

**Gemeinde Harsum**  
**Der Bürgermeister**  
 Az.: 61 26 10 (4) brs/  
 vom 20.02.2014

<b>Datum der Sitzung</b>	<b>Organ</b>
<b>06.03.2014</b>	<b>BUEV Ausschuss</b>
<b>10.03.2014</b>	<b>VA</b>

Internet: JA  NEIN

### Vorlage Nr. 12/2014

**32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Borsum/Harsumer Straße)**

- a) Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:**

keine

<input type="checkbox"/> Erträge <input type="checkbox"/> Einzahlungen			<input type="checkbox"/> Aufwendungen <input type="checkbox"/> Auszahlungen		
Betrag	Produktkonto	Jahr	Betrag	Produktkonto	Jahr

Die Mittel stehen zur Verfügung  
 Haushaltsansatz: €

<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nicht zur Verfügung  <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nur teilweise zur Verfügung  Teilbetrag: €	<b>Deckungsvorschlag</b>
	Produktkonto: Produktkonto: Produktkonto:
	Sichtvermerk Kämmerin

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

- a) Der Verwaltungsausschuss nimmt zu den anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wie in der Anlage 1 vorgeschlagenen Stellung (Abwägung)
- b) Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht öffentlich auszulegen.
- c) Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind neben der Öffentlichkeit die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

### **Sachbericht zur Vorlage-Nr. 12/2014**

In der Ortschaft Borsum besteht die Absicht, in der südwestlichen Siedlungsrandlage bisher gärtnerisch genutzte Flächen als Bauland für das Wohnen in Anspruch zu nehmen. Für die Konkretisierung dieser Planungsabsicht wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 14 "Harsumer Straße" mit der Gebietsart "Allgemeines Wohngebiet" (WA) aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Harsum ist dieser Bereich als Bauerwartungsland mit der Nutzungsbindung einer "Gemischten Baufläche" ausgewiesen worden. Von "Gemischten Bauflächen" (M) lassen sich für die konkretisierende Bauleitplanung (Bebauungsplan) das "Dorfgebiet" (MD) und "Mischgebiete" (MI) ableiten.

"Dorfgebiete" dienen gemischten Siedlungsstrukturen mit Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe. In "Mischgebieten" müssen in gleichen Anteilen (auf den Grundstücken) Wohn- und Gewerbegebäude errichtet werden. Beide Nutzungsformen sind für eine wohnbauliche Nutzungsausrichtung ungeeignet. Für die Ableitung der geplanten Nutzung des genannten Bebauungsplans Nr. 14 (WA-Gebiet) ist es erforderlich, diese Nutzungsart in "Wohnbaufläche" umzuwandeln.

Das Erfordernis, diese Änderung vorzunehmen, hängt mit der neuen Nutzungsausrichtung zusammen. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 1982 war der Bereich zwischen "Harsumer Straße" und "Aseler Straße" noch durch aktive landwirtschaftliche Betriebe mitgeprägt und war durch die Verkehrslage der genannten Straßen in Verbindung zur Bundesstraße 494 für die Ansiedlung emissionsarmer, auf den Ort bezogener Betriebe für geeignet eingeschätzt worden.

Diese Einschätzung lässt sich auf den Bereich südlich der "Harsumer Straße" heute nicht mehr halten.

Der Bereich an der "Harsumer Straße" soll nun im Rahmen einer 32. Änderung des Flächennutzungsplanes als "Wohnbaufläche" der nördlichen Siedlungsstruktur des Baugebietes "Pappelweg" zugeordnet werden.

Im Zuge der Änderung und Umwandlung der Nutzungsausweisungen werden Vorbereitungen für Eingriffe in Belange von Natur und Landschaft im Außenbereich getroffen. Nach den gesetzlichen Bestimmungen wurden diese Eingriffe in einem Umweltbericht untersucht. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden teils auf den Grundstücken im Plangebiet und teils auf externen Flächen (Ökopool der Gemeinde Harsum) durchgeführt bzw. angerechnet.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig von der Planung, mit Begründung und Umweltbericht, in Kenntnis gesetzt und es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Das Beteiligungsverfahren wurde im Februar 2014 begonnen und endet erst am 03.03.2014.

Die bis dahin eingegangenen abwägungsbeachtliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in Anlage 1 zur Beschlussvorlage aufgeführt, über die im Rahmen der Abwägung zu befinden ist.

Die Anlage 1 wird während der Fachausschusssitzung vorgestellt und im Rahmen einer Ergänzungsvorlage nachgereicht.

Es wird vorgeschlagen, die Weiterführung des Planverfahrens mit der öffentlichen Auslegung einschließlich der erforderlichen, erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

Kemnah

- Anlagen:**
- Anlage 1: Abwägungsvorschlag (wird nachgereicht)
  - Anlage 2: Auszug aus der Zusammenfassung rechtswirksamer Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Harsum mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs
  - Anlage 3: Planzeichnung 23. Änd. FNP

Gemeinde Harsum  
Landkreis Hildesheim

Flächennutzungsplan 32. Änderung (Wohnbauflächen an der Harsumer Straße)

**ANLAGE 1**

zur Beschlussvorlage 12/2014

Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 (1) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Hildesheim, vom 24.02.2014</p>	<p><b>1. Denkmalschutz</b> Bei dem o.a. Gebäude bzw. Grundstück handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne von § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Aus Sicht der Baudenkmalpflege und der archäologischen Denkmalpflege sind keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben sind keine weiteren Hinweise und Anregungen zu geben.</p> <p><b>2. Vorbeugender Brandschutz</b> Gegen die 32. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass die Erschließung der Grundstücke gesichert werden muss. Die genaue Festlegung erfolgt in der Stellungnahme zum Bebauungsplan.</p>	<p>1. <i>Denkmalpflege</i> und 2. <i>Vorbeugender Brandschutz</i> werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Brandgrundschutz ist lt. Wasserverband Peine gesichert (s. Stellungnahme v. 17.02.14)</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Nds. Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr v. 10.02.2014</p>	<p><b>3. Untere Bodenschutzbehörde</b></p> <p>Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde werden die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beanspruchung der verdichtungsempfindlichen Böden während der Bauphase begrüßt. Es wird angeregt, dass diese Maßnahmen (Sicherung der Pflanz- und Aussaatflächen durch Bauzäune) im nachfolgenden Bauleitplanverfahren entsprechend festgesetzt werden.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung und des B-Planes liegt im Dreieck zwischen den Kreisstraßen 202 und 204, westlich des Kreisstraßennotenpunktes mit der K 203. Durch die von der Gemeinde beabsichtigte Wohnbau-erweiterung bis an den westlichen Ortsrand der Ortschaft Borsum wird eine beidseitige Bebauung der K 204 mit Ortsanschluss erreicht. Die OD-Grenze der Kreisstraße liegt z.Zt. bei km 2.091 in Höhe der einmündenden Gemeindestraße "In den Äckern", so dass sich der zur Bebauung und Erschließung der Grundstücke verbleibende Abschnitt der K 204 an deren freien Strecke befindet.</p> <p>Dieser Umstand hat bisher dazu geführt, dass seitens der Straßenaufrechterhaltung Zufahrtfreiheit und Bauverbotzone gem. den Vorgaben des NStrG zu fordern war, was eine Unbebaubarkeit der Grundstücke zur Folge hatte.</p>	<p>Die Darstellung im Umweltbericht wird für ausreichend erachtet. Diese Handlungsempfehlung bezieht sich auf spätere Abläufe innerhalb der Bauausführung, die nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt werden können.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch:                      Nds. Landesbetrieb für                      Straßenbau und Ver-                      kehr v. 10.02.2014</p> <p>Landwirtschaftskam-                      mer Niedersachsen,                      vom 03.03.2014</p>	<p>Nachdem der Landkreis Hildesheim nun beabsichtigt die OD-Grenze nach Westen an den nördlich der K 204 bestehenden bebauten Ortsrand zu verlegen, sind die vorgenannten Hinderungsgründe zur Wohnbebauung aus Sicht der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ausgeräumt.</p> <p>Von der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bestehen daher gegen die Planungen der Gemeinde keine Bedenken mehr, so dass der Änderung des F-Planes und Neuaufstellung des B-Planes zugestimmt wird.</p> <p>Um weitere Beteiligung und Zustellung der rechtskräftigen Pläne in zweifacher Ausfertigung zu gegebener Zeit wird gebeten.</p> <p>Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Borsum. Planungsanlass ist die Darstellung einer Wohnbaufläche im Rahmen der 32. Änd. des F-Planes, die im o.a. B-Plan als Allgemeines Wohngebiet konkretisiert wird.</p> <p>Der überplante Bereich wird bisher überwiegend als Gartenland genutzt. Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Wir können der Planung grundsätzlich zustimmen, wenn unser nachfolgender Hinweis beachtet wird:</p> <p>Bei den im Plangebiet vorgesehenen landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wären gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen die Vorgaben des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten. Die diesbezüglichen Vorgaben sehen Grenzabstände von bis zu 8 Metern vor.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis.</p> <p>Die Beteiligung und Zustellung der Unterlagen wird erfolgen.</p> <p>Die Stellungnahme betrifft Festsetzungen im parallel geführten B-Plan Nr. 14 " Harsumer Straße".                      Das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) sieht Grenzabstände von 8 m nur bei Bäumen vor, die über 15 m hoch werden. Innerhalb des Pflanzstreifens des Bebauungsplanes sind nur Gehölze festgesetzt, die nicht höher als 5 m werden.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Landwirtschaftskammer Niedersachsen</p> <p>Wasserband Peine, vom 17.02.14</p>	<p>Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur o.g. Bauleitplanung keine Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des Trinkwassernetzes der Ortschaft Borsum.</li> <li>2. Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Grundstücke an die Anlieger um Eintragung von beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeiten zum Schutz der vorgesehenen bzw. betriebenen Versorgungsleitungen.</li> <li>3.) Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für die ausgewiesenen Geländebereiche der Plangebiete teilen wir Ihnen mit, dass maximal die Löschwassermenge 48 m<sup>3</sup>/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt 405, zur Verfügung steht.</li> </ol> <p>Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.</p>	<p>Hierfür sieht das NNachbG einen Mindestabstand von 1,25 m vor. Dieser Grenzabstand wird durch die geplante Bepflanzung innerhalb des Pflanzstreifens des Bebauungsplanes eingehalten.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Damit ist der erforderliche Brandgrundschutz gesichert. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: Wasserverband Peine</p>	<p>4.) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und 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.</p>	<p>Die Regelwerke werden beachtet.</p>





# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ANLAGE 3**  
zur Beschlussvorlage

1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

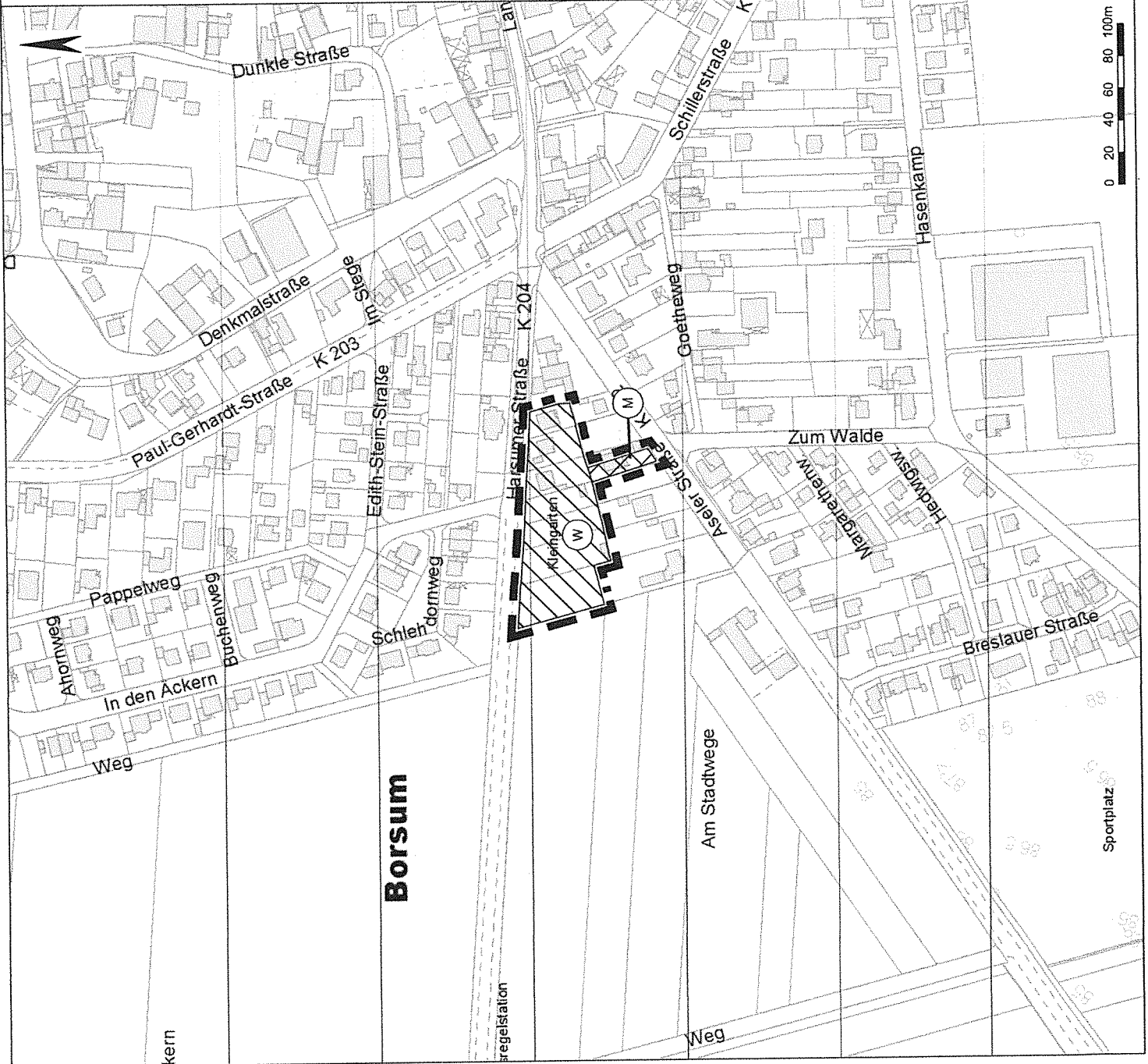


Gemischte Bauflächen

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 32. Änderung des Flächennutzungsplans



## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2013 (NdsGVBl. S. 258)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 59), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

**Gemeinde Harsum**  
**Ortschaft Borsum**

## Flächennutzungsplan

**32. Änderung**  
(Harsumer Straße, Ortschaft Borsum betreffend)  
M. 1 : 2500

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover  
Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@srl-weber.de