

BEGRÜNDUNG

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET AM DORFE "

GEMEINDE SÖLLINGEN, SAMTGEMEINDE HEESEBERG, LANDKREIS HELMSTEDT

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SÖLLINGEN

1994/95

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT

MITARBEITER: DIPL.-GEOGR. P. SOBECK;

A. MÜLLER; A. HERBST, A. MANGANO, K. MÜLLER, G. STOSCHIK

BEGRÜNDUNG

Stand: 06/95, AV So/Mü

zum Bebauungsplan WOHNGEBIET AM DORFE, Gemeinde Söllingen, Samtgemeinde Heeseberg, Landkreis Helmstedt

1.0 ALLGEMEINES

Das Gebiet der Samtgemeinde Heeseberg mit seiner Mitgliedsgemeinde Söllingen liegt im südlichen Bereich des Landkreises Helmstedt und gehört zum niedersächsischen Regierungsbezirk Braunschweig.

Die Samtgemeinde Heeseberg, die 1971 nach der Gebietsreform gegründet wurde und sich aus sechs ehemals selbständigen Dorfgemeinden (Twieflingen, Ingeleben, Beierstedt, Gevensleben, Söllingen, Jerxheim) zusammensetzt, hat Anteil am Ostbraunschweigischen Hügelland mit den besonderen landwirtschaftlichen Gebieten des Jerxheimer Hügellandes und des Großen Bruches.

Das Samtgemeindegebiet, das nach landesplanerischen Zielvorgaben ¹⁾ als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird im Süden und Osten vom Bundesland Sachsen-Anhalt, im Westen vom Landkreis Wolfenbüttel und im Norden von der Stadt Schöningen begrenzt.

Das REGIONALE RAUMORDNUNGSPROGRAMM ²⁾ weist der Samtgemeinde Heeseberg die Aufgabe eines GRUNDZENTRUMS zu (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs).

Hier gilt, daß "die gewachsenen Siedlungsbereiche der Gemeinden ... so zu entwickeln (sind), daß die Bedürfnisse der Bevölkerung - insbesondere WOHNEN, VERSORGUNG, FREIZEIT und ERHOLUNG - sowie die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft berücksichtigt werden".

Die Samtgemeinde Heeseberg hat in Jerxheim, Söllingen und Watenstedt Eisenbahnanschluß über die Strecken der Deutschen Bundesbahn von Braunschweig über Wolfenbüttel nach Helmstedt. Desweiteren wird das Samtgemeindegebiet über die Bundesstraße B 244 und B 82 in das regionale Straßennetz eingebunden. Wirtschaftliche Grundlage bildet traditionell die Landwirtschaft.

Die Mitgliedsgemeinde Söllingen ist über die Bundesstraße B 244 und die Landesstraße L 624 in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Wirtschaftlich und strukturell ist Söllingen im wesentlichen durch die Landwirtschaft und als Wohngemeinde geprägt. Hinzu kommen der Saatzuchtbetrieb Strube, einige Fuhrunternehmen und sonstige Kleingewerbebetriebe.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Helmstedt

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand: Urfassung) sowie aus der 1. Änderung entwickelt.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Innerhalb der Gemeinde Söllingen stehen zur Zeit in den durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gebieten kaum mehr Bauplätze zur Verfügung, so daß der Bedarf längerfristig nicht mehr gedeckt werden kann.

Um weiterhin ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen, erfolgt die Festsetzung eines Baugebietes "Wohngebiet Am Dorfe".

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet Am Dorfe" wird angestrebt, bei der Erweiterung der Ortslage in diesem Bereich die städtebauliche Ordnung sicherzustellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung nach den Zielvorstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Wohngebietes, um der aktuellen Entwicklung und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohngrundstücken Rechnung zu tragen. Insbesondere muß in diesem Zusammenhang erwähnt werden, daß seit dem Wegfall der Zonengrenze im Bereich der Samtgemeinde Heeseberg ein stetiges Wachstum der Einwohnerzahl zu verzeichnen ist.

Der in Richtung auf den alten Dorfkern Söllingens gelegene Teilbereich wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, um hier einen allmählichen Übergang vom östlich gelegenen Dorfgebiet mit seinen ländlichen und landwirtschaftlichen Nutzungen über einen Bereich für sonstiges Wohnen in das ländliche Wohngebiet zu erreichen.

Das "Wohngebiet Am Dorfe" ergänzt das an der südwestlichen Peripherie gelegene Wohngebiet an der Ringstraße in nordwestlicher Richtung.

Es ist durch die Erschließung über die Bundesstraße B 244, die in geringer Entfernung nördlich des Baugebietes verläuft, gut an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Wohngebiete (WA)

In Abstimmung mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes, mit Rücksicht auf den südöstlich angrenzenden Baubestand und auf die Bedürfnisse des Wohnens im ländlichen Raum wird das Wohngebiet als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung von Grundflächenzahlen sowie eine Geschossigkeit als zulässige Höchstgrenze geregelt.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 wird aufgrund des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und mit Rücksicht auf einer relativ kleinen Fläche eine Vielzahl von Wohneinheiten anbieten zu können, die höchstzulässige Geschossigkeit mit 2 festgesetzt.

Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung zu gewährleisten, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen bis 50 m Gebäudelänge zulässig.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen den zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum einräumen und bewirken eine effektive Ausnutzung des knappen und teuren Baulandes.

- Dorfgebiete (MD)

Zur Beachtung landwirtschaftlicher Belange - im Osten grenzt das Baugebiet an die bestehenden Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe - und zur Bereitstellung von Flächen für sonstiges Wohnen wird der nordöstliche Teil als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Wie beim Wohngebiet wird hier auch das Maß der baulichen Nutzung über Grundflächenzahlen (0,4) und eine höchstzulässige Geschossigkeit (2) geregelt. Dies wird mit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden begründet. Zusätzlich wird, um den Spielraum bei der Bebauung größtmöglich zu halten, offene Bauweise festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan "Wohngebiet Am Dorfe" wurde aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Heeseberg entwickelt. Hier waren im nördlichen Anschluß an den Wohnschwerpunkt Ringstraße Wohnbauflächen (W) und für den in Richtung auf den alten Dorfkern gelegenen Bereich gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen, um hier einen allmählichen Übergang von dem angrenzenden Dorfgebiet mit seinen ländlichen und landwirtschaftlichen Nutzungen über einen Bereich für sonstiges Wohnen in das ländliche Wohngebiet zu erreichen.

Einvernehmlichkeit zu den Ausweisungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der sich daraus ableitenden Festsetzungen über die besondere Art der baulichen Nutzung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 29.01.1992 mit der Bezirksregierung

Braunschweig, dem Landkreis Helmstedt, der Landwirtschaftskammer und dem Niedersächsischen Landvolk erzielt.

Die Dimensionierung des im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohn- und Dorfgebietes ist unter Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Zielvorgaben auf den örtlichen Bedarf Söllingens innerhalb der Samtgemeinde Heeseberg ausgerichtet. Bei steigender Nachfrage nach Bauplätzen und bei Ausschöpfung sämtlicher Baugrundstücke hat die Gemeinde die Absicht, das Baugebiet unter besonderer Berücksichtigung von Schallemissionen, die von der B 244 ausgehen, nach Norden zu erweitern.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Einbindung des Plangebietes erfolgt zum einen durch die nördlich gelegene Bundesstraße B 244, von der die Straße "Am Dorfe" abzweigt. Von dieser Straße ist abzweigend eine weitere Straße vorgesehen, wovon die Grundstücke direkt erschlossen werden. Die Erschließung der zukünftigen Hinterbebauung soll auf privatrechtlicher Basis (Grunddienstbarkeiten oder Baulasten) über die Vordergrundstücke erfolgen. Der Verzicht auf Festsetzungen in diesem Bereich erlaubt es, bei der Realisierung des Baugebietes auf Bauherrenwünsche und Marktbedingungen flexibel zu reagieren.

Zum anderen kann das Baugebiet innerorts über rückwärtige Gemeindestraßen, wie die Hauptstraße und die Ringstraße erreicht werden. Die verkehrliche Anbindung ist durch einen Anschluß zur Ringstraße vorbereitet. Hier ist die Verlängerung dieses Verkehrsweges in nordwestlicher Richtung mit einem Wendehammer geplant, um in einem weiteren Schritt die Möglichkeit offen zu halten, das Baugebiet nach Norden erweitern zu können.

Für den westlichen Ortsrand ist durch verkehrsregelnde Maßnahmen anzustreben, keine Ausfahrt zur B 244 zuzulassen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten: Parkplätze von rd. 2 : 1 Rechnung getragen.

Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Immissionsschutz

Im Hinblick auf Umweltgesichtspunkte (Lage des Baugebietes ca. 110 m südöstlich der Bundesstraße B 244) wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt³⁾. Ziel dieses Gutachtens war es, für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Immissionsuntersuchungen durchzuführen und Hinweise für das Abwägungsverfahren zu geben. Aus dem Gutachten geht hervor, daß bei

³⁾ Schalltechnisches Gutachten Bonk/Maire/Hoppmann Nr. 92155 vom 13.10.1992

dem neuen Wohngebiet die Immissionsbelastung gegenüber der B 244 in der Tageszeit bei rd. 51 db(A) und in der Nachtzeit bei rd. 44 dB(A) liegt. Damit werden alle Anhaltswerte nach DIN 18005 und nach Verkehrslärmschutzverordnung nicht überschritten, so daß aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zur Abschirmung gegen Einwirkungen aus der Landwirtschaft ist am westlichen Rand des Plangebiets zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem freien Feld ein Pflanzstreifen festgelegt. Zur Problematik des südöstlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden, nur noch extensiv genutzten Fuhrunternehmens wird auf Kapitel 1.4 Nachrichtliche Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange, Punkt Immissionsschutz, verwiesen.

- Berücksichtigung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder von 6 - 12 Jahren ist im Südosten der Ortslage am Pabstorfer Weg eine größere zusammenhängende Spielplatzfläche über 300 qm vorhanden. Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen wird auf die Ausweisung eines neuen Spielplatzes innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet. Die Gemeinde Söllingen wird im Verlauf des Planverfahrens einen entsprechenden Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung stellen. Daß Fußgängern, also auch Kindern im Vor- und Grundschulalter, ermöglicht wird, den Weg in den Ort bzw. zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs gefahrenfrei zurückzulegen, wird außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durch verkehrsregelnde Maßnahmen zu lösen sein.

- Grünordnung und Landespflege

- Bestandsaufnahme

Die zu bebauende Fläche liegt am Südwestrand Söllingens und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2,3 ha. Überplant wird ausschließlich der Biototyp - Intensiv Acker - nach dem Niedersächsischen Kartierschlüssel Nr. 10.1.2. In diesem Bereich befinden sich keinerlei Gehölze, Heckenstrukturen oder sonstige wertvolle Biotypen. Damit liegt eine sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz vor. Der Vollständigkeit sei erwähnt, daß der an der westlichen Grenze des Gebietes, außerhalb des Plangeltungsbereiches, gelegene Graben an seinen Böschungen keinerlei typischen Bewuchs aufweist. Es findet sich hier lediglich Rasen. Die Unterhaltung des Grabens wird zukünftig einseitig von der Westseite her ermöglicht.

- Landschaftsbild

Da sich auf der westlichen Seite der B 244 eine Kleingartenanlage befindet und die geplante Bebauung an die schon im Süden des Dorfes neuere Wohnsiedlung anschließt, wird in eine nach drei Seiten bebaute Lücke hineingebaut. Dies führt nur zu einer relativen Beeinträchtigung des Landschafts- und Dorfbildes, da davon auszugehen ist, daß die geplante

Bebauung sich relativ gut dem übrigen Dorfbild angleicht, zumal durch den geplanten Pflanzstreifen im Westen eine entsprechende Eingrünung des Baugebietes und eine Einbindung in die Landschaft geschaffen wird.

- Beeinträchtigungen

Als die wesentlichste Beeinträchtigung muß der Entzug von freier Fläche durch die Überbauung und der Versiegelung bewertet werden. Damit gehen dem Naturhaushalt unwiderbringlich Flächen verloren. Die Folgen sind eine verminderte Grundwasserneubildungsrate und das lokal erhöhte Abfließen von Oberflächenwasser.

So sind zwar durch die zu erwartenden Versiegelungen (Straße, Bebauung) u.a. das Bodenleben, die Grundwasserneubildung sowie kleinklimatische Verhältnisse im Planungsgebiet betroffen, es ist jedoch davon auszugehen, daß an anderer Stelle des Gemeindegebietes eine Bebauung mit einem geringeren Eingriff nicht möglich ist. Zum anderen handelt es sich bei dem überplanten, unbebauten Bereich ausschließlich um eine Ackerfläche, deren Wert für den Naturhaushalt hinsichtlich Flora und Fauna begrenzt ist. Aus der Urfassung des Flächennutzungsplanes stehen keine großflächigen Bereiche für eine Bebauung zur Verfügung. Der Vorrat an Baulücken ist weitgehend erschöpft, dort wo welche vorhanden sind, handelt es sich um erhaltenswerte und ökologisch wertvolle Obstwiesen. Ungeachtet dessen wird durch die Planung ein Eingriff im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) bzw. der Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatG vorbereitet.

- Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches eine 5 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um zum einen das Plangebiet nach Westen hin einzugrünen und zum anderen eine Abgrenzung zum Graben bzw. zu den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen zu erwirken. Dadurch wird auch gleichzeitig ein harmonischer Übergang von Bebauung zur freien Landschaft erreicht.

Desweiteren werden mit dem Pflanzstreifen Nahrungs- und Brutbiotope für Kleinsäuger und Vögel geschaffen. Für die Bepflanzung sind heimische Arten vorgesehen.

Darüber hinaus wird für die zu erwartenden Flächenversiegelungen festgesetzt, daß auf den privaten Grundstücken je angefangener 100 qm versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. Damit ist davon auszugehen, daß auch private Hausgärten das Erscheinungsbild des Gebietes bestimmen werden und dadurch allein schon eine Aufwertung der monokulturell, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im ökologischen Sinne erreicht wird. Es trifft zwar zu, daß vielfach Hausgärten auch durch standortfremde Florenelemente gekennzeichnet sind. Dies ist jedoch durchaus nicht die Regel. In der Regel stellt ein Hausgarten eine Kombination von einheimischen, standortgerechten und anderen standortfremden Florenelementen dar. Im übrigen bewirken auch standortfremde Pflanzen einen ökologischen Vorteil des Hausgartens gegenüber intensiv genutztem Acker.

Zudem wird auf einem intensiv genutzten Acker lediglich eine, häufig nicht standortgerechte und gezüchtete Pflanze auf dem Ackerboden angebaut. Pflanzen und Tiere finden auf intensiv genutzten Äckern meist keinen Lebensraum mehr. Dagegen zeichnet sich der Hausgarten auch bei standortfremden Pflanzen durch eine erstaunliche Artenvielfalt aus und stellt somit einen wichtigen Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten dar. Deshalb ist im Vergleich zwischen Hausgärten und intensiv genutztem Acker auch bei Teilversiegelung mindestens eine Gleichwertigkeit der Kompensation festzustellen.

Im Bebauungsplan wird weiter über eine textliche Festsetzung (Ziff. 3) geregelt, daß Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. nur wasserdurchlässig mit breitfugig verlegtem Pflaster (mehr als 25 % Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt werden dürfen, um die Versiegelung zu minimieren. Darüber hinaus sind als Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelungen im öffentlichen Bereich (Straßenbau) im öffentlichen Straßenraum heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es wird hier auf eine textliche Festsetzung verzichtet, da die Gemeinde die Straße selbst ausrichtet und einen Ausbauplan erarbeitet.

Aus der folgenden Bilanzierung ergibt sich zwar ein Kompensationsdefizit. Unter Abwägung privater und öffentlicher Belange unter- und gegeneinander erachtet die Gemeinde Söllingen die vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen jedoch als ausreichend, da es hier um die dringende Bereitstellung von Flächen für Wohnen und sonstiges Wohnen geht und die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, wie dargestellt, relativ gering sind. Zum anderen handelt es sich bei dem überplanten, unbebauten Bereich um eine Ackerfläche, deren Wert für den Naturhaushalt hinsichtlich Flora und Fauna begrenzt ist.

- Bilanzierung

a) Ermittlung des Eingriffsflächenwerts (= 100 % Verlust)

$$\text{Acker } 2,3 \times 0,7 = 1,61 \text{ WE}$$

b) Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche ⁴⁾

$$\text{Eingriffsflächenwert: } 1,61 \text{ WE}$$

- Anlage von Straßen 0,2 ha x 0 = 0 WE
- Überbauung durch Häuser
(2,1 ha x 0,3 = 0,63 ha -
der Vollversiegelungsfaktor reduziert
sich von 0,4 auf 0,3, da Stellplätze,

⁴⁾ Berechnung erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell
WE = Wertfaktoren der einzelnen Biotoptypen

Zufahrten, Terrassen u.ä. nur wasser- durchlässig mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, Rasensteinen, Schotterrassen o.ä. be- festigt werden dürfen)		
- Pflanzstreifen im Westen	0,06 ha x 1 = 0,06 WE	
- Hausgärten, exklusive	1 ha x 1 = 1 WE	
- Bepflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes je angefangener 100 qm versiegelter Fläche auf den privaten Grundstücken	0,32 ha x 1 = 0,32 WE	
- Bepflanzung im öffentlichen Straßen- raum	0,025 ha x 1 = 0,025 WE	
		<hr/>
Kompensationswert		1,405 WE
Eingriffsflächenwert:		1,61 WE
- Kompensationsrestwert		1,405 WE
		<hr/>
Kompensationsdefizit:		- 0,205 WE
		=====

Unter dem Punkt Bilanzierung der Begründung zum Bebauungsplan ist eindeutig dargelegt, daß der Vollversiegelungsfaktor 0,4 (von dem zunächst auszugehen war) sich auf 0,3 reduziert, da Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u. ä. nur wasserdurchlässig mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, Rasensteinen, Schotterrassen o. ä. befestigt werden dürfen (siehe textliche Festsetzung Ziff. 3). Damit wird der Versiegelungsgrad minimiert. Auch wenn nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 weitere 20 % durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen, so erachtet die Gemeinde Söllingen die Zugrundelegung eines maximalen Versiegelungsgrades als wenig praxisnah, da die zulässigen Höchstwerte erfahrungsgemäß nur selten ausgeschöpft werden. Die textlichen Festsetzungen Ziff. 2 und 3 werden beibehalten. Diese werden vonseiten der Gemeinde Söllingen als durchaus sachgerecht und sinnvoll erachtet, zumal hier sehr bürgernah ein unmittelbarer Ausgleich für den Eingriff auf der Fläche selbst gewährleistet wird. Die Bereitstellung von öffentlichen Flächen als Ausgleichsmaßnahmen wird als zuweitgehend angesehen.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Die Entwässerung wird über Mischkanalisation in eine belüftete Kläranlage am Ortsrand von Söllingen erfolgen. Mit der Bebauung wird erst nach Fertigstellung der Kläranlage begonnen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist denkbar, ob die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind, muß außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens von der Samtgemeinde Heeseberg oder der Gemeinde Söllingen geklärt werden.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Helmstedt, Freiwillige Feuerwehr Sölingen) geregelt.

1.4 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu den Planverfahren gem. § 4 (1) und gem. § 3 (2) BauGB ergaben sich folgende Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange:

- Böden

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung teilt mit Schreiben vom 26.01.1994 mit, daß dessen Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 ersetzt.

- Altlasten

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist mit Schreiben vom 15.12.1994 auf folgendes hin: Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, wird darum gebeten, umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

- Wasserrechtliche Belange

Das Niedersächsische Landvolk weist mit Schreiben vom 27.01.1994 darauf hin, daß die Unterhaltung der Gewässer nach Renaturierung bzw. Böschungsbepflanzung reibungslos auch in Zukunft ohne höhere Kosten als bisher durchführbar sein muß. Der Wasserablauf ist ungehindert zu gewährleisten.

Der Landkreis Helmstedt teilt mit Schreiben vom 23.02.1994 mit, daß auf dem Flurstück 422/8 am westlichen Rand des Planbereiches ein Gewässer III. Ordnung verläuft. Für dieses Gewässer gilt die Unterhaltungsordnung vom 25.08.1987.

- Ver- und Entsorgung

Die Überland-Zentrale Helmstedt teilt mit Schreiben vom 27.01.1994 mit, daß für die Versorgung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie eine Erweiterung ihres Niederspannungs-Kabelnetzes erforderlich ist. Die Führung der neu zu legenden Kabel wird die Überland-Zentrale zu gegebener Zeit mit dem Bauamt der Gemeinde Sölingen abstimmen. Die Kosten für die Netzerweiterung werden gemäß der "Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)" den Bauträgern angelastet.

Die Überlandzentrale Helmstedt Gas und Wasser GmbH teilt mit Schreiben vom 18.01.1995 mit, daß die Erschließung des Wohngebietes mit Trinkwasser aus der im Straßenbereich "Am Dorfe" liegenden Haupttransportleitung erfolgt. Löschwasser wird aus vier Unterflurhydranten bereitgestellt.

- Fernmeldewesen

Die TELEKOM weist mit Schreiben vom 16.02.1994 darauf hin, daß zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich ist. Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen werden.

Es erfolgt der weitere Hinweis, daß zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen, so daß zur Durchführung der Kabelverlegungsarbeiten der TELEKOM bereits ausgebauten Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Braunschweig, Postfach 4002, 38030 Braunschweig, Dienststelle PIL, schriftlich angezeigt werden.

Desweiteren wird darum gebeten, der TELEKOM eine Ausfertigung des rechtsverbindlichen Plans sogleich nach dessen Bekanntmachung zu übersenden.

- Immissionsschutz

Die Industrie- und Handelskammer weist mit Schreiben vom 20.04.1994 darauf hin, daß ihnen im Rahmen eines Ortstermins mit Gemeindevertretern am 20.04.1994 Gelegenheit gegeben wurde, die Problematik des südöstlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Fuhrunternehmens vor Ort zu beurteilen.

Die Industrie- und Handelskammer teilt als Ergebnis dieses Ortstermins mit, daß auch ihrer Einschätzung nach keine nennenswerten Emissionen von dem im unbeplanten Innenbereich gelegenen Grundstück des Fuhrunternehmens ausgehen werden. Daher dürften auch zukünftig keine Nachbarschaftskonkurrenzen zu erwarten sein, so daß keine Bedenken der Industrie- und Handelskammer zum Bebauungsplan "Wohngebiet Am Dorfe" vorliegen.

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel weist mit Schreiben vom 22.12.1994 darauf hin, daß seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße B 244 für das neue Baugebiet keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind und auch keine Kosten hierfür übernommen werden.

- Verkehr

Der Polizeiabschnitt Helmstedt weist mit Schreiben vom 02.02.1994 darauf hin, daß die Ausfahrt des Plangebietes auf keinen Fall zur B 244 führen darf.

- Denkmalschutz

Die Bezirksregierung Braunschweig weist mit Schreiben vom 10.02.1994 darauf hin, daß beim unerwarteten Auffinden von Bodendenkmalen unverzüglich die zuständige untere Denkmalschutzbehörde und das Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Braunschweig, Abt. Archäologie, zu benachrichtigen sind.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Söllingen hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Helmstedt, Stellungnahme vom 12.01.95

Zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange bereits unter dem 23.02.1994 eine Stellungnahme abgegeben und darin einerseits mein grundsätzliches Einverständnis mit der verfolgten Planungsabsicht erklärt, andererseits aber auch mehrere Planungsbeiträge geleistet.

Beschluß:

Daß der Landkreis Helmstedt zum vorliegenden Bebauungsplan sein grundsätzliches Einverständnis erklärt, wird von der Gemeinde Söllingen zur Kenntnis genommen.

Bei dem grundsätzlichen Einverständnis bleibt es auch heute, und für die damaligen Planungsbeiträge gilt nunmehr folgendes:

1. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Heeseberg ist inzwischen unter dem 12.07.1994 durch die Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und am 15.11.1994 durch die abschließende Bekanntmachung in Kraft gesetzt worden. Die Gefahr einer Verletzung des Entwicklungsgebotes aus § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gebannt.

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Auf meinen Planungsbeitrag Nr. 2 hin ist die Abwägung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege an die seit dem 01.05.1993 geltende Rechtslage angepaßt und vertieft worden; insoweit sind meine

Bedenken erledigt. Die Überlegungen zur Kompensation des vorbereiteten Eingriffes bedürfen jedoch noch der Diskussion:

Für die auf den Seiten 8/9 der Entwurfsbegründung abgedruckte Berechnung ist angenommen worden, von den 2,1 ha Nettobauland würden 30 % überbaut werden. Dieser Wert ist insofern zunächst falsch, als die gewählten Festsetzungen erstens eine Gebäudegrundfläche von 40 % des Nettobaulandes zulassen und zweitens nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO'90 weitere 20 % durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen; die maximale Versiegelung kann also 60 % des Nettobaulandes erreichen. Dieser Wert läßt sich freilich relativieren, nachdem einerseits die textliche Festsetzung Nr. 3 Vorgaben für die Ausgestaltung bestimmter befestigter Flächen nennt und andererseits erfahrungsgemäß die zulässigen Höchstwerte nur selten ausgeschöpft werden. Darüber, welche Werte für das Maß der baulichen Nutzung tatsächlich erreicht werden, liegen mir allerdings keine verlässlichen und verallgemeinerungsfähigen Erkenntnisse vor.

In die Berechnung eingestellt worden ist außerdem ein Posten, der an die textliche Festsetzung Nr. 3 anknüpft. Regelungen, wie die textliche Festsetzung Nr. 3 erweisen sich jedoch zunehmend als unpraktikabel, weil sie eine lückenlose Kontrolle aller Versiegelungen und eine penible Buchhaltung darüber voraussetzen, die es aber nicht gibt. Schon die Dauerhaftigkeit der Anpflanzungen ist in keiner Weise kontrollierbar. Darüber hinaus gibt es bei baugenehmigungsfreien Baumaßnahmen - und dazu gehören oftmals gerade diejenigen aus dem Tiefbaubereich - noch nicht einmal einen Mechanismus, der den Erstvollzug der textlichen Festsetzung Nr. 3 gewährleisten könnte. Es ist also zu befürchten, daß sie wirkungslos bleibt und dabei noch Verwaltungsaufwand produziert. Besser wäre - soweit sie verfügbar gemacht werden können - die Bereitstellung öffentlicher Flächen, auf denen eine konzentrierte und dauerhafte Kompensation der Verluste für den Naturhaushalt erfolgt.

Das Planungsergebnis wird sich beibehalten lassen, die angesprochenen Punkte innerhalb der Planungsüberlegungen sollten aber nochmals überprüft werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Unter dem Punkt Bilanzierung der Begründung zum Bebauungsplan ist eindeutig dargelegt, daß der Vollversiegelungsfaktor 0,4 (von dem zunächst auszugehen war) sich auf 0,3 reduziert, da Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. nur wasserdurchlässig mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, Rasensteinen, Schotterrassen o.ä. befestigt werden dürfen (siehe textliche Festsetzung Ziff. 3).

Damit wird der Versiegelungsgrad minimiert. Auch wenn nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 weitere 20 % durch Nebenanlagen versiegelt werden dürfen, so erachtet die Gemeinde Söllingen die Zugrundelegung eines maximalen Versiegelungsgrades als wenig praxisnah, da die zulässigen Höchstwerte erfahrungsgemäß nur selten ausgeschöpft werden. Die textlichen Festsetzungen Ziff. 2 und 3 werden beibehalten. Diese werden vonseiten der Gemeinde Söllingen als durchaus sachgerecht und sinnvoll erachtet, zumal hier sehr bürgernah ein unmittelbarer Ausgleich für den Eingriff auf der Fläche selbst gewährleistet wird. Die Bereitstellung von öffentlichen Flächen als Ausgleichsmaßnahmen wird als zuweitgehend angesehen.

3. Die Aussage im Planungsbeitrag Nr. 3, daß für den fraglichen Bereich Alt-
ablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen nicht bekannt seien, gilt
nach wie vor. Gleiches gilt für den Planungsbeitrag Nr. 5 zum Ausbaustan-
dard der Erschließungsstraßen und für den Planungsbeitrag Nr. 6 zu was-
serrechtlichen Belangen. Einer Änderung am Bebauungsplan bedarf es des-
wegen nicht.

Beschluß:

Die Hinweise zu den Planungsbeiträgen Nr. 3, 5 und 6 aus der Stel-
lungnahme des Landkreises Helmstedt vom 23.02.1994 werden
weiterhin beachtet.

4. Mein Planungsbeitrag Nr. 4 vom 23.02.1994 ist berücksichtigt worden, die
Festsetzungen sind entsprechend geändert worden. Ebenfalls vollständig
erledigt ist mein Planungsbeitrag Nr. 7 zu redaktionellen Korrekturen.

Bezüglich der Tragbarkeit der Kosten habe ich weiterhin keine Bedenken.

Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 22.12.94

Dem zur Zeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplan stimme ich in straßenbau-
und verkehrlicher Hinsicht zu.

Ich weise aber darauf hin, daß seitens des Straßenbaulastträgers der Bundes-
straße 244 für das neue Baugebiet keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen
sind und auch keine Kosten hierfür übernommen werden.

Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksich-
tigen.

Beschluß:

Im Zuge der weiteren Planung und Realisierung des Baugebietes wer-
den die Hinweise des Straßenbauamtes Wolfenbüttel beachtet. Darauf

erfolgt auch ein gesonderter Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan.

Bez.-Reg. Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 15.12.94

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung des Baugeländes. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt.

Beschluß:

Auf die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Hannover erfolgt zur Beachtung bei der weiteren Planung und Realisierung ein gesonderter Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan.

ÜZH Gas und Wasser GmbH, Schöningen, Stellungnahme vom 18.01.95

Wir teilen Ihnen mit, daß von unserer Seite gegen die Erschließung des Wohngebietes "Am Dorfe" keine Einwände bestehen.

Die Erschließung des Wohngebietes mit Trinkwasser erfolgt aus der im Straßenbereich "Am Dorfe" liegenden Haupttransportleitung, wie in der beiliegenden Anlage gekennzeichnet. Löschwasser wird aus vier Unterflurhydranten bereitgestellt.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Auskünften gedient zu haben und stehen Ihnen für mögliche Rückfragen gerne zur Verfügung.

Beschluß:

Zur Beachtung bei der weiteren Planung und Realisierung erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan.

DRITTE:

Carsten Reuleke, Netzeweg 43, Braunschweig, Stellungnahme vom 10.01.95

Zu dem o.g. Bebauungsplan erhebe ich Einspruch, den ich wie folgt begründe:

In der öffentlichen Ratssitzung am 16.05.1991 wurde das gesamte Baugebiet im westlichen Bereich der Straße "Am Dorfe" (im Westenfelde, südlich der

Bundesstraße 244) nur als reines Wohngebiet geplant. Ein Gewerbe-Baugebiet war in dem nördlich von der Bundesstraße 244 gelegenen Teil der Straße "Am Dorfe" vorgesehen.

Inzwischen ist das Wohnungsbaugesamt "Im Westenfelde" - das ist der südlich von der Bundesstraße 244 gelegene Teil der Straße "Am Dorfe" - unterteilt in

- reines Wohngebiet -
- gemischt genutztes Dorfgebiet (MD) -

Das ursprünglich geplante Gewerbe-Baugebiet - nördlich von der Bundesstraße 244 liegender Teil der Straße "Am Dorfe" - ist in Fortfall gekommen.

Ich befürchte, daß das im Bebauungsplan bezeichnete "gemischt genutzte Wohngebiet (MD)" u.a. auch zum Bau von Einrichtungen genutzt werden soll, die lärm- und geruchsbelästigend sein könnten und ich diesen Belästigungen ausgesetzt sein würde, bzw. die Bewohner meines Grundstückes in Söllingen, Am Dorfe 1 a. Auch andere Bauinteressenten würden aus dem vorstehend genannten Grunde mit Sicherheit davon Abstand nehmen, in dem vorstehend genannten Baugebiet ein Wohnhaus zu errichten. Außerdem würden die bisherigen Wohngrundstücke, bei Ansiedlung der lärm- und geruchsbel. Einrichtungen, eine erhebliche Wertminderung erleiden. Im Falle der Errichtung solcher Grundstücke würde mein Grundstück bzw. die Bewohner meines Grundstückes dann von mehreren Seiten einer umweltschädigenden Belästigung ausgesetzt sein. Ich persönlich habe weder ausreichend Geld noch Land zum Tausch, um anderweitig neu bauen zu können.

Ich beantrage daher, in dem vorgesehenen Mischgebiet nur Einrichtungen entstehen zu lassen, die die Umwelt nicht beschädigen und die Anlieger nicht belästigen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Das angesprochene Gewerbegebiet Westenfeld wird in einem gesonderten Planverfahren innerhalb eines aufzustellenden Bebauungsplanes demnächst weiterbetrieben. Was den vorliegenden Bebauungsplan "Wohngebiet Am Dorfe" angeht, so wurde in Abstimmung mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes, mit Rücksicht auf den südöstlich angrenzenden Baubestand und auf die Bedürfnisse des Wohnens im ländlichen Raum das Wohngebiet im westlichen Plangeltungsbe- reich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zur Beachtung landwirtschaftlicher Belange - im Osten grenzt das Baugebiet an die bestehenden Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe - und zur Bereitstellung von Flächen für sonstiges Wohnen wurde der nordöstliche Teil als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Heeseberg entwickelt, die unter dem 12.07.1994 durch die Bezirksregierung Braunschweig genehmigt und

am 15.11.1994 durch die abschließende Bekanntmachung in Kraft gesetzt wurde.

Hier wurden im nördlichen Anschluß an den Wohnschwerpunkt Ringstraße Wohnbauflächen (W) und für den in Richtung auf den alten Dorfkern gelegenen Bereich gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen, um hier einen allmählichen Übergang von dem angrenzenden Dorfgebiet mit seinen ländlichen und landwirtschaftlichen Nutzungen über einen Bereich für sonstiges Wohnen in das ländliche Wohngebiet zu erreichen.

Einvernehmlichkeit zu den Ausweisungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der sich daraus ableitenden Festsetzungen über die besondere Art der baulichen Nutzung (WA, MD) innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 29.04.1992 mit der Bezirksregierung Braunschweig, dem Landkreis Helmstedt, der Landwirtschaftskammer und dem Niedersächsischen Landvolk erzielt. Im übrigen lag der Bebauungsplan in den Planverfahren gem. § 4 (1) und § 3 (2) BauGB den Trägern öffentlicher Belange vor. Dabei hat sich die Gemeinde nach Auswertung der Stellungnahmen intensiv mit den verschiedenen Belangen auseinandergesetzt und konnte feststellen, daß vonseiten der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken zum Immissionsschutz vorlagen.

Nach § 5 (1) BauNVO dienen Dorfgebiete (MD) der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen, der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben sowie der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Gemeinde Söllingen kann die Bedenken des Herrn Reuleke nicht teilen und kann auch eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke nicht nachvollziehen.

Das angesprochene Baugrundstück befindet sich laut genehmigtem Flächennutzungsplan innerhalb einer gemischten Baufläche (M). Es erfolgt durch das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet (MD), auf der westlichen gegenüberliegenden Straßenseite, lediglich die Ausweisung einer Pufferzone zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet im Westen und dem landwirtschaftlich strukturierten alten Dorfkern im Osten. Das Grundstück Am Dorfe 1 a liegt im Nahbereich des alten Dorfkerns in unmittelbarem Anschluß an die historischen Hofanlagen, d.h. durch das neu festgesetzte Dorfgebiet innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt weder eine Schlechterstellung des bisherigen Schutzanspruchs hinsichtlich möglicher Immissionen, noch ist eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke gegeben.

Nach eingehender Prüfung und ordnungsgemäßer Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung von Belangen des Immissionsschutzes werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch im § 24 geregelt.

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist durch die Gemeinde Söllingen vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ⁵⁾
- Grenzregelung ⁵⁾
- Enteignung ⁵⁾

⁵⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

- 3.1.1 Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen
- 3.1.2 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung für Ihre Entwässerung und Beleuchtung.
- 3.1.3 Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge
- 3.1.4 Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (s. nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die neuen Erschließungsstraßen werden an die vorhandenen Straßenführungen anschließen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluß an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt. Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind z. Zt. keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese späterhin auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen wird durch die Gemeinde Söllingen im Zusammenwirken mit der Samtgemeinde Heeseberg vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Erschließungsbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: "Wohngebiet Am Dorfe", Gemeinde Söllingen, Samtgemeinde Heeseberg

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB) für:

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	rd. DM	68.000,00
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	575.000,00
Gesamtkosten	rd. DM	643.000,00
3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
Gesamtkosten	rd. DM	643.000,00
Abgaben lt. Satzung	rd. DM	578.700,00
Anteil der Gemeinde	rd. DM	64.300,00
4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:		
Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal- kosten, Abwasser	rd. DM	292.000,00

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom
12.12.1994..... bis 16.01.1995..... öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren ergangenen
Stellungnahmen in der Sitzung am durch den Rat der Ge-
meinde Söllingen als Begründung zum o. g. Bebauungsplan "Wohngebiet Am
Dorfe" beschlossen.

Söllingen, den 26.06.1995.....

gez. Faulhaber.....
1. stellv. (Bürgermeister) in

Siegel

gez. Strube.....
(Gemeindedirektor)