



GEMEINDE HARSUM ORTSCHAFT BORSUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "AN DER FILDERKOPPEL" 1. vereinfachte Änderung

gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

**Veröffentlichung im Internet und Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planungserfordernis	1
A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
A.3 Lage des Plangebietes	2
A.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	2
A.5 Städtebauliche Werte	3
Teil B: Belange von Natur und Landschaft	3
Teil C: Abwägung (wird verfahrensbegleitend ergänzt)	
Teil D: Anlagen	4
Anlage 1: Tabelle Prüfung Höhenfestsetzung	5

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 15 „An der Filderkoppel“ ist am 15.02.2023 rechtswirksam geworden. Er umfasst ein Entwicklungskonzept im Nordosten von Borsum, das in Anschluss an die gewachsene Ortslage eine wohnbauliche Erweiterung für unterschiedliche Altersgruppen und einen Kindergarten vorbereitet. Borsum stellt in der Gemeinde Harsum, neben dem Grundzentrum Harsum, einen Schwerpunkt in der Versorgung mit Wohnraum dar, entsprechend den Festlegungen des RROP des Landkreises Hildesheim. Die Ortschaft Borsum ist im Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen gewesen, so dass auch der Berücksichtigung des dörflichen Kulturerbes und Gemeinschaftslebens eine besondere Bedeutung zugemessen worden ist. Als Verknüpfungspunkt zwischen Altdorf und Neubaugebiet wurde deshalb auch die Sanierung und Ergänzung des Jugendheimes aus Mitteln des Dorfentwicklungsprogrammes gefördert.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Harsum es für erforderlich gehalten, im B-Plan Nr. 15, neben einer örtlichen Bauvorschrift u.a. mit Festlegungen zu geneigten Dächern, auch Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe im Bereich der Neubaugebiete zu treffen. Damit soll vermieden werden, dass im Rahmen der Festsetzungen zu den Geschossigkeiten, z.B. durch Keller und extreme Dachausbauten, überhohe und unmaßstäbliche Gebäude zulässig wären, die die örtliche Dachlandschaft deutlich stören und sich nicht in den weiterhin ländlich geprägten Siedlungskontext einfügen würden.

Die Festlegungen zu den Trauf - und Firsthöhen erfolgten vor der abschließenden Straßenplanung des Endausbaus. In der Umsetzung der ersten Gebäudeplanungen wurde jetzt deutlich, dass an einigen Punkten es zu Einschränkungen kommen kann, die nicht beabsichtigt waren. Grund dafür ist u.a., dass der Endausbau ein etwas höheres Straßenniveau erreicht hat als die Vorplanung. Die Abweichungen liegen zwischen 0,4 m - 1 m. Zielwerte waren für die Eingeschossigkeit maximale Firsthöhen von rd. 8 m und Traufhöhen von rd. 6 m, für die Zweigeschossigkeit eine maximale Firsthöhe von rd. 9 m und Traufhöhen von rd. 12 m. Die Höhenfestlegungen erfolgten als absolute Höhen über NN (NormalNull), entsprechend einer rechtssicheren Festlegung nach juristischen Maßgaben.

Um diesen Rahmen zukünftig zu erreichen, wird das Erfordernis gesehen, den B-Plan Nr. 15 in einer 1. vereinfachten Änderung anzupassen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß den § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt.

Die 1. (v.) Änderung umfasst nur die "Allgemeinen Wohngebiete" mit den Kennzeichnungen WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 sowie MDW 7, und innerhalb der Gebiete nur die Festsetzungen zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen. Alle übrigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 15 bleiben unberührt und weiterhin rechtswirksam.

A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist weiterhin gegeben, weil die Gebietsart "Wohnbaufläche" (W) nicht geändert wird.

A.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Borsum, nördlich der "Martinstraße", östlich der "Feldstraße" und südlich der Verlängerung "Neisser Straße".

A.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die 1. vereinfachte Änderung umfasst sechs Änderungsbereiche. Die Änderungsbereiche entsprechen den Abgrenzungen der "Allgemeinen Wohngebiete" WA 2, WA 3, WA 5, WA 6, WA 7 und MDW 7. Innerhalb der 1. vereinfachten Änderung werden nur die Trauf- und Firsthöhen angepasst. Die Anpassung erfolgt auf Grundlage der Straßenendausbauplanung (PABSCH INGENIEURE, 14.11.2024), jeweils von den höchsten Messpunkten der Deckenhöhen der nächst benachbarten Straßenkante ausgehend (s. Tabelle im Anhang).

- Im **WA 2** (II-geschossig) wird die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhe (TH) **um 1,0 m** erhöht, d.h. von vorher max. FH 99,6 m und max. TH 96,6 m auf **max. FH 100,6 m** und **max. TH 97,6 m**. Damit können zukünftig z.B. maximale Firsthöhen von 12,82 m bis 12,07 m und maximale Traufhöhen von 9,82 m bis 9,07 m erreicht werden.
- Im **WA 3** (I-geschossig) wird die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhe (TH) **um 0,7 m** erhöht, d. h. von vorher max. FH 96,8 m und max. TH 94,8 m auf **max. FH 97,5 m** und **max. TH 95,5 m**. Damit können zukünftig z.B. maximale Firsthöhen von 8,82 m bis 8,08 m und maximale Traufhöhen von 6,82 m bis 6,08 m erreicht werden.
- Im **WA 5** (I-geschossig) wird die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhe (TH) **um 0,5 m** erhöht, d. h. von vorher max. FH 95,3 m und max. TH 93,3 m auf **max. FH 95,8 m** und **max. TH 93,8 m**. Damit können zukünftig z.B. maximale Firsthöhen von 8,77 m bis 7,95 m und maximale Traufhöhen von 6,77 m bis 5,95 m erreicht werden.
- Im **WA 6** (I-geschossig) wird die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhe (TH) **um 1,0 m** erhöht, d. h. von vorher max. FH 95,3 m und max. TH 93,3 m auf **max. FH 96,3 m** und **max. TH 94,3 m**. Damit können zukünftig z.B. maximale Firsthöhen von 8,56 m bis 7,98 m und maximale Traufhöhen von 6,56 m bis 5,98 m erreicht werden.
- Im **WA 7** (I-geschossig) wird die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhe (TH) **um 0,5 m** erhöht, d. h. von vorher max. FH 95,3 m und max. TH 93,3 m auf **max. FH 95,8 m** und **max. TH 93,8 m**. Damit können zukünftig z.B. maximale Firsthöhen von 8,94 m bis 8,00 m und maximale Traufhöhen von 6,94 m bis 6,00 m erreicht werden.
- Im **MDW 7** (I-geschossig) wird die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhe (TH) **um 0,6 m** erhöht, d. h. von vorher max. FH 97 m und max. TH 95 m auf **max. FH 97,6 m** und **max. TH 95,6 m**. Damit können zukünftig z.B. maximale Firsthöhen von 9,18 m bis 8,01 m und maximale Traufhöhen von 7,18 m bis 6,01 m erreicht werden.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 15 "An der Filderkoppel" innerhalb der Änderungsbereiche der 1. (v.) Änderung sind nicht Teil der 1. (v.) Änderung und blei-

ben weiterhin bestehen. Die Bezeichnung und Nummerierung der Wohngebiete (WA) und des Dörflichen Wohngebietes (MDW) stellen lediglich nachrichtliche Übernahmen dar; sie dienen zur Orientierung. In der Planfassung sind sie deshalb "grau" dargestellt.

A.5 Städtebauliche Werte

Die 6 Geltungsbereiche der 1. (v.) Änderung umfassen insgesamt eine Fläche von 25.860 qm.

- Allgemeine Wohngebiete (WA), rd.:	
WA 2	4.618 qm
WA 3	3.480 qm
WA 5	5.510 qm
WA 6	5.435 qm
WA 7	4.170 qm
- Dörfliches Wohngebiet (MDW), rd.	
MDW 7	2.647 qm

Teil B: Belange von Natur und Landschaft

Das geplante Vorhaben wird in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.12.2023) durchgeführt, da lediglich festgesetzte Trauf- und Firsthöhen innerhalb des B-Plans Nr. 15 "An der Filderkoppel" an den Status des Straßenendausbaus angepasst werden. Durch die Anpassung werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Die Erhöhungen der Trauf- und Firsthöhen in einer Größenordnung von 0,5 m bis 1,00 m haben nur unwesentliche bis keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da nur eine relative Anpassung innerhalb des Gebietes an das Niveau des Straßenendausbaus erfolgt.

Die im Rahmen des Ursprungsplans getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Kompensation werden durch die 1. (v.) Änderung nicht berührt. Die dort festgesetzten Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung sind unverändert wirksam und weiterhin geeignet, die Siedlungserweiterung in das Landschaftsbild einzubinden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB weist die Gemeinde darauf hin, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung: Tabelle Prüfung Höhenfestsetzung

Gemeinde Harsum
 B-Plan Nr. 15 "An der Filderkoppel", für 1.(v.) Änd.
 - Prüfung Höhenfestsetzung

Ziel bei Eingeschossigkeit (rd.): FH = 8 m, TH = 6 m
 Ziel bei Zweigeschossigkeit (rd.): FH = 12 m, TH = 9

Gebiet	PLAN Festsetzungen	Messpunkte (max.) Straßenausbau *	erreichbare Höhe (nach BPL)	empfohlener Zuschlag	FH (neu) TH (neu)	erreichbare Höhe (neu)
WA 2 (II)	max. FH 99,6 m	87,78 m bis 88,53 m	max. 11,82 m bis 11,07 m	+ 1,0 m	max. 100,6 m	max. 12,82 m bis 12,07 m
	max. TH 96,6 m		max. 8,82 m bis 8,07 m		max. 97,6 m	max. 9,82 m bis 9,07 m
WA 3 (I)	max. FH 96,8 m	88,67 m bis 89,42 m	max. 8,12 m bis 7,38 m	+ 0,7 m	max. 97,5 m	max. 8,82 m bis 8,08 m
	max. TH 94,8 m		max. 6,12 m bis 5,38 m		max. 95,5 m	max. 6,82 m bis 6,08 m
WA 5 (I)	max. FH 95,3 m	87,03 m bis 87,85 m	max. 8,27 m bis 7,45 m	+ 0,5 m	max. FH 95,8 m	max. 8,77 m bis 7,95 m
	max. TH 93,3 m		max. 6,27 m bis 5,45 m		max. TH 93,8 m	max. 6,77 m bis 5,95 m
WA 6 (I)	max. FH 95,3 m	87,74 m bis 88,32 m	max. 7,56 m bis 6,98 m	+ 1,0 m	max. FH 96,3 m	max. 8,56 m bis 7,98 m
	max. TH 93,3 m		max. 5,56 m bis 4,98 m		max. TH 94,3 m	max. 6,56 m bis 5,98 m
WA 7 (I)	max. FH 95,3 m	86,86 m bis 87,80 m	max. 8,44 m bis 7,5 m	+ 0,5 m	max. FH 95,8 m	max. 8,94 m bis 8,00 m
	max. TH 93,3 m		max. 6,44 m bis 5,5 m		max. TH 93,8 m	max. 6,94 m bis 6,00 m
MDW 7 (I)	max. FH 97 m	88,42 m bis 89,59 m	max. 8,58 m bis 7,41 m	+ 0,6 m	max. FH 97,6 m	max. 9,18 m bis 8,01 m
	max. TH 95 m		max. 6,58 m bis 5,41 m		max. TH 95,6 m	max. 7,18 m bis 6,01 m

*Pabsch Ingenieure, Ausführungsplanung, Deckenhöhenpläne 14.11.2024

Stand: 04.03.2025