

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

**BEBAUUNGSSPLAN NR. 19**  
**"OYNHAUSEN", 9. ÄNDERUNG**  
 im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

**BEGRÜNDUNG**

Stand: Inkrafttreten

A B S C H R I F T

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

Harsum, den 09.07.2012

GEMEINDE HARSUM  
 Der Bürgermeister

(Kernah)



## Inhalt

Teil A Städtebauliche Begründung.....	1
A.1 Erfordernis zur Planänderung.....	1
A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, raumordnerische Einschätzung .....	1
A.3 Beschleunigtes Planverfahren nach § 13 a BauGB.....	2
A.4 Planung.....	2
A.4.1 Programmstellung.....	2
A.4.2 Plangebiet .....	3
A.4.3 Ausweisungen des Bebauungsplanes .....	3
A.4.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
A.4.3.2 Baugrenzen .....	5
A.4.3.3 Verkehrsflächen .....	5
A.4.3.4 Grünflächen /Regenrückhaltebecken.....	6
A.4.3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	6
A.5 Emissionen .....	6
A.6 Versorgung.....	6
A.7 Flächenbilanz .....	7
A.8 Bebauungsentwurf.....	7
A.9 Plan- und Beteiligungsverfahren .....	7
Teil B Belange von Natur und Landschaft.....	9
B.1 Einleitung.....	9
B.1.1 Planungsvorhaben.....	9
B.1.2.1 Angaben zum Standort.....	9
B.1.2.1 Art und Umfang des Vorhabens .....	9
B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	10
B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale .....	10
B.2.1.1 Naturraum .....	10
B.2.1.2 Boden .....	10
B.2.1.3 Wasser.....	11
B.2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften.....	11
B.2.1.5 Orts- und Landschaftsbild .....	12
B.2.1.6 Mensch .....	12
B.2.1.7 Klima .....	13

---

---

B.2.2.8 Kulturgüter / Sachgüter .....	13
B.2.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	13
B.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen .....	13
B.3 Grünordnerisches Zielkonzept .....	14
B.3.1 Allgemeine Zielvorstellungen .....	14
B.3.2 Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen .....	14
B.3.3 Textliche Festsetzungen und Ziele .....	14
B.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	15
Teil C Abwägung der Stellungnahmen .....	17
Abwägung der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB i.V. m. § 13 (2) Ziff. 2 BauGB u. § 4a Abs. 3 BauGB - <i>Öffentliche Auslegung</i> und § 13 (2) Ziff. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB - <i>Beteiligung der Behörden und sons-   tiger Träger öffentlicher Belange</i> Anlagen .....	18
Teil D Anlagen .....	20
Anlage 1: Bebauungsentwurf .....	21
Anlage 2: Verkleinerter Auszug aus dem Urplan des Bebauungsplans Nr. 19 "Oynhausen" mit ... rechtsverbindlichen Änderungen (1. Änderung bis 8. Änderung) .....	23

---

## **Teil A Städtebauliche Begründung**

### **A.1 Erfordernis zur Planänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Oynhausen“ befindet sich in nordöstlicher Lage der Ortschaft Harsum und weist in seiner mittleren Zone ein „Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum/Grossflächiger Einzelhandel“ aus. An diesem Standort wurde ein Nahversorgungszentrum errichtet, nachdem die Gemeinde Harsum im Jahr 2000 durch eine 2. Änderung des B-Planes Nr. 19 hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen hatte. Das Angebot umfasst derzeit einen Einkaufsmarkt, einen Discounter, ein Textilgeschäft und eine Spielothek. Der Geschäftsstandort bildet einen wichtigen Bestandteil der grundzentralen Versorgung für die Ortschaft und innerhalb des Gemeindegebietes von Harsum.

Mittlerweile haben sich Absichten zur Erweiterung bzw. strukturellen Veränderung des Standortes entwickelt. Es ist geplant, westlich der bestehenden Märkte ein neues Gebäude für einen Discounter zu ergänzen, weil die Größe der Räumlichkeiten des bestehenden Discounters den aktuellen Ansprüchen nicht mehr entspricht. Dieses ist mit einer 8. Änderung des Bebauungsplans vorbereitet worden, mit der eine Anpassung der Baugrenzen an einen anderen Gebäudeumriss vorgenommen und die Verkaufsfläche auf 3.900 qm angehoben wurde. Da ein anderer Gebäudeumriss geplant war, musste die Regenrückhaltung in den südwestlichen Bereich des Sondergebietes verlagert werden.

Nach dem Erreichen der Rechtswirksamkeit der 8. Änderung im Juli 2010 zeigt es sich, dass die erforderliche Verkaufsfläche für das geplante Vorhaben nicht ausreichend ist und noch etwas angehoben werden muss, damit das Marktgebäude errichtet werden kann. Statt einer maximalen Verkaufsfläche von 3.900 qm wird eine zusätzliche Verkaufsfläche bis zu 300 qm notwendig. Der Rahmen der Verkaufsfläche wird nun mit 4.200 qm festgelegt. Diese Erweiterungen und Umstellungen führen zu keiner wesentlichen Veränderung des bestehenden Rahmens.

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung wird die Verkaufsfläche einschließlich ihrer Anhebung grundstücksbezogen mit einer Verhältniszahl festgesetzt.

Da insbesondere die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums zu Fuß oder mit dem Fahrrad gestärkt werden soll, war mit der 8. Änderung geplant, den bereits bestehenden Fußweg südlich der „Peiner Landstraße“ bis zum Nahversorgungszentrum heranzuführen und eine Weiterführung bis zur Bushaltestelle am Kreisel vorzubereiten. Diese Absicht hat weiterhin Bestand und wird in die 9. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Um die genannten Maßnahmen durchführen zu können, muss der B-Plan Nr. 19 innerhalb einer 9. Änderung angepasst werden. Das Erfordernis dieser Bebauungsplanänderung und die Befürwortung dieses Vorhabens durch die Gemeinde wird damit begründet, dass die Stärkung eines bereits bestehenden und eingeführten Geschäftsstandortes erreicht werden kann.

### **A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, raumordnerische Einschätzung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Harsum wurde innerhalb einer 20. Änderung, die im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 im Jahre 2000 durchgeführt wurde, bereits auf die beabsichtigte Nutzung eines Nahversorgungszentrum eingerichtet. Zum damaligen

Zeitpunkt wurde ein Gutachten zur raumordnerischen städtebaulichen Verträglichkeit durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass für Harsum ein Versorgungsdefizit beim Angebot von Waren im periodischen und aperiodischen Bedarf bestand. Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Defizit mit der Planung des Nahversorgungszentrums ausgeglichen. Die Gemeinde konnte damit ihrer grundzentralen Versorgungsaufgabe nachkommen.

Im Vorfeld der jetzt beabsichtigten 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 hat die Gemeinde Harsum Kontakt mit dem Landkreis Hildesheim aufgenommen, um Erfordernisse aus den raumordnerischen Belangen rechtzeitig in das Planverfahren einzubinden. Seitens der Raumordnung wurde bestätigt, dass der Standort durch das Vorhaben gestärkt wird und die geplante Erweiterung sich in den bereits bestehenden Rahmen einfügen wird, sodass keine erneute gutachterliche Betrachtung erforderlich wird.

Im Ergebnis entwickelt sich die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Harsum.

### **A.3 Beschleunigtes Planverfahren nach § 13 a BauGB**

Da das geplante Vorhaben als Innenentwicklung betrachtet werden kann, lässt es sich nach den neuen rechtlichen Möglichkeiten in einem beschleunigten Aufstellungsverfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung durchführen. Voraussetzung für diese Verfahrensart ist, dass die zulässige Grundfläche in dem Änderungsvorhaben des Bebauungsplanes unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt und dass keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Beide Voraussetzungen werden durch diese Änderung erfüllt. Die einbezogenen Grundstücksflächen der "Sonstigen Sondergebiete" bleiben mit ca. 19.560 qm (21.730 qm x 0,9 GRZ) unterhalb von 20.000 qm.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen. Keine Anhaltspunkte bestehen infolge der Bebauungsplanaufstellung für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete i.S. des BNatG). Da lediglich eine Verlagerung der überbaubaren Flächen erfolgt, bleibt der Anteil der versiegelten Flächen in der bekannten Größenordnung. Bestehende Baumpflanzungen werden nur räumlich anders angeordnet.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnte nach § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB somit abgesehen werden.

### **A.4 Planung**

#### **A.4.1 Programmstellung**

Innerhalb des Standortes des Nahversorgungszentrums sind strukturelle Veränderungen geplant. Im westlichen Grundstücksbereich soll ein neues Gebäude für einen Discounter errichtet werden.

Der bislang vor Ort ansässige Discounter verlässt den Standort. Die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche dieses Gebäudeteils entspricht nicht mehr den mittlerweile üblichen Größenordnungen, so dass ein Neubau für den neu hinzukommenden Discounter erforderlich wird.

Die Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer aus der Ortschaft Harsum zum Nahversorgungszentrum sollen weiter ausgebaut werden.

#### **A.4.2 Plangebiet**

Das Plangebiet der 9. Änderung umfasst die Teile des Bebauungsplanes Nr. 19, die vom Nahversorgungszentrum in Anspruch genommen werden. Einbezogen sind die Flurstücke 279/28 (teilweise) und 279/24 (ganz) der Flur 4 in der Gemarkung Harsum.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind es folgende Teilnutzungen: die Flächen für Einstellplätze, sämtliche Gebäudeflächen, das Regenrückhaltebecken, die Grenzbereiche zur Peiner Landstraße bzw. zum Kreisel, sowie der südliche Zufahrtsbereich mit Stellplätzen und die Wallanlage im Süden des Marktstandortes.

#### **A.4.3 Ausweisungen des Bebauungsplanes**

##### **A.4.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung eines "Sonstigen Sondergebietes, Nahversorgungszentrum / großflächiger Einzelhandel" wird weitergeführt, da sich die beabsichtigten Nutzungen weiterhin in diesen Rahmen einfügen. Jedoch wird die zulässige Verkaufsfläche entsprechend den geänderten Vorhaben erhöht. In der bisherigen Ausweisung waren 3.900 qm zulässige Verkaufsfläche festgesetzt. Jetzt werden insgesamt 4.200 qm zulässige Verkaufsfläche für Läden, Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe eingeräumt, die grundstücksbezogen verteilt und mit einer Verhältniszahl festgesetzt wird.

Das kleinere Flurstück 279/ 24 erhält die Verkaufsflächenzahl VK von 0,33, um dort eine Verkaufsfläche von 678 qm einzurichten. Das größere Flurstück 279/28 erhält die VK von 0,171, um dort bestehende und geplante Verkaufsflächen von insgesamt 3.460 qm zur Verfügung zu haben. Die Verkaufsflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden können.

Bei den Grundstücksflächen ergeben sich nachfolgend maximal zul. Verkaufsflächen:

Flurstück 279/28 mit 20.514 qm einbezogener Grundstücksfläche x VK 0,171 = 3.508 qm

Flurstück 279/24 mit 2.112 qm einbezogener Grundstücksfläche x VK 0,33 = 697 qm.

Das ergibt zusammen 4.205 qm, die annähernd dem eingangs erläuterten Rahmen der Gesamtverkaufsfläche von 4.200 qm, die mit der Raumordnungsbehörde abgestimmt worden ist, entsprechen. Weiterhin zulässig ist die Errichtung einer Spielothek (Internet-Cafe und Spielbörse) mit Geldspielgeräten innerhalb des "Sonstigen Sondergebiets".

Die zulässige Fläche ist mit der 8. Änderung auf insgesamt 130 qm festgesetzt worden. Dieses wird übernommen. Die Anzahl zulässiger Geldspielgeräte im einzelnen ergibt sich aus der "Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit" (Spielverordnung - SpielV) in der z. Zt. geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.2006 (BGBl. I S. 280).

Hinsichtlich der Geschossflächenzahl bleibt es bei 0,4. Für das kleine Flurstück 279/ 24 wird 0,8 vorgegeben.

Bedingt durch die Veränderungen wird die Grundflächenzahl mit 0,8 einschließlich einer Überschreitung um 0,1 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist größer als die Geschossflächenzahl, da Zufahrten, Stellplätze, baulichen Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einbezogen werden. Als bauliche Nebenanlage ist der im Süden des Nahversorgungszentrums befindliche Wall als Trennung zu den anschließenden Wohnbauflächen zu werten.

Addiert man die angesprochenen Flächen in Bezug auf den konkreten Ausbautentwurf, ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,87. An der Überschreitung hat in besonderem Maß die bauliche Nebenanlage des Walles Anteil. Nach § 17 der Baunutzungsverordnung ist die Obergrenze für "Sonstige Sondergebiete" 0,8 festgelegt. Das entspricht einer Überbauung von 80 % der Grundfläche.

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO kann diese Obergrenze überschritten werden.

Städtebauliche Gründe liegen in diesem Fall wegen der räumlichen Begrenzung des "Sonstigen Sondergebietes" vor, die keine weitere Entwicklung in Flächen außerhalb des Plangebietes an diesem Standort erlaubt.

Das Nahversorgungszentrum ist umgeben von vorhandenen Straßen im Westen und Norden ("Peiner Landstraße", "Carl-Zeiss-Straße"), sowie ausgebauten Gewerbeflächen und Wohnbauflächen im Osten und Süden, die nicht mehr in Anspruch genommen werden können.

Wie bereits vorstehend erwähnt, führt die Anrechnung der Wallanlage im Süden zu der Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8. Der Wall ist als Erdschüttung angelegt und hat sich mittlerweile durch seine intensive Bepflanzung als begrünte Fläche entwickelt. Er bildet eine Trennung und einen Übergang der Wohnnutzung zum Nahversorgungszentrum. Die mittlerweile vielen vorhandenen Gehölze im Bereich der Wallanlage begünstigen das Kleinklima.

Zusätzliche verkehrliche Bedürfnisse erwachsen aus dieser Überschreitung nicht. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die vorgesehenen und bereits durchgeführten Maßnahmen der Zu- und Ausfahrt zum Nahversorgungszentrum und zur Unterbringung der Kundenfahrzeuge und des Anlieferverkehrs befriedigt.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist eine Anhebung der Grundflächenzahl und in Folge dessen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung begründet.

Es wird davon ausgegangen, dass das neu geplante Gebäude sich am Bestand orientiert und ein eingeschossiges Hallenbauwerk mit Satteldach errichtet wird. Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt für diese Planänderung durch eine Bestimmung über Normal Null (NN). Das Geländeniveau wurde anhand einer GPS-Einmessung im westlichen Grundstücksbereich bei 77,10 m über NN bestimmt. Der Messpunkt befindet sich auf einem Bolzen auf dem Bord des Fußweges an der westlichen Ecke vor dem (bestehenden) Verbrauchermarkt und ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Traufhöhe wird festgesetzt bei 85,00 m über NN und die Firsthöhe bei 88,00 m über NN. Damit kann eine Traufhöhe des Gebäudes bis 7,90 m und eine Firsthöhe bis 10,90 m erreicht werden. Diese Größenordnung entspricht der Kontur des Gebäudebestandes, das beabsichtigte Bauprogramm lässt sich innerhalb der Festsetzung realisieren.



#### **A.4.3.2 Baugrenzen**

Für den geplanten Neubau des Discounters an der Westseite des Nahversorgungszentrums wurde bereits mit der 8. Änderung eine abweichende Führung der Baugrenze vorgenommen. Dieser Verlauf wird in die 9. Änderung übernommen.

Die Baugrenze wird weiterhin dementsprechend auf das jetzt geplante Vorhaben eingerichtet.

#### **A.4.3.3 Verkehrsflächen**

In der südwestlichen Zone des Plangebietes wird ein Einfahrtsbereich mit 16 m Breite zur "Peiner Landstraße" / K 201 ausgewiesen. Von dieser Seite erfolgt i. d. R. die Anlieferung der Geschäfte. Die Zufahrt liegt innerhalb der derzeit festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze.

Südlich dieser Einfahrt endet zur Zeit ein Fuß- und Radweg. Weitere Fußwege gibt es in diesem Bereich auf der Ostseite der Peiner Landstraße nicht. Der Fuß- und Radweg soll deshalb auf der nördlichen Seite der Einfahrt bis zur Vorderseite des Nahversorgungszentrums weitergeführt werden, wo er anschließt an eine möglichst geräumige Wegpassage, die die einzelnen Geschäftseingänge der Gebäude verbindet. Hierdurch wird ein ungestörtes Einkaufen, ohne Überschneidung mit dem Autoverkehr, ermöglicht.

Außerhalb des Plangebietes wird der Fußweg bis zu einer Bushaltestelle am Kreisel (s. Bebauungsentwurf) fortgesetzt werden, um eine Verknüpfung der Haltestelle mit dem Einkaufsmöglichkeiten und in die Ortslage hinein herzustellen.

Der geplante Fuß- und Radweg wird in seinem südlichen Abschnitt auf der Ostseite eines kompakten, bestehenden Bepflanzungsstreifens an der Peiner Landstraße geführt. Dadurch wird eine Abschirmung dieses Weges vom Straßenverkehr der Peiner Landstraße erreicht. Der Weg im Abschnitt zwischen Baukörper und Pflanzstreifen sollte in Hinblick auf Winter- und Abendzeiten beleuchtet werden.

Zum Nahversorgungszentrum sind 3 Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Davon ist die die südwestliche nur für die Anlieferung und für Betriebsangehörige bestimmt worden. Kunden müssen die Ein- und Ausfahrt am Kreisel oder weiter östlich die von der "Carl-Zeiss-Straße" benutzen.

Von der südwestlichen Zufahrt bis zur Einfahrt vom Kreisel (auf das Gelände des Nahversorgungszentrums) und südlich der "Carl-Zeiss-Straße" werden Bereiche "ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt. Dadurch wird ausgeschlossen, dass weitere, untergeordnete Zufahrten eingerichtet werden, die den Verkehrsfluss auf der "Peiner Landstraße" stören. Der beabsichtigte Zusammenhang der Randeingrünung des Nahversorgungszentrum an der "Peiner Landstraße" und an der "Carl-Zeiss-Straße" wird so wenig wie möglich unterbrochen.

Im nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrum sind die Flächen für die erforderlichen Stellplätze der Besucher des Nahversorgungszentrums als "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" ausgewiesen. Im südlichen Grundstücksbereich wurden in gleicher Weise Stellplätze für Betriebsangehörige festgesetzt.

Der überwiegende Teil der Einstellplätze ist bereits errichtet. Lediglich im westlichen Teil werden vorhandene Plätze etwas verlagert und neue im Zusammenhang mit dem aktuellen Bauvorhaben angelegt.

#### **A.4.3.4 Grünflächen /Regenrückhaltebecken**

Das erforderliche Regenrückhaltebecken wird innerhalb einer "Privaten Grünfläche" dargestellt. Die Größe ist ausreichend bemessen, sodass das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten und zeitverzögert den bestehenden Netzen zugeführt werden kann.

#### **A.4.3.5 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Im nördlichen Randbereich zur Peiner Landstraße wird die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt, um eine räumliche Fassung des Parkplatzes und ein attraktives Erscheinungsbild am Ortseingang zu erreichen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, dass im Bereich der Stellplätze je 4 Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen ist, um die kleinklimatischen Verhältnisse der versiegelten Flächen zu verbessern.

Bereits vorgenommene Bepflanzungen im nordöstlichen und östlichen Randbereich der 9. Änderung werden als zu erhaltende Gehölze festgesetzt. Ebenfalls zu erhalten ist die mittlerweile intensiv ausgeprägte Gehölzstruktur im Bereich der Wallanlage.

### **A.5 Emissionen**

Durch die Erweiterung sind keine zusätzlichen Auswirkungen durch Schallemissionen zu erwarten, weil durch den Lärmschutzwall südlich des Nahversorgungszentrums bereits Vorkehrungen zum Schutz von schallempfindlicheren, südlich benachbarten Nutzungen bestehen. Ein Anlieferung von Norden (vom Parkplatz aus) geschieht nur in untergeordneter Weise. Die nach Norden benachbarten Nutzungen (Gewerbegebiete) liegen weiter entfernt und sind weniger empfindlich einzustufen.

### **A.6 Versorgung**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner wesentlichen Veränderung des bisher bereits eingeräumten Bauvolumens. Die Versorgung mit Strom, Gas und Frischwasser, sowie die Wegführung des Abwassers kann deshalb, wie bislang auch schon, durch die bestehenden Netze erfolgen. Die Löschwasserversorgung ist in gleicher Weise gewährleistet.

Für die Stromversorgung befindet sich am südwestlichen Rand des Änderungsbereichs eine Trafostation.

## A.7 Flächenbilanz

Folgende Flächengrößen sind für das Planvorhaben relevant:

Gesamtgröße des Plangebietes	rd.	22.625 qm	(100%)
davon:			
- Sondergebiet - "Nahversorgungszentrum / großflächiger Einzelhandel"	rd.	21.730 qm	(96,0%)
- Verkehrsfläche/ Fußgängerbereich (geplanter Fußweg parallel zur "Peiner Landstraße")	rd.	250 qm	(1,0%)
- Private Grünfläche / Regenrückhaltebecken	rd.	625 qm	(2,8%)
- "Fläche für Versorgungsanlagen" Zweckbestimmung : Elektrizität	rd.	20 qm	

## A.8 Bebauungsentwurf

Dem Bebauungsplan ist zur Illustration ein Bebauungsentwurf beigelegt, der den bisherigen Ausbaustand zeigt sowie die beabsichtigten Erweiterungen wiedergibt. Der Entwurf ist unverbindlich.

## A.9 Plan- und Beteiligungsverfahren

Die Bebauungsplan-Änderung hat in der Zeit vom 02.04.2012 bis einschließlich 02.05.2012 öffentlich ausgelegt. Durch den Landkreis Hildesheim ist die Anregung vorgetragen worden, die bisher als Gesamtfläche eingetragene Verkaufsfläche von 4.200 qm grundstücksbezogen in einer Verhältniszahl zuzuweisen. Dieses entspricht der gegenwärtigen Rechtsauffassung, die diese Art der Festlegung für erforderlich hält. Da dieses eine Änderung nach der ersten öffentlichen Auslegung ist, wurde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches dieser neue Sachverhalt erneut ausgelegt, damit er so in die Festsetzungen der 9. Änderung eingehen kann.

Hintergrund zur Veränderung der Verkaufsflächenfestsetzung ist die gesetzgeberische Absicht, zu verhindern, dass bei mehreren Grundstücken in unterschiedlichen Besitzverhältnissen eine Gesamtverkaufsfläche von einem Grundstück, das zuerst bebaut wird, allein in Anspruch genommen werden kann und anderen Grundstücken nichts bleibt. Durch eine Verhältniszahl haben alle Grundstücke eines Bebauungsplans so einen gesicherten Teilanspruch an der Verkaufsfläche, auch bei nachträglicher Teilung der Grundstücke. Die Zahl ist grundstücksbezogen festzusetzen. Der Bereich der 9. Änderung setzt sich aus 2 Grundstücken zusammen, die sich in verschiedenen Besitzverhältnissen befinden. In der Summe der Teilflächen können weiterhin bis zu insgesamt 4.200 qm Verkaufsflächen wie bisher beabsichtigt auch eingerichtet werden. Im Unterschied zur bisherigen Festsetzung wird diese Gesamtzahl nicht mehr festgesetzt.

Nach den Bestimmungen des § 4a Abs. 3 BauGB ist es den Gemeinde erlaubt, bei einer nochmaligen Offenlegung die Möglichkeit der Stellungnahme nur auf den veränderten Sachverhalt (hier die Umwandlung der Verkaufsfläche) einzuschränken. Die Gemeinde machte davon Gebrauch.

In der Planzeichnung zur Planfassung, die erneut offen gelegt wurde, ist dieser Sachverhalt durch Umgrenzung kennlich gemacht worden, zu dem nur Stellung bezogen werden durfte.

Neben der Einschränkung, nur zu dem Sachverhalt der Verkaufsfläche Stellung beziehen zu können, ist es möglich, die Zeit der Offenlegung angemessen zu verkürzen. Diese Möglichkeit hat die Gemeinde in Anspruch genommen. Die Offenlegung wurde auf 2 Wochen begrenzt. Sie fand in der Zeit vom 29.05.2012 bis einschließlich 13.06.2012 statt. Als betroffene Behörde wurde der Landkreis beteiligt.

In dieser eingeschränkten Offenlegung und Beteiligung wurde keine Anregungen und Hinweise abgegeben.

## **Teil B Belange von Natur und Landschaft**

### **B.1 Einleitung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Naturschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Das geplante Vorhaben wird in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, eine Umweltprüfung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zu erwarten sind, gelten als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" im Sinne des § 1a (3) Satz 5. Somit kommen Ausgleichsmaßnahmen für das vorliegende Planungsvorhaben nicht zur Anwendung. Der Grundsatz der Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft bleibt davon unberührt.

#### **B.1.1 Planungsvorhaben**

##### **B.1.2.1 Angaben zum Standort**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Ortslage im nördlichen Teil der Ortschaft Harsum. Es handelt sich um ein bestehendes Nahversorgungszentrums mit gewerblicher Nutzung durch großflächigen Einzelhandel, das sich an das nordwestlich anschließende Gewerbegebiet "Harsum Nordfeld" angliedert. Das Gebiet wird im Westen durch die Peiner Landstraße (K 201) und im Norden durch den Verkehrskreisel sowie die Carl-Zeiss-Straße begrenzt. Im Osten schließen weitere Gewerbeflächen an. Südlich des Planbereiches befindet sich ein Wohngebiet, das durch einen Lärmschutzwall abgegrenzt wird.

##### **B.1.2.1 Art und Umfang des Vorhabens**

Das Planungsvorhaben bezieht sich auf die Flurstücke 279/ 28 und 279/ 24. Mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 19 "Oynhausen" 2. Änderung, der seit 2000 rechtsverbindlich ist, besteht bereits ein Baurecht für die Fläche. Aufgrund veränderter Planungsabsichten sind strukturelle Anpassungen in einem Teilbereich erforderlich. Es ist geplant, westlich der bestehenden Märkte ein neues Gebäude zu errichten und in diesem Bereich Kundenstellplätze zu erweitern. Hierfür wird eine Fläche des vorhandenen Regenrückhaltebeckens in Anspruch genommen, die im Gegenzug in den südwestlichen Bereich des Sondergebietes verlagert wird. Um den nicht motorisierten Verkehr zu stärken soll der Fußweg an der Peiner Landstraße, der derzeit südlich des Nahversorgungszentrums endet, auf der Fläche des Plangebietes bis zur Bushaltestelle am Kreisel im Norden weitergeführt werden.

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 19, 2. Änderung weist im betreffenden Bereich ein Sondergebiet "Nahversorgungszentrum / großflächiger Einzelhandel" sowie eine "private Grünfläche / Regenrückhaltebecken" aus. Innerhalb des Sondergebietes sind Flächen für anzupflanzende Bäume und Sträucher in den Randbereichen der Stellplätze festgesetzt.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte lediglich eine Verlagerung der überbaubaren Flächen. Der Anteil der versiegelten Fläche sowie der Grünfläche und der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern blieb in der bekannten Größenordnung bestehen. Vorhandene Baumpflanzungen wurden in Teilbereichen räumlich verändert angeordnet. Neu zur Ausweisung kam eine Straßenverkehrsfläche im Bereich des Kreisels sowie eine Verkehrsfläche als Fußgängerbereich.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes umfasst neben den Flächen der 8. Änderung auch einen bestehenden Parkplatz im Norden der Marktgebäude, die mit Bäumen bepflanzten Randflächen im Norden und Osten des Gebietes sowie den eingewachsenen Lärmschutzwall im Süden. Die betrachtete Gesamtfläche hat eine Größe von 22.625 qm.

Nötig wurde die vorliegende Änderung, da die zulässige Verkaufsfläche für das geplante Marktgebäude nicht ausreichend ist und erhöht werden muss. Außerdem wird die Grundflächenzahl auf 0,9 angehoben, das macht eine Betrachtung des gesamten "Sonstigen Sondergebietes" notwendig. Die oben beschriebenen Ausweisungen der 8. Änderung werden in die 9. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

## **B.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

### **B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im unbeplanten Zustand bezogen auf die Schutzgüter dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die aus dem Vollzug der Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung abzuleiten, die anschließend in das grünordnerische Zielkonzept einfließen können.

#### **B.2.1.1 Naturraum**

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Hildesheimer Lössbörde. Dieser Naturraum ist charakterisiert durch ein flachwelliges Relief und offene weite Ackerflächen mit sehr fruchtbaren, intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden. Die Fläche im Änderungsbereich ist Teil der inneren Ortslage, direkte Bezüge zum offenen Landschaftsraum sind nicht vorhanden.

#### **B.2.1.2 Boden**

Das Schutzgut Boden stellt eine nur begrenzt zur Verfügung stehende Ressource dar. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden, die Funktionsfähigkeit des Bodens ist nachhaltig zu sichern. Dies betrifft insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushaltes wie auch die Funktion besonders seltener oder schutzwürdiger Böden ebenso wie Böden mit besonderer Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, die besondere Werte im Naturhaushalt darstellen (BBodSchG § 1 und § 2).

Im Planungsraum stehen Lösslehm und Löss über Geschiebelehm und -mergel an. Auf den Lössdecken herrschen als Bodentyp stauwasserbeeinflusste Schwarzerden mit schwacher bis mäßiger Pseudovergleyung vor, die in der Bördelandschaft sehr häufig vorkommen. Das ackerbau-

che Ertragspotential ist äußerst hoch. Der Boden wurde bereits vor der baulichen Entwicklung des Gebietes durch die langjährige agrartechnische Bewirtschaftung stark überformt und verändert. Mit dem Bau des Nahversorgungszentrums erfolgte eine großflächige Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen, lediglich kleinere Teilbereiche blieben unversiegelt.

Die Bewertung der Lebensraumfunktionen des Bodens erfolgt nach dem Natürlichkeitsgrad, das heißt der Naturnähe des Bodens sowie der natürlichen Bodenfruchtbarkeit unter Berücksichtigung aktueller Beeinträchtigungen. Die Böden im Plangebiet sind durch die bestehende Nutzung stark beeinträchtigt und bis in den Untergrund überprägt. Die versiegelten Böden werden gemäß Arbeitshilfe Eingriffsregelung NLO 2003 der Wertstufe I (auf einer 5-stufigen Skala) zugeordnet, sie haben eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. Die unversiegelten Böden sind von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III).

Das Schutzgut Boden wird durch das bauliche Vorhaben (Versiegelung, Überbauung) erheblich beeinträchtigt. Eine natur- oder kulturhistorische Bedeutung des Bodens ist nicht gegeben, der Boden hat keine Archivfunktion.

### **B.2.1.3 Wasser**

Die **Grundwasser**neubildungsrate wird mit 100 bis 200 mm/ Jahr als gering eingestuft. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch, weil mit Schluff und Ton eine gering durchlässige Schicht ansteht, die Verunreinigungen zurückhält. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist somit gering.

**Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Es sind keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung festgesetzt.

Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das im Zuge der Planänderung in seinem Standort verändert wird. Das Schutzgut Wasser wird durch das bauliche Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **B.2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Gemäß Art.4 der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) sind die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet, die flächen- und zahlenmäßig geeigneten Gebiete für Arten des Anhanges I der Richtlinie (Art.4 Abs.1) und für Zugvogelarten (Art.4 Abs.2) zu Besonderen Schutzgebieten (BSG, Europäische Vogelschutzgebiete) zu erklären und der Europäischen Kommission für die Bildung des ökologisch vernetzten Schutzgebietssystems Natura 2000 zu melden. Hier gibt es kein Gebiet, das diesen Kriterien genügt.

Im Planbereich kommen nicht vor bzw. grenzen nicht an:

- Gebiete zugehörig zum europäischen Netz NATURA 2000 (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete)
- Biosphärenreservat, Naturpark
- Natur-, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile

- geschützte Biotope gem. § 28a und b NNatG, Naturdenkmale
- Gastvögel, Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten.

Die Flächen des bestehenden Nahversorgungszentrums sind durch die Gebäude der Verbrauchermärkte und die daran anschließenden Stellplatzflächen großflächig versiegelt. Weiterhin befinden sich im westlichen Teil des Geltungsbereiches intensiv gepflegte Rasenflächen sowie Straßenbegleitgrün an den nördlich gelegenen Stellplätzen. Entlang der Peiner Landstraße und in den Randbereichen der vorhandenen Stellplätze stehen hochstämmige Laubbäume jüngeren Alters mit Arten wie Ahorn, Eschen und Linde. Östlich der Hauptzufahrt zum Parkplatz entlang der Carl-Zeiss-Straße und der Privatstraße Am neuen Horizont wachsen jüngere Linden- und Ahornhochstämme. Die südliche Grenze bildet ein mit Laubbäumen und Sträuchern bewachsener Wall. Im Nordwesten der Fläche befindet sich ein Staugewässer mit naturferner Ausprägung, das der Regenrückhaltung dient. Die Randbereiche weisen Gehölze jüngeren Alters auf. Im Südwesten an der Peiner Landstraße grenzen ältere Gehölzbestände auf öffentlichem Grund an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist insgesamt durch die gewerbliche Nutzung stark überformt. Das hohe Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen und Stellplatzflächen stellt ein erhebliches Störungspotential durch Lärmbelastung dar. Die Arten und Biotoptypen des Plangebietes sind insgesamt von geringer bis durchschnittlicher Bedeutung für den Naturschutz.

Durch das bauliche Vorhaben (Überbauung und Verlagerung des Rückhaltebeckens) werden vorhandene Gehölzstrukturen jüngeren Alters entfernt. Das Schutzgut Arten und Biotope wird in Bezug auf das Entwicklungspotential dieser Strukturen erheblich beeinträchtigt.

#### **B.2.1.5 Orts- und Landschaftsbild**

Der Schutz und die Pflege des Landschaftsbildes sind wichtige Ziele der Naturschutzgesetzgebung. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind entsprechend § 1 NNatG als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Die Fläche im Änderungsbereich ist Teil der inneren Ortslage, direkte Bezüge zum offenen Landschaftsraum sind nicht vorhanden. Der Planungsraum ist insgesamt gewerblich geprägt und hat keine unmittelbare Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Peiner Landstraße stellt für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung zum offenen Landschaftsraum im Norden der Ortslage her. Der Bereich des Planungsgebietes beeinflusst das Erscheinungsbild am Ortseingang aus der Perspektive der Ortseinfahrt über die Peiner Landstraße.

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wird durch bauliche Erweiterungen und Verlagerung von Gehölzstrukturen beeinträchtigt.

#### **B.2.1.6 Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit jeglicher Planung die Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung.

Südlich des Planbereiches befindet sich ein Wohngebiet, das durch den Lärmschutzwall vom Nahversorgungszentrum abgetrennt wird. Von der Realisierung des weiteren Marktgebäudes gehen keine Beeinträchtigungen für den Menschen aus, da ein besonderer Schutz gegen Lärmemission bereits besteht.



Dieses Schutzgut wird durch das bauliche Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **B.2.1.7 Klima**

Das Plangebiet liegt im Klimabereich "Weser-Aller-Gebiet". Großklimatisch ist ein ozeanischer Einfluss wirksam, mit Übergängen zum kontinentalen Klima. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 500 bis 550 mm, die Hauptwindrichtung ist West.

Die Fläche des Änderungsbereichs erfüllt sehr geringe klimatische Ausgleichsfunktion als Fläche für Kaltluftproduktion. Das Gebiet ist klimatisch durch Immissionen (Lärm, Staub, Schadstoffe) beeinträchtigt aufgrund der Lage zwischen den viel befahrenen Straßen (Peiner Landstraße und Bundesstraße 94). Das Schutzgut ist von allgemeiner Bedeutung.

Dieses Schutzgut wird durch das bauliche Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **B.2.2.8 Kulturgüter / Sachgüter**

Der Gemeindeverwaltung ist im Planbereich das Vorkommen von Bodendenkmalen, Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen o.ä. nicht bekannt.

#### **B.2.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Die untersuchten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sog. Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion des Bodens und der Flora und Fauna. Beeinträchtigungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet für den Boden und das Landschaftsbild sowie für die Arten und Biotope zu erwarten.

#### **B.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Wie einleitend bereits dargelegt bedarf es in diesem Änderungsverfahren keiner Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen. Es werden jedoch grünordnerische Maßnahmen erarbeitet bzw. aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan für diesen Teilbereich übernommen, die aus dem Planvorhaben resultierende Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern. Die rechtliche Absicherung erfolgt durch entsprechende zeichnerische und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Kap. B 3).

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind zu vermeiden bzw. durch geeignete Maßnahmen zu minimieren. Die Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden, sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen.

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten, sind Maßnahmen an Gehölzen generell nur außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Nachrichtlich wird auf § 39

BNatSchG verwiesen. Demnach dürfen notwendige Schnitt- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten vom 1.10 bis zum 28.02. durchgeführt werden. Dies gilt allerdings u.a. nicht für Gehölze auf gärtnerisch genutzte Grundflächen. Lebensstätten wild lebender Tierarten dürfen generell nicht zerstört werden.

## **B.3 Grünordnerisches Zielkonzept**

### **B.3.1 Allgemeine Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für folgende Teilbereiche:

- Maßnahmen für das Orts- und Landschaftsbild
- Pflanzung von Gehölzen

### **B.3.2 Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen**

Grünordnerische Maßnahmen dienen der Konkretisierung und textlichen Beschreibung siedlungsökologischer und landschaftsgestalterischer Zielsetzungen. Ein wesentliches Ziel liegt darin, Bereiche für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne flächiger und linearer Vernetzung auszuweisen und für diesen Zweck vorzubereiten, damit sich eine ökologische Verbundenheit einstellen kann.

Für das geplante Bauvorhaben müssen vorhandene Gehölzstrukturen entfernt werden, die an anderer Stelle wieder neu angelegt werden können. Aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden die grünordnerischen Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen entlang der Straße, im Bereich der Stellplätze und des Regenrückhaltebeckens übernommen und den aktuellen Anforderungen angepasst. Es werden Flächen für anzupflanzende Bäume und Sträucher sowie eine private Grünfläche für die Regenrückhaltung festgesetzt. Diese Größenordnung entspricht der Ausweisung im vorangegangenen Bebauungsplan.

### **B.3.3 Textliche Festsetzungen und Ziele**

In den textlichen Festsetzungen der Plandarstellung des Bebauungsplanes werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen beschrieben, die im Folgenden näher erläutert und begründet werden:

#### **1. Bepflanzung auf der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Auf dem 3 m breiten, randlichen Pflanzstreifen im Bereich der Stellplätze sind großkronige, einheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Die Pflanzung ist lückenlos und mit gleichmäßigen Pflanzabständen als Baumreihe in einheitlicher Art mit einem Baum je 10 lfd m des Streifens anzulegen.

Ziel der Maßnahme ist eine räumlich-visuelle Fassung der baulichen Erweiterungen durch Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Grundstücks, die zu einer Aufwertung des Ortbildes wie auch zur ökologischen und stadtklimatischen Verbesserung des Naturhaushaltes und zur großräumigen Vernetzung von Biotopstrukturen beitragen.

## **2. Bepflanzung auf den privaten Stellplätzen**

Auf den Flächen für Stellplätze ist je 4 Stellplätze ein hochwachsender einheimischer Laubbaum in einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar benachbart anzuordnen. Sie sind dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahrung und Bodenverdichtung zu schützen.

Ziel der Maßnahme ist eine räumliche Gliederung der großflächig versiegelten Flächen durch Gehölzpflanzung. Aus der Pflanzmaßnahme resultieren ökologische und stadtklimatische Verbesserungen des Naturhaushaltes im Bereich der Versiegelung sowie eine Aufwertung des Erscheinungsbildes der Stellplätze am Ortseingang.

## **3. Bepflanzung auf der privaten Grünfläche mit Regenrückhaltebecken**

Die Fläche des Rückhaltebeckens ist mit mindestens 1 großkronigen, einheimischen Laubbaum je 200 qm sowie 1 einheimischen Strauchgehölz je 50 qm Grünfläche zu bepflanzen. Standortangepasste Gehölzarten sollen locker in kleinen Gruppen bis in den Feuchtbereich hinein angeordnet werden.

Ziel der Maßnahme ist es, einen ökologisch hochwertigen Feuchtstandort zu entwickeln, da auf den anstehenden bindigen Böden keine nennenswerte Versickerung erfolgen wird. Darüber hinaus dient die Pflanzmaßnahme der räumlichen Einbindung des Beckens zur Aufwertung des Erscheinungsbildes vom benachbarten öffentlichen Fußweg aus.

## **4. Sicherung der bereits vorhandenen, zu erhaltenden Gehölze**

Die vorhandenen Baumpflanzungen im Randbereich des Parkplatzes östlich der Hauptzufahrt entlang der Carl-Zeiss-Straße im Norden und der Privatstraße (Am neuen Horizont) im Osten sind zu erhalten. Ebenfalls zu erhalten sind die vorhandenen Gehölzpflanzungen auf dem Lärmschutzwall aus Bäumen und Sträuchern im Süden des Planungsgebietes.

Ziel der Maßnahme ist die dauerhafte Sicherung der eingewachsenen Gehölzstrukturen, die positiven Wirkungen der Gehölze auf das Ortsbild, auf das Lokalklima und den Naturhaushalt bleiben erhalten.

## **B.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Gewerbegebiet der Ortschaft Harsum besteht die Absicht, auf einer Fläche des bestehenden Nahversorgungszentrums an der Peiner Landstraße ein neues Gebäude für einen Gewerbemarkt zu errichten. In diesem Zusammenhang wird der im Norden gelegene Kundenparkplatz erweitert und die dort vorhandene Regenrückhaltung nach Süden verlegt. Für die Fläche besteht bereits ein Baurecht, das mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes den aktuellen Planungsabsichten strukturell angepasst wurde. Für das Änderungsvorhaben kommen Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Anwendung.

Das Plangebiet ist insgesamt gewerblich geprägt. Es ist geprägt durch große versiegelte Bereiche sowie Rasenflächen mit jungen Gehölzen und ein Regenrückhaltebecken, das mit Strauchgehölzen bepflanzt ist. Das Gebiet hat eine geringe, nur kleinflächig eine durchschnittliche Bedeutung für den Naturschutz.

Naturschutzbereiche mit europa-, landesweiter, regionaler oder lokaler Bedeutung sowie andere Denkmalschutzflächen oder -objekte bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

Mit der Änderung des wirksamen Bebauungsplans ist eine Verlagerung der überbaubaren Flächen für Gebäude und Stellplätze sowie des Regenrückhaltebeckens verbunden. Für das geplante Bauvorhaben müssen vorhandene Gehölzstrukturen entfernt werden, die an anderer Stelle wieder neu angelegt werden können. Hierfür werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die vom Umfang her dem ursprünglichen Bebauungsplan entsprechen. Der Anteil der versiegelten Fläche bleibt in der ausgewiesenen Größenordnung bestehen.

Das Planungsvorhaben hat keine Auswirkungen auf das im Süden angrenzende Wohngebiet, da das Grundstück durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt ist. Auf dem Grundstück ist ein öffentlicher Fußweg geplant, der eine Verbindung von der Bushaltestelle am Kreisel in das Wohngebiet herstellt.

Abschließend wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn alle grünordnerischen Maßnahmen sach- und fachgerecht ausgeführt werden.

**Teil C Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Ziff. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB (*öffentliche Auslegung*) und § 13 (2) Ziff. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB (*Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange*)**

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (*öffentliche Auslegung*) nach § 3 (2) BauGB i.V. m. § 13 (2) BauGB sowie § 4a (3) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13(2) Ziff.3 i.V.m. 4 (2) BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 20.06.2012 beraten und die Abwägung beschlossen.

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

Gemeinde **Harsum**  
 Landkreis **Hildesheim**  
 Bebauungsplan **Nr. 19 "Oynhausen", 9. Änderung**  
 Ortschaft **Harsum**  
 Abwägung **der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB i.V. m. § 13 (2) Ziff. 2 BauGB u. § 4a Abs. 3 BauGB - Öffentliche Auslegung und § 13 (2) Ziff. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

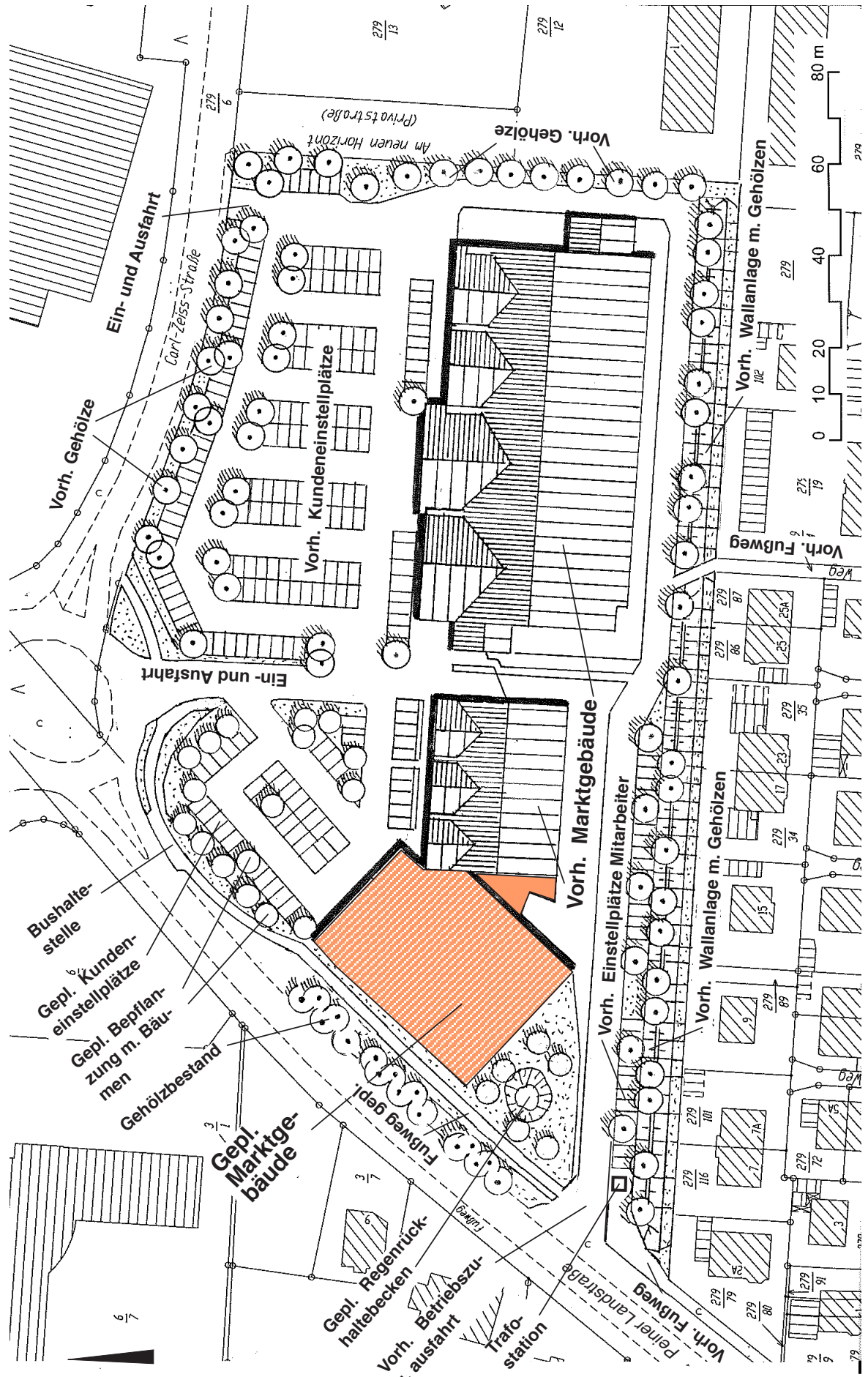
Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
E.ON Avacon AG v. 02.04.2012	<p>Keine Bedenken.</p> <p>Als Hinweis ist zu geben, dass sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Rückhaltebeckens die Gasversorgungsleitung der bestehenden Gebäude befindet (siehe Skizze), deren Bestand gesichert sein muss.</p> <p>Eine Überbauung und eine Bepflanzung mit Bäumen, die den Bestand der Leitung beeinträchtigen können, ist nicht gestattet. Es wird darum gebeten, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p> <p>Vor Baubeginn muss eine aktuelle Leitungsauskunft in der Dokumentation eingeholt werden.</p> <p>Ansprechpartner: Herr Kromer, Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt, Tel. 05066/ 83-3 24 82</p>	<p>Diese Informationen sind dem Bauinteressenten zur Information zugeleitet worden, damit sie zur Kenntnis genommen und beachtet werden können. Soweit zu erkennen, verläuft die Leitung nicht durch den Bereich des Rückhaltebeckens, sondern befindet sich im Verlauf der südlichen betrieblichen Zufahrtsstraße.</p>

<p>Landkreis Hildesheim v. 02.05.2012</p>	<p>1. Vorbeugender Brandschutz</p> <p>Gegen die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn die Grundsicherung der Löschwasserversorgung von 2.400 l/min, wie auch bereits vor der Änderung erforderlich, für eine Löschzeit von 2 Stunden vorgehalten wird.</p> <p>Zu den übrigen von hier zu vertretenden Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.</p> <p>Nach aktueller Rechtsprechung ist die Verkaufsfläche grundstücksbezogen als Verhältniszahl festzusetzen.</p>	<p>Dass die Löschwasserversorgung in dieser Größenordnung vorzuhalten ist, ist bekannt und wurde bisher auch so ausgeführt. Es besteht durch den Gebäudebestand im Nahversorgungszentrum eine entsprechende Löschwasserversorgung.</p>
<p>tel. Nachtrag v. 04.05.2012</p>		<p>Damit die Gemeinde die Umstellung der Verkaufsflächenzahl in die Planung aufnehmen konnte, wurde dieser Sachverhalt über eine nochmalige Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (eingeschränkte Beteiligung) offengelegt werden.</p>

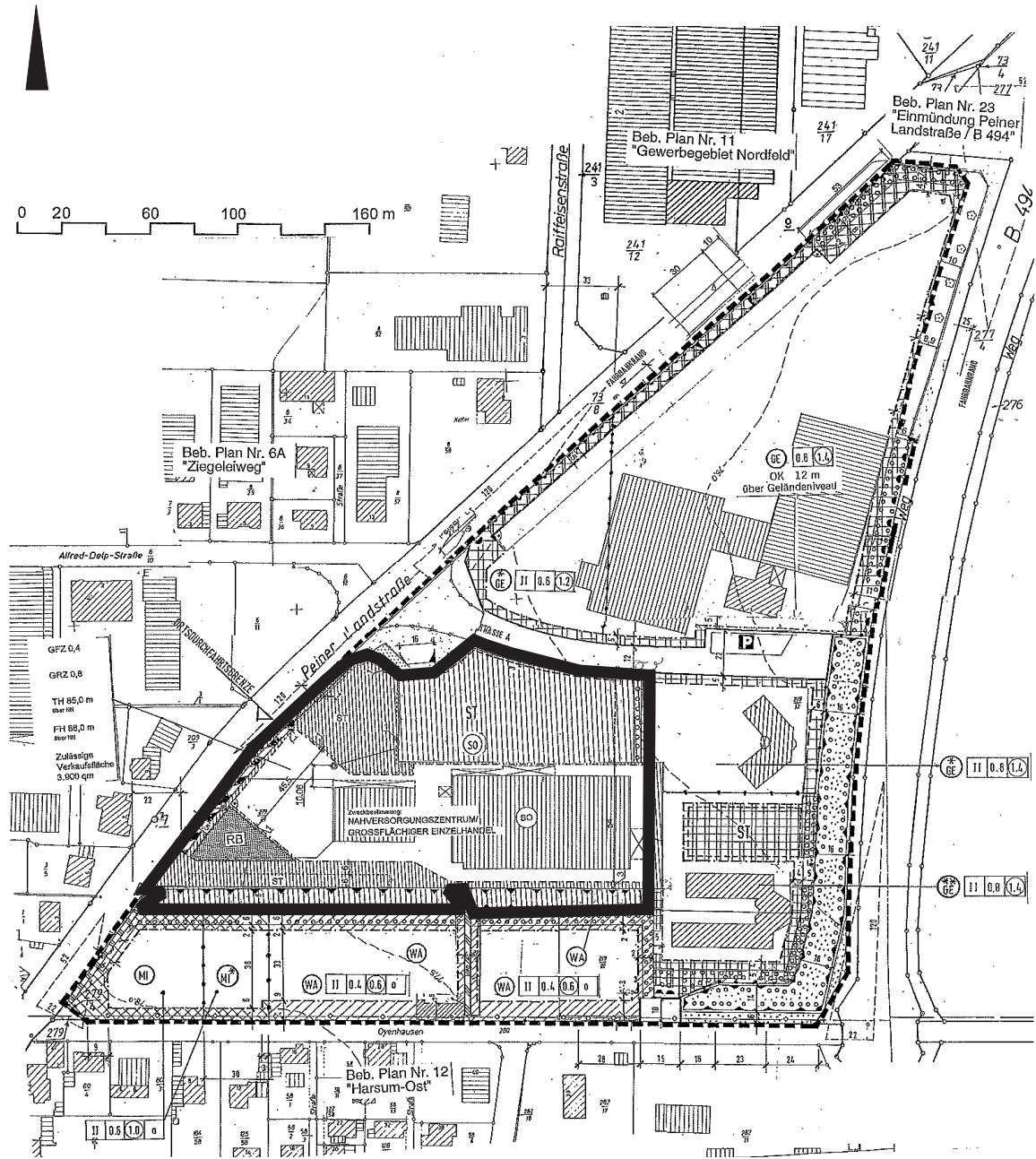
## **Teil D Anlagen**

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung









**Anlage 2** zur Begründung: Verkleinerter Auszug aus dem Urplan des Bebauungsplans Nr. 19 "Oynhausen" mit rechtsverbindlichen Änderungen (1. Änderung bis 8. Änderung)

## **Verfahrensvermerke**

---

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19, 9. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **Planverfasser**

Der Bebauungsplan Nr. 19, 9. Änderung wurde ausgearbeitet vom  
Planungsbüro SRL Weber  
Spinozastraße 1  
30625 Hannover

### **1. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19, 9. Änderung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 23.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19, 9. Änderung einschließlich der Begründung haben vom 02.04.2012 bis einschließlich 02.05.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### **2. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.05.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19, 9. Änderung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19, 9. Änderung einschließlich der Begründung haben vom 30.05.2012 bis einschließlich 13.06.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.2012 den Bebauungsplan Nr. 19, 9. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.06.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 26 bekanntgemacht.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist damit am 27.06.2012 rechtsverbindlich geworden.

---

Harsum, den 29.06.2012

Siegel

gez. Kemnah  
Bürgermeister