

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 16**

### **„LIEGNITZER STRASSE“**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB



Entwurf

**GEMEINDE HARSUM**  
**ORTSCHAFT BORSUM**  
**LANDKREIS HILDESHEIM**

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES UND NUTZUNGEN.....                             | 3  |
| 1.1    Allgemeine Lage des Geltungsbereiches.....                                  | 3  |
| 1.2    Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....                          | 4  |
| 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE<br>STÄDTEBAULICHE BELANGE ..... | 4  |
| 2.1    Landes- und Regionalplanung .....                                           | 4  |
| 2.2    Flächennutzungsplan .....                                                   | 7  |
| 2.3    Anwendbarkeit des § 13a BauGB .....                                         | 8  |
| 2.4    Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“ .....                 | 9  |
| 3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER<br>PLANUNG .....               | 11 |
| 3.1    Städtebauliche Zielsetzung .....                                            | 11 |
| 3.2    Festsetzungen des Bebauungsplanes .....                                     | 14 |
| 3.2.1    Art der baulichen Nutzung .....                                           | 14 |
| 3.2.2    Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....                              | 15 |
| 3.2.3    Fläche für Versorgungsanlagen .....                                       | 18 |
| 3.2.4    Überbaubare Grundstücksflächen.....                                       | 18 |
| 3.2.5    Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....                                       | 19 |
| 3.2.6    Verkehrsflächen, Fläche für Parkplätze.....                               | 19 |
| 3.3    Örtliche Bauvorschrift .....                                                | 20 |
| 3.3.1    Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung .....       | 20 |
| 3.3.2    Dachform, Dachneigung und Firstrichtung .....                             | 21 |
| 3.3.3    Dacheindeckung und Dachfarben.....                                        | 24 |
| 3.3.4    Einfriedungen .....                                                       | 24 |
| 3.3.5    Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten.....                                     | 25 |
| 3.4    Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt .....                       | 25 |
| 3.4.1    Bestand .....                                                             | 25 |
| 3.4.2    Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt .....                       | 26 |
| 3.4.3    Artenschutz.....                                                          | 27 |
| 3.5    Verkehrliche Erschließung .....                                             | 27 |
| 3.6    Immissionsschutz.....                                                       | 27 |
| 3.7    Archäologie / Altablagerungen.....                                          | 28 |
| 4. VER- UND ENTSORGUNG.....                                                        | 29 |
| 5. BODENORDNUNG .....                                                              | 30 |
| 6. FLÄCHENBILANZ.....                                                              | 30 |
| 7. BESCHLUSS .....                                                                 | 30 |
| 8. QUELLENVERZEICHNIS .....                                                        | 31 |

## 1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

### 1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Borsum in der Gemeinde Harsum, inmitten des Siedlungsbereiches. Der Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich über die Grundstücke beidseitig der Liegnitzer Straße und wird im Norden durch die Neisser Straße und im Süden durch die Berliner Straße (unter Einbeziehung eines Teils dieser Straße) begrenzt (siehe Abb. 1).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,34 ha.

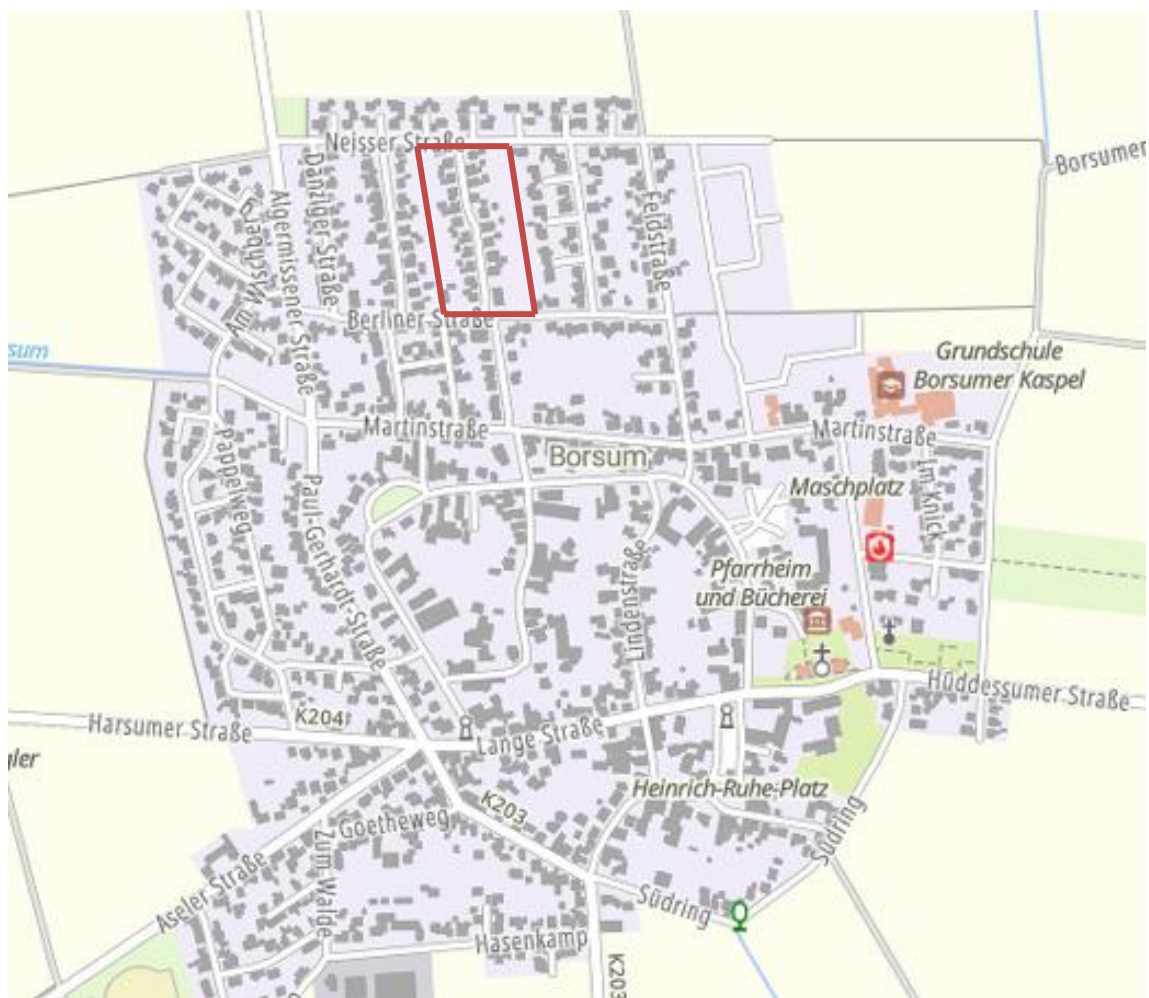


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab) –Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN © 2025)

## **1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet liegt nahe am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Borsum innerhalb des Siedlungsbereichs. Beidseitig der Liegnitzer Straße befinden sich relativ schmale, aber tiefe Grundstücke, die bereits mit Wohnhäusern bebaut sind. Die Häuser wurden dicht am Straßenrand errichtet, der rückwärtige Bereich wird gärtnerisch und mit Nebengebäuden bzw. -anlagen genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes weisen die Wohngebäude ein Vollgeschoss, im südlichen Teil zwei Vollgeschosse auf. Ausnahmen hiervon gibt es an der Berliner Straße: westlich der Liegnitzer Straße befinden sich ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und eines mit zwei Vollgeschossen, östlich der Liegnitzer Straße ein Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen.

Das Bebauungsplangebiet ist nach allen Seiten umgeben von weiteren Wohnnutzungen.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### *Landes-Raumordnungsprogramm*

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist zurzeit rechtsverbindlich in der Fassung vom 26. September 2017 mit der Änderungsverordnung vom 7. September 2022, die am 17.09.2022 in Kraft getreten ist.

Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl in ihren Lebens-, Wirtschafts- und Naturräumen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können, die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Die zentralen Orte sollen durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur gestärkt werden. Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein.

Die durch die Änderung 2022 geänderten und neu gefassten Ziele und Grundsätze für die Landesentwicklung betreffen weder den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ noch die mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgten städtebaulichen Ziele.

In der zeichnerischen Darstellung des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 sind für die Ortschaft Borsum keine Ziele enthalten.

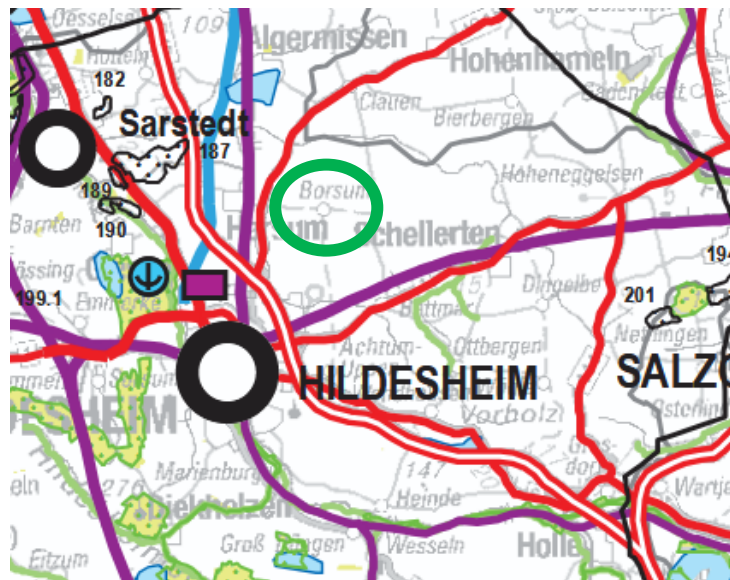


Abb. 2: Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des LROP Niedersachsen 2017 mit Kennzeichnung der Lage der Ortschaft Borsum (grüne Umrandung, ohne Maßstab)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ soll ein Teilbereich des großen Wohngebietes, das seit 1962 auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“ nördlich der Berliner Straße entstanden ist, planungsrechtlich an die veränderten Ziele der städtebaulichen Entwicklung angepasst und neu geordnet werden, wobei im Sinne einer flächensparenden Bebauung des Ortes eine Verdichtung

der baulichen Nutzungen angestrebt wird. Durch die geplante Innenverdichtung werden Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich von Bebauung verschont. Durch die Zielsetzung, weiteren sozialen Wohnraum für alle Altersklassen zu schaffen, soll sowohl dem demografischen Wandel als auch der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nachgekommen werden.

Den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 wird somit entsprochen.

### *Regionales Raumordnungsprogramm*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim 2016 ist der in einer Entfernung von ca. 3,5 km westlich von Borsum gelegene Ort Harsum als Grundzentrum dargestellt. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitstellen. Der Ortschaft Borsum sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet, der Ort weist jedoch eine umfangreiche Ausstattung mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs auf, sodass er dem Grundzentrum Harsum weitgehend gleichgestellt ist. Zusätzlich sind von Borsum aus alle in Harsum gelegenen für das Wohnen erforderlichen grundlegenden Infrastruktureinrichtungen innerhalb kurzer Zeit mit dem Kraftfahrzeug, dem Bus sowie mit dem Fahrrad oder sogar zu Fuß zu erreichen.

Die künftige Siedlungsentwicklung im Landkreis Hildesheim hat der zentralörtlichen Gliederung zu entsprechen. Die Zentralen Orte sind in Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren unterteilt. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Die in der zeichnerischen Darstellung des RROP mit grauer Farbe nachrichtlich dargestellten Siedlungsgebiete entsprechen jeweils der vorhandenen Bebauung und den bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichen.

In allen Ortschaften im Landkreis Hildesheim, die keine zentralörtliche Funktion aufweisen, ist im Rahmen der Bauleitplanung eine angemessene Eigenentwicklung bei nachgewiesener Erforderlichkeit zulässig. Allerdings ist in Borsum auf Grund der vorhandenen Ausstattung mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig.

Darüber hinaus sollen bei der künftigen Siedlungsentwicklung geeignete Flächen im Innenbereich vorrangig vor neu zu erschließenden Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Liegkitzer Straße“ wird ein Teilbereich des im Norden von Borsum bereits vorhandenen Wohngebietes überplant und für eine bauliche Nachverdichtung vorgesehen. Dadurch soll, insbesondere auch in Anbetracht der Nähe zum Grundzentrum Harsum, die Versorgung der Bevölkerung mit zusätzlichem Wohnraum gesichert werden. Mit der Nachverdichtung im Innenbereich werden die im RROP

2016 vorgegebenen Ziele erfüllt. Unberührte Freiflächen im Außenbereich sollen für die bauliche Eigenentwicklung der Ortschaft nicht in Anspruch genommen werden.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 ist im Bereich der Ortschaft Borsum die von Osten nach Westen durch den Ort führende Hauptverkehrsstraße als Vorranggebiet „Straße von regionaler Bedeutung“ dargestellt. Östlich des Bebauungsplangebietes ist im Verlauf der Feldstraße ein Vorranggebiet „regional bedeutsamer Wanderweg“ mit der Zweckbestimmung Radfahren ausgewiesen.

Von dem Bebauungsplangebiet gehen keine relevanten Auswirkungen auf die

beiden Verkehrswege aus. Südwestlich von Borsum befindet sich ein Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ in Verbindung mit einem Vorbehaltsgebiet „Erholung“. Durch die Überplanung der Grundstücke an der Liegnitzer Straße ergeben sich keine Auswirkungen auf den schutzwürdigen Bereich.

Die geplanten Nutzungen in dem Bebauungsplangebiet Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ sind mit den Darstellungen des RROP vereinbar. Den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 wird entsprochen.

Inzwischen wurde für das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 die 1. Änderung durchgeführt, die vom Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser mit Bescheid vom 07.10.2019 genehmigt wurde. Die Ortschaft Borsum ist von der 1. Änderung des RROP nicht betroffen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Harsum stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ Wohnbauflächen dar (siehe Abb. 4). Somit ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

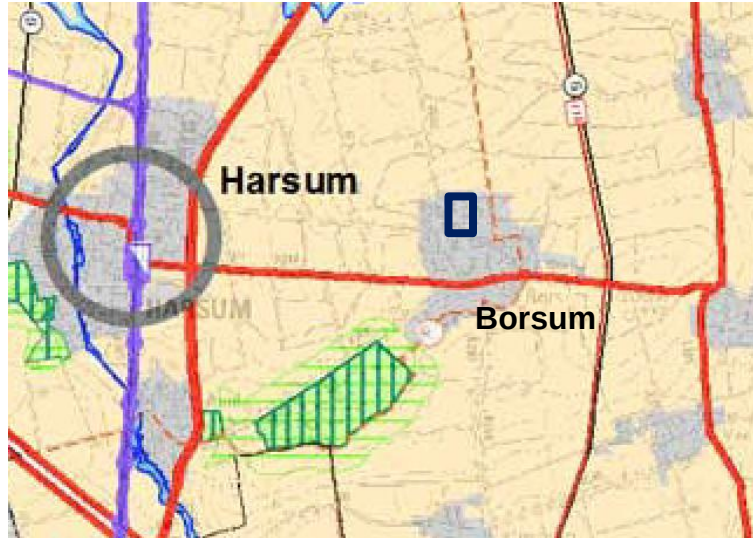


Abb. 3: Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des RROP Hildesheim 2016 mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplangebietes (dunkelblau umrandetes Viereck, ohne Maßstab)

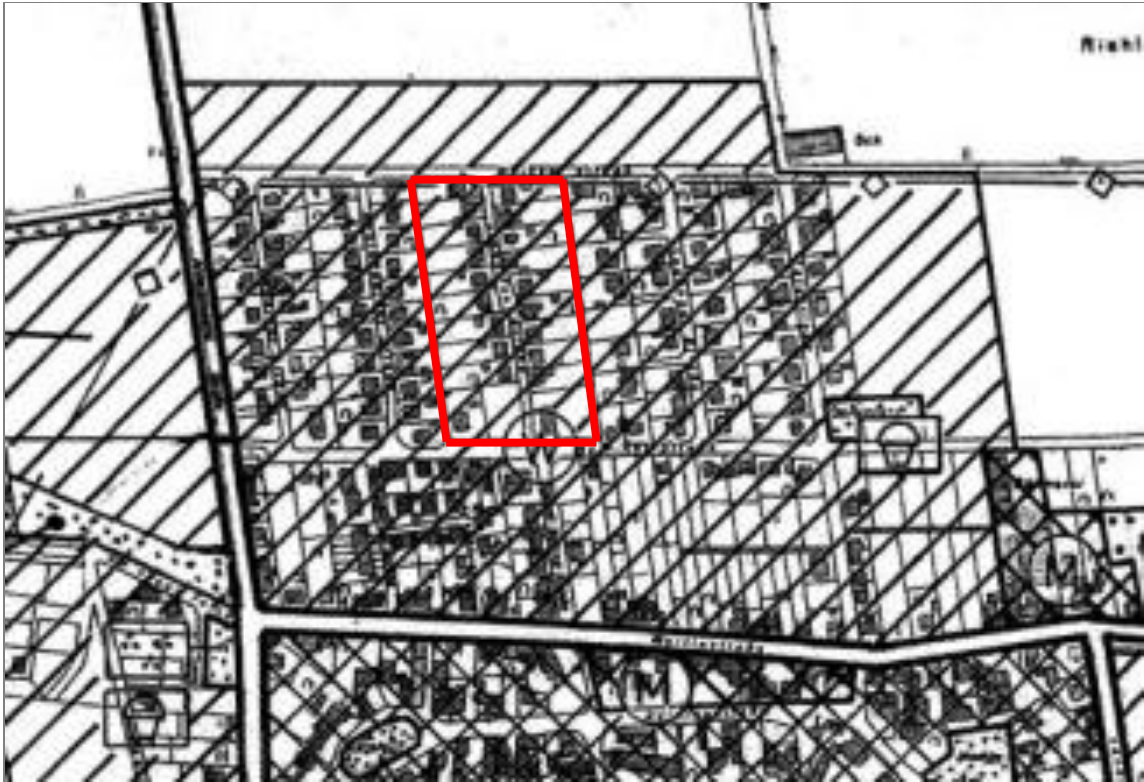


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Harsum mit Umgrenzung des Bebauungsplangebietes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“

### 2.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage von Borsum. Das Plangebiet ist von weiterer Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Gemeinde durch die Anpassung der in dem Bauleitplan bestehenden Festsetzungen der zulässigen Nutzungen an die zwischenzeitlich geänderten städtebaulichen Ziele für eine zeitgemäße Bebauung und sieht eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen vor.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 einbezogene Baugebietsfläche hat eine Größe von ca. 21.200 m<sup>2</sup>, die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt mit ca. 8.480 m<sup>2</sup> also weit unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen in einer Entfernung von vielen Kilometern südwestlich und südöstlich des Plangebietes und weisen somit einen ausreichenden Abstand auf.
- e) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

## **2.4 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“**

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“, der im Jahr 1962 rechtsverbindlich wurde und bereits 6 Änderungsverfahren und eine Teilaufhebung durchlaufen hat. In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Art der baulichen Nutzung für das gesamte große Plangebiet als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. An der Berliner Straße und der Danziger Straße wurden in Teilbereichen Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen erlaubt, im übrigen Plangebiet dürfen Wohngebäude nur mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Textlich wurde festgesetzt, dass 3/10 der Grundstücksflächen bebaubar sind.

In dem vom Bebauungsplan Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ überdeckten Bereich gelten zurzeit für den nördlichen Teil des Baugebietes beidseitig der Liegnitzer Straße noch die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“, für den mittleren Teil des Plangebietes die Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und auf den Grundstücken an der Berliner Straße (südlicher Teil) die Festsetzungen der 3. und der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Gemäß der derzeit geltenden Rechtslage ist damit für die nördlichen Grundstücke (Liegnitzer Straße 9 bis 19 und 14 bis 20) ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zulässig ist hier eine Bebauung mit 1 Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl von maximal 0,3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung für jedes Grundstück sehr kleinteilig und detailliert festgesetzt und durch einzuhaltende Baufluchten (Baulinien) parallel der Liegnitzer Straße in Verbindung mit seitlichen und hinteren Baugrenzen abgegrenzt.

Im mittleren Teil des Gebietes (Liegnitzer Straße 3 bis 7 und 4 bis 12) gelten zurzeit Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“. Die Art der baulichen Nutzung ist hier als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, zulässig ist eine Bebauung mit zwingend 2 Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von maximal 0,7, wobei allerdings ein Ausbau des Dachgeschosses unzulässig ist. Vorgeschrieben sind Satteldächer mit Dachneigungen von 25° bis 30°. Die Stellung der

baulichen Anlagen (mit Firstverlauf in Nord-Süd-Richtung) ist durch schematisierte Wohngebäude vorgegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als zusammenhängende Flächen mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt, die durch Baulinien parallel zur Liegnitzer Straße in Verbindung mit rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen definiert werden.

Im südlichen Teil des Baugebietes gelten zurzeit Festsetzungen aus der 3. und der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“:

- Für das südwestliche Grundstück Liegnitzer Straße 1 ist durch die **3. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 1 ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, zulässig ist eine Bebauung mit zwingend 3 Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von maximal 0,9. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bereich des Hauptgebäudes durch eine zur Berliner Straße ausgerichtete Baulinie, ansonsten durch Baugrenzen festgesetzt, im nördlichen Grundstücksteil ist der Bau von Garagen vorgeschrieben. Eine vorgeschriebene Firstrichtung ist in Nord-Süd-Richtung festgelegt. Südlich des Grundstücks ist in der Straßenverkehrsfläche der Berliner Straße eine Fläche für 14 öffentliche Parkplätze festgesetzt.
- Für die Bebauung der Grundstücke Liegnitzer Straße 1A und 1B wurde die **6. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgestellt. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, zulässig ist eine Bebauung mit zwingend 2 Vollgeschossen; es gelten die offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen vorgegeben. An der nördlichen Grenze des Grundstücks 1B ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche für die Erschließung des Grundstücks Liegnitzer Straße 1 festgesetzt.
- Für das südöstliche Grundstück Liegnitzer Straße 2 ist durch die **3. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 1 ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit zwingend 4 Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von maximal 1,0. Die überbaubare Grundstücksfläche ist entlang der Liegnitzer Straße durch eine Baulinie, ansonsten durch Baugrenzen festgesetzt. Auf dem westlichen Teil des Grundstücks darf ein Hauptgebäude mit einem First in Nord-Süd-Richtung (einschließlich eines kleinen Ladens mit Vorschlag für ein Flachdach) gebaut werden, der östliche Teil des Grundstücks ist für den Bau von 2 Garagenzeilen festgelegt. Zwischen dem zulässigen Gebäude und der Liegnitzer Straße ist eine kleine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Südlich des Grundstücks ist in der Straßenverkehrsfläche der Berliner Straße eine Fläche für 12 öffentliche Parkplätze ausgewiesen, unterbrochen durch eine Zufahrt zu den beiden Garagenzeilen im Osten des Grundstücks Liegnitzer Straße 2.

Da der Bebauungsplan Nr. 1 „Riehlackern“ bereits 6 Änderungsverfahren und eine Teilaufhebung durchlaufen hat, wird die Übersicht über die jeweils geltenden Rechtsvorschriften inzwischen problematisch. Daher wird die vorgesehene Überplanung der Baugrundstücke beidseitig der Liegnitzer Straße nicht durch eine 7. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, sondern – auch in Anbetracht der Größe des zu ändernden Bereiches – hierfür der selbstständige Bebauungsplan Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ aufgestellt. Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“ werden in dem Be-

reich, der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ überdeckt ist, aufgehoben.

### **3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG**

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ ist eine geordnete und zeitgemäße städtebauliche Entwicklung im Bereich der beidseitig der Liegnitzer Straße gelegenen Grundstücke. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 2 BauGB geschaffen werden für eine Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Wohnnutzung, wobei durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gefördert werden soll.

Wie oben bereits erwähnt, wurde im Jahr 1962 für das Gebiet nördlich der Berliner Straße, in dem Bereich zwischen der Algermissener Straße, der Neisser Straße und der Feldstraße, sowie für drei weitere Grundstücke südlich der Berliner Straße der Bebauungsplan Nr. 1 „Riehlackern“ aufgestellt. Ziel der Planung war die Erschließung eines großen Neubaugebietes.

Die Art der baulichen Nutzung wurde in dem Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Wie zu damaliger Zeit üblich, wurden neben der Festsetzung der öffentlichen Erschließungsstraßen auch die gewünschte Aufteilung der einzelnen Grundstücke und deren bauliche Nutzung in der Planzeichnung sehr detailliert festgelegt. Selbst die Errichtung von Garagen und kleinen Läden ist lagegenau angegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für jedes Grundstück durch einzuhaltende Baufluchten in Verbindung mit hinteren und seitlichen Baugrenzen kleinteilig abgegrenzt worden. An der Berliner Straße und der Danziger Straße wurden in Teilbereichen Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen erlaubt, im übrigen Plangebiet dürfen nur Wohngebäude mit 1 Vollgeschoss errichtet werden. Textlich wurde festgesetzt, dass 3/10 der Grundstücksflächen bebaubar sind.

Durch die detaillierten Vorgaben bezüglich der zulässigen Bebauung ergeben sich deutliche Einschränkungen für die Grundstücksnutzungen. Im Laufe der Zeit änderten sich in Teilbereichen des großen Baugebietes aber die Vorstellungen und Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung, sodass die planungsrechtlichen Vorgaben mit den neuen Zielen nicht mehr übereinstimmten. Deshalb wurden in dem Bebauungsplan diverse Anpassungen vorgenommen:

- Für die Grundstücke an der Berliner Straße, im südlichen Teil der Liegnitzer Straße und auf gesamter Länge beidseitig der Königsberger Straße wurde durch mehrere Änderungsverfahren die Art der baulichen Nutzung in allgemeine Wohngebiete (WA) geändert, wobei die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zum Teil erhöht und die überbaubaren Grundstücksflächen leicht erweitert wurden.

- Für eine vollständige Neuordnung der Erschließungs- und Bauflächen wurde im östlichen Teil des Plangebietes, den Bereich auf beiden Seiten der Laubaner Straße bis zur Feldstraße betreffend, der Bebauungsplan Nr. 1 aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Riehlackern II“ ersetzt. Hier wurde vor allem durch die geänderte verkehrliche Erschließung und die Festsetzung großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen eine bauliche Verdichtung des Teilbaugebietes erreicht.

Anlass für eine erneute Überprüfung der planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“ ist der Wunsch einer örtlichen Wohnbaugesellschaft, auf dem noch unbebauten östlichen Teil ihres großen Grundstücks Liegnitzer Straße 2 ein zweites Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten zu errichten. Zweck dieses Neubaus ist es, den Wohnbedarf für Menschen aus allen Bevölkerungsschichten, Altersgruppen und Einkommensklassen, auch den Bedarf von Haushalten mit geringem Einkommen, zu decken. Dafür soll ein Teil der geplanten Wohnungen als preis- und belegungsgebundener Wohnraum entsprechend dem Niedersächsischen Wohnraumfördergesetz angeboten werden. So können vor allem auch Menschen unterstützt werden, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Auf dem westlichen Teil des Grundstücks Liegnitzer Straße 2 besteht bereits ein Mehrfamilienhaus, das vier Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss aufweist und in dem 13 Wohneinheiten untergebracht sind. Der auf dem östlichen Teil des Grundstücks geplante Neubau soll dagegen mit drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden und wird entsprechend etwas niedriger ausfallen. In dem Gebäude sollen 14 Wohneinheiten entstehen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Riehlackern“ sah in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahr 1962 für das Grundstück Liegnitzer Straße 2 bereits die Errichtung von zwei großen Gebäuden vor. Festgesetzt wurde eine zweigeschossige Bauweise, entlang der Berliner Straße waren Flächen für 5 Garagen und 7 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Im Rahmen der 2. und der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Ziele für die Bebauung dieses Grundstücks allerdings verändert. In der für das Grundstück zurzeit rechtsverbindlichen Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (beschlossen im Jahr 1967) ist nur noch die Errichtung eines Gebäudes auf dem westlichen Grundstücksteil vorgesehen, im östlichen Teil des Grundstücks sollen nun zwei Garagenzeilen und ein privater Stellplatz hergestellt werden. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das zulässige Gebäude muss zwingend mit 4 Vollgeschossen und dem First in Richtung Nord-Süd errichtet werden. Die Geschossflächenzahl beträgt 1,0. Die überbaubare Grundstücksfläche ist an der westlichen Seite durch eine Baulinie, an den übrigen drei Seiten durch Baugrenzen bestimmt und schließt die Garagenfläche mit ein. In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Berliner Straße ist vor dem Grundstück ein Streifen für 12 öffentliche Parkplätze, unterbrochen durch eine Zufahrt zu den Garagenzeilen, festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Garagenzeilen kann auf dem Grundstück Liegnitzer Straße 2 kein zweites Mehrfamilienhaus errichtet werden. Die Wohnbaugesellschaft hat daher bei der Gemeinde Harsum einen Antrag auf Änderung der Festsetzungen des Bebau-

ungsplanes Nr. 1 gestellt. Diesen Änderungswunsch hat die Gemeinde zum Anlass genommen, die städtebauliche Entwicklung für den gesamten Bereich der Liegnitzer Straße einer Prüfung zu unterziehen. Durch die zum Teil sehr restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“ sind in der Vergangenheit bereits Konflikte zwischen den Wünschen der Grundstückseigentümer nach baulichen Veränderungen und den gültigen planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes aufgetreten. Insbesondere im nördlichen Teil des Baugebietes, wo der Bebauungsplan noch unverändert in seiner Ursprungsfassung mit den sehr detailliert dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen gilt, bieten sich nur wenige Möglichkeiten für eine Anpassung der Gebäude an veränderte Wohnverhältnisse. Um die aktuellen Wohnbedürfnisse trotzdem befriedigen zu können, konnten in einigen Fällen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden, wenn die für besondere Fälle geltenden gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches erfüllt waren. Die massiven Einschränkungen lassen erkennen, dass die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 formulierten Ziele nicht mehr mit den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnraumversorgung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden übereinstimmen.

Der Gemeinde Harsum ist daran gelegen, in ihren Ortschaften ausreichenden und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zum einen besteht ein Mangel an kleineren, barrierefreien und kostengünstigen Wohnungen. Dagegen leben immer noch zahlreiche ältere Menschen in ihren vor vielen Jahren gebauten oder erworbenen Eigentümshäusern mit teilweise großen Gärten, die sie nur noch unter Schwierigkeiten pflegen können. Die Kinder sind häufig bereits aus den Elternhäusern ausgezogen, der Wohnraum ist für die verbliebene ältere Generation zu groß geworden. Oft erschwert auch die nicht barrierefreie Ausstattung die Bewegungsmöglichkeiten für ihre Bewohner. Auch wenn seitens der älteren Eigentümer oft der Wunsch besteht, das Haus zu verkaufen und den Wohnraum zu verkleinern, fehlt in vielen Fällen ein passendes alternatives Angebot.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Riehlackern“ lässt für die auf beiden Seiten der Liegnitzer Straße gelegenen Grundstücke nur eine einzeilige Bebauung mit einem geringen Abstand zur Erschließungsstraße zu. Die rückwärtigen Bereiche der relativ großen Grundstücke werden bisher gärtnerisch genutzt. Um den älter werdenden Bewohnern eine Möglichkeit zu eröffnen, ihren Lebensmittelpunkt trotz der in fortschreitendem Alter eingeschränkten Mobilität beibehalten zu können, bietet es sich an, durch die Eröffnung einer baulichen Nutzung auch in den großen Gartenbereichen ein möglichst vielfältiges Angebot an Wohnungen und Wohnformen zu schaffen.

Die großen Grundstücke beidseits der Liegnitzer Straße bieten ein erhebliches Potenzial, durch Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden und / oder bauliche Erweiterungen z.B. Wohnraum für Familienangehörige bereitzustellen, die die älteren Bewohner unterstützen können. Durch den Bau freistehender Häuser im rückwärtigen Grundstücksbereich können sich auch kostengünstige Möglichkeiten zur Schaffung von separatem Wohnraum ergeben. Dies ist in Zeiten wachsender Wohnungsnot und steigender Baukosten, aber auch im Hinblick auf die im Baugesetzbuch verankerte Pflicht

zu einem sparsamen Umgang mit dem vorhandenen Grund und Boden als wichtiges Kriterium für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des bestehenden Wohngebietes zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Harsum hat sich deshalb dafür entschieden, für den gesamten Bereich der Liegnitzer Straße die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“ mit dem Ziel einer baulichen Verdichtung zu überprüfen und die Bauleitplanung an die aktuellen Bedürfnisse für die Wohnraumversorgung anzupassen. Um das Planungsrecht für dieses Gebiet übersichtlich gestalten zu können, soll ein separater Bebauungsplan aufgestellt werden: der Bebauungsplan Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung.

Ziel der Planung ist es, das gesamte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 gelegene Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um die Art der baulichen Nutzung an den Bestand anpassen. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Voraussetzungen für die Realisierung eines vielfältigen Wohnungsangebotes geschaffen werden. Anbauten und Neubauten sollen sich in die bestehende städtebauliche Struktur einfügen; um dies zu erreichen, wird das Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit Vorschriften über die Gestaltung der Dachformen und die Stellung der Gebäude festgesetzt.

Durch eine Nachverdichtung der innerhalb der Siedlung gelegenen Fläche wird dem im § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und einer weiteren Zersiedlung von wertvolleren Außenbereichsflächen durch Neubaugebiete entgegengewirkt.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist zukünftig in dem gesamten Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden die gem. § 4 Abs. Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung in dem Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen und Gewerbebetrieben können zudem erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, was die vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigen und der Schaffung von attraktivem, ruhig gelegenem Wohnraum entgegenstehen würde.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes befinden sich auf einem der Grundstücke Ställe für eine Kleintierhaltung als Zubehör zu einer Kleinsiedlung. Im Bebauungsplan Nr. 1 „Riehlackern“ ist der Bereich als Mischgebiet festgesetzt, der Bebauungsplan wurde hier seit der Erstaufstellung im Jahr 1962 nicht geändert, sodass in dem

Mischgebiet zurzeit noch die BauNVO 1962 gilt. Im § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1962 ist geregelt: „Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden“. In der zurzeit geltenden Fassung der BauNVO aus dem Jahr 2017 ist diese Ausnahmegenehmigung in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten nicht mehr gegeben.

Die Art der baulichen Nutzung hat sich im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes in der Zwischenzeit zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt und ist im Bebauungsplan Nr. 16 entsprechend festgesetzt. Die vorhandene genehmigte Nutzung der Kleintierställe genießt aber auch zukünftig Bestandsschutz; unzuträgliche Immissionen auf die umgebenden Grundstücke sind bisher nicht bekannt geworden.

Um die Errichtung von Kleintierställen auch in der Zukunft zu ermöglichen, würde sich nur die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes (WS) anstelle des bisherigen Mischgebietes (MI) anbieten. Dies ist allerdings nicht zielführend, weil „Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dienen“. Dies entspricht jedoch nicht der bestehenden Nutzung des Baugebietes und würde auch dem Planungsziel einer Verdichtung der Wohnbebauung vollständig widersprechen. Eine Kleintierhaltung ist in allgemeinen Wohngebieten allerdings gem. § 14 (1) BauNVO im Rahmen von Hobbytierhaltung grundsätzlich erlaubt, dies gilt für „herkömmlicherweise oder regional traditionell übliche Formen der Tierhaltung, auch was deren Umfang angeht, wenn sie nach heutigem Verständnis des Wohnens zur Wohnnutzung gehören“ (Auszug aus dem Kommentar zur BauNVO von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger).

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der bisher zulässigen Bebauung erhöht und an die in den angrenzenden Wohngebieten mögliche bauliche Nutzung angepasst. Um in der Ortschaft Borsum auch langfristig ausreichenden Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, soll in dem Baugebiet durch eine effektive Nutzung der großen Grundstücksflächen eine Verdichtung der baulichen Nutzung zugelassen werden.

Die Grundflächenzahl wird daher in allen allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Mit einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten baulichen Anlagen können auch die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken erstellt werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann in dem Baugebiet verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend definiert ist.

Entsprechend der bestehenden aufgelockerten Bebauung wird im gesamten Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass weiterhin zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird.

Der Gebäudebestand weist beidseitig der Liegnitzer Straße Teilbereiche mit einheitlichen Gebäudestrukturen auf, die aus städtebaulichen Gründen überwiegend fortgeführt werden sollen. Hierfür werden in dem Bebauungsplan für die einzelnen Teilbereiche das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise entsprechend festgesetzt und durch örtliche Bauvorschriften unterstützt. Die Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes werden zur eindeutigen Identifikation mit WA 1 bis WA 8 bezeichnet.

#### *Teilgebiete WA 1 und WA 2:*

Die Teilgebiete WA 1 und WA 2 sind geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Hier soll zukünftig zur Schaffung attraktiver und familienfreundlicher Wohnmöglichkeiten eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen werden. Dadurch wird eine Aufstockung der Gebäude ermöglicht, sodass ausreichender Wohnraum auch für eine zweite Familie entstehen kann. Zusätzlicher Wohnraum kann hier aber auch durch Anbauten an den Bestandsgebäuden oder bei einem Teil der Grundstücke auch durch selbstständige Wohnhäuser im großen Gartenbereich geschaffen werden. Eine Anpassung der Gebäude an das Ortsbild wird unterstützt durch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung in Bezug auf die Dachform und die Dachneigung sowie durch die Vorschrift für die Stellung der Firstrichtung des Hauptdaches (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 2 und Nr. 3).

Zulässig ist in den Gebieten WA 1 und WA 2 eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise. Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser dient sowohl einer weitgehenden Erhaltung des städtebaulichen Bildes, das durch Einzelhäuser, zum Teil mit Anbauten, geprägt ist, zugleich soll den Bauherren durch die Zulassung von Doppelhäusern, z.B. bei Anbauten von selbständigen Wohneinheiten an das Bestandsgebäude, die Nutzung finanzieller und rechtlicher Vorteile ermöglicht werden, die sich durch eine Realteilung des Grundstücks ergeben können.

#### *Teilgebiete WA 3 und WA 4:*

Die Teilgebiete WA 3 und WA 4 sind geprägt durch Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und zum Teil ausgebautem Dachgeschoss. Dies ist zurückzuführen auf die Vorschrift des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“, dass die bauliche Nutzung zwingend mit zwei Vollgeschossen auszuführen ist. Diese Vorschrift wird in den Bebauungsplan Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ übernommen, um das einheitliche Ortsbild zu erhalten. Zugleich soll dadurch der Übergang gewahrt bleiben zwischen den hohen drei- und viergeschossigen Gebäuden an der Berliner Straße bis zu den niedrigeren Häusern im nördlichen Teil des Baugebietes (WA 1 und WA 2). Das Ziel zur Erhaltung des Ortsbildes wird des Weiteren unterstützt durch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dachform und der Dachneigung sowie durch die Vorschrift für die Firstrichtung des Hauptdaches (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 2 und Nr. 3).

Auch in den Gebieten WA 3 und WA 4 ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt, sodass die Gebäude jeweils einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen und das aufgelockerte Straßenbild erhalten bleibt. Durch die Zulassung von Doppelhäusern soll den Bauherren auch in diesen Gebieten bei Anbauten von selbständigen Wohneinheiten an das Bestandsgebäude die Nutzung finanzieller und rechtlicher Vorteile durch eine Realteilung des Grundstücks ermöglicht werden.

*Teilgebiete WA 5 und WA 6:*

Die Teilgebiete WA 5 und WA 6 weisen sehr unterschiedliche Gebäudestrukturen auf. Bei dem Gebäude im Gebiet WA 5 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen, das in der Gestaltung an die übrigen Altgebäude des Baugebietes angepasst ist. In dem Gebiet WA 6 wurden dagegen auf der Grundlage der erst im Jahr 2007 in Kraft getretenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zwei modern gestaltete Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und flach geneigten Dächern errichtet, die sich von dem vorhandenen Altbaubestand deutlich abheben.

In dem Baugebiet WA 5 wird die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen im Sinne der Bestandswahrung beibehalten. Um die bauliche Ausnutzung der Grundstücke an der Berliner Straße zu vereinheitlichen, soll dagegen in dem Teilbaugebiet WA 6 zukünftig auch eine Bebauung mit drei Vollgeschossen ermöglicht werden. Für beide Baugebiete gilt weiterhin die offene Bauweise, sodass Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden müssen.

*Teilgebiet WA 7:*

Das Teilgebiet WA 7 ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, das vier Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss aufweist. In der zurzeit rechtsverbindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“ aus dem Jahr 1967 wurde festgelegt, dass die Bebauung zwingend mit vier Vollgeschossen ausgeführt werden muss. Das bestehende Gebäude soll durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ auch weiterhin planungsrechtlich abgesichert werden. Um jedoch die Bebauungsmöglichkeiten flexibler zu gestalten, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zukünftig mit *maximal* vier Vollgeschossen an Stelle der bisher *zwingend* vorgeschriebenen vier Vollgeschosse festgesetzt. Durch Gestaltungsvorschriften bezüglich der zulässigen Dachform und Dachneigung, die sich an dem Bestand orientieren, soll die Höhenentwicklung der baulichen Nutzung eingeschränkt bleiben; die Vorschrift über die einzuhaltende Firstrichtung des Hauptdaches wird entsprechend aus dem Bebauungsplan Nr. 1 übernommen (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 2 und Nr. 3).

Entsprechend der vorhandenen baulichen Nutzung wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass zu den Grundstücksgrenzen und zu benachbarten Gebäuden die gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen Abstände einzuhalten sind.

#### *Teilgebiet WA 8:*

In dem Teilgebiet WA 8 soll zukünftig die Errichtung eines Mehrfamilienhauses an Stelle des bisher festgesetzten großen Garagenhofes zugelassen werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen, sodass sich eine Abstufung zwischen dem westlich vorhandenen viergeschossigen Gebäude und der zulässigen Bebauung auf den östlich angrenzenden Grundstücken mit zwei Vollgeschossen ergibt. Außerdem soll hier eine effektive Nutzung der Grundstücksfläche für den Bau von Wohnungen ermöglicht werden.

Um die Höhenentwicklung der Bebauung gegenüber der benachbarten Bebauung einzuschränken, ist eine maximale Firsthöhe von 16 m oberhalb der Fahrbahnoberkante der Berliner Straße festgesetzt, gemessen in der Mitte des Grundstücks. Die Höhenentwicklung der Bebauung wird unterstützt durch Gestaltungsvorschriften bezüglich der zulässigen Dachform und Dachneigung (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 2 und Nr. 3); die Firstrichtung für das Hauptdach ist an das westlich vorhandene Mehrfamilienhaus angepasst und entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

Auch hier ist eine offene Bauweise festgesetzt, sodass zu den Grundstücksgrenzen und zu benachbarten Gebäuden die gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen Abstände einzuhalten sind.

### **3.2.3 Fläche für Versorgungsanlagen**

Auf dem Grundstück Liegnitzer Straße 1 (Flurstück 509/4) befindet sich in der nord-westlichen Ecke eine Transformatorenstation. Sie wurde bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“ zeichnerisch als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Bezeichnung „Trafo.“ festgesetzt und entsprechend in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen, die zurzeit für das Grundstück rechtsverbindlich ist.

Der Bestand der Transformatorenstation soll auch in Zukunft gesichert werden. Die für die Anlage erforderliche Fläche ist in dem Bebauungsplan Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Transformator“ festgesetzt.

### **3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Harsum ist die Bereitstellung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum für die Bevölkerung, insbesondere durch eine Verdichtung der baulichen Nutzungen in bereits bestehenden Baugebieten. Hierfür besteht auch auf den sehr großen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ ein großes Potenzial. Durch eine deutliche Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sollen daher nicht nur Anbauten an die vorhandenen Gebäude ermöglicht werden, sondern zum Teil auch die Errichtung separater Häuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen festgelegt, innerhalb denen die Hauptgebäude zulässig sind. Soweit die zulässige Bebauung zukünftig näher an die östlich und westlich benachbarten Baugebiete heranrücken darf als bisher, wird ein einheitlicher Abstand von 6,50 m zur Baugebietsgrenze eingehalten, um unzuträgliche Belastungen der benachbarten Grundstücke zu vermeiden.

In dem für das Baugebiet derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 1 „Riehlackern“ sind parallel zum Straßenraum Baufluchten festgesetzt, an die mit den Gebäuden zwingend herangebaut werden muss. Um den Bauherren in Zukunft mehr Freiheit für die Gestaltung ihrer Grundstücke zu gewähren, werden die Baufluchten (heutzutage werden diese durch Baulinien festgesetzt) nicht in den Bebauungsplan Nr. 16 übernommen.

### **3.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Auf den Grundstücken Liegnitzer Straße 1B und Liegnitzer Straße 2 bestehen Flächen, die mit Nutzungsrechten durch Dritte zu belasten sind.

An der nördlichen Grenze des Grundstücks Liegnitzer Straße 1B (Flurstück 509/7) ist eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Grundstücks Liegnitzer Straße 1 (Flurstück 509/4) festgesetzt, die unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Riehlackern“ – Fassung der 6. Änderung – übernommen wird. Durch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte soll die Erschließung des Baugrundstücks Liegnitzer Straße 1 weiterhin rechtlich abgesichert werden.

An der Südseite des Grundstücks Liegnitzer Straße 2 (Flurstück 528/1) ist eine schmale mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Bei der Anlegung der öffentlichen Parkplätze an der Berliner Straße wurde der Fußweg der Berliner Straße auf das Privatgrundstück verschoben. Die bestehende schmale Wegeverbindung soll entsprechend erhalten und abgesichert werden.

### **3.2.6 Verkehrsflächen, Fläche für Parkplätze**

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Liegnitzer Straße. Diese ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In das Bebauungsplangebiet mit einbezogen ist auch ein Teilbereich der Berliner Straße. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“ wurde die Anlegung der öffentlichen Parkplätze an der Berliner Straße planungsrechtlich vorbereitet. Zeichnerisch festgesetzt ist dabei die konkrete Aufteilung der Parkplatzfläche einschließlich einer Zufahrt für die auf dem Grundstück Liegnitzer Straße 2 ausgewiesene große Garagenanlage. Bei der Durchführung der Planung wurden von dem Grundstück Liegnitzer Straße 2 weitere Flächen für eine Begrünung des Straßenraums der Berliner Straße in Anspruch genommen. Mit der Einbeziehung der Flächen für den Parkplatz

und die Begrünung in den Bebauungsplan soll der öffentliche Verkehrsraum an den Bestand angepasst werden.

Die Fläche für die Parkplätze wird festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „öffentliche Parkfläche“.

### **3.3 Örtliche Bauvorschrift**

Gemäß § 9 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden für das Bebauungsplangebiet örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Gebäude erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich neu entstehende Gebäude und große Anbauten in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Die Ortschaft Borsum ist ein ländlich geprägtes typisches Dorf in der Bördelandschaft. Als Mittelpunkt des Kirchspiels hat es seit alters her eine hohe Bedeutung im regionalen Zusammenhang. Daher bemüht sich die Gemeinde Harsum auch um die Erhaltung der gewachsenen dörflichen Struktur des Ortes. Um diese zu sichern, ist die Gemeinde auch auf die Initiative der privaten Bauherren angewiesen. Um die gewünschten Entwicklungsziele für den alten Ortskern festzulegen und diese umsetzen zu können, wurde Borsum in das Förderprogramm der Dorferneuerung aufgenommen. Mit Hilfe von Zuschüssen aus diesem Programm konnten seit 2012 diverse Maßnahmen zur Förderung der örtlichen Identität und des Ortsbildes durchgeführt werden. Ein wichtiges Ziel der Dorferneuerung besteht in der Bewahrung und Fortführung einer möglichst einheitlichen Dachlandschaft mit geneigten Dächern und ortstypischen Dachfarben. Dieses Ziel soll so weit wie möglich auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen beachtet und eingehalten werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt in geringer Entfernung nördlich des gewachsenen alten Ortskerns. Es ist Teil der großen Siedlung, deren Erschließung und Bebauung seit 1962 im Wesentlichen auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“ erfolgte. Die Dachlandschaft dieses großen Siedlungsgebietes ist bisher noch stark an die bauliche Struktur des Ortskerns angepasst. Für die Bewahrung eines möglichst einheitlichen Erscheinungsbildes der Ortschaft Borsum soll daher der Bebauungsplan Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ durch Vorgaben zur Erhaltung und Gestaltung der Dachlandschaft ergänzt werden.

#### **3.3.1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“.

Die Bebauung beidseitig der Liegnitzer Straße weist eine relativ große Vielfalt an Gebäudeformen und Wohnmöglichkeiten für den Bedarf der Bevölkerung auf. Dabei ist

das Baugebiet allerdings in mehrere Teilbereiche gegliedert, in denen sich das Ortsbild durch eine einheitliche Gestaltung der Häuser in Bezug auf die Dachform und die Stellung der Gebäude auszeichnet. Außerdem weist die Siedlung im Wesentlichen Dach-eindeckungen mit Dachziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit auf. Trotz der Vielfalt der Gebäude wird so eine Ensemblewirkung erreicht, die dem Erscheinungsbild des Straßenverlaufs eine gewisse Ruhe und einen besonderen Charme verleiht und daher so weit wie möglich erhalten werden soll.

Damit sich insbesondere Neubauten und größere Anbauten an den vorhandenen Häusern in das Erscheinungsbild der Straße einfügen, werden neben den bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dachform, der zulässigen Dachneigung sowie der Stellung der Gebäude in Bezug auf die Firstrichtung getroffen. Die Gestaltungsvorschriften können allerdings nur einen Rahmen setzen, sodass für die Bauherren eine ausreichende Freiheit zur Anpassung der baulichen Anlagen an ihre Wohnbedürfnisse bleibt.

### **3.3.2 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung**

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Ortschaften, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Bis auf die Gebäude Liegnitzer Straße 1 A und 1 B weisen alle Gebäude im Plangebiet ein symmetrisches Satteldach auf. Dies ergibt sich aus den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 1 „Riehlackern“ in seiner Ursprungsfassung und den Änderungen Nr. 2 und Nr. 3. Die beiden Gebäude Liegnitzer Straße 1 A und 1 B befinden sich im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes, die erst im Jahr 2007 in Kraft getreten ist und bezüglich der Dachform keine Festsetzungen trifft. Entsprechend der in der Zwischenzeit stark veränderten Vorliebe für das Gebäudedesign wurden daher das Haus Nr. 1 A mit einem sehr flach geneigten Pultdach und das Haus Nr. 1 B mit einem Walmdach errichtet.

Die Stellung der Gebäude ergibt sich aus der Firstrichtung des Hauptdaches. Auch diesbezüglich sind in dem Bebauungsplan Nr. 1 „Riehlackern“ in der Ursprungsfassung und den Änderungen Nr. 2 und Nr. 3 Vorgaben gemacht worden, die bei der Bebauung des Gebietes eingehalten wurden. Ausgenommen sind wiederum die Gebäude Liegnitzer Straße 1 A und 1 B.

Wie oben bereits erläutert, soll die im Bebauungsplangebiet bestehende Einheitlichkeit des Ortsbildes in den einzelnen Teilgebieten so weit wie möglich fortgeführt werden, ohne dabei die Gestaltungsfreiheit der Bauherren mehr als notwendig einzuschränken.

#### ***Teilwohngebiete WA 1 und WA 2***

Die Teilwohngebiete WA 1 und WA 2 im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind geprägt durch giebelständige Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und einem symmetrisch geneigten Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 45°. Die Firstrichtung der Hauptgebäude verläuft hier senkrecht zur Straßenachse der Liegnitzer Straße.

In diesen beiden Teilwohngebieten sind daher für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Die Gebäude sind mit der Firstrichtung des Hauptdaches lotrecht zu der entlang der Liegnitzer Straße festgesetzten Baugrenze auszurichten. Anbauten an den Hauptgebäuden mit einer Außenwandlänge von maximal 5 m wirken nicht so dominant wie das Hauptgebäude, daher darf ihre Firstrichtung auch lotrecht zur Hauptfirstrichtung ausgebildet werden.

#### ***Teilwohngebiete WA 3 und WA 4***

Die Teilwohngebiete WA 3 und WA 4 im mittleren Teil des Bebauungsplangebietes sind geprägt durch traufständige Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem symmetrisch geneigten Satteldach; die Dachneigungen bewegen sich zwischen ca. 30° und 40°. Die Firstrichtung der Hauptgebäude verläuft hier parallel zur Straßenachse der Liegnitzer Straße.

In diesen beiden Teilwohngebieten sind für die Hauptgebäude ebenfalls nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Die Gebäude sind aber mit der Firstrichtung des Hauptdaches parallel zu der entlang der Liegnitzer Straße festgesetzten Baugrenze auszurichten. Auch hier gilt die oben beschriebene Ausnahme für bis zu 5 m lange Anbauten an den Gebäuden.

#### ***Teilwohngebiete WA 5 und WA 6***

Das Teilwohngebiet WA 5 im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes weist ein zur Berliner Straße ausgerichtetes giebelständiges Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem symmetrisch geneigten Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 30° bis 40° auf. Die Firstrichtung des Gebäudes verläuft parallel zur Straßenachse der Liegnitzer Straße. Das Erscheinungsbild des Gebäudes entspricht dem Baustil der Altgebäude in dem nördlich angrenzenden Teilwohngebiet WA 3 aus den 1960er/1970er Jahren.

In dem Teilwohngebiet WA 6 wurden dagegen zwei Gebäude in dem ab 2007 üblichen modernen Baustil errichtet. Beide Gebäude weisen zwei Vollgeschosse auf. Während das nördliche der beiden Häuser ein Walmdach besitzt, ist das südliche mit einem sehr flach geneigten Pultdach ausgestattet. Eine ortsbildprägende Firstrichtung fehlt in diesem Teilwohngebiet.

In dem Teilwohngebiet WA 5 soll die vorhandene Bebauung mit einem symmetrischen Satteldach beibehalten bzw. fortgesetzt werden, auch zur Weiterführung der westlich und nördlich angrenzenden baulichen Nutzung. Daher sind für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Auf die Festsetzung einer einzuhaltenden Firstrichtung wird hier jedoch verzichtet, weil die westlich und östlich angrenzenden Grundstücke diesbezüglich keine Vorbildwirkung entfalten.

In dem Teilwohngebiet WA 6 werden bezüglich der Dachform, Dachneigung und der Firstrichtung keine Vorgaben gemacht. Der Gebäudestil beider Häuser bildet jeweils

eine architektonische Einheit, die in sich stimmig ist und ein sehr ansprechendes Bild ergibt. Eine Aufstockung der Gebäude mit einem symmetrischen Satteldach würde das Erscheinungsbild vollständig zerstören.

### ***Teilwohngebiete WA 7 und WA 8***

Die Teilwohngebiete WA 7 und WA 8 im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind Bestandteile des großen Grundstücks Liegnitzer Straße 2, das der Kreiswohnbau-gesellschaft Hildesheim mbH gehört.

In dem Teilwohngebiet WA 7 befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschos-sen und einem symmetrisch geneigten Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 30°. Die Firstrichtung des Gebäudes verläuft parallel zur Hauptachse der Liegnitzer Straße, die an dieser Stelle mit einer leichten Kurve in die Berliner Straße einmündet.

Das Teilwohngebiet WA 8 ist bisher noch unbebaut. Hier ist der Bau eines weiteren Mehrfamilienhauses vorgesehen, allerdings in Abstufung zu dem östlich angrenzenden Siedlungsgebiet nur mit drei Vollgeschossen und einem Satteldach.

Auch in diesen beiden Teilwohngebieten sind für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig. Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen, sind in dem Gebiet WA 7 Dachneigungen von 25° bis 30°, in dem Gebiet WA 8 Dach-neigungen von 25° bis 40° zulässig. Die Firstrichtungen der Hauptdächer der Gebäude sind parallel zu der an der Liegnitzer Straße festgesetzten Baugrenze auszurichten. Im Sinne der Gleichbehandlung gilt auch in diesen Teilbaugebieten die oben beschriebene Ausnahme von der vorgeschriebenen Firstrichtung für bis zu 5 m lange Anbauten der Gebäude.

### ***Ausnahmen bezüglich der Dachform, der Dachneigung und der Firstrichtung***

Garagen und Carports (i. S. des § 12 BauNVO), Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO), Gauben und Zwerchgiebel, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Hauseingangsüberdachungen sind von den Vorschriften über die Dachform, die Dach-neigung und die Firstrichtung ausgenommen. Diese baulichen Anlagen bzw. Gebäude-teile haben nur einen geringen Einfluss auf das Ortsbild, sodass für sie eine größere Gestaltungsfreiheit gewährt werden soll.

Eine weitere Ausnahme gilt für begrünte Dächer. Aufgrund der dafür erforderlichen besonderen Dachkonstruktionen und für die Bewässerung der Pflanzen werden für begrünte Dächer im Allgemeinen geringe Dachneigungen gewählt. Ein wichtiges Ziel für die Gestaltung des Ortsbildes in dem Bebauungsplangebiet ist die Sichtbarkeit der Dachflächen. Um den besonderen Bedingungen für begrünte Dächer Rechnung zu tragen, wird für diese als Kompromiss die Mindest-Dachneigung auf 20° anstelle der für die übrigen Dächer geforderten 25° gesenkt.

### 3.3.3 Dacheindeckung und Dachfarben

Das Ortsbild an der Liegnitzer Straße wird deutlich geprägt durch die symmetrisch geneigten Satteldächer, die mit Dachpfannen in den Farben Rot bis Rotbraun, Braun und Anthrazit gedeckt sind. Auch im Hinblick auf die Nähe des schützenswerten Ortskerns, der eine ähnliche Dachstruktur aufweist, soll die Dachlandschaft der Liegnitzer Straße auch in Zukunft entsprechend gestaltet werden.

Als Dacheindeckung sind daher in allen Teilwohngebieten (**WA 1** bis **WA 8**) nur Dachziegel und Dachsteine in dem Farbspektrum Rot, Rotbraun bis Braun und Anthrazit zulässig. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL – F2 zum Farbregister RAL 840 HR.

Zwischentöne sind zulässig. Bewusst ausgeschlossen sind Farbtöne aus den Farbreihen Blau, Grün und Gelb sowie glänzende und hochglänzende Oberflächen, da sie den Blick unweigerlich auf sich ziehen und das ruhige Ortsbild erheblich verändern und stören würden.

Ausgenommen von den Material- und Farbvorgaben sind

- Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 10° auf Hauptgebäuden im allgemeinen Wohngebiet **WA 6**. Dies betrifft insbesondere das Gebäude Liegnitzer Straße 1 A, das mit einem sehr flach geneigten Pultdach ausgestattet ist. Sehr flach geneigte Dächer sind bei Gebäuden mit zwei oder drei Vollgeschossen vom Straßenniveau aus nicht mehr einsehbar.
- Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 10° auf Garagen, Carports und Nebenanlagen, weil diese Gebäude keinen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben.
- Begrünte Dächer sowie Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachflächenfenster, Wintergärten, Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen. Begrünte Dächer scheiden per se bzgl. der Materialwahl und Dachfarbe aus. Die aufgeführten untergeordneten Gebäudeteile haben keinen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild, so dass die Forderung besonderer Dacheindeckungen unverhältnismäßig wäre.
- Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie und sonstige Dachkonstruktionen zur Energieversorgung scheiden ebenfalls bzgl. einer Vorgabe des zu verwendenden Materials und der Dachfarben aus.

### 3.3.4 Einfriedungen

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen undurchsichtigen Zäunen umgeben. Dadurch sind keine Einblicke in das Grundstück möglich und der öffentliche Straßenraum wird optisch stark eingeschränkt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist positiv zu bemerken, dass die Grundstücke bisher nur mit sehr niedrigen Zäunen und Hecken gegenüber

der Straßenfläche abgegrenzt sind und die angenehme Struktur des Wohngebietes voll zur Geltung kommen kann.

Um zu vermeiden, dass bei einem Eigentümerwechsel oder bei Neubaumaßnahmen eine „Abschottung“ einzelner Wohngrundstücke erfolgt, wird die zulässige Höhe der Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf eine Gesamthöhe von 1,00 m oberhalb der Fahrbahnoberkante begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Hecken und Strauchpflanzungen, die – ausgenommen im Kreuzungs- und Einmündungsbereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen – eine Gesamthöhe von maximal 2,00 m erreichen dürfen, um ihnen ausreichende Wuchsbedingungen zu bieten. In den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der öffentlichen Straßen müssen ausreichende Sichtverhältnisse freigehalten werden, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, daher ist hier eine Gesamthöhe der Hecken und Sträucher von 2,00 m nicht zulässig. Der Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO für die Höhe der Einfriedungen ist die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des eingefriedeten Grundstücks.

### **3.3.5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, wird auf die Bestimmungen des § 80 Absatz 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hingewiesen.

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## **3.4 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gem. § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange wie folgt erläutert und dargelegt.

### **3.4.1 Bestand**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Borsum. Es ist Bestandteil einer großen Siedlung, die seit 1962 in dem Bereich zwischen der Berliner Straße im Süden und der Neisser Straße im Norden erschlossen und bebaut wurde.

Die bauliche Nutzung im Plangebiet stellt sich zurzeit als allgemeines Wohngebiet mit einer differenzierten Bebauungsstruktur dar. Im nördlichen Teil befinden sich freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Vollgeschoss, im mittleren Teil große Ein- und Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen, im südlichen Teil Ein- und Mehrfamilienhäuser mit zwei bis vier Vollgeschossen. Die Bebauung erstreckt sich im Wesentlichen mit einem geringen Abstand entlang der Liegnitzer Straße. Die rückwärtigen Bereiche der überwiegend großen, langgestreckten Grundstücke werden mit Nebengebäuden und Nebenanlagen sowie als Gartenfläche (Rasenflächen, auf einzelnen Grundstücken auch Teilbereiche als Gemüsegarten und Beete) genutzt. Baum- und Strauchbestand beschränkt sich im Wesentlichen auf niedrige Arten und ist nur auf wenigen Grundstücken in größerem Umfang anzutreffen. Höhere Bäume befinden sich nur auf dem Grundstück Liegnitzer Straße 2 (1 Laubbaum) sowie im Straßenseitenraum der Berliner Straße. Entlang einiger Grundstücksgrenzen sind niedrige Hecken vorhanden. Festsetzungen mit Bindungen zum Erhalt und zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen bestehen über die vorhandenen Bebauungspläne nicht.

#### **3.4.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nach § 13a BauGB der Innenentwicklung, sodass grundsätzlich kein Ausgleichsbedarf für die Flächen im Plangebiet besteht. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplänen der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die in das Bebauungsplangebiet einbezogene Fläche des Baugebietes hat eine Größe von ca. 21.200 m<sup>2</sup>. Demzufolge liegt die zulässige Grundfläche mit 8.480 m<sup>2</sup> weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden somit erfüllt. Für mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Innerhalb des bestehenden Baugebietes wird die Grundflächenzahl von bisher 0,3 auf zukünftig 0,4 erhöht, die überbaubare Grundstücksfläche wird in die rückwärtigen Grundstücksbereiche hinein erweitert, um eine bauliche Verdichtung des Gebietes zu ermöglichen. Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit von zusätzlichen Bauvorhaben mit den zu erwartenden Grundstücksbefestigungen und -versiegelungen ergeben sich in den bisherigen Gartenbereichen unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser. Wertvoller Baumbestand und Biotopstrukturen von höherer Wertigkeit sind im Plangebiet nicht vorhanden, sodass Festsetzungen zum Erhalt der Strukturen nicht erforderlich sind und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen vermieden werden können. Eine Betroffenheit der weiteren Schutzgüter Tiere, Fläche, Klima und Landschaft liegt in diesem innerörtlichen bereits stark überprägten Siedlungsbereich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes, der bereits vorhandenen Bebauung sowie der Zielsetzung zur Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum ergeben sich insgesamt keine oder nur geringe Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Der Umbau und die Nachverdichtung innerörtlicher Areale sind positiv zu bewerten, um der weiteren Ausdehnung von Siedlungen in die freie Landschaft hinein entgegenzuwirken und die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

### **3.4.3 Artenschutz**

Die im Plangebiet zusätzlich ermöglichte Bebauung beschränkt sich auf Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Das Plangebiet ist bereits durch eine Einzelhausbebauung mit Gartenflächen genutzt und von weiteren ähnlichen Wohngebietsformen umgeben. Dahingehend sind innerhalb des Plangebietes keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Das Artenschutzrecht ist im Rahmen der Durchführung unabhängig von den planungsrechtlichen Bedingungen zu beachten. Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung grundsätzlich Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen von Baufeldfreimachungen die Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. April und dem 15. Juli (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)) sowie zur Gehölzentnahme zwischen dem 1. März und dem 30. September die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu befolgen sind. Sofern sich auf dem Grundstück ältere Gebäude befinden, deren bauliche Struktur sich potenziell als Lebensraum für Fledermäuse und Gebäudebrüter eignet, sollte unabhängig von der Einhaltung der genannten Fristen vor Abriss eines Gebäudes eine gutachterliche Begehung durch eine fachkundige Person erfolgen, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die Liegnitzer Straße. Diese verläuft durchgehend zwischen der Berliner Straße im Süden und der Neisser Straße im Norden. Die Straße ist geeignet, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

### **3.6 Immissionsschutz**

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen durch Emissionsquellen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht zu erwarten. Die bauliche Nutzung in den angrenzenden Siedlungsbereichen stellt sich ebenfalls als Wohngebiet dar.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes befinden sich auf einem der Grundstücke Ställe für eine Kleintierhaltung als Zubehör zu einer Kleinsiedlung. Sie wurde auf der Grundlage des § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung

von 1962 als Bauvorhaben im Mischgebiet genehmigt. Die Art der baulichen Nutzung hat sich im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes in der Zwischenzeit zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt und ist im Bebauungsplan Nr. 16 entsprechend festgesetzt. Die vorhandene genehmigte Nutzung der Kleintierställe genießt allerdings auch zukünftig Bestandsschutz; unzuträgliche Immissionen auf die umgebenden Grundstücke sind bisher nicht bekannt geworden.

Durch die zulässige Verdichtung der baulichen Nutzung kann sich eine geringfügige Erhöhung des auf das Bebauungsplangebiet bezogenen Verkehrs ergeben. Die durch den Straßenverkehr erzeugten Schallimmissionen können sich dadurch ebenfalls leicht erhöhen. Hierbei handelt es sich jedoch um siedlungstypische innerörtliche Verkehrsmengen, sodass Überschreitungen der für Wohngebiete geltenden Grenzwerte für die Schallbelastungen nicht zu erwarten sind.

### **3.7 Archäologie / Altablagerungen**

#### *Archäologische Funde*

Archäologische Funde sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht bekannt. Aufgrund der Lage des Baugebietes nahe am historischen Ortskern sind solche Funde aber nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde, so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim sowie beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich zu erfolgen.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann entsprechend mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

#### *Bodenverschmutzungen*

Bodenverschmutzungen und Altablagerungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes bisher ebenfalls nicht bekannt.

#### *Untersuchung auf Kampfmittelverdacht*

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, hat im Dezember 2025 die zu der Zeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet und mitgeteilt, dass keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Es wurde keine Sondierung durchgeführt, die Fläche wurde nicht geräumt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln – Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

#### **4. VER- UND ENTSORGUNG**

##### **• Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das vom Überlandwerk Leinetal GmbH (ÜWL) betriebene Trinkwassernetz.

Die Löschwasserversorgung kann dabei lediglich zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. Sollte die Versorgung durch das Trinkwassernetz nicht ausreichen, sind im Rahmen der Durchführung der Planung zusätzliche Maßnahmen auf dem Baugrundstück vorzusehen. Entsprechende Messungen und Nachweise einer ausreichenden Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.

##### **• Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Harsum mit einer Weiterleitung zum Klärwerk in Harsum.

Aufgrund des anstehenden bindigen Bodens ist eine Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich. Das Oberflächenwasser ist somit über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen. Bei Bedarf ist ein entsprechendes Rückstauvolumen mit Drosselung auf dem Grundstück vorzusehen. Die Details sind im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahme abzustimmen.

Daneben kann das Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung oder als Grauwasser genutzt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für die Anlage einer Zisterne ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landkreis Hildesheim einzuholen ist.

##### **• Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch die Avacon Netz GmbH. Darüber hinaus ist auch eine eigenständige Versorgung der Gebäude durch erneuerbare Energien möglich.

##### **• Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH).

## 5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6. FLÄCHENBILANZ

| Flächenbezeichnung                                                     | ha          |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Allgemeines Wohngebiet                                                 | 2,124       |
| Fläche für Versorgungsanlagen                                          | 0,003       |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche                                      | 0,193       |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Parkfläche | 0,016       |
| <b>Bruttobauland</b>                                                   | <b>2,34</b> |

## 7. BESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Harsum hat den Bebauungsplan Nr. 16 „Liegnitzer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Harsum, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Litfin)  
Bürgermeister

Stand: 07/2026

## 8. QUELLENVERZEICHNIS

DIE NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: 26. September 2017, mit der Änderungsverordnung vom 7. September 2022, in Kraft getreten am 17.09.2022.

LANDKREIS HILDESHEIM (2016): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim, in Kraft getreten durch Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt vom 2.11.2016. Die 1. Änderung des RROP wurde mit Bescheid vom 7.10.2019 vom Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser genehmigt.

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**PlanzV** – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**NBauO** – Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072 –), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).