Brutvögel, hier besonders als Brut- oder Nahrungshabitate, durch die Bebauung der Ackerflächen ist nicht gegeben.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt einerseits durch weite und ausgedehnte Ackerflächen nach Westen und Süden und andererseits durch den mit Großgehölzen markierten Verlauf der Dingelber Klunkau. Dieser Gehölzbestand schließt den Geltungsbereich nach Norden hin ab, so dass ein freier Blick in die Bördelandschaft hier nicht möglich ist. Im Nordwesten begrenzt die Ortslage von Helmersen den Planbereich, im Osten und Südosten ist der Abschluss durch den Ortsrand von Nettlingen gegeben.

Der Planungsraum ist in großen Teilen eine Fläche (nämlich auf den Äckern), deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt und teilweise gestört ist. Der Bereich wird in Stufe 3, geringste Wertigkeit, eingeordnet. Die Streifen im unmittelbaren Umfeld der Klunkau haben eine höhere Wertigkeit für Belange des Landschaftsbild, denn sie kommen einem Idealbild für Gewässerläufe in der Börde schon näher.

2.0 Fachliche Vorgaben aus übergeordneten Planungen

2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Planungsraum befindet sich südlich anschließend an das Landschaftsschutzgebiet HI 23 "Östliche Dingelber Klunkau". Besonders geschützte Biotope nach § 28a NNatG sind nicht verzeichnet. Entsprechend LRP für den Lks. Hildesheim liegt der erweiterte Bereich der Dingelber Klunkau (siehe dazu auch Abbildung auf der vorherigen Seite) in einem Entwicklungsschwerpunktraum. Die Schwerpunktgebiete für großflächige Entwicklungsmaßnahmen sind i.S.v. § 12 NNatG die Gewässerniederungen. Dazu sind gewässerbegleitende Gehölzbestände zu sichern und zu entwickeln, Grünland und Röhrichte sind wieder herzustellen.

Insgesamt sind im Landkreis Hildesheim die größeren Gewässerläufe als wichtige Gliederungsbänder in der ausgeräumten Ackerlandschaft zu entwickeln. Ein Unterhaltungsrahmenplan wird für die Dingelber Klunkau gefordert, denn der Gewässerabschnitt zwischen Nettlingen und der Mündung in den Bruchgraben ist ökologisch bedeutsam.

Das im LRP entwickelte Leitbild für Natur und Landschaft sieht für die Braunschweig-Hildesheimer-Lössbörde einen wesentlichen Erhalt der offenen Landschaft. Die Gliederung und Belebung der Landschaft soll durch eine Markierung der Grenzen, Wege und Straßen mit Einzel- und Obstbäumen erreicht werden. Des weiteren sind wege- und gewässerbegleitende Randstreifen zur Biotopvernetzung gewünscht, sowie eine Grünlandnutzung der Niederungsbereiche.

2.2 Pflege- und Entwicklungskonzept: "Ehemalige Gutswiesen an der Dingelber Klunkau"

Der Landkreis Hildesheim, Untere Naturschutzbehörde, in Zusammenarbeit mit der Paul-Feindt-Biotop-Pflege-GmbH wünschte sich ein Pflege- und Entwicklungskonzept für Grundstücke, die für Naturschutzzwecke erworben worden sind. Im Rahmen der LEB-Schulung (Ländliche Erwachsenenbildung in Niedersachsen), durchgeführt von der Landwirtschaftskammer Hannover, beschäftigte sich im Herbst 2001 eine Projektgruppe mit den Flächen der ehemaligen Gutswiesen. Die bearbeiteten Flächen liegen im LSG-Hi 23 und grenzen von Nordosten an den Gewässerlauf der Dingelber Klunkau.

Ziel der o.g. Arbeit war es, neben Bestandserfassung und Bewertung der Flächen die Defizite im Naturraum aufzuzeigen und daraus ein Zielkonzept mit detaillierter Planung (Kostenberechnung, Ausschreibung, Ausführungspläne, Pflanzschemen, Maßnahmenblätter) zu erarbeiten. Die bisherige Nutzung der Fläche sollte verändert und für Naturschutzzwecke aufgewertet werden.

Die Arbeitsgruppe entwickelte für die ehemaligen Gutswiesen folgendes Leitbild:

- Wiederherstellung von auentypischen Strukturen, z.B. vernässte Mulden
- Umwandlung von angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen in extensiv gepflegtes Grünland als Pufferzone
- Ergänzung der Ufer mit Gehölzen der Weichholzaue.

Die in diesem Projekt entwickelten Leitbilder und Zielkonzepte für die Dingelber Klunkau mit angrenzenden Flächen gelten gleichzeitig auch für andere, in der näheren Umgebung liegende und gewässernahe Bereiche in diesem Entwicklungsschwerpunktraum. Einige der Maßnahmen konnten somit auch auf die "andere" Klunkau-Seite übertragen werden und finden sich im Bebauungsplan wieder.

Im Erläuterungstext zu dem Pflege- und Entwicklungskonzept wird dringend angeraten, von der Ackerfläche südwestlich der Klunkau (also Teilflächen im jetzigen Geltungsbereich des B-Planes) einen Randstreifen zu erwerben, um diesen als Pufferzone zwischen Gewässer und Ackerfläche einzusetzen. Weiterhin wird es als sinnvoll erachtet, auch hier Maßnahmen wie im Planungsraum der ehemaligen Gutswiesen durchzuführen. Der Bebauungsplan nimmt diese Hinweise und Maßnahmen mit auf.

3.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	72.700	qm	(100%)
davon:			
Wohnbaufläche	38.760	qm	(53%)
Straßenverkehrsfläche	10.000	qm	(14%)
Öffentliche Grünfläche	22.540	qm	(31%)
Flächen z.Regelung d.Wasserabflusses (Mulde am Westrand)	1.400	qm	(2%)

Straßenverkehrsfläche	10.000	qm	(100%)
davon:			
Fahrbahn "Helmerser Straße" (Bestand)	2.140	qm	(21%)
Fußweg an Straße (Bestand)	1.310	qm	(13%)
neue Stichstraßen	3.070	qm	(31%)
Verkehrsgrün	1.870	qm	(19%)
30 Parkplätze	370	qm	(4%)
neuer Fußweg nach Norden	840	qm	(8%)
Zufahrten z.d.Grundstücken i.Westen	400	qm	(4%)

Öffentliche Grünfläche	22.540	qm	(100%)
davon:			
Spielplatz	1.840	qm	(8%)
Flächen für Ausgleich u.Ersatz	20.700	qm	(92%)
davon:			
nördl.d.Fußweges	9.770	qm	
südl. d.Fußweges	10.930	qm	

4.0 Ermittlung der Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff

Unter Zugrundelegung der durch den Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Baurechte und der sich daraus ergebenden Wirkungsfaktoren stellen sich die Beeinträchtigungen folgendermaßen dar:

4.1 Schutzgut Boden

Durch den Bau von Wohnhäusern, Nebenanlagen, Stichstraßen, Parkplätzen und Stellplätzen wird Boden versiegelt und das Bodengefüge zerstört. Biologisch aktiver Boden geht verloren. Das führt zum Verlust der belebten Oberfläche. Daraus leiten sich flächenhafte Kompensationserfordernisse ab.

1.	Wohnbauflächen davon: 35.460 qm mit GRZ 0,35 und 3.300 qm mit GRZ 0,4	38.760 qm	
1.1	auf 35.460 qm ist eine Überbaubarkeit von 50 % möglich, auf Acker: 35.460 qm x 0,5	17.730 qm	
	Ausgleich: 17.730 qm x 0,3		**5.319 qm**
1.2	auf 3.300 qm ist eine Überbaubarkeit von 60 % möglich, auf Acker: 3.300 qm x 0,6	1.980 qm	
	Ausgleich: 1.980 qm x 0,3		**594 qm**
2.	neue Straßenflächen als Fahrbahn auf Ackerflächen	3.070 qm	
	Ausgleich: 3.070 qm x 0,3		**921 qm**
3.	30 Parkplätze, geringe Versiegelung auf Acker bzw. Rasenstreifen	370 qm	
	Ausgleich: 370 qm x 0,2		**74 qm**
4.	neuer Fußweg nach Nordenosten davon 600 qm auf Rasenweg und 240 qm durch "Wäldchen", geringe Versiegelung, geschottert	840 qm	
	Ausgleich: 600 qm x 0,2		**120 qm**
	240 qm x 0,5		**120 qm**

5. Zufahrten zu den Grundstücken 400 qm
geringe Versiegelung, über Rasen
und Grabenfläche

Ausgleich: 400 qm x 0,2 **80 qm**

6. Summe der Ausgleichsflächen
(5.319 + 594 + 921 + 74 + 240 + 80 =)
7.228 qm.

Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden müssen rd. **7.250 qm** an Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

4.2 Schutzgut Wasser

Erschließungs- und anlagebedingt findet eine Teil-Überbauung des landwirtschaftlichen Entwässerungsgräben an der Helmerser Straße statt. Der Graben hat im Geltungsbereich eine Gesamtlänge von rd. 370 m. Derzeit bestehen für die Landwirte 3 Überfahrten (je 6 m breit) auf die Feldflur. Für die Überfahrten zu den Grundstücken auf der Westseite der Straße findet jeweils eine Teilverrohrung statt. Pro Grundstück (ausgenommen sind die beiden mehrgeschossigen Gebäude) darf die Zufahrt entsprechend textlicher Festsetzung eine maximale Breite von 4,0 m haben. Der Bebauungsvorschlag geht derzeit von 15 freistehenden Häusern aus, d.h. 15 x 4 m = 60 lfd m. Weiterhin ist die Anlage von zwei Mehrfamilienhäusern geplant, hier wird jeweils eine Zufahrt von ca. 10 m Breite angenommen. Insgesamt würden somit rd. 100 lfd m des Grabens verrohrt. 18 lfd m sind derzeit schon verrohrt, d.h. 82 m kommen neu hinzu und sind in ihren Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Als Kompensation wäre die Renaturierung von Gewässern, z.B. die Aufhebung einer bestehenden Verrohrung oder eine Profilgestaltung und Bepflanzung möglich, und zwar auf der gleichen Länge, die beeinträchtigt wird.

Als Alternative gibt es die Möglichkeit, eine flächige, von dem wassergebundenen Eingriffsort losgelöste Maßnahme durchzuführen. Das Ausgleichsmaß wird bestimmt durch die beeinträchtigte Länge multipliziert mit dem Faktor 3, gemessen in qm, d.h: 82 m x 3 = 246 qm. Insgesamt sind rd. **250 qm** an flächigen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

4.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Geltungsbereich befinden sich Intensiv-Ackerflächen bzw. die mittig querende Helmerser Straße mit begleitendem Entwässerungsgraben und Obstbaumreihe auf Rasenstreifen. In den Randbereichen grenzen unterschiedliche Vegetationselemente an die zu bearbeitende Fläche (Laubgehöl-

ze im Norden und Nordosten, Schafweide und Pferdekoppel im Osten, Hausgärten im Südosten und Norden). Beeinträchtigungen sind im Bereich der Obstbaumreihe als Straßenbegleitgrün zu erwarten. Von Westen her werden zukünftig Grundstücke mit Einzel- oder Doppelhäusern an die Straße angrenzen. Die Zufahrten zu den Grundstücken (festgesetzt pro Grundstück nur eine Zufahrt in max. 4 m Breite) werden über den Rasenstreifen geführt.

An dieser Stelle kann nicht eindeutig festgestellt werden, wieviele der 27 Obstbäume stehen bleiben bzw. für Baumaßnahmen entfernt werden. Die konkrete Planung obliegt dem Bauunternehmen bzw. Erschließungsträger.

Kompensationsmodell

- Pro 1 x abgängiger Birne, Höhe 7 m sind 3 neue Birnenbäume auf der Ausgleichsfläche (öff. Grünfläche) anzupflanzen dazu ist eine Pflanzfläche von mindestens 20 qm dauerhaft offen zu halten bzw. extensiv zu pflegen.

- Pro 1 x abgängigem Apfel, Höhe 3 - 4,5 m, hiervon gibt es 17 Stk., sind 2 neue Apfelbäume auf der Ausgleichsfläche (öff. Grünfläche) anzupflanzen dazu ist je Gehölz eine Pflanzfläche von mindestens 20 qm dauerhaft offen zu halten bzw. extensiv zu pflegen.

- Pro 1 x abgängigem Apfel, Höhe 5 - 7 m, hiervon gibt es 9 Stk., sind 3 neue Apfelbäume auf der Ausgleichsfläche (öff. Grünfläche) anzupflanzen dazu ist je Gehölz eine Pflanzfläche von mindestens 20 qm dauerhaft offen zu halten bzw. extensiv zu pflegen.

Theoretisch angenommen:
Werden alle Obstbäume entfernt, so sind (17 x 2 = 34 und 10 x 3 = 30) 64 Obstbäume neu zu pflanzen. Die dauerhaft freizuhaltende Fläche beträgt demnach 1.280 qm.

4.4 Schutzgut Landschaftsbild

Die ausgeräumte Ackerlandschaft mit Intensivnutzung stellt einen Bereich dar, der von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild und -erleben ist. Durch eine Bebauung wird das Landschaftsbild in diesem Bereich verändert, denn zwei bisher voneinander getrennte Ortschaften "wachsen zusammen". Der Blick von Westen ist durchgängig frei gehalten bis zum Verlauf der Dingelber Klunkau. Durch den neuen Siedlungsteil wird das Orts- und Landschaftsbild neu geformt.

Mit einer kompakten randlichen Eingrünung im Westen, die auch wasserwirtschaftliche Belange einbezieht (Entwässerung, Rückhaltung) kann eine landschaftsgerechte Gestaltung der Übergangszone von Siedlung zu freier Landschaft (hier Ackerflächen) durchgeführt werden.

Eine Eingrünung des Gebietes auf rd. 400 m Länge (im Westen) und 5 m Breite bedeutet: 400 m x 5 m = 2.000 qm.

Insgesamt werden für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes rd. **2.000 qm** an Kompensationsflächen benötigt.

4.5 Kompensationserfordernisse

Insgesamt ergeben sich flächenhafte Kompensationsansprüche für:

a. Maximalfall:

- Schutzgut Boden	7.250 qm
- Schutzgut Wasser	250 qm
- Schutzgut Arten u.Lebensg.	1.280 qm + 64 Obstbäume
- Schutzgut Landschaftsbild	2.000 qm
- Summe:	**10.780 qm** + 64 Obstbäume

b. Minimalfall:

- Schutzgut Boden	7.250 qm
- Schutzgut Wasser	250 qm
- Schutzgut Landschaftsbild	2.000 qm
- Summe:	**9.500 qm.**

Die erforderlichen Augleichsflächen bzw. geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Beeinträchtigungen müssen gefunden und bereitgestellt werden.

4.6 Ausgleichsflächen

Die Kompensation aller Belange findet im Plangebiet selbst statt. Dazu werden zum einen die Flächen mit der Kennzeichnung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" in einer Größenordnung von 20.700 qm herangezogen.

Es stehen also insgesamt 20.700 qm für Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild mit 2.000 qm wird auf den privaten Wohnbauflächen durchgeführt. Rechnerisch werden dann noch für die Eingriffe im B-Plan Nr. 8 "Helmerser Straße" 8.780 qm (bzw. 7.500 qm) benötigt. Es verbleibt eine positive Differenz von 11.920 qm (bzw. 13.200 qm) an Flächen, die zur Kompensation von anderen Eingriffen herangezogen werden können (Ökokonto).

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass auf allen dafür ausgewiesenen Flächen die Kompensationsmaßnahmen gleichzeitig bzw. zeitnah durchgeführt werden. Nur so kann der Niederungsbereich der Dingelber Klunkau stabilisiert und ökologisch aufgewertet werden (im Zusammenhang mit dem Pflege- und Entwicklungskonzept "Ehemaliege Gutswiesen").

5.0 Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

5.1 Ausgleichsmaßnahmen

5.1.1 Im Bereich der Böschung der Klunkau

Am Gewässerrand sind in bisher gehölzfreien Zonen 9 Stk. Erlen-Heister anzupflanzen (je 3 x 3 Stk.), zum einen für eine weitere Beschattung des Gewässers, zum anderen, um den abgängigen Altholzbestand zu ersetzen. Der gesetzlich festgesetzte Uferrandstreifen wird hier in seiner Funktion nachhaltig gesichert.

5.1.2 Zuordnungsziffer 1 der Ausgleichsfläche

Umwandlung des Lehm-Ackers in extensiv bewirtschaftetes Grünland (Wiese). Im Niederungsbereich sollte es zu einer Entwicklung in Richtung feuchtere Glatthaferwiese evtl. Sumpfdotterblumenwiese kommen. Eine Heublumenanasaat mit autochthonem Saatgut und mit Hilfe entsprechender Pflegemaßnahmen (z.B. Aushagerung) kann diese Entwicklung erzielt werden.

Die Ausbildung von einer flacheren Mulde (Böschung ca. 1:4 bis 1:5) ist im gewässernahen Bereich vorgesehen (hier soll nicht Oberflächenwasser aus dem Baugebiet aufgenommen und zeitverzögert abgegeben werden). Die Mulde wird je nach Witterung zeitweise mit Wasser gefüllt sein, der tiefste Bereich soll oberhalb des Niveaus der Gewässersohle der Klunkau liegen (ca. 1,20 m unter jetziger GOK). Ein Durchstich oder eine Verbindung zur Klunkau ist nicht vorgesehen. Auf dem Flurstück 98/10 sind weiterhin drei kleinere, grünlandbewirtschaftete Mulden (Blänken) anzulegen. Die Realisierung dazu geschieht in Absprache mit der UNB, Landkreis Hildesheim. Die Blänken dienen auch nicht dazu, anfallendes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet aufzunehmen. Die angesprochenen Flächen befinden sich innerhalb des LSG, in dem bauliche Anlagen jeglicher Art nicht gestattet sind. Die Schaffung von kleineren Mulden steht der Verordnung nicht entgegen, da der Naturraum strukturell aufgewertet wird. Die temporär mit Wasserr gefüllten Mulden stellen einen Ersatz für nicht mehr vorhandene Feuchtbiotope in Gewässernähe dar. So kann es beispielweise von Amphibien als Laichgewässer genutzt werden.

5.1.3 Zuordnungsziffer 2 der Ausgleichsfläche

Gestaltung der Übergangszone zur Wohnbebauung: Auf den höher gelegenen Wiesen sind Obstbaumpflanzungen vorgesehen. Hochstämmige Obstgehölze entlang von Wegen, Gemarkungen und Grenzen sind typisch im Raum. An diese Tradition sollte angeknüpft werden. Die Verwendung von alten und robusten Apfelsorten wird vorgeschlagen, jedoch ist auch eine Verwendung von anderen, bewährten regiona-

len Obstsorten zulässig.

Mit dieser Maßnahme werden auch die möglicherweise abgängigen Obstgehölze entlang der Helmerser Straße kompensiert (vgl. Berechnung Maximalfall). Die textliche Festsetzung Nr. 8 gibt für die Bepflanzungen 64 Stk. Obstbäume vor, der Ausgleich ist somit rechnerisch geleistet. Auch die benötigte Flächengröße von 1.280 qm (im Maximalfall) ist vorhanden.

Diese öffentliche Grünfläche ist durch nicht zu öffnende Einfriedungen von den direkt angrenzenden Wohngebieten abzugrenzen. Es wird vorgeschrieben, dass die Einfriedungen keine Türen, Tore etc. zu der Ausgleichsfläche haben dürfen. Es besteht sonst die Gefahr, dass Teile der öffentlichen Grünfläche zu intensiv von den Anwohnernn genutzt werden und infolge dieser Nutzung dann nicht die eigentlich angestrebte ökologische Aufwertung der Fläche erreicht werden kann.

5.2 Grüngestalterische Maßnahmen

Der Bebauungsplan regelt Bepflanzungen in einigen textlichen Festsetzungen. Sie sind als Grundgerüst zur Begrünung des Gebietes anzusehen. So kann eine Verbindung, flächig und linear, zu den benachbarten Gärten und Freiflächen entstehen.

1. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 qm überbaute Grundfläche ein hochstämmiges Obstgehölz oder ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1.1 zu pflanzen (entspr. textl. Fests. Nr. 1). Auch auf den privaten Grundstücken soll eine standortgerechte Begrünung stattfinden.

Exotische (fremdländische) und nadelige Gehölze sind untypisch und bieten den kleinen Tieren, Faltern und Insekten keinen Lebensraum. Die Verpflichtung, auf den Grundstücken ein bis zwei Gehölze (Obst- oder Laubbäume) zu pflanzen, lässt noch genügend Gestaltungsraum für andere Bepflanzungen und Nutzungen.

2. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird ein Spielplatz angelegt, der durch seine Lage von allen neu bebauten Bereichen wie auch den bestehenden Siedlungsteilen in Helmersen gleichermaßen gut und schnell erreicht werden kann. Im Bereich des Spielplatzes wird die Helmerser Straße als Fahrbahn verengt und mit Bäumen markiert, so dass Autofahrer hier zum Langsamfahren und zu größerer Aufmerksamkeit aufgefordert werden. 7 größere Laubbäume und 15 Sträucher sind dort zu pflanzen. Eine Verwendung von giftigen oder dornigen Pflanzen und Pflanzenteilen ist nicht gestattet(entspr. textl. Fests. Nr. 3).

3. Anpflanzung von 24 Bäumen im Straßenraum und an den Parkplätzen (entspr. textl. Fests. Nr. 4).

Die Pflanzflächen um die Bäume herum sind dauerhaft offenzuhalten und gegen Überfahrung oder Beschädigung zu schützen. Eine Ansaat mit einer artenreichen Gräser-Wildblumen-Mischung oder die Unterpflanzung mit bodenbedeckenden niedrigen Stauden ist durchzuführen. Im Bereich der Straßenverengungen sind jeweils 4 großkronige Laubbäume anzupflanzen, um diese Zonen gestalterisch hervorzuheben. Die bestehenden Obstbäume auf der Westseite der Helmerser Straße sind durch eine vorausschauende Planung (z.B. Zusammenlegen von Zufahrten) der Zufahrten so weit wie möglich zu erhalten.

4. Im Uferbereich zur Klunkau sind in ca. 1,5 m von der Böschungsoberkante entfernt 9 Stk. Schwarzerlen-Heister, und zwar in 3 Gruppen zu je 3 Stk. anzupflanzenn. Damit soll die Uferbepflanzung ergänzt werden (textl. Festsetzung Nr. 6).

Aus Gründen des Genressourcenschutzes ist nur autochthones Saatgut zu verwenden. In der textlichen Festsetzung Nr. 9 werden nähere Hinweise zur Qualität der Gehölze sowie Pflanzzeitpunkt gemacht. Das hilft, die angestrebten ökologischen Aufwertungseffekte zu erzielen.

6.0 Pflanzlisten

PFLANZLISTE 1

1.1
für Bepflanzungen auf den Grundstücken im Wohngebiet, Obstbäume am Fußwqeg, Bepflanzung der Streuobstwiese (entspr. textlicher Festsetzungen Nr. 1, 2, 5 und 8)

Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Hausapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Hausbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwed.Mehlbeere

Obstgehölze:

Äpfel: Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnen: Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneaux
Zwetschen: Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Grüne Reneklode, Nancy Mirabelle
Süßkirschen: Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners

Rote Knorpel, Kassins Frühe

Laubsträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

1.2
für Bepflanzungen auf dem Spielplatz
(entspr. textlicher Festsetzung Nr. 3)

Laubbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Laubsträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

PFLANZLISTE 2

Bepflanzungen im Straßenraum, an den Parkplätzen,
(entspr. textlicher Festsetzung Nr. 4)

Laubbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Crataegus x lavallei "Carrierei"	Apfel-Dorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

PFLANZLISTE 3

Bepflanzungen an Uferböschung der Klunkau
(entspr. textlicher Festsetzung Nr. 6)

Heister:

Alnus glutinosa	Schwarzerle

Gemeinde Söhlde
Landkreis Hildesheim
Reg.-Bez. Hannover

ANLAGE 3
zur Begründung

Bebauungsplan Nr. 8 "Helmerser Straße" Nettlingen - Helmersen

A b w ä g u n g der Anregungen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vorgetragen wurden

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Avacon AG, Salzgitter 23.10.2002	Die örtliche Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Energie kann aus unseren vorhandenen Netzanlagen erfolgen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich im räumlichen Geltungsbereich südlich der Helmerser Straße Versorgungsleitungen befinden. Davon ausgehend, dass der Fortbestand unserer Anlagen gesichert ist, tragen wir weder Anregungen noch Bedenken vor.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den Erschließungsvorbereitungen werden die Leitungen der Avacon (20 kV ELT Kabel, Gasleitung DN 150 PE jeweils am Südrand der "Helmerser Straße" sowie das 1 kV ELT Kabel am Nordrand der "Helmerser Straße") beachtet und im Plan gekennzeichnet.
Bezirksregierung Hannover, Dez. 406, 22.11.2002	In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover, Dez. 406, Pf 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügli-	

(noch: Bez.reg. Hannover)	che Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeige bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen, dem Regenrückhaltebecken sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen. Hinweise: Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.	Die Gemeinde wird veranlassen, dass die Anzeige rechtzeitig erfolgt.
Deutsche Telekom 29.10.2002	Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com so früh wie möglich (ca. 6 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Dieses wird zur Kenntnis genommen.
	Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, folgendes sicherzustellen: - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie	Die Gemeinde wird veranlassen, dass die Benachrichtigung rechtzeitig erfolgt. Die gegebenen Hinweise werden im Ausbau beachtet.

(noch: Dt. Telekom)	Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entspr. § 9 Ziff. 21 BauGB eingeräumt wird, - dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dringlich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümererklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen, - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierunng der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.	
Gemeinde Schellerten, 11.09.2002	Zu Ziffer Pkt. 7.2 der Begründung ist anzumerken, dass die Abwässer nur dann ordnungsgemäß abgeführt werden können, wenn im Bereich des Nettlinger Kanalnetzes die Fremdwassereinträge erheblich reduziert werden und somit die hydraulische Überlastung des Transportkanals beseitigt wird. Die Erhöhung des Schmutzwassereintrages um ca. 64 Wohneinheiten (ca. 192 Einwohnergleichwerte) kann derzeit von der Transportleitung nicht aufgenommen werden. Bei gleichbleibendem Fremdwassereintrag wird eine Verschärfung der Hochwasserproblematik in Nettlingen eintreten.	Die Gemeinde geht davon aus, dass mit der Sanierung der Kanalisation von Nettlingen und Helmersen das Abwasser aus dem Baugebiet schadlos abgeleitet werden kann. Mittlerweile hat der Wasserverband Peine als Träger der Entwässerung für Nettlingen ein Sanierungskonzept ausgearbeitet, dass kurzfristig umgesetzt werden soll, um in Nettlingen die durch Fremdwassereinflüsse belastete Entwässerung zu entlasten und damit auch den Anschluss der mit dem Bebauungsplan Nr. 8 geplanten Wohnbauflächen zu gewährleisten. Das Konzept wurde unter Mitwirkung der Gemeinden Söhlde und Schellerten, deren Kläranlage das Abwasser aus Nettlingen zugeführt wird, und der Unteren Wasser-

		behörde des Landkreises aufgestellt und wird von den Beteiligten ausnahmslos befürwortet
Landkreis Hildesheim, 02.10.2002	1. Regionalplanung Gegen die Inhalte des B-Planes bestehen keine Bedenken. Es wird auf die Stellungnahme zur 18. Änderung des FNP verwiesen.	
	2. Untere Naturschutzbehörde 2.1 Anregungen Zur Erfassung und Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet werden von hier neben der Biotopkartierung auch faunistische Erhebungen für erforderlich gehalten. Diese sollen insbes. auch folgende Tierarten berücksichtigen: Feldhamster und Grauammer. Beides sind Arten, die für die Ackerbaubiotope der Bördelandschaften typisch sind und die unter besonderem Artenschutz stehen. Sollte sich ergeben, dass Lebensräume solcher typischen Arten durch das Entstehen des Baugebietes erheblich beeinträchtigt werden können, ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen.	Diese ergänzenden Angaben werden, soweit sich diese Informationen beschaffen lassen, aufgenommen. Sollten sich daraus erhebliche Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften ergeben, so würde eine angemessene Kompensation durchzuführen sein.
	Die vorhandene Obstbaumreihe mit Saum- und Grabenbiotop an der Helmerser Straße soll nach Möglichkeit erhalten bleiben und entsprechend festgesetzt werden. Wie bereits im weiteren Verlauf der Helmerser Straße praktiziert, sind Erschließungen dann im Einzelfall noch möglich und müssen auch wasserrechtlich genehmigt werden, so dass der Schutz der Bäume im Genehmigungsverfahren dann gewährleistet werden kann. Wird die Obstbaumreihe oder werden einzelne ihrer Bäume einschließlich Graben und Saum nicht verbindlich zur Erhaltung festgesetzt, ist davon auszugehen, dass	Die angesprochenen Obstbäume auf der Westseite der Helmerser Straße sollen so weit wie möglich erhalten werden. Jedoch wird es dazu weder eine zeichnerische noch eine textliche Festsetzung geben, da jetzt noch nicht zu erkennen ist, wieviele Zufahrten es geben wird und wo sich diese befinden werden.

(noch: Landkreis Hildesheim)	hier mit der Festsetzung "Straßenverkehrsfläche" Eingriffe wie z.B. Grabenverrohrung oder die Anlage eines Fußweges vorgesehen und möglich sind. Dieses löst unmittelbar ein Kompensationserfordernis aus, welches sich in der Bilanz im Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" niederschlagen muss. Für die Darstellung im Erläuterungsbericht wird, soll es bei der jetzigen Fassung bleiben, empfohlen, den Eingriffen in vorhandene Gewässer- und Saumbiotope dann auch den hierfür erbrachten funktionalen Ausgleich entgegenzusetzen, z.B. die Anlage eines Uferrandstreifens oder von Retentionsräumen im Raum der Dingelber Klunkau.	Die Eingriffsregelung wird auf diesen Aspekt eingehen und diesen Belang überprüfen. Der Graben wird nur für Grundstückserschließungen in Teilen verrohrt. Sollten Beeinträchtigungen ein weiteres Kompensationserfordernis auslösen, dann ist die Bilanzierung entsprechend zu ergänzen und ein funktionaler Ausgleich herzustellen.
	Die beschriebene Aufwallung am südlichen Ufer der Klunkau ist im Zuge der Ausgleichsmaßnahme wenigstens teilweise zurückzubauen bzw. abzutragen, um wieder ursprünglich vorhandene Retentionsräume zu schaffen. Hier wird davon ausgegangen, dass diese Verwallungen, die es ja auch am Ostufer der Klunkau gibt, im Laufe der Zeit durch Unterhaltungsmaßnahmen oder durch gezielte und nicht genehmigte Anschüttungen der Anlieger entstanden sind.	Die Gemeinde nimmt diese Anregung auf.
	Das festgesetzte Rückhaltebecken widerspricht den Bestimmungen der in diesem Bereich gültigen Landschaftsschutzgebietsverordnung. § 3 Abs.1 Bst. a) der VO verbietet bauliche Anlagen aller Art, auch solche, die keiner Baugenehmigung oder Bauanzeige bedürfen. Eine Befreiung von dieser Bestimmung gem. § 53 NNatG (einschl. Verbandsbeteiligung) kann zu diesem Verfahrensstand auch nicht in Aussicht gestellt werden, weil über Ausbauerfordernis und Gestaltung des Beckens zu diesem Zeitpunkt nicht entschieden werden kann. Ohnehin wird von hier ausgegangen, und die Bodenkarte bestätigt dieses, dass an dieser Stelle in unmittelbarer Nähe zum Gewässer Klunkau aufgrund (zeitweise) hoher Grundwasserstände ein funktionsfähiges Regenrückhaltebecken ohnehin nur eingeschränkt realisiert werden kann. Auf	Das angedachte Rückhaltebecken wird in diesem Bereich nicht zur Ausführung kommen. Ein Bodengutachten liegt mit dem Ergebnis vor, dass eine Versickerung im Geltungsbereich nicht aussichtsreich ist, wegen der dort anzutreffenden Bodenverhältnisse.

(noch: Landkreis Hildesheim)	die erforderliche Freihaltung des gesetzlich festgesetzten Uferrandstreifens entlang der Klunkau wird hingewiesen.	
	Gleichwohl kann sich die Naturschutzbehörde durchaus vorstellen, dass anfallendes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in die festgesetzten Grünflächen (SPE-Maßnahmen) sowie auch in Flächen des LSG eingeleitet und versickert werden kann. In diesem Falle ist jedoch sicherzustellen, dass ausschließlich flache und i.d.R. grünlandbewirtschaftete Mulden (Blänken) außerhalb der Retentions- und Überschwemmungsbereiche der Klunkau im Rahmen der geplanten SPE- bzw. Ausgleichsmaßnahmen entstehen. Diese wären dann lediglich in der Begründung zu erläutern und schließlich in Abstimmung mit der UNB zu realisieren. Es sollte durch Festsetzung im B-Plan oder durch technische Maßnahmen im Rahmen der Entwässerungsplanung gewährleistet werden, dass mit dem gering vorhandenen Gefälle auch tatsächlich nur flache Mulden notwendig werden. Eine wesentliche Aufhöhung des gewachsenen Geländes soll aus hiesiger Sicht durch Festsetzung maximaler Trauf- oder Firsthöhen mit Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zum Schutz des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.	Eine Versickerung des Oberflächenwassers in den Niederungsbereichen der Klunkau ist enstprechend Bodengutachten nicht aussichtsreich. Es wird zur Anlage von kleineren Mulden (Blänken) kommen, die aber nicht die Funktion von Versickerungsflächen haben. Dieser Vorgabe wird entsprochen. Hierzu sieht die Gemeinde kein Erfordernis.
	Weiterhin werden von hier Festsetzungen für erforderlich gehalten, die die öffentliche Grünfläche mit den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft von den angrenzenden Wohngebietsflächen trennt. So z.B. die Verpflichtung zur Errichtung von transparenten Zäunen sowie die Bestimmung, dass dort keine Grundstückszugänge entstehen dürfen. Es besteht sonst die Gefahr, dass Teile der öffentlichen Grünfläche mit der Zeit zu privaten Grünflächen umfunktioniert werden und infolge dieser Nutzung dann nicht die eigentlich erwartete ökologische Höherwertigkeit erreichen können.	Dieser Anregung wird insofern gefolgt, als dass von den Grundstücken, die mit ihrem nördlichen Rand an die Ausgleichsfläche grenzen, kein Gartentor oder ein anderer Zu- bzw. Ausgang möglich sein soll.

(noch: Landkreis Hildesheim)	Für die Verkehrsfläche "Fußweg" soll eine geeignete Befestigungs- und Belagsart festgesetzt werden, die insbesondere mit geringen Versiegelungs- und Zerschneidungseffekten verbunden ist, z.B. Schotterdecke. Zum Schutz von Landschaftsbild und nachtaktiver Fauna soll überdies der Ausschluss von Beleuchtungseinrichtungen für den Abschnitt festgesetzt werden, in dem die vorgesehene Ausgleichsfläche sowie das östlich angrenzende Wäldchen durchquert werden.	Die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 10 wird dazu ergänzt.
		Zu der zukünftigen Ausbauabsicht bzgl. Beleuchtung kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.
	2.2 Hinweise	
	Teile des Geltungsbereichs des B-Planes liegen innerhalb des LSG "Östliche (Dingelber) Klunkau" (HI 23), welches mit der "Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Landkreis Hildesheim-Marienburg" vom 17.10.1967 unter Schutz gestellt wurde. Die Grenzen des LSG innerhalb des Geltungsbereichs der VO sind in der Anlage dargestellt.	Die gegenwärtig bekannte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist dem Flächennutzungsplan entnommen und damals unter Hinweis der Naturschutzbehörden nachrichtlich dargestellt worden. Die offensichtlich hier nicht mehr zutreffende Abgrenzung wurde überprüft und aktualisiert.
	Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes werden ausdrücklich begrüßt, insbes. weil sie an vorhandene Konzepte anbinden und die naturräumlichen Gegebenheiten nutzen. Sollten jedoch im Zuge der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen beabsichtigt oder unbeabsichtigt z.B. Lebensräume für geräuschemittierende Amphibienpopulationen entstehen (insbes. Teichfrösche im Dauerwasserstaubereich eines Regenrückhaltebeckens) kann dieses erhebliche Dispute auslösen. Die Naturschutzbehörde wird sich in diesem Falle sehr zurückhalten mit artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen für Maßnahmen, die ein Abfangen, Vergraulen oder Umsetzen der Tiere beabsichtigen.	Eine Anreicherung des Entwicklungsschwerpunktraumes an der Dingelber Klunkau mit Flora und Fauna ist ausdrücklich erwünscht.
	Hinsichtlich der Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung ist das verwendete Verfahren insofern unvollständig, als dass zwar eingriffsseitig die Kompensationserfordernis-	Diesem Einwand wird nicht gefolgt. Das Verfahren ist in sich schlüssig abgearbeitet worden. Die Kompensationsmaßnahmen beziehen sich nicht nur auf ein

(noch: Landkreis Hildesheim)	se schutzgutbezogen hergeleitet werden, in der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen wird hingegen nicht mehr schutzgutbezogen sondern lediglich flächenbezogen argumentiert. Dieses entspricht nicht den naturschutzrechtlichen Vorgaben und Bilanzierungsverfahren. Auch auf die naturschutzrechtliche vorgegebene Argumentationskette der Eingriffsregelung, Vermeidung / Verminderung von Eingriffen vor Ausgleich vor Ersatz wird hingewiesen.	Schutzgut, sondern es findet auch eine Mehrfachkompensation statt, da mit einer Maßnahme verschiedene Teilbereiche der Natur verbessert werden.
	3. Vorbeugender Brandschutz Stellungnahme vom 28.10.2002, siehe Seite 15	
	4. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde / Immissionsschutz Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken bzgl. der errechneten Lärmpegel für das neue Wohngebiet ausgehend von der Kreisstraße 215. Es wird daher weiterhin die Erstellung eines abschließenden Schallgutachtens angeregt.	Das angeforderte Schallgutachten liegt mittlerweile vor. Im Ergebnis ist festzustellen, dass Belästigungen oder Beeinträchtigungen nicht vorhanden sind.
	5. Untere Wasserbehörde Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung, wie auch schon zur zugehörigen Änderung des FNP dargelegt, erhebliche Bedenken.	
	Der Schmutzwasserkanalisation in der Ortschaft Nettlingen fließt Fremdwasser in größeren Mengen zu. Dies führt bei Niederschlagsereignissen aber auch in Zeiten höheren Grundwasserstandes zu länger anhaltenden hydraulischen Überlastungen der Kanalisation. Jede zusätzliche Bebauung wird hier zu einer weiteren Verschärfung der Situation beitragen und zudem den Kreis der durch die Überlastung des Kanalnetzes beeinträchtigten Grundstücke	Die Gemeinde geht davon aus, dass mit der Sanierung der Kanalisation von Nettlingen und Helmersen das Abwasser aus dem Baugebiet schadlos abgeleitet werden kann. Es wurde mittlerweile ein Sanierungskonzept unter Mitwirkung der Gemeinden Schellerten und Sohlde sowie der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Landkreises vom

(noch: Landkreis Hildesheim)	vergrößern. Der Erläuterungsbericht zum B-Plan geht auf diese Problematik nicht ein und lässt unbeachtet, dass eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Abwasserableitung derzeit nicht möglich ist. Die von der Gemeinde Söhlde lt. Erläuterungsbericht getroffene Aussage, dass eine Aufnahme der im Plangebiet anfallenden Abwässer mengenmäßig möglich ist, ist soweit sie sich auf die Kanalisation bezieht, unzutreffend. Aus wasserbehördlicher Sicht kann einer baulichen Erweiterung der Ortschaft Nettlingen erst dann zugestimmt werden, wenn die konkreten Ursachen für die hydraulische Überlastung der SW-Kanalisation ermittelt wurden und die daraus abzuleitenden notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Gegen die Planung bestehen aus der Sicht der Wasserwirtschaft Bedenken: 5.1 Gemäß § 2,120 NWG ist der Vorfluter als naturnahes Gewässer zu erhalten. Einer Verrohrung über 390 m kann nicht zugestimmt werden. 5.2 Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist der UWB das vorhandene Bodengutachten vorzulegen. 5.3 Für Maßnahmen, die wasserwirtschaftliche Belange berühren, sind entsprechende Anträge nach dem NWG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Aus den beigefügten Planungsunterlagen betrifft dies erkennbar folgende Sachverhalte:	Wasserverband Peine als Träger der Entwässerung aufgestellt. Das Konzept wird kurzfristig umgesetzt und von den genannten Gemeinden und Behörden mitgetragen. Die UWB hat aufgrund des vorgeleteten Konzepts und seine beabsichtigte Umsetzung seine Bedenken mit Schreiben vom 08.07.2003 zurückgenommen. Dieses ist zu akzeptieren. Allerdings sind für Überfahrten zur Erreichbarkeit der Grundstücke in Teilabschnitten jeweils Verrohrungen erforderlich. Eine Verrohrung über die gesamte Länge wird nicht durchgeführt. Eine fachliche Einschätzung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liegt vor (Verfasser: geo-log Ingenieurbüro, Braunschweig, Juli 2002). Im Ergebnis wird von den Verfassern festgestellt, dass eine Versickerung im Geltungsbereich nicht aussichtsreich ist.

(noch: Landkreis Hildesheim)	5.3.1 Die Anlage einer Mulde zur Versickerung des auf landwirtschaftlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist zu beantragen. Der Nachweis ist gemäß ATV A 138 zu führen.	Es wird nicht zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens im angesprochenen Bereich kommen, da eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht aussichtsreich ist und da das Grundwasser relativ hoch ansteht. Es soll daher eine kanalbezogene Rückhaltung (Stauraumkanal) mit verzögerter Abgabe des Wassers an den Vorfluter vorgesehen werden.
	5.3.2 Die Herstellung, Umgestaltung der Fußgängerbrücke ist zu beantragen.	Die Gemeinde wird dieses veranlassen.
	5.3.3 Bis zum Nachweis der nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Sollte das Gutachten anerkannt werden, so darf von dem geplanten Baugebiet 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.	Ein Bodengutachten liegt vor und wird der UBB zur Verfügung gestellt.
	5.3.4 Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und 10 NWG. Diese Erlaubnis ist bei der UWB zu beantragen. Für die Einleitung ist ggf. ein hydraulischer Nachweis für die Leistungsfähigkeit des Gewässers vorzulegen.	Dieses wird beachtet.
	6. Städtebauliches Planungsrecht	
	6.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
	Der Entwurf der 18. Änderung des FNP stellt am nordwestlichen Plangebietsrand Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dar. Das Flurst. 15/4 nordwestlich des Geltungsbereichs der 18. Änderung, am südöstlichen	

(noch: Landkreis Hildesheim)	Ortsrand von Helmersen, liegt weder im Geltungsbereich der 9. noch im Geltungsbereich der 18. Änderung des FNP, sondern bildet eine landwirtschaftliche "Restfläche" zwischen der vorhandenen und der neu geplanten Siedlungsfläche. Um eine städtebaulich geordnete, siedlungsstrukturelle Verbindung zwischen dem Ortsteil Helmersen und der Ortschaft Nettlingen zu gewährleisten, wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB angeregt, eben dieses Grundstück mit in die 18. Änderung einzubeziehen sowie auf die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs der 18. Änderung zu verzichten und statt dessen die Bauflächen nordöstlich der Helmerser Straße bis an die Bauflächen der 9. Änderung durchgängig darzustellen. Diese Anregungen finden sich nunmehr im Entwurf des B-Planes wieder. Inwieweit diese Anregungen in der 18. Änderung des FNP Berücksichtigung fanden, ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehbar. Daher wird bzgl. der o.g. Flächen noch einmal, insbesondere mit Hinweis aus dem Entwicklungsgebot i.S.v. § 8 (2) Satz 1 BauGB, angeregt, die Flächen in der 18. Änderung als Bauflächen darzustellen. 6.2 Umweltverträglichkeitsprüfung Der B-Plan setzt eine Baufläche von 38.760 qm fest. Nach § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden. Bei	Mittlerweile wurde das o.g. Flurstück im Entwurf zur 18. Änderung des FNP in den Änderungsbereich mit einbezogen, so dass Flächennutzungsplan und Bebauungsplan flächengleich sind.

(noch: Landkreis Hildesheim)	einer zulässigen GRZ von 0,35 ergibt dies i.S.d. § 19 (2) BauNVO eine überschlägig berechnete zulässige Gesamtgrundfläche von 20.349 qm. Damit überschreitet die zulässige Grundfläche i.S.d. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG den Grenzwert von 20.000 qm. Es wird angeregt zu prüfen, inwieweit bei der Aufstellung dieses B-Planes das UVPG Anwendung findet und ggf. entsprechend zu verfahren. Des weiteren wird angeregt, grundsätzlich bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von B-Plänen in der Begründung zum B-Plan auf eine mögliche UVP-Pflicht einzugehen. 6.3 Ortsbild Im Hinblick auf das Ortsbild wird angeregt, den Vorgartenbereich von baulichen Anlagen, die direkt in den Straßenraum wirken, freizuhalten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenverkehrsfläche für seitlich vollends geschlossene bauliche Anlagen sollte daher im B-Plan festgesetzt werden. 6.4 Planzeichenerklärung Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es wird angeregt, die Planzeichenerklärung um das entsprechende Planzeichen zu ergänzen.	Die Überprüfung ist erfolgt. Nach telefonisch mitgeteilter Korrektur durch den Lks. Hildesheim am 29.11.2002 treffen die geäußerten Bedenken nicht mehr zu. Dem wird entsprochen. Dieser Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird aufgenommen.
Landwirtschaftskammer Northeim, 04.10.2002	Der Planung können wir grundsätzlich zustimmen. Wir weisen aber darauf hin, dass sich am westlichen Ortsrand von Nettlingen eine landwirtschaftliche Scheune befindet, die u.a.	Die zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit in Auftrag gegebene Untersuchung bestätigt dieses. Den Anwohnern in Nettlingen und Helmersen ist der zeitweilig

(noch Landwirtschaftskammer Hannover)	auch zur Einlagerung von Getreide genutzt wird. Die sich aus dieser Lagerung ergebenden Immissionen (Geräusche, Staub) dürften u.E. aber das ortsübliche und tolerierbare Maß nicht übersteigen.	hohe Grundwasserstand der Klunkau, gerade im Bereich der Niederung, durchaus bekannt.
Nds. Landesamt für Bodenforschung, Hannover 24.10.2002	Die bodenkundliche Karte im Maßstab 1:5.000, Blatt 3826/18, weist für den nördlichen und nordöstlichen Bereich des Bebauungsgebietes Gleye aus. Diese Böden sind durch Grundwasserhochstände von ca. 6 dm unter Geländeoberfläche (GOF) und Grundwasserniedrigstände von ca. 16 dm unter GOF gekennzeichnet. Es wird empfohlen vor Festsetzung der geplanten Nutzung zu überprüfen, ob die in der Bodenkarte dargestellten Verhältnisse vor Ort parzellenscharf angetroffen werden, da die Grundwasserstände Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen haben können.	Bei hochbaulichen Anlagen wird darauf Rücksicht genommen, in dem auf Kellerbauten etc. verzichtet wird.
	Aus bodenkundlicher Sicht wird weiterhin empfohlen, vor der Umwidmung / Festsetzung von Flächennutzungen zu prüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dies gilt in besonderem Maße für die Ausweisung von Wohnbauflächen. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des BBodSchG bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung hinsichtlich der Aspekte Probennahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten.	Die enstprechende Abteilung beim Landkreis Hildesheim wurde im Verfahren beteiligt. Es sind keine Schadstoffe oder Altlasten im Boden bekannt.
Straßenbauamt Hannover, 18.10.2002	Es bestehen keine Bedenken. Die Planungen der Straßenbauverwaltung werden nicht betroffen. Es wird um weitere Beteiligung am formellen Verfahren und um die Übersendung der rechtskräftigen Planunterlagen zu gegebener Zeit gebeten.	Die Gemeinde wird eine weitere Beteiligung durchführen. Die rechtskräftigen Pläne werden übersandt.

Wasserverband Peine, 27.09.2002	1. Die Versorgung des Planbereiches WA mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Netzanlagen in der "Helmerser Straße". Für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechende Freiräume vorzuhalten. 2. Bzgl. der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes teilen wir Ihnen mit, dass max. die Löschwassermenge von 48 cbm/h für den Brandschutz entspr. des DVW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. 3. Die Abwasserbeseitigung -SW- der Ortschaft Nettlingen und des Ortsteiles Helmersen erfolgt über das öffentliche Kanalnetz mit Zuführung zur Kläranlage Schellerten. Für die SW-Entsorgung der ca. 50 - 55 WE in den geplanten Stichstraßen ist das Kanalnetz zu erweitern. Da das vorhandene Kanalnetz jedoch hydraulisch überlastet ist, können zusätzliche Abwassermengen zur Zeit nicht aufgenommen werden. Bereits mit Schreiben vom 27.09.2002, als Stellungnahme zur 18. Änderung des FNP haben wir auf diese Problematik hingewiesen. Wie darin erwähnt, wird nach Auswertung der laufenden Bestandsaufnahme ein Sanierungskonzept erarbeitet, um das Kanalnetz bedarfsgerecht ausbauen zu können. Nach heutigen Erkenntnissen wird das Konzept zum Jahresende 2002 vorliegen.	Dieses wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wartet auf das Sanierungskonzept. Sie geht davon aus, dass das Konzept und seine Umsetzung zur schadlosen Ableitung des Abwassers aus dem Baugebiet führt. Mittlerweile hat der Wasserverband Peine als Träger der Entwässerung für Nettlingen ein Sanierungskonzept ausgearbeitet, dass kurzfristig umgesetzt werden soll, um in Nettlingen die durch Fremdwassereinflüsse belastete Entwässerung zu entlasten und damit auch den Anschluss der

(noch: Wasserverband Peine)		mit dem Bebauungsplan Nr. 8 geplanten Wohnbauflächen zu gewährleisten. Das Konzept wurde unter Mitwirkung der Gemeinden Söhlde und Schellerten, deren Kläranlage das Abwasser aus Nettlingen zugeführt wird, und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises aufgestellt und wird von den Beteiligten ausnahmslos befürwortet.
	4. Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zu versickern bzw. über ein Regenrückhaltebecken dann zeitverzögernd der Vorflut zuzuführen.	Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nicht aussichtsreich. Es soll daher eine Rückhaltung mit zeitverzögerter Abgabe des Wassers an den Vorfluter vorgesehen werden.
	5. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.	Bei der Ausbauplanung wird auf diese Hinweise Rücksicht genommen.
	Im Hinblick auf die Eingriffsregelung Pkt. 3 zum B-Plan Nr. 8 sowie der textlichen Festsetzung unter Pkt. 4 ist die vorhandene Trinkwasser-Hauptleitung DN 125 PVC besonders zu beachten. Die Anlage von Straßenverengungen mit Bäumen sind nur unter Einhaltung der Vorgaben der o.g. Regelwerke zu verwirklichen.	Die Trinkwasser-Hauptleitung wird beim Ausbau der Straße und dem Anpflanzen von Bäumen beachtet.

Landkreis Hildesheim, FD 502, Vorbeugender Brandschutz 28.10.2002	In brandschutztechnischer Sicht wird es für erforderlich gehalten, nachstehende Forderungen zu berücksichtigen. 1. Zu allen Baugrundstücken sind gem. § 5 NBauO sowie § 2 DVNBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mind. 3 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,5 m haben und für 16-t-Fahrzeuge befestigt sein. Erforderliche Entwicklungsflächen für die Feuerwehr (Haltestellen der Feuerwehrfahrzeuge im Einsatz) sind in den Feuerwehrzufahrten mit einzuplanen. Die Flächen müssen mind. 5 m breit, 10 m lang und ausreichend befestigt sein. 2. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung WA, Vollgeschosse II, Geschossflächenzahl 0,35 (0,8) eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden von der zuständigen Stadt/Gemeinde zur Verfügung gestellt werden. Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Bei der Planung und Ausführung der Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" des Arbeitsblattes W 331 vom DVGW zu beachten. Die zu erstellenden Hydranten sollen untereinander keinen größeren Abstand als 80 m haben. Keine bauliche Anlage sollte weiter als 60 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mind. 600 l/min aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf. Es sind nach Möglichkeit Überflurhydranten entspr. DIN 3222 zu errichten. Die Standplätze sind so zu wählen, dass eine Beschädigung durch Fahrzeugverkehr nicht erfolgen kann.	Der Wasserverband Peine weist darauf hin, dass für den Brandgrundschutz eine Löschwassermenge von maximal 48 cbm / h zur Verfügung stehen würde. Das entspricht einer Menge von 800 l/min.

(noch: Lks. Hildesheim, Vorbeugender Brandschutz)	Dort, wo keine andere Möglichkeit besteht, können Unterfluhydranten eingesetzt werden. Unterflurhydranten sind gem. DIN 14220 zu kennzeichnen.	
	3. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung sollte unter Beratung und Mitwirkung des zuständigen Brandschutzprüfers erfolgen. Die endgültige Planung (Anzahl, Art und Lage der Hydranten) der Löschwasserversorgung ist dem Fachdienst 502 / Bauordnung zur Information zu überlassen.	Den Anforderungen des Brandschutzes wird entsprochen.

Gemeinde Söhlde
Landkreis Hildesheim
Reg.-Bez. Hannover

ANLAGE 4
zur Begründung

Bebauungsplan Nr. 8 "Helmerser Straße" Nettlingen - Helmersen

A b w ä g u n g der Anregungen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorgetragen wurden

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Landkreis Hildesheim v. 15.08.2003	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird wie folgt Stellung genommen: **Jugend - Jugendförderung und Sport**	
	Es wird angeregt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen den § 22 e Nieders. Gemeindeordnung (NGO) berücksichtigt und in angemessener Weise eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen durchführt.	Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden immer bei der Planung beachtet.
	Bei der Planung des Baugebietes ist der Bedarf an ausreichenden Kindergartenplätzen Rechnung zu tragen. Der Gemeinde bleibt es überlassen, aufgrund örtlicher Besonderheiten zusätzlichen Bedarf festzustellen und nachzuweisen.	Die Gemeinde Söhlde hat in den vergangenen Jahren den Kindergarten in Nettlingen so erweitert, dass auch für die in dem neuen Siedlungsbereich zu erwartenden Kinder Kindergartenplätze bereitgestellt werden können.
	Es wird angeregt in der Begründung eingehender auf die Vorschriften der §§ 1 bis 3 des Nieders. Spielplatzgesetzes einzugehen. Insbesondere sollte der Spielplatz so angemessen sein, um den festgesetzten Bedarf der Dorflage Helmersen ausreichend mit abdecken zu konnen. Hier bedarf es einer ergänzenden Erläuterung.	Der geplante Spielplatz ist bewusst in die ausgewiesene und in eine für den Siedlungsbereich Helmersen zentrale Position gebracht worden, um allen Kindern dieses Bereichs hier das Spielen zu ermöglichen. Der Platz ist so groß bemessen, dass dieses - auch im Sinne des Nds. Spielplatzgesetzes - möglich ist.

noch Landkreis Hildesheim

Nach dem Nds. Spielplatzgestzes sind 2% der Bruttogeschossfläche des Bebauungsplanes als Nettospielplatzfläche (also ohne Nebenflächen wie Wege, Bepflanzungen, Grünlächen u.ä.) vorzusehen; mindestens 300 qm.

In dem Bebauungsplan ist die Anlage von rd. 15.050 qm Bruttogeschossfläche möglich. Als erforderliche Nettospielplatzfläche ergeben sich demnach rd. 300 qm.

Für die Kinder des Altdorfes Helmersen wird diese Nettospielplatzfläche im Ausbau noch größer angelegt, obwohl nach den Bestimmungen des Spielplatzgesetzes in "Dorfgebieten" (der Siedlungsbereich Helmersen ist mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplan als "Dorfgebiet" ausgewiesen worden) keine Spielplätze gefordert werden. Es sollen alle Kinder des vorhandenen und zukünftigen Siedlungsbereichs Helmersen hier spielen können.

Die Bruttospielplatzfläche ist mit rd. 1.850 qm so groß, dass dieses auch unter Berücksichtigung von erforderlichen Wegen und Eingrünungsflächen problemlos möglich ist.

2. Vorbeugender Brandschutz

Es wird auf die beiliegende Stellungnahme vom 28.07.2003 verwiesen.

Die Forderungen des Brandschutzes sind gleichlautend mit denen, die anlässlich des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB (Stellungnahme vom 28.10.2002) erhoben worden.

Nach Auskunft des Wasserverbandes Peine steht für den Brandgrundschutz eine Löschwassermenge von maximal 48 cbm/h

noch Landkreis Hildesheim

3. Untere Wasserbehörde

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn folgende wasserwirtschaftliche Forderungen beachtet werden:

Abwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung im Plangebiet wurde zuletzt mit Schreiben an die Gemeinde Söhlde vom 08.07.2003 Stellung genommen, nachdem von der Gemeinde bzw. vom Wasserverband Peine ergänzende Aussagen zur Abwasserbeseitigung vorgelegt worden sind.

Nach dem aktuellen Sanierungskonzept für die Schmutzwasserkanalisation in der Ortschaft Nettlingen wird die Sanierung der akuten in offener Bauweise zu sanierenden Schäden im Juli diesen Jahres, die Inliner-Sanierung der nach derzeitigem Kenntnisstand im Grundwasserbereich befindlichen Schmutzwasserkanäle, Leitungslänge über 3000 m, im Oktober begonnen. Die Arbeiten sollen, ebenso wie die Abdichtung der Schachtbauwerke gegen drückendes Grundwasser, noch in diesem Jahr abgeschlossen werden. Begleitend werden zudem die Grundstückseigentümer zur Beseitigung von Fehlanschlüssen aufgefordert, wobei auch hier die Umsetzung notwendiger Sanierungsmaßnahmen bis zum Herbst diesen Jahres angestrebt wird.

zur Verfügung. Das entspricht der vom Landkreis in seinen Stellungnahmen zum Brandschutz geforderten Menge von 800 l/min für den Grundschutz. Damit kann der grundsätzlichen Forderung des Brandschutzes entsprochen werden.

Die einzuhalten Bedingungen bei der Anordnung von Hydranten ist bei der Ausbauplanung zu berücksichtigen.

noch Landkreis Hildesheim	Für das Frühjahr 2004, nach Ende der Schlechtwetterphase, plant der Wasserverband Peine die Nennweitenvergrößerung des Kanals in der Helmerser Straße von DN 200 auf DN 250. Zudem hat die Gemeinde mit Schreiben vom 26.06.2003 mitgeteilt, dass sich der Erschließungsträger verpflichtet hat, vor April 2004 keine Anschlüsse an die bestehende Schmutzwasserkanalisation vorzunehmen. Die termingerechte Ausführung der dargestellten Sanierungsmaßnahmen vorausgesetzt, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Entwässerungsverhältnisse in der Ortschaft Nettlingen bis zum Frühjahr 2004 soweit verbessert haben, dass die Anbindung des Plangebietes an die Schmutzwasserkanalisation ohne nachteilige Auswirkungen möglich ist. Verrohrungen sind mit der max. Länge von 4,00 m (EFH und MFH) möglich. Für die Dimensionierung ist ein hydraulisches Gutachten vorzulegen. Unabhängig davon muss der Durchmesser mind. 1/10 der Länge betragen. Vorhandene Verrohrungen (3*6,00 m) sind zu entfernen. <u>Einleitung</u> Werden die Häuser im westlichen Teil des Baugebiets direkt an den Vorfluter angeschlossen, so ist in den Stauraumkanälen im östlichen Teil diese Menge zusätzlich zurückzuhalten. Sämtliche hydraulische Berechnungen sind der UWB vorzulegen.	Dem wird entsprochen.
	<u>Abfanggraben</u> Für die Herstellung des Abfanggrabens ist eine Plangenehmigung bei der UWB zu beantragen.	Dieses wird beachtet.

noch Landkreis Hildesheim	**Städtebauliches Planungsrecht** Textliche Festsetzungen Nummer 7.1 - 7.8 Grundsätzlich können gem. § 9 Abs. 1a BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den einzelnen Grundstücken durch Festsetzungen ganz oder teilweise zugeordnet werden. Dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Bei dieser Art und Weise der Zuordnung der Baugrundstücke zu den Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist allerdings von dem Zweck der Zuordnung als Grundlage für die Durchführung und Kostenerstattung nach den §§ 135 a ff. BauGB auszugehen. Entscheidend ist für die Zuordnung die Bedeutung, die die Ausgleichsflächen und -maßnahmen für den erwartenden Eingriff auf dem Baugrundstück hat. Die Einzelheiten der für die Kostenerstattung maßgeblichen Kriterien der Zuordnung ergeben sich aus den §§ 135a ff. BauGB. Es wird angeregt, die textlichen Festsetzungen Nummer 7.1 bis einschließlich 7.8 bezüglich des verfolgten Planungsziels unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. den §§ 135a ff. BauGB zu prüfen und zu überarbeiten. Zu den übrigen von hier zu vertretenden Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.	Die Differenzierung war ursprünglich, wie nun vom Verfasser der Stellungnahme verlangt, als Gesamtausgleich festgesetzt worden. Zwischenzeitliche Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde nach Differenzierung der Maßnahmen in einem ähnlich gelagerten Verfahren haben zu dieser Veränderung geführt. Mit der Differenzierung der Maßnahmen sollte eine ausbauabhängige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erzielt werden. Da dieses offensichtlich nicht möglich ist, wird wieder der Gesamtausgleich eingesetzt.
Landwirtschaftskammer Hannover v. 31.07.2003	Zur Planung habe sich die Kammer bereits im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB geäußert und darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an den Planbereich eine landwirtschaftliche Scheune befindet, in der u.a. auch Getreide gelagert wird. Unter der Voraussetzung, dass sichergestellt ist, dass die bisherige Nutzung uneingeschränkt aufrechterhalten werden kann, bestehen gegen die	Die Gemeinde sieht keinen Anlass, den Bestand dieser Nutzung einzuschränken. Zudem kann auch als unter Immissionsgesichtspunkten günstig bewertet werden, dass die neue Wohnbebauung zu dieser Scheune einen Abstand von mindestens 70 m hält und dass aufgrund der Hauptwindrichtung (Südwest) mögliche Einträge

	Ausweisung der Wohnbaufläche keine Bedenken.	durch den landwirtschaftlichen Betrieb der Scheune von der Wohnbebauung ferngehalten werden.
Nds. Landvolk Hildesheim v. 19.08.2003	In vorbezeichneter Angelegenheit werden die Interessen der Mitglieder, der Landwirtin Helga Funke aus Heersum sowie Herrn Landwirt Dieter Bültemann aus Nettlingen vertreten. Unsere Mitglieder haben uns den Sachverhalt geschildert, dass in dem oben genannten Bereich Nettlingen-Helmersen über den sog. Bebauungsplan 8 die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke in Bauländereien umgewandelt werden sollen. Die Planunterlagen liegen zur Zeit aus. Namens und im Auftrage unserer Mitglieder beantragen wir, eine entsprechende Änderung dahingehend vorzunehmen, dass die ursprünglichen Planungen bezüglich der Anlage von Kompensationsflächen nochmals überdacht werden. Zur Zeit ist geplant, in sog. Grünlandzonen in der Zone I Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen, und in der Grünlandzone II soll eine Streuobstwiese entstehen. Namens und im Auftrage unserer Mitglieder beantragen wir, diese Fläche nicht unerheblich zu verringern, damit eine größtmögliche Bebauung auf den überplanten Flächen möglich ist. Wir halten es nicht für sinnvoll, auf einer Gesamtfläche von 4,9 ha Ausgleichsflächen zu schaffen, die fast die Hälfte des Gebietes im Bebauungsplan 8 ausmachen. Es reicht hier aus, wenn lediglich eine Grünlandzone errichtet wird in einer Größenordnung von ca. 5 Morgen. Damit würden die von den Unteren Naturschutzbehörden geforderten Kompensationsflächen zur Verfügung	Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, soll mit dem Bebauungsgebiet eine angemessene Verbindung zwischen der bestehenden Ortslage Nettlingen und dem Ortsteil Helmersen hergestellt werden. Dabei erfolgt die Zuordnung zu Nettlingen als der bestimmenden Ortschaft. Zu Helmersen ist ein entsprechender Übergang zu finden. Die Ortslage Helmersen ist auf eine einzige Straße ausgerichtet. Die angrenzenden Grundstücke verfügen über nur eine Bautiefe. Durch die Kontur des Geländes und durch den Verlauf der Klunkau-Niederung ist ein Bereich vorgegeben, der - wie im Bebauungsplan ausgewiesen- als unbebaute Grünzone gesichert werden muss. Die Anforderungen an die siedlungsplanerische Gliederung, die Beschaffenheit des Bodens und die Belange der Wasserhaltung und des Gewässers geben dazu die Begründung. So wird die Planung in ihren Grundzügen bestimmt. Das Interesse, darüber hinaus einzelne Grundstücke bebaubar zu machen, muss vor dem übergeordneten Ziel der planerischen Ausformung zurücktreten. Im Übrigen würde eine Ausweitung der Baugebiete, sollte sie dann im Plangebiet konsequent weitergeführt werden, den einzuhaltenden Rahmen sprengen und zu einer Überlastung in dieser Zone führen. Die quantitative Ausgewogenheit im Verhältnis zur Ortschaft Nettlingen und zur Gemeinde Söhlde als Ganzes wäre nicht mehr zu halten.

	stehen, und zwar in ausreichendem Maße. Es wird daher gebeten, die Anregungen und Bedenken unserer Mitglieder in die Planung mit zu übernehmen.	Den Anregungen und Bedenken wird nicht gefolgt.
Wasserverband Peine v. 26.08.2003	Zum Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen: 1.) Die Erschließung des Plangebietes soll über einen Investor erfolgen, die Planung hinsichtlich der Entwässerung ist in enger Abstimmung mit dem Wasserverband zu erstellen, da u.a. die Erneuerung des Schmutzwassersammlers in der Helmerser Straße geplant ist.	--
	2.) Oberflächenentwässerung: Gemäß den Ausführungen im Bebauungsplan ist das angedachte Regenrückhaltebecken nicht möglich, hierfür sieht der Planer einen Stauraumkanal vor. Da dieser erfahrungsgemäß wesentlich teurer in den Investiv- und Unterhaltungskosten ist, sollte im Rahmen der Entwurfsplanung gemeinsam mit den Fachbereichen des Landkreises nach Alternativen gesucht werden (z.B. Ausnahmegenehmigung vom Verbot des Baus von Anlagen im Schutzgebiet, etc.).	Nach der aktuellen Rechtslage ist es nicht anders möglich als auf die leitungsbezogene Rückhaltung zurückzugreifen.
	3.) Schmutzwasserentsorgung: Wie in unserer Stellungnahme am 27.09.2002 mitgeteilt, ist das vorhandene Kanalnetz derzeit hydraulisch überlastet. Im Rahmen eines Sanierungskonzeptes wurde bereits mit Überprüfung und Beseitigung von Fehleinleitungen begonnen, des Weiteren soll noch in diesem Kalenderjahr ca. 3.000 m Kanal mittels Inliner saniert werden.	

noch Wasserverband Peine	Nach Fertigstellung dieser Maßnahmen sollte der Fremdwasserzufluss deutlich minimiert sein, so dass die derzeitigen Überlastungszustände wesentlich verbessert sein dürften. Da jedoch der Hauptsammler (Helmerser Straße) nach Dingelbe auch bei ‚normalen' Entwässerungsverhältnissen an seine hydraulischen Leistungsgrenzen gelangt, ist spätestens mit der angedachten Plangebietserschließung der Sammler zu erneuern bzw. zu vergrößern. Diese Maßnahme ist für das Kalenderjahr 2004 geplant (s. unser Schreiben an den Landkreis Hildesheim vom 03.07.2003/ s. Seite 8 des Abwägungsvorschlags) und soll/muss in Abstimmung mit den Investor erfolgen.	Dieses ist so vorgesehen.
	4.) Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Plangebietes wird mitgeteilt, dass maximal die Löschwassermenge von 48 cbm/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.	--
	5.) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.	Dieses wird bei der Ausbauplanung beachtet.

noch Wasserverband Peine

Schreiben des Wasserverbandes vom 03.07.2003 an den Landkreis Hildesheim:

1.) Überprüfung der Grundstücke auf Fehlanschlüsse

Die Überprüfung der Grundstücksanschlüsse auf Fehleinleitung hinsichtlich Regen- oder Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal wird bereits seit einigen Wochen durchgeführt. Hier wird mittels Kamera, Farbe und Nebelgeräten jeder Hausanschluss überprüft. Begleitet wird dies durch das Büro Richter. Festgestellte Fehlanschlüsse werden dem Eigentümer unmittelbar mitgeteilt. Des Weiteren wird dieser nochmals schriftlich mit Fristsetzung aufgefordert, die Fehlanschlüsse zu beseitigen. Aufgrund fehlender überbauter Revisionsschächte auf den Grundstücken bzw. Unkenntnis der Eigentümer über die jeweiligen Entwässerungsanlagen, ist der Zeitaufwand hier jedoch enorm, so dass die Überprüfungen voraussichtlich bis in den Spätherbst andauern werden.

2.) Sanierung von undichten Kanalhauptleitungen

Das Ingenieurbüro Richter hat eine Aufstellung aller Schmutzwasserhauptkanäle, die sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Grundwasserbereich befinden gefertigt, dies sind über 3.000 m Kanal DN 200. Am 27.06.2003 hat der Vorstand des Wasserverbandes Peine beschlossen, den Investitionsbedarf für die Kanalsanierung in Nettlingen um 500.000 € aufzustocken, so dass die o.g. Schmutzwasserkanäle noch in diesem Kalenderjahr mittels Inliner saniert werden können.

Geplant ist, im Rahmen eines kowa-Projektes diese Inliner im September auszuschreiben und im Oktober mit der Bauausführung zu beginnen. Abgeschlossen wird diese Maßnahme in diesem Kalenderjahr. Parallel dazu wurde bereits von

noch Wasserverband Peine

der Firma Hobas ein Angebot abgefordert um die Schächte mittels GFK-Auskleidung gegen drückendes Grundwasser abzudichten.

3.) Beheben von akuten Schächten in offener Bauweise

Im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung wurde die Beseitigung von akuten Schäden, die nicht durch Inliner zu beseitigen sind, ausgeschrieben. Derzeit erfolgt die Prüfung der fachlichen Eignung der Bieter. Auftragsvergabe ist in der 28 KW, Baubeginn voraussichtlich in der 29. KW.

4.) Planungen für das Wirtschaftsjahr 2004

In den laufenden Planungen für das Wirtschaftsjahr 2004 wird die Erneuerung des Kanals in der Helmerser Straße mit Nennweitenvergrößerung von DN 200 auf DN 250 vorgesehen. Die Planung und Ausschreibung läuft über das Büro Richter. Als Ausschreibungszeitraum ist der Winter 2003/2004 vorgesehen, so dass nach Ende der Schlechtwetterphase in 2004 mit dem Baubeginn zu rechnen ist.

Zusammenfassend kann also festgehalten werden, dass noch in diesem Jahr durch die o.g. Maßnahmen mit einer deutlichen Reduzierung der Fremdwassermenge im Kanalnetz Nettlingen zu rechnen ist.

Informativ möchten wir Ihnen mitteilen, dass bei Mengenmessungen im Kanalnetz Nettlingen im Zeitraum vom 23.05.2003 bis 26.05.2003 in Höhe des Eigentümers Schlosser, Helmerser Straße, eine mittlere Abflussmenge von 5,4 l/s mit einem Schwankungsbereich zwischen 3,1 l/s und 7,5 l/s gemessen wurde. Während des Messzeitraum herrschte jedoch Trockenwetter.

P r i v a t e		
Herr Otto-Dieter Bültemann An der Kirche 4 31185 Söhlde - Nettlingen v. 22.08.2003	Als Zusatz zum Schreiben des Nds. Landvolks, vertreten durch den Rechtsanwalt Bögershausen vom 19.08.2003. Betr. die Flurstücke der Flur 6, Flurstücke 93/1, 93/2, 878/93, 879/93, 880/93 in Nettlingen. Nach Einsichtnahme des Kartenmaterials über den Bebauungsplan Nr. 8 Nettlingen-Helmersen und nach Mitteilung des Landkreises, dass die oben genannten Flurstücke nicht im Landschaftsschutzgebiet liegen, wie er am 21.08.2003 erst erfahren habe. Er musste feststellen, dass nicht eine Grünlandzone von 5 Morgen errichtet werden sollte. Er ist deshalb der Meinung, dass eine Grünlandzone von 10 m Breite (ca. 1,5 Morgen) an der östlichen Seite des Bebauungsplans ausreichend ist. Er bittet, dieses in den Planungen zu berücksichtigen.	Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, soll mit dem Bebauungsgebiet eine angemessene Verbindung zwischen der bestehenden Ortslage Nettlingen und dem Ortsteil Helmersen hergestellt werden. Dabei erfolgt die Zuordnung zu Nettlingen als der bestimmenden Ortschaft. Zu Helmersen ist ein entsprechender Übergang zu finden. Die Ortslage Helmersen ist auf eine einzige Straße ausgerichtet. Die angrenzenden Grundstücke verfügen über nur eine Bautiefe. Durch die Kontur des Geländes und durch den Verlauf der Klunkau-Niederung ist ein Bereich vorgegeben, der - wie im Bebauungsplan ausgewiesen- als unbebaute Grünzone gesichert werden muss. Die Anforderungen an die siedlungsplanerische Gliederung, die Beschaffenheit des Bodens und die Belange der Wasserhaltung und des Gewässers geben dazu die Begründung. So wird die Planung in ihren Grundzügen bestimmt. Das Interesse, darüber hinaus einzelne Grundstücke bebaubar zu machen, muss vor dem übergeordneten Ziel der planerischen Ausformung zurücktreten. Im Übrigen würde eine Ausweitung der Baugebiete, sollte sie dann im Plangebiet konsequent weitergeführt werden, den einzuhaltenden Rahmen sprengen und zu einer Überlastung in dieser Zone führen: Die quantitative Ausgewogenheit im Verhältnis zur Ortschaft Nettlingen und zur Gemeinde Söhlde als Ganzer wäre nicht mehr zu halten. Die Anregung kann demzufolge nicht berücksichtigt werden.

Herr Heinz Kaune Schulstr. 6 31162 Bad Salzdetfurth v. 19.08.2003	Herr Kaune legt als Eigentümer des Flurstücks 879/93 der Flur 6, Gemarkung Nettlingen, "Kreng" Ackerland, gegen den Bebauungsplan Einspruch ein. Begründung: Die in dem Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist zu groß. Es sollen mehrere Bauplätze entstehen. Die Gemeinde Söhlde hat andere Flächen, die bereits als Grünflächen ausgewiesen sind.	Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, soll mit dem Bebauungsgebiet eine angemessene Verbindung zwischen der bestehenden Ortslage Nettlingen und dem Ortsteil Helmersen hergestellt werden. Dabei erfolgt die Zuordnung zu Nettlingen als der bestimmenden Ortschaft. Zu Helmersen ist ein entsprechender Übergang zu finden. Die Ortslage Helmersen ist auf eine einzige Straße ausgerichtet. Die angrenzenden Grundstücke verfügen über nur eine Bautiefe. Durch die Kontur des Geländes und durch den Verlauf der Klunkau-Niederung ist ein Bereich vorgegeben, der - wie im Bebauungsplan ausgewiesen- als unbebaute Grünzone gesichert werden muss. Die Anforderungen an die siedlungsplanerische Gliederung, die Beschaffenheit des Bodens und die Belange der Wasserhaltung und des Gewässers geben dazu die Begründung. So wird die Planung in ihren Grundzügen bestimmt. Das Interesse, darüber hinaus einzelne Grundstücke bebaubar zu machen, muss vor dem übergeordneten Ziel der planerischen Ausformung zurücktreten. Im Übrigen würde eine Ausweitung der Baugebiete, sollte sie dann im Plangebiet konsequent weitergeführt werden, den einzuhaltenden Rahmen sprengen und zu einer Überlastung in dieser Zone führen: Die quantitative Ausgewogenheit im Verhältnis zur Ortschaft Nettlingen und zur Gemeinde Söhlde als Ganzer wäre nicht mehr zu halten. Dem Einspruch wird nicht gefolgt.

Herr Martin Kost Helmerser Straße 8 a 31185 Nettlingen v. 19.08.2003	Herr Martin Kost gibt bekannt, dass er Eigentümer des Flurstücks 15/3 und damit Anlieger des o.g. Bebauungsplans sei. Mit diesem Schreiben möchte er seine Bedenken bzw. Anmerkungen zu diesem äußern: Er hält es für sinnvoll, die bebaubare Fläche auf der Süd-Ost Seite der Helmerser Str. bis annähernd zur Klunkau auszudehnen. Dieses macht die Fläche für mögliche Investoren attraktiver. In diesem Zusammenhang würde er sich freuen, wenn die Bebauungsgrenze seines Grundstückes (15/3) dem des Bebauungsplanes angepasst wird. Damit auch diese Fläche bebaut werden kann, müsste eine der Stichstrassen etwas verlegt werden. Herr Kost erklärt hiermit, dass grundsätzlich gegen die Bebauung auf der Süd-West Seite der Helmerserstr. (Flur 46/1) von seiner Seite keine Einwände erhoben werden. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass er mit seinen Einwänden die Bauvorhaben auf diesem Flurstück nicht behindern will.	Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, soll mit dem Bebauungsgebiet eine angemessene Verbindung zwischen der bestehenden Ortslage Nettlingen und dem Ortsteil Helmersen hergestellt werden. Dabei erfolgt die Zuordnung zu Nettlingen als der bestimmenden Ortschaft. Zu Helmersen ist ein entsprechender Übergang zu finden. Die Ortslage Helmersen ist auf eine einzige Straße ausgerichtet. Die angrenzenden Grundstücke verfügen über nur eine Bautiefe. Durch die Kontur des Geländes und durch den Verlauf der Klunkau-Niederung ist ein Bereich vorgegeben, der - wie im Bebauungsplan ausgewiesen- als unbebaute Grünzone gesichert werden muss. Die Anforderungen an die siedlungsplanerische Gliederung, die Beschaffenheit des Bodens und die Belange der Wasserhaltung und des Gewässers geben dazu die Begründung. So wird die Planung in ihren Grundzügen bestimmt. Das Interesse, darüber hinaus einzelne Grundstücke bebaubar zu machen, muss vor dem übergeordneten Ziel der planerischen Ausformung zurücktreten. Im Übrigen würde eine Ausweitung der Baugebiete, sollte sie dann im Plangebiet konsequent weitergeführt werden, den einzuhaltenden Rahmen sprengen und zu einer Überlastung in dieser Zone führen: Die quantitative Ausgewogenheit im Verhältnis zur Ortschaft Nettlingen und zur Gemeinde Söhlde als Ganzer wäre nicht mehr zu halten. Es geht hier nicht mehr nur um die Verlegung einer Stichstraße - oder um die Verlängerung mehrerer Stichstraßen, sondern die Planung würde in ihren Grundzügen verändert. Dafür aber besteht ein öffentliches Interesse nicht. Der Verweis auf die Attraktivität für mögliche

noch Herr Martin Kost		Investoren reicht nicht aus, er geht insofern auch in die falsche Richtung, als hier nicht vorrangig Verwertungsinteressen zu vertreten sind. In der Eingabe wird die Erheblichkeit einer solchen Ausweitung in ihrer Bedeutung für die gesamte öffentliche Planung in diesem Raum mit keinem Wort erwähnt. Der Anregung wird nicht entsprochen.
Herr Erich Kost Helmerser Straße 8 31185 Nettlingen v. 19.08.2003	Als Eigentümer des Flurstuck 15/4 des o.g. Bebauungsplans hat Herr E. Kost einige Bedenken bzw. Anregungen vorzubringen: Eine bessere Ausnutzung der gesamten Fläche auf der Süd-Ost Seite der Helmerser Str. könnte erreicht werden, indem die bebaubare Fläche nach Osten hin - in Richtung Klunkau - um die Tiefe mindestens eines Bauplatzes zu Lasten der im obigen ausgewiesenen Grünfläche ausgedehnt wird. Die eingezeichneten Stichstrassen könnten nach seinem Erachten ohne weiteres, d. h. ohne Beeinträchtigung der Rangiermöglichkeit von Versorgungs- u. Entsorgungsfahrzeugen (Müllabfuhr, Schneepflug) entsprechend verlängert werden. So wünschenswert möglichst große Grünflächen auch sein mögen - sie müssen auch gepflegt werden. Wer übernimmt die Pflege? Wer trägt die Kosten? Abschreckendes Beispiel: Verkehrsinsel und Blumen- (Unkraut)beete entlang der Nettlinger Landwehr. Mit dem Bebauungsplan der Süd-West Seite der Helmerser Str. kann er sich nicht ganz ohne Einschränkungen einverstanden erklären.	Mit dem Bebauungsgebiet soll eine angemessene Verbindung zwischen der bestehenden Ortslage Nettlingen und dem Ortsteil Helmersen hergestellt werden. Durch die Kontur des Geländes und durch den Verlauf der Klunkau-Niederung ist ein Bereich vorgegeben, der -wie im Bebauungsplan ausgewiesen- als unbebaute Grünzone gesichert werden muss. Die Anforderungen an die siedlungsplanerische Gliederung, die Beschaffenheit des Bodens und die Belange des Gewässers geben dazu die Veranlassung. Dadurch wird die Planung in ihren Grundzügen bestimmt. Das Interesse, einzelne Grundstücke bebaubar zu machen, muss vor dem übergeordneten Ziel der planerischen Ausformung zurücktreten. Im Übrigen würde eine Ausweitung der Baugebiete, wenn sie im Plangebiet konsequent weitergeführt würde, den einzuhaltenden Rahmen sprengen und eine Überlastung in dieser Zone bewirken: Die quantitative Ausgewogenheit im Verhältnis zur Ortschaft Nettlingen und zur Gemeinde Söhlde als Ganzer wäre nicht mehr zu halten. Es ginge dann nicht mehr nur um die Verlängerung mehrerer Stichstraßen, sondern die gesamte Planung würde in ihren Grundzügen verän-

noch Herr E. Kost	Wie ihm auf Anfrage bei einem 1. Gespräch am 11.08.03 in der Gemeindeverwaltung Söhlde von Herrn Genz erklärt und im Bebauungsplan auch demonstriert wurde, sollen neben der Katholischen Kirche zwei mehrgeschossige Häuser gebaut werden. Dagegen hat er erhebliche Bedenken. Er fürchte, dass diese Gebäude zu ebensolchen Blech- bzw. Betonklötzen missraten, wie bereits im Nettlinger Baugebiet West (Glockrutenallee, Forschersweg). Das wäre nach seinem Empfinden eine Verschandelung der gesamten Siedlung. Er bittet dringend darum, für das gesamte neue Baugebiet Helmerser Str. ausschlieBlich 1 bzw. 1 1/2 -geschossige Häuser vorzusehen.	dert. Dafür besteht aber kein ein öffentliches Interesse. Die Ausweisung der zweigeschossigen Bauweise, die nicht zwingend festgesetzt werden soll, wird vorgenommen, um in einem kleinen Bereich des Plangebietes den Bau von Geschosswohnungen zu ermöglichen. Die Anordnung in der Nähe zur Ortschaft Nettlingen, im Eingangsbereich des neuen Baugebietes erscheint sinnvoll. Es muss Raum für ergänzende Wohnformen in kleineren Haushalten geboten werden können. Die Befürchtung, dass hier Betonklötze errichtet werden würden, beruht lediglich auf einer Vermutung, eine Begründung besteht dafür nicht. Auch in solchen Gebieten, die für eingeschossige Bebauung vorgesehen sind, kann sich der Bau von Blech- oder Betonklötzen einstellen. Nun hat sich die Gemeinde dafür entschieden, eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nicht festzusetzen. Diese müsste ohnehin das Baugebiet als Ganzes erfassen. Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhlde hat in der Sitzung am 04.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Helmerser Straße", Ortschaft Nettlingen, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 04.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro SRL Weber
Spinozastr. 1
30625 Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in der Sitzung am 08.07.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.07.2003 bis einschließlich 21.08.2003 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 30.09.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss vom 30.09.2003 zum Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB am 29.10.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 44 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 8 ist damit am 29.10.2003 rechtsverbindlich geworden.

Söhlde, den 22.10.2003

Siegel

gez. Bender

Bürgermeister