

GEMEINDE HARSUM

ORTSCHAFT HARSUM

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser
Abschrift mit der Urschrift
wird hiermit festgestellt.

Harsum, den

GEMEINDE HARSUM
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

"AM RATHAUS"

gem. § 13a BauGB

mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

i.V.m. 6. Berichtigung des FNP

BEGRÜNDUNG

Abschrift

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planungserfordernis	1
A.2 Verfahrensart	1
A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 6. Berichtigung	2
A.4 Lage Plangebietes	2
A.5 Planung	2
A.6 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
A.6.1 Grenze des Plangebietes	3
A.6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
A.6.3 Stellplatzanlagen	3
A.7 Verkehr / ÖPNV	3
A.8 Ver- und Entsorgung	4
A.9 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz	4
A.10 Bodenarchäologie	5
A.11 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - Begründung	6
A.11.1 Geltungsbereich	6
A.11.2 Erforderlichkeit	6
A.11.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift	7
A.12 Bebauungsentwurf	8
A.13 Städtebauliche Werte	9
Teil B: Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden)	10
Verfahrensvermerke	28

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

In zentraler Lage im gewachsenen Ortskern des Grundzentrum Harsum befinden sich östlich der "Mittelstraße" zwei Grundstücke, die über eine gemeinsame Zufahrt an die "Mittelstraße" angeschlossen sind. Das nördliche Grundstück grenzt teilweise an das Grundstück des Rathauses Harsum. Diese Nachbarschaft zur Gemeindeverwaltung stellt eine besondere Lagebedingung innerhalb des dichten Ortskerns dar. Die Grundstücke sind geeignet, an das Rathausgrundstück angeschlossen zu werden. Ebenso wären Nutzungen möglich, die im engen Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsfläche des Rathauses stehen. Auf den Grundstücken befinden sich jeweils zwei Fachwerkgebäude, teilweise leerstehend.

Durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum wurde bereits im Februar 2023 der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 26 "Am Rathaus" gefasst, als Planungen für die Anlage von fehlenden Stellplätzen für das Rathaus bestanden. Diese Planungsabsichten sind nicht weitergeführt worden.

Jetzt stellt sich das Erfordernis dar, dass die Gemeinde Harsum temporäre Unterkünfte für Wohnungslose der Gemeinde bereitstellen muss und dafür dringend Flächen benötigt werden. Hierfür sind Bereiche in integrierten Lagen besonders geeignet, weil der Einbezug in ein soziales Umfeld gegeben ist. Am Grundzentrum Harsum bestehen zudem verschiedene Möglichkeiten zur Versorgung (z.B. Einkaufen, Ärzte, karitative Einrichtungen). Für die Verwaltung der Einrichtungen stellt die Nähe zum Rathaus einen weiteren Standortvorteil dar.

Außerdem besteht das Erfordernis, im räumlichen Zusammenhang mit dem Rathaus eine Notstromversorgung einzurichten, weil das Rathausgrundstück dafür keine Möglichkeiten bietet. Durch die Einrichtung der Notstromversorgung auf dem angrenzenden Grundstück kann der Betrieb der kommunalen Verwaltung im Notfall sichergestellt werden.

Gemäß § 24 Abs. 1 Ziff. 1 des Baugesetzbuches steht den Gemeinden ein Vorkaufsrecht für Flächen zu, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Die Gemeinde beabsichtigt, dieses Vorkaufsrecht anzuwenden, weil im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächen zur Verfügung stehen und sie deshalb auf die Verfügbarkeit dieser Flächen angewiesen ist.

Da sich die Flächen inmitten des alten, ländlich geprägten Ortskerns befindet, wird außerdem das Erfordernis gesehen, eine örtliche Bauvorschrift zu erlassen, damit zukünftige bauliche Anlagen sich in diesen Kontext einbinden.

A.2 Verfahrensart

Durch das Planvorhaben wird eine Wiedernutzung leerstehender Gebäude und Nachverdichtung innerörtlicher Flächen ermöglicht. Der Bebauungsplan Nr. 26 kann als Bebauungsplan der "Innenentwicklung" nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt eine zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Das Plangebiet umfasst eine zulässige Grundfläche von rd. 861 qm (ca. 1.435 qm x GRZ 0,6 = 861 qm) und liegt damit weit unterhalb des im § 13a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 b (BauGB) führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 6. Berichtigung

Weil sich Bebauungspläne und ihre Änderungen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen ("Entwicklungsgebot" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB), sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogenen Flurstücke anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Harsum zeigt derzeit im Planbereich "Dorfgebiet" (MD). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 6. Berichtigung an die Festsetzung als "Gemeinbedarfsfläche" angepasst und im Flächennutzungsplan dargestellt (s. hierzu Plan und Erläuterung zur 6. Berichtigung).

A.4 Lage Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der "Mittelstraße" im zentralen Ortskern des Grundzentrums Harsum, westlich des Rathaus der Gemeinde Harsum mit Gemeindeverwaltung. Südlich befindet sich der historische Ortsmittelpunkt des "Thieplatzes", um den sich mehrere ortstypische Gehöfte und Gebäude gruppieren. In den anschließenden Bereichen zwischen "Mittelstraße", "Enge Straße" und "Hoher Weg" liegt eine relativ dichte Bebauung in vorrangig zweigeschossiger Bauweise, mit teils historisch gewachsenen und nachverdichteten Gebäuden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 289/6 (rd. 839 qm), 290/1 (rd. 567 qm) und 294/5 (rd. 29 qm), Flur 14, Gemarkung Harsum, (Mittelstraße Hausnrn. 4 und 6).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf den Grundstücken jeweils zwei Fachwerkhäuser in unterschiedlichem Erhaltungszustand, versiegelte Zufahrten und nach Osten in der Innenlage Hausgärten. Diese sind im Norden vorrangig mit Scherrasenflächen, im Süden mit 2 Obstbäumen und einer Walnuss bestanden.

A.5 Planung

Es ist vorgesehen, die Grundstücke in die Gemeinbedarfsnutzung aufzunehmen und für die Unterbringung von Wohnungslosen in der Gemeinde zu nutzen. Derzeit ist geplant, auf den Grundstücken temporäre Wohncontainer aufzustellen, die sich bereits im Besitz der Gemeinde befinden. Die Erschließung erfolgt weiterhin von Westen von der "Mittelstraße" aus. Außerdem ist die Aufstellung einer Errichtung zur Notstromversorgung des Rathauses geplant.

A.6 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

A.6.1 Grenze des Plangebietes

Die Grenze des Plangebietes umfasst die Flurstücke 289/6, 290/1 und 294/5, Flur 14, Gemarkung Harsum.

A.6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine "**Fläche für den Gemeinbedarf**" mit der Zweckbestimmung "**sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**" festgesetzt. Die geplanten Flächen sollen für Nutzungen, die der Allgemeinheit dienen, bereitgestellt werden. Die von der Gemeinde beabsichtigte Nutzung fügt sich in das Nutzungsspektrum ein.

Dem Umfeld entsprechend wird als **Zahl der Vollgeschosse II** festgesetzt. Gemäß Nds. Bauordnung ist der Dachausbau in einem dritten Geschoss zu Zweidrittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses möglich.

Als maximale Obergrenze der baulichen Nutzung wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 eingeräumt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der letztgenannten baulichen Anlagen um 50 % überschritten werden (GRZ II). Demnach ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Maximalwert) zulässig. Damit wird ein höherer Überbauungsgrad zugelassen, weil innerhalb der relativ kleinen Flächen dieser Innenlage und unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Außerdem kann bei einer Gemeinbedarfsnutzung ein höherer Umfang an Nutzflächen erforderlich sein.

Zu den **Baugrenzen**, die teils um die grenznahen Bestandsgebäude geführt werden, ergeht seitens der Bauordnung des Landkreises Hildesheim der Hinweis, dass für Nutzungsänderungen die Abstandsvorschriften gemäß § 5 (10) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Anspruch genommen werden können, dass aber nur bestandsgeschützte Fenster beibehalten werden dürfen und neue Fensteröffnungen u.a. aus Gründen des Brandschutzes unzulässig sind. Ferner ist zu beachten, dass für Neubauten die aktuellen Abstandsvorschriften anzuwenden sind und dass der Verlauf der Baugrenzen somit durch eventuelle Neubauten nicht in Gänze ausgeschöpft werden kann.

A.6.3 Stellplatzanlagen

Falls im Plangebiet Stellplatzanlagen errichtet sollten, wird über die textliche Festsetzung Nr. 1 festgesetzt, dass je vier Stellplätze ein mittel- bis kleinkroniger Baum anzupflanzen ist. Damit wird sichergestellt, dass die i.d.R. hochversiegelten Stellplätze durch Bäume insbesondere im Sommer beschirmt werden. Hierdurch werden kleinklimatische Auswirkungen (wie das Aufheizen) in dieser grünbestimmten Innenlage reduziert. Ebenso können Voraussetzungen geschaffen werden, die Flächen in die umgebenden Gartenstrukturen einzubinden.

A.7 Verkehr / ÖPNV

Das Plangebiet ist sowohl fußläufig als auch mit dem Pkw über die "Mittelstraße" leicht zu erreichen. Für das Parken mit Pkw stehen im Straßenraum nur begrenzte Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Die "Mittelstraße" schließt im Norden an die "Breite Straße" an, die in Richtung Westen nach Klein Förste führt. Nach Osten führt die "Breite Straße" weiter zur "Kaiserstraße", die die Hauptver-

bindung in Nord-Süd-Richtung in der Ortschaft Harsum bildet und verschiedene Einrichtungen der Daseinsvorsorge bietet. Ebenso führen Wege über den zentralen Thieplatz weiter nach Süden zum "Hohen Weg" mit sozialen, öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Schwimmbad und Jugendraum), bis zum "Mahnhof" mit Einkaufsmöglichkeiten sowie Schul- und Sporteinrichtungen. Durch verschiedene Buslinien an der Kaiserstraße und Breiten Straße (Buslinien 2024 und 24) bestehen Anbindungen ins Gemeindegebiet in West- und Ostrichtung. Der Bahn-Haltepunkt Harsum kann fußläufig in 10 Minuten erreicht werden, mit Verbindungen nach Hannover und Hildesheim.

A.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Netze der Versorgung für **Frischwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas** und der **Telekommunikation** angeschlossen.

Das anfallende **Oberflächenwasser** kann auf dem Grundstück unterirdisch (Zisterne, Stauraumkanal) oder ggf. innerhalb eines Teiches zurückgehalten werden.

Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes teilt der Landkreis Hildesheim mit, dass für die ausgewiesene Nutzung "Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", GRZ 0,6 im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min (48 m³/h) zur Verfügung gestellt werden muss. Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min. aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf. Die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Zu allen Baugrundstücken, die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, sind gemäß § 4 NBauO sowie § 1 und 2 DVO-NBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mindestens 3,00 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein. Zu Gebäuden geringer Höhe mit einer Entfernung unter 50 m reichen Zugänge von mind. 1,25 m Breite und einer lichten Durchgangshöhe von 2,00 m.

Photovoltaik-Pflicht

Es wird darauf hingewiesen, dass ab 01.01.2025 die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) eine Photovoltaikpflicht gem. § 32a NBauO für sämtliche Gebäude vorsieht, die ab 2025 errichtet werden und eine Dachfläche von mindestens 50 m² haben. Hier müssen mindestens 50 % der Fläche mit einer Anlage zur Stromerzeugung belegt werden. Ebenfalls betroffen sind Veränderungen am Dach, wie geplante Erneuerungen oder Anbauten. Auch hier müssen mindestens 50 % der neuen bzw. erneuerten Dachfläche belegt werden. Ausnahmen von der Pflicht gelten, wenn die Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich ist, wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder das Dach bereits mit solarthermischen Anlagen belegt ist.

A.9 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Bei den Grundstücken handelt es sich um bislang wohnlich genutzte Grundstücke mit Hausgärten. Das nördliche Grundstück ist durch Scherrasenflächen geprägt. Das südliche Grundstück weist zwei Obstbäume (u.a. Birne) und einen Walnussbaum auf. Ebenso befinden sich kleine, teils baufällige Unterstände auf dem Grundstück. Das Fachwerkgebäude ist hier z.T. im Bereich der Giebel schad-

haft. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass sich dort z.B. Quartiere von Fledermäusen befinden. In Vorbereitung einer Baumaßnahme wird deshalb eine artenschutzfachliche Einschätzung erfolgen.

Allgemein gilt, dass bei Ausbau-, Umbau- und Abrissmaßnahmen sowie Gehölzrodungen die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten sind. Es ist verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten bezogen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population erheblich zu stören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die gesetzlichen Regelungen sind bei der Entfernung von Gehölzen sowie bei Arbeiten an Fassaden und Dächern vorhandener Gebäude oder bei deren Abriss zu berücksichtigen. Diese Eingriffe können insbesondere Fledermäuse und Vogelarten betreffen. Bei Hinweisen auf ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vor dem Beginn von Bauarbeiten Bestandserhebungen durchgeführt. Falls sich aus den Untersuchungsergebnissen Maßnahmen ergeben, werden diese nach fachlicher Vorgabe umgesetzt. Bei einem Vorkommen von Fledermäusen kann dies z.B. das Aufhängen von Fledermauskästen sein. Dies lässt sich auf den Grundstücken oder im näheren Umfeld umsetzen.

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten unwahrscheinlich. Die Gemeinde als Bauherrin strebt den Erhalt von Bäumen an. Ebenso soll durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Ersatz für ggf. verlorengelassene Strukturen geschaffen werden, um für die Vögel des Siedlungsbereiches ggf. Ersatzhabitate zu schaffen. Die Grundstücke sind Teil einer grünen Innenlage, mit verschiedenen aneinander angrenzenden Hausgärten. Es kann deshalb auch davon ausgegangen werden, dass die Vögel des Siedlungsraumes in diesen Bereichen Lebensraum finden. Da eine konkrete Baumaßnahme derzeit noch nicht vorliegt, erfolgen keine Festlegungen im Bebauungsplan, sondern erfolgen nachgelagert im Zuge der Umsetzung bzw. eines möglichen Bauantragsverfahrens.

A.10 Bodenarchäologie

Durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim und das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, wurde mitgeteilt, dass aufgrund der historischen Ortskernlage in der Nähe des "Thieplatzes" mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist.

Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich des Geltungsbereiches bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i.V.m. §§ 12-14, 35 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Die denkmalrechtliche Genehmigung wird nur unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 (3) NDSchG ("Veranlasser-Prinzip") wird hingewiesen.

Ungeachtet der vorstehenden Auflagen und Hinweise gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde: Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

A.11 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - Begründung

Um eine städtebauliche Einbindung in den dörflichen Zusammenhang zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt.

A.11.1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Rathaus".

A.11.2 Erforderlichkeit

Die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift ist erforderlich, weil der B-Plan Nr. 26 innerhalb eines bereits bestehenden, dörflich geprägten Siedlungsgefüge liegt. In der Umgebung befinden sich verschiedene Gebäude ländlicher historischer Prägung und auch neuerer Bauweise, die geneigte Dächer aufweisen. Da gerade die Dachlandschaft für das Ortsbild von Dörfern sehr prägend ist, sollen diese Dachformen und Dachfarben aufgenommen werden.

Es sollen deshalb nur geneigte Dächer zwischen 25 - 45° und Dachfarben im Bereich von Rot bis Rotbraun zulässig sein. Ebenso erfolgen Festlegungen zur Materialität der Fassaden (Ziegel, Holz, Putz) und deren Farbe (Ziegelfassaden Rot-Rotbraun; Holz- und Putzfassaden Weiss, Beige, Sandfarben, Hell- bis Mittelgrau), sowie natürliche Holzöne; für Fachwerk sind auch Brauntöne zulässig. Untergeordnete Bauteile, wie Fenster, Türen und Tore, können auch andere Farben aufweisen, um das Bild aufzulockern.

Das einzelne Dach und die Dachlandschaft können durch übergroße Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchgiebel überformt werden. Diese dürfen deshalb insgesamt nicht länger als die Hälfte der Dachseiten sein.

Die örtliche Bauvorschrift richtet sich vorrangig an Neubauten, die auf den Grundstücken zukünftig entstehen könnten. Um eine zügige Bereitstellung von Wohnraum für Obdachlose z.B. durch Wohncontainer und für die Unterbringung der Notstromversorgung zu ermöglichen, sind temporäre bauliche Anlagen von den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

A.11.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift trifft Regelungen zur Dachneigung, zu Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchgiebel, zur Dacheindeckung, zur Dachfarbe, zu den Fassaden und zu den Nebenanlagen für die Energiegewinnung.

In § 1 wird festgelegt, dass der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht. Es wird festgelegt, dass temporäre bauliche Anlagen (wie z.B. Wohncontainer und Container zur Notstromversorgung) von den Regelungen ausgenommen sind.

In § 2 der Örtlichen Bauvorschrift werden Regelungen zur **Gestaltung des Daches** getroffen:

§ 2.1 setzt fest, dass nur **geneigte** Dächer mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig sind. Untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen, Dachgauben und Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausgenommen, weil hier geringere Dachneigungen erforderlich sein können.

In § 2.2 wird festgelegt, dass **Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel** insgesamt je Dachseite nicht länger als die Hälfte der jeweiligen Dachlänge sein dürfen.

In § 2.3 der Örtlichen Bauvorschrift werden Festlegungen zum **Material und der Farbe der Dacheindeckung** getroffen. Es sind Dacheindeckungen in Rot bis Rotbraun zulässig. Glänzende und hochglänzende Oberflächen (z.B. glasierte Dachziegel) sind ausgeschlossen. Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachgauben und Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Begrünte Dächer, Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie und sonstige Energiedachkonstruktionen, sowie Dachflächenfenster mit konstruktionsbedingten Materialien und Farben sind zulässig.

Carports und **Garagen** sind mit begrünten Dächern zu errichten.

In § 3 der Örtlichen Bauvorschrift erfolgen Festsetzungen zu den **Hausfassaden**. Als Material ist Ziegel, Putz und Holz zulässig.

In § 3a wird festgelegt, dass **Ziegelfassaden** in den Farbspektren Rot bis Rotbraun zulässig sind. Die im Plan angegebenen RAL-Töne (RAL 840 HR) legen als Referenzfarben den Farbrahmen fest, Zwischentöne sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fenster und Türen, sind auch andere Farben zulässig.

In § 3b wird festgelegt, dass **Holz- und Putzfassaden** in den Farbspektren Weiss, Beige, helle Sandfarbe und Hell- bis Mittelgrau zulässig sind. Die im Plan angegebenen RAL-Töne (RAL 840 HR) legen als Referenzfarben den Farbrahmen fest, Zwischentöne sind zulässig. In Sockelbereichen sind von der Ausgangsfarbe der Hauptfassadenflächen abgetönte, dunklere Farben zulässig. Für Holzfassaden gilt, dass der natürliche Holzton (naturbelassen oder im Naturton lasiert) zulässig ist. Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fenster und Türen, sind auch andere Farben zulässig. Für die Bestandgebäude ist für das Fachwerk auch ein dunkelbrauner Farbton zulässig.

In § 4 der Örtlichen Bauvorschrift wird festgelegt, dass **Nebenanlagen für die Energiegewinnung** (wie Luft-Wärme-Pumpen) entweder innerhalb des Baukörpers zu errichten oder einzuhausen sind. Die Einhausung muss sich in Farbe und Materialität der Fassade des Hauptbaukörpers anpassen; die Einhausungen dürfen begrünt werden. Blickdichte Hecken und blickdicht begrünte Einfassungen, wie Pergolen und Rankgitter, sind ebenfalls zulässig.

In § 5 wird darauf hingewiesen, dass gem. § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder

veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungsfähig sind, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

In § 6 wird festgelegt, dass diese örtliche Bauvorschrift mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim in Kraft tritt.

A.12 Bebauungsentwurf

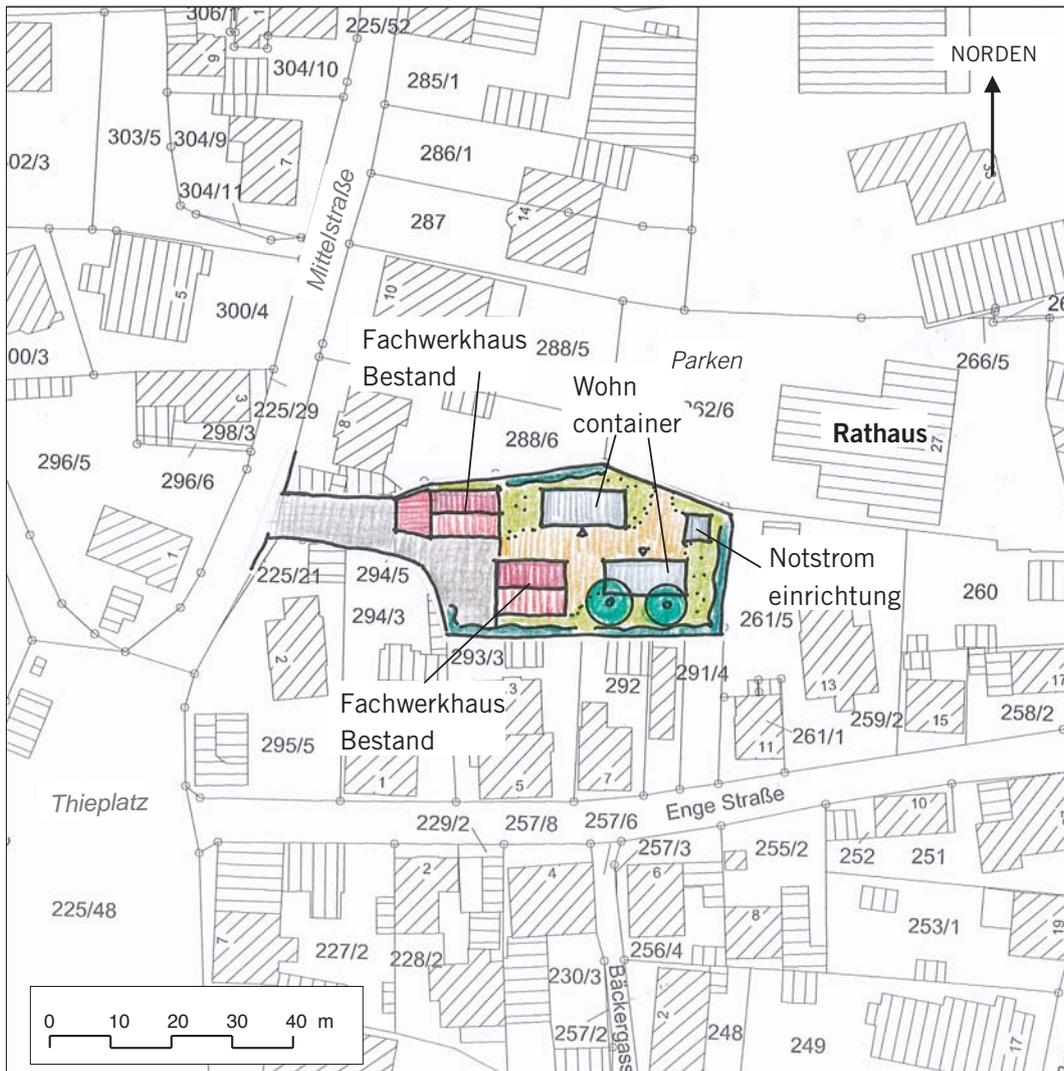


Abb. 1: Bebauungsentwurf

Der Bebauungsentwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und Standorte zu pflanzender Bäume eine von mehreren Möglichkeiten dar. Er dient der Veranschaulichung einer Bebauungsoption und ist unverbindlich.

A.13 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd.:	1.435 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- "Fläche für den Gemeinbedarf" mit Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen":	1.435 qm	(100 %)

Teil B: Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (*Veröffentlichung im Internet*) und § 4 Abs. 2 BauGB (*Beteiligung der Behörden*)

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde Harsum in seiner Sitzung am 24.06.2025 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 Harsum beschlossen hat.

Gemeinde **Harsum**
 Landkreis **Hildesheim**
 Bebauungsplan **Nr. 26 "Am Rathaus" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**
 Ortschaft **Harsum**
 Abwägung **der Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB - Veröffentlichung im Internet und § 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 24.04.2025</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 26 Am Rathaus, in Verbindung mit der 6. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Harsum grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Die Informationen werden an den Erschließungsträger weitergegeben.</p> <p>Die Information wird erfolgen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Telekom</p> <p>htp GmbH E-Mail vom 13.03.2025</p> <p>Landesamt für Berg- bau und Geologie Schreiben vom 22.04.2025</p>	<p>Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen!</p> <p>Anhang: Lageplan</p> <p>In dem angezeigten Bereich sind von htp keine Leitungen vorhanden oder geplant.</p> <p>Hinweis: Für die Richtigkeit der vorgelegten Pläne / der Auskunft wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft befreit nicht von fachgerechter Suche/Ortung der gegenständlichen Leitungsanlagen.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Geben Sie bitte bei weiterem Schriftverkehr immer die in der Betreffzeile dieser E-mail angegebene Ticketnummer (2025031310387) in der Betreffzeile Ihrer E-Mail an. Wir können Ihren Vorgang dann schneller bei uns intern zuordnen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine Leitungen der htp vorhanden oder geplant sind.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die fachgerechte Suche und Ortung vorhandener Leitungsanlagen wird erfolgen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LBEG</p>	<p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, weisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaurechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Der NIBIS-Kartenserver wird regelmäßig verwendet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es liegen keine Hinweise auf Salzabbaurechtigkeiten und Erdölaltverträge vor.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Landkreis Hildesheim Schreiben vom 15.04.2015</p>	<p>Der Landkreis Hildesheim nimmt zu dem von ihm zu vertreten- den Belangen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Straße und Verkehr Verkehrsbehörde</p> <p>Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht sind keine Anregungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Kreisstraßen</p> <p>Zu der o.a. Änderung werden aus Sicht der Kreisstraßenverwal- tung keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Die Kreisstraßenverwaltung des Straßenverkehrsamtes verweist zuständigkeithalber an die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, welche vereinbarungsgemäß für diesen Aufgabenbereich zuständig ist.</p> <p>2. Bauordnung</p> <p>Zu § 4 der Örtlichen Bauvorschrift ist anzumerken, dass eine Er- richtung von Luft-Wärme-Pumpen innerhalb des Hauptbaukör- pers technisch/physikalisch nicht sinnvoll erscheint. Insofern wird angeregt, auf diesen Teil der Vorschrift zu verzichten, je- doch alle weiteren Regelungen zur Einhausung und Gestaltung beizubehalten.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Ver- kehr ist ebenfalls beteiligt worden. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.</p> <p>Die Auffassung des Landkreises Hildesheim zur technischen Um- setzung von Luft-Wärme-Pumpen wird zur Kenntnis genommen, es liegen der Gemeinde aber auch andere Informationen vor, wo- nach eine Integration der technischen Anlage in den Baukörper möglich ist.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p>	<p>Zu den Baugrenzen, die teils um die grenznahen Bestandsgebäude geführt wurden, ist anzumerken, dass für Nutzungsänderungen die Abstandsvorschriften gem. § 5 (10) NBauO in Anspruch genommen werden können, dass aber nur bestandsgeschützte Fenster beibehalten werden dürfen und neue Fensteröffnungen u.a. aus Gründen des Brandschutzes unzulässig sind. Ferner ist zu beachten, dass für Neubauten die aktuellen Abstandsvorschriften anzuwenden sind und dass der Verlauf der Baugrenzen somit durch eventuelle Neubauten nicht in Gänze ausgeschöpft werden kann.</p> <p>3. Denkmalschutz</p> <p>Von der Bauleitplanung ist kein Baudenkmal betroffen.</p>	<p>Innerhalb des § 4 der Örtlichen Bauvorschrift werden aber verschiedene Optionen zur ortsbildverträglichen Unterbringung dieser technischen Anlagen gegeben. So wird neben der Errichtung von Wärmepumpen innerhalb des Hauptbaukörpers auch die Einhausung ermöglicht. Diese kann auch z.B. durch blickdichte Hecken oder blickdicht begrünte Einfassungen, wie Pergolen oder Rankgitter, erfolgen. Damit besitzen zukünftige Bauherren verschiedene Möglichkeiten, ihre Nebenanlagen für die Energiegewinnung ortsbildverträglich umzusetzen.</p> <p>An der Formulierung von § 4 der Örtlichen Bauvorschrift wird festgehalten, der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft die nachgelagerten Genehmigungsverfahren. Zur Information wird der genannte Hinweis in der Begründung (Kap. A.6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung) ergänzt.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p>	<p>Jedoch ist aufgrund der historischen Ortskernlage davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten Funde und Befunde betroffen sind. Dabei handelt es sich um Kulturdenkmale (Bodendenkmale) im Sinne der §§ 1 und 3 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes. Bodendenkmale sind in situ geschützt, also an Ort und Stelle. Veränderungen (Erdarbeiten und ein Abbruch eines Gebäudes ab Oberkante Gelände) bedürfen daher der denkmalrechtlichen Genehmigung, die unter der Auflage der facharchäologischen Untersuchung in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Es wird angeregt, den Hinweis auf die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung gem. §§ 10 und 13 NDSchG in den Bauungsplan mit aufzunehmen, um Kaufinteressenten, Bauwillige frühzeitig darauf aufmerksam zu machen, dass ein Abriss ab Oberkante Gelände und jegliche Erdarbeiten im Bereich des Bauungsplans der denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.</p> <p>Es ergeht der Hinweis auf die § 10, 12-14 und 35 NDSchG.</p> <p>4. Vorbeugender Brandschutz</p> <p>1. Zu allen Baugrundstücken die mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, müssen gemäß § 4 NBauO sowie § 1 und 2 DVO-NBauO i.V.m. der DIN 14090 Zufahrten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge anzulegen. Die Straßen und Wege, die als Feuerwehrzufahrten zu den Baugrundstücken erforderlich sind, müssen mindestens 3,00 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,50 m haben und für 16 t-Fahrzeuge befestigt sein.</p>	<p>Die Begründung wird um diesen Sachverhalt und die folgenden Informationen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis "Denkmalschutz" auf der Planfassung wird um das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung ergänzt. Auch die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis auf die genannten Paragraphen ist bereits auf der Planfassung des B-Plans Nr. 26 enthalten.</p> <p>Die folgenden Informationen werden in der Begründung ergänzt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p>	<p>Zu Gebäuden geringer Höhe mit einer Entfernung unter 50 m reichen Zugänge von mind. 1,25 m Breite und einer lichten Durchgangshöhe von 2,00 m.</p> <p>2. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss für die ausgewiesene Nutzung „Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ GRZ 0,6 im Umkreis von 300 m zu jeder baulichen Anlage für eine Löscheinheit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min (48 m³/h) zur Verfügung gestellt werden. Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 80 m von einem Hydranten entfernt sein. Jeder Hydrant muss eine Leistung von mindestens 800 l/min. aufweisen, wobei der Druck im Hydranten nicht unter 1,5 bar fallen darf.</p> <p>3. Wenn die erforderliche Löschwassermenge durch die Hydranten nicht sichergestellt werden kann, muss dementsprechend ein unterirdischer Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 hergestellt werden. Hierfür wäre ein gesonderter Bauantrag erforderlich.</p>	

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Landkreis Hildesheim</p> <p>LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst E-Mail vom 20.03.2025</p>	<p>5. Gesundheitsamt / Gesundheitsschutz Beim Bau und Betrieb von Trinkwasserinstallationsanlagen der Liegeschaffen sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten: Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung TrinkwV2001:2012), VDI 6023:2023, DVGW Arbeitsblätter W 551 und W 553 sowie DIN 1988 Teil 100 bis 600 – teilweise ersetzt durch DIN EN 806 und DIN EN 1717 in den jeweils aktuellen Fassungen.</p> <p>6. Städtebau / Planung Für Bauleitpläne besteht die X-Planungspflicht. Dies gilt zwingend auch für die rechtsverbindliche Ausfertigung des vorliegenden Bauleitplans. Weiterhin ist es bereits im Verfahren erforderlich den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses im X-Planungsformat zu erzeugen und dem Landkreis Hildesheim zur Verfügung zu stellen. Zu den übrigen von hier zu vertretenden Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.</p> <p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p>	<p>Die Informationen werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die erforderlichen Pläne werden im XPlan-Format vorgelegt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LGLN</p>	<p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltschutzgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	<p>Die Kriegsluftbildauswertung ist durch die Gemeinde beantragt worden.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: LGLN</p> <p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie E-Mail vom 07.04.2025</p>	<p>Eine Kriegsflutbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.</p> <p>Sofern eine kostenpflichtige Kriegsflutbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p> <p>Zum Bebauungsplan Nr. 26 "Am Rathaus" mit ÖBV i.V.m. 6. Beirichtungung des FNP wird aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Planung berührt archäologische Belange: Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich des historischen Ortsmittelpunktes "Thieplatz", um den sich mehrere ortstypische Gehöfte und Gebäude, darunter auch Baudenkmale, gruppieren.</p>	<p>Die folgenden Informationen und Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Nds. Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>Im Verlauf der Erschließung des Plangebietes ist daher mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden diese archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 3 Abs. 4 NDSchG) in Teilen unwiederbringlich zerstört. Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung; allerdings muss sichergestellt werden, dass im Plangebiet vorhandene archäologische Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen im Rahmen von Ausgrabungen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.</p> <p>Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich der des o.g. Geltungsbereiches bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmal-schutzbehörde. Diese wird nur unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG („Veranlasser-Prinzip“) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen. Es wird darum gebeten, die Information bzgl. der besonderen archäologischen Relevanz des Plangebietes durch Aufnahme in die Planbegründung und durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Plan selbst den Zulassungsbehörden und den für die Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet Verantwortlichen zur Kenntnis zu geben:</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Dies wird so erfolgen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Nds. Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i.V.m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.</p> <p>Ungeachtet der vorstehenden Auflagen und Hinweise gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde: Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdschicht gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird wortgleich auf der Planfassung ergänzt. Ebenso wird der Hinweis in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die folgenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH E-Mail vom 08.04.2025</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p>
<p>noch: Vodafone</p>	<p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente: Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</p>	<p>Die folgenden Informationen werden an den Erschließungsträger weitergegeben.</p>
<p>PRIVATE STELLUNGNAHMEN Stellungnahme B1 (1 Bürger / -in), Schreiben vom 14.03.2025</p>	<p>Sehr geehrter Herr Litfin, hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Rathaus". Außerdem schreiben Sie mir am 20. Juni 2023 als Beweis:</p>	<p>Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Sachlage seit 2023 geändert hat.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: B1</p>	<p><i>"Guten Morgen Herr (anonymisiert), der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum hat sich gestern gegen einen Ankauf des Objekts "Mittelstraße 4" ausgesprochen. Mit diesem Ergebnis wird die Gemeindeverwaltung das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nicht fortsetzen. Ich wünsche Ihnen für die Vermarktung Ihres Objekts viel Erfolg!"</i></p>	<p>In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Harsum versucht, die Nachbargrundstücke des Rathauses (Mittelstraße 4 und Mittelstraße 6) zu erwerben, da die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der gewachsenen Ortsinnenlage eingeschränkt sind. In diesem Zusammenhang wurde am 06.02.2023 der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 26 "Am Rathaus" gefasst, um die Errichtung von Stellplätzen für das Rathaus vorzubereiten, auch um ggfs. das Vorkaufsrecht der Gemeinde für gemeinwohlorientierte Vorhaben ausüben zu können. Die Verhandlungen wurden nicht zu Ende geführt, da sich zum damaligen Zeitpunkt die politischen Gremien gegen einen Erwerb ausgesprochen hatten.</p> <p>Es besteht zum jetzigen Zeitpunkt das Erfordernis, dass die Gemeinde Harsum Unterkünfte für Wohnungslose der Gemeinde bereitstellen muss und dafür dringend Flächen benötigt werden. Die Unterbringung von wohnungslosen Menschen erfolgt derzeit in Wohncontainern in der Ortschaft Borsum. Dabei handelt es sich um eine temporäre Unterbringung auf einer Gemeinbedarfsfläche im Baugebiet "An der Filderkoppel" in Borsum, auf dem die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen ist. Die Fläche kommt damit nicht für eine dauerhafte Unterbringung in Frage.</p>

Abwägung	Stellungnahme	Fachbehörde
<p>Viele weitere Grundstücke wurden geprüft, kommen jedoch nicht in Betracht. Die früher zur Verfügung stehenden Kapazitäten wurden bereits zugunsten des Ortslebens (Jugendheim in Borsum) und des Baus einer notwendigen P+R-Anlage (Harsum) aufgegeben. Nach der jeweiligen Umnutzung der Flächen konnte keine weitere Bevorratung von Wohnraum für die Unterbringung von Wohnungslosen erreicht werden. Eine Unterbringung in Mietwohnungen oder -gebäuden wäre grundsätzlich möglich. Der Gemeinde ist jedoch nicht bekannt, dass entsprechende Objekte am Markt zur Verfügung stehen bzw. für solche Zwecke vermietet oder bereitgestellt werden.</p> <p>Für Wohnungslosen-Unterkünfte sind Bereiche in integrierter Lage besonders geeignet, weil der Einbezug in ein soziales Umfeld gegeben ist. Am Grundzentrum Harsum bestehen zudem verschiedene Möglichkeiten zur Versorgung (z.B. Einkaufen, Ärzte, karitative Einrichtungen). Durch die hier gegebene Nähe zum Rathaus kann außerdem eine Unterhaltung und Beaufsichtigung der Einrichtung leichter erfolgen.</p> <p>Darüber hinaus besteht das Erfordernis, in räumlicher Nähe zum Rathaus die Einrichtung einer Notstromversorgung unterzubringen, wodurch eine Entlastung des ohnehin knapp bemessenen Rathausgrundstücks erfolgen würde. Die weitere Planung sieht außerdem vor, dass eine zweite Zuwegung zum Rathaus erstellt werden soll. Sie ist aufgrund der Enge rund um das Rathaus notwendig. Sie soll zudem die Verkehrssituation der Oststraße entlasten. Dieser Zweck kann bis hierher nur von den Grundstücken, für die das Vorkaufsrecht angestrebt wird, erfüllt werden.</p>		<p>noch: B1</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: B1</p>		<p>Aus den genannten Gründen hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum am 24.02.2025 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 26 "Am Rathaus" und die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Grundsätzlich steht der Gemeinde gemäß § 24 (1) Ziffer 1 BauGB ein Vorkaufsrecht unter anderem im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist, zu. § 24 (1) Satz 2 regelt darüber hinaus, dass die Ziffer 1 angewendet werden kann, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Diese Voraussetzungen liegen vor.</p> <p>Insoweit findet auch § 24 Absatz 3 BauGB Anwendung. Danach darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Zweck der Ausübung des Vorkaufsrechtes ist es, eine dauerhafte Unterbringungsmöglichkeit für wohnungslose Menschen zu schaffen und eine bessere Anbindung der Bevölkerung für das Rathaus herzustellen.</p> <p>Der Rat der Gemeinde Harsum hat am 27.03.2025 beschlossen, dass die Verwaltung befugt wird, die Vorkaufsrechte für die Flurstücke 289/6, 290/1 und 294/5, Flur 14, Gemarkung Harsum, (Mittelstraße 4 & 6) auszuüben und fristgerecht alle notwendigen Schritte hierfür zu veranlassen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: B1</p>	<p>Ich fordere Sie daher auf, sich an Rechtsnormen zu halten.</p>	<p>Sämtliche Planungsanlässe dienen dem Allgemeinwohl. Folglich darf das Vorkaufsrecht in diesem Fall ausgeübt werden. Gründe für einen Ausschluss der Vorkaufsrechte im Sinne des § 26 BauGB liegen nicht vor. Auch sind keine Hinweise auf die Möglichkeit der Abwendung des Vorkaufsrechtes nach § 27 BauGB erkennbar. § 27 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB regelt, dass ein Abwendungsrecht im Fall des § 24 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht besteht.</p> <p>Wie beschrieben, ist die Beschlusslage durch den Verwaltungsausschuss und den Rat der Gemeinde Harsum eindeutig. So wird sowohl die Ausübung des Vorkaufsrechts für die in Rede stehenden Liegenschaften als auch die Fortführung des Bebauungsplanverfahren Nr. 26 "Am Rathaus" durch die politischen Gremien der Gemeinde befürwortet. Auch die gesetzlichen Vorgaben der einschlägigen §§ 24, 26 und 27 BauGB zum Allgemeinen Vorkaufsrecht der Gemeinde werden befolgt.</p> <p>Der Forderung zur Einhaltung von Rechtsnormen wird damit entsprochen.</p>

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum hat in seiner Sitzung am 06.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 "Am Rathaus" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.03.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Am Rathaus" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum hat in seiner Sitzung am 24.02.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 "Am Rathaus" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 07.03.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 "Am Rathaus" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung sind vom 17.03.2025 bis einschließlich 22.04.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht worden. Zusätzlich haben die Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Harsum hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 den Bebauungsplan Nr. 26 "Am Rathaus" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Harsum, den 25.06.25

Siegel

gez. Litfin
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 26 "Am Rathaus" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.07.25 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 32 auf der Internetseite www.landkreishildesheim.de bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Am Rathaus" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 23.07.25 rechtsverbindlich geworden.

Harsum, den 24.07.25

Siegel

gez. Litfin
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 26 "Am Rathaus" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Harsum, den _____

(Siegel)

Bürgermeister