

Bekanntmachung

der erneuten öffentlichen Auslegung

gemäß § 4 a Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 15-03 "Befferberg-West", Stadtteil Schlewecke

Die Stadt Bockenem stellt den Bebauungsplan 15-03 "Befferberg-Wert", Stadtteil Schlewecke, im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durch. Auf Anregung des Landkreises Hildesheim sind aufgrund der Planaufstellung im 13-b-Verfahren ausnahmsweise zulässige Nutzungen auszuschließen.

Der Bebauungsplanentwurf liegt deshalb mit Begründung in der Zeit vom

13. Juli 2022 bis 26. Juli 2022

erneut im Bauamt der Stadt Bockenem, Buchholzmarkt 1, (Zimmer 13), 31167 Bockenem, öffentlich zur Einsichtnahme aus. Die Planunterlagen können außerdem unter

<http://www.bockenem.de/bockenem/bekanntmachungen.html>

heruntergeladen werden.

Stellungnahmen können innerhalb dieser Frist bei der Stadt Bockenem während der allgemeinen Sprechzeiten der Stadtverwaltung abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Anträge nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sind unzulässig, soweit damit Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stellungnahmen können nur zu den geänderten textlichen Festsetzungen Nr. 1 abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 2 Wochen verkürzt.

Der Planbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand Schleweckes westlich der Straße „Befferberg“ und ist auf der anliegenden Übersichtskarte dargestellt, die Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

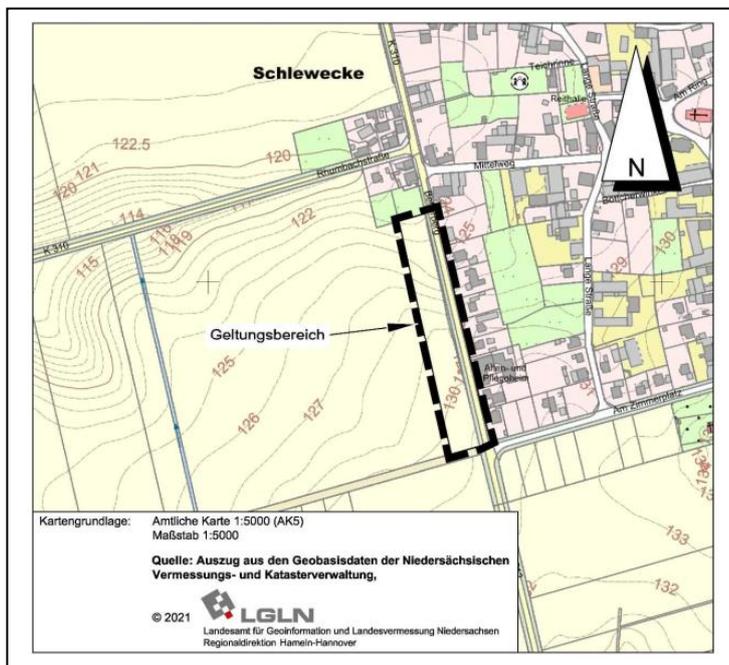
Allgemeine Sprechzeiten sind:

Montag bis Freitag	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr,
Dienstag	14.00 Uhr bis 16.30 Uhr,
Donnerstag	14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
jeden ersten Samstag im Monat	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ohne Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung kann abgesehen werden, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Ziele des Artenschutzes bzw. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinsch. Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Kerstin Warnecke
Allgemeine Vertreterin des Bürgermeisters

ausgehängt: 05.07.2022
abzunehmen: 27.07.2022



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ,
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
OK 9,0 m Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

— Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
 über Verkehrsflächen besonderer
 Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die
 Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

▼ ▼ ▼ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

H private Grünfläche - Hausgärten

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
 UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
 PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
 UND LANDSCHAFT**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
 Gewässern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

o o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

□ □ □ □ □ Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten des Ver-
 sorgers der Wasserleitung zu belastenden Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

□ □ □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungs-
 bereiches des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

□ □ □ □ □ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
 von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
 der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

□ □ □ □ □ nicht überbaubare Fläche
□ □ □ □ □ bebaubare Fläche

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

— Ortsdurchfahrtsgrenze

Gesetzesbezüge
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekannt-
 machung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert
 durch Gesetz vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 574)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der
 Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt
 geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der
 Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46),
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom
 10.11.2021 (Nds. GVBl. 739)
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
 vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert
 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S.
 700)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990
 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des
 Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Bahnerbergungswesens
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
 - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen
 Nebenbetriebsstellen
 sind ausgeschlossen (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe
 der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper, an der Bergseite gemessen,
 entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß
 §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und
 Verkehrsflächen (auch besonderer Zweckbestimmung) liegen, sind Garagen, Carports
 und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen als Hochbauten unzulässig (gemäß
 § 23 (5) BauNVO)
- Die maximal zulässige Regenwasserabflussmenge wird auf 5 l/s je 1.000 m² versiegelter
 Baugrundstückfläche begrenzt. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist
 auf den Baugrundstücken zwischenzuspeichern und über einen Abflussbegrenzer an den
 Regenwasserkanal abzugeben.
 Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 2,0 m³ je 100 m² versiegelter Fläche und ist
 über den Entwässerungsantrag nachzuweisen.
 Für die öffentliche Verkehrsfläche ist entsprechend dem Versiegelungsgrad der
 Spitzenniederschlag durch geeignete Rückhaltmaßnahmen soweit zu reduzieren, wie er dem
 Wert des unbesiegelten Geländes entspricht.
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer einschließlich solcher von Garagen, Carports und
 Nebenanlagen mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu begrünen.
 Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, Solar-Photovoltaikanlagen,
 Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen (gemäß
 § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit den fossilen Brennstoffen Holzöl,
 Kohle oder Gas betrieben werden, sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB).
- Je angefangene 500 m² Baugrundstückgröße ist mindestens ein Obstbaum (altbewährte
 regionale Stein- und Kernobstsorten) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem
 Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden)
 einschließlich Baumverankerung anzupflanzen. Die dauerhafte Erhaltung bzw. der Ersatz
 in gleicher Stückzahl bei Abgängigkeit ist zu (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
 Bepflanzungen ist eine insgesamt 4 m breite, zweireihige Pflanzung aus
 standortheimischen Sträuchern (beispielhafte Artenliste siehe Umweltbericht)
 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und
 Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand muss 1,5 m und der Abstand der Pflanzen
 untereinander in den Reihen ebenfalls jeweils 1,5 m betragen. Die Sträucher sind als
 zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Niedriger wachsende
 Straucharten sind in der westlichen, der Offenlandschaft zugewandte Pflanzreihe zu
 setzen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen (siehe Örtliche
 Bauvorschrift § 3) sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nem. 10, 25a und b BauGB).
- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes
 werden den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den
 Baugebieten, Grünflächen und Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seinen
 Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugebiete
 durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der obermächtigen auf den
 Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (1. Oktober bis April) durchzuführen
 (gemäß § 9 (1a) BauGB).

NACHRICHTLICH

- Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen
 Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
 (gemäß § 9 (6) BauGB)
- Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die
 Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des
 Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung
 haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum Überwiegenden Teil
 versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen
 oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden,
 (gemäß § 9 (6) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

- 1 Geltungsbereich**
 Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13-05 „Befterberg - West“
 der Stadt Bockenem.
- 2 Dachneigungen**
 Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 45° zulässig.
 Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere
 vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der
 Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen,
 Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.
- 3 Einfriedungen**
 Einfriedungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
 sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus lebenden
 Laubbgehölzen sowie als transparente Zäune wie Maschendrahtzäune und
 Knotenflechtzäune zulässig.
- 4 Freileitungen**
 Freileitungen mit Ausnahme der im § 1 (2) Nr. 3 NBauO genannten Leitungen sind
 unzulässig.
- 5 Stellplätze**
 Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze
 anzulegen.
- 6 Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift
 zuwiderhandelt.
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu
 500.000,- Euro geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der
 Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom
 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 59 Abs. 2 des Nds.
 Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt
 gefassten Fassung hat der Rat der Stadt Bockenem diesen Bebauungsplan Nr. 13-05
 „Befterberg - West“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden
 textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als
 Satzung beschlossen.

Bockenem, den _____
 Siegel
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am _____
 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und
 die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 Bockenem, den _____
 Siegel
 Bürgermeister

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Schlewecke Flur: 4
 Maßstab: 1:1000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
 Niedersächsischen Vermessungs- und
 Katasterverwaltung.**

© 2021 **LGLN**
 Landesamt für Geoinformation und
 Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Antragsnummer:
 LA-302/2021, Stand vom 01.01.2022).

Hildesheim, den _____
 Siegel
 - Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hildesheim -
 (Unterschrift)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
 Hannover im Januar 2022
BÜRO KELLER
 Büro für architektonische Planung
 Leibnizstraße 19 30559 Hannover
 Telefon 0511 525230 Fax 529692

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am _____
 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und
 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich
 bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____
 bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Bockenem, den _____
 Siegel
 Bürgermeister

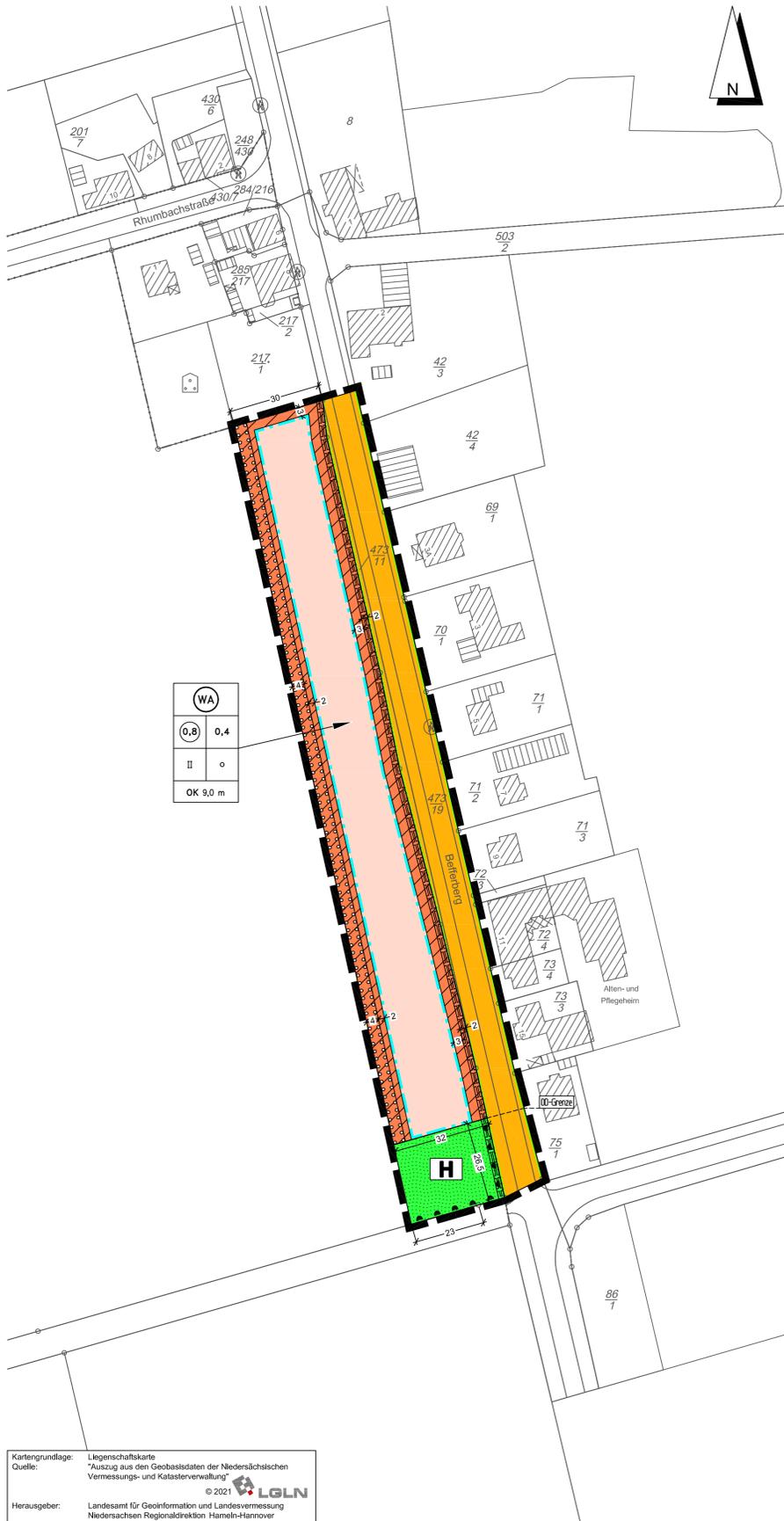
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am _____
 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung
 zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs.
 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3
 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich
 bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis
 _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Bockenem, den _____
 Siegel
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Bockenem hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen
 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1
 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Bockenem, den _____
 Siegel
 Bürgermeister

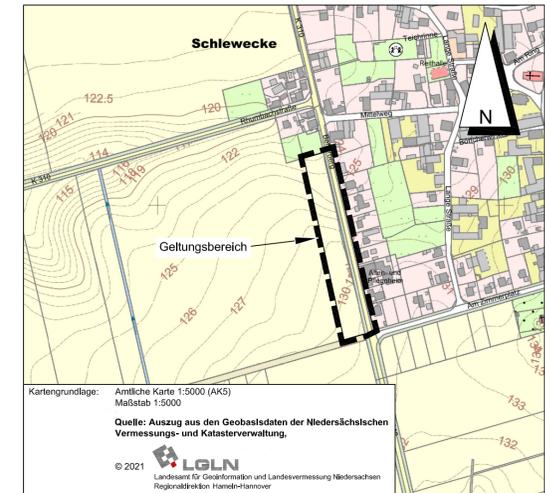
Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
 _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
 Bockenem, den _____
 Siegel
 Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort
 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a (bei beschleunigten Verfahren) BauGB
 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und
 des Flächenutzungsplanes und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes
 schriftlich gegenüber der Stadt Bockenem unter Darlegung des die Verletzung
 begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
 Bockenem, den _____
 Siegel
 Bürgermeister



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Fußweg
- Kleingarten



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

**BOCKENEM
 OS SCHLEWECKE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13-05
 UND
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

BEFFERBERG - WEST

M. 1:1000

**BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
 PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
 NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2010,
 NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010
 IN DER JEWELNS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG**

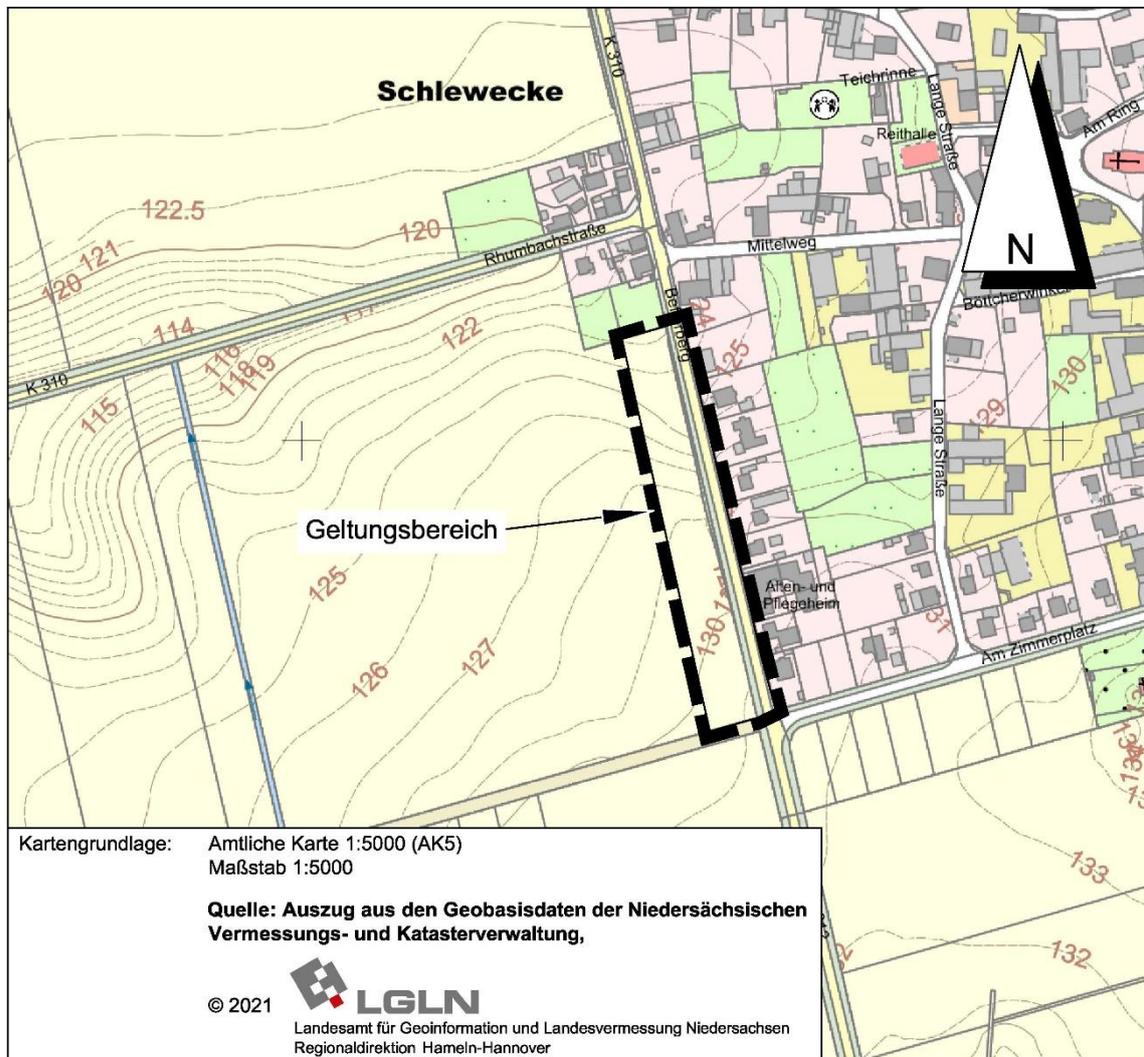
BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß §§ 13b I.V.m 3 (1), 4 (1) BauGB	gemäß §§ 13b I.V.m 3 (2), 4 (2) BauGB				
bearbeitet am: 24.3.2022 / BAU	bearbeitet am: 4.7.2022				

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13b i.V.m. § 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	
4.7.2022			

STADT BOCKENEM
BEBAUUNGSPLAN NR. 13 - 05 „BEFFERBERG - WEST“
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13-05 „Befferberg - West“ in Schlewecke beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand Schleweckes westlich der Straße „Befferberg“.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Bestandteil eines erheblich größerflächigen Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft. In Vorsorgegebieten sind Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden, aber sie sind einer Abwägung durch die Kommune zugänglich.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Auf Grundlage der im diesem Bebauungsplan formulierten Planungsziele wird der Flächennutzungsplan gemäß §§ 13b Satz 1 in Verbindung mit 13a (2) Nr. 2 BauGB einer Berichtigung unterzogen, und es wird zukünftige eine Wohnbaufläche dargestellt.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan sowie die Berichtigung werden im Folgenden jeweils im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

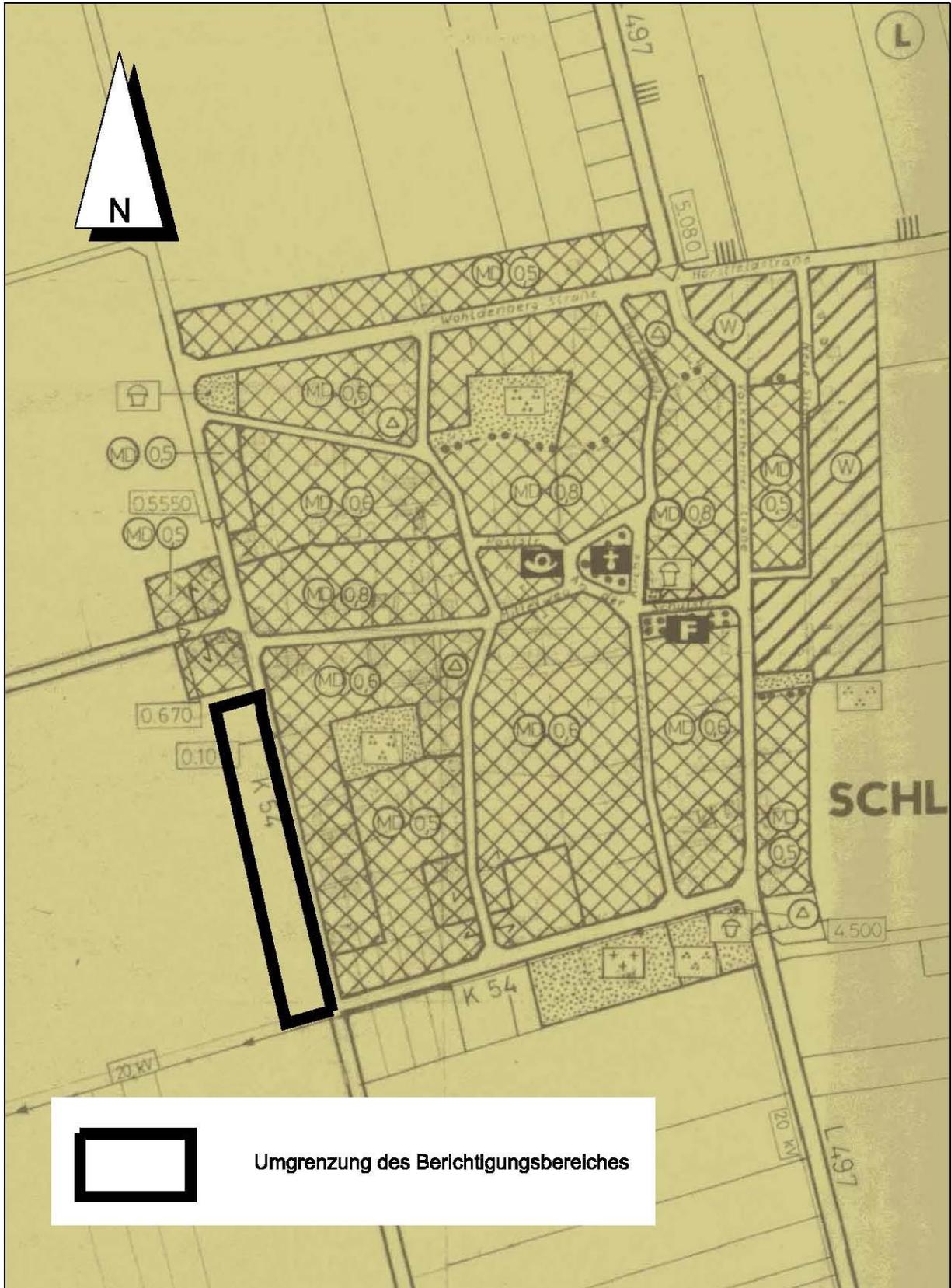
2.3 Natur und Landschaft

Hierzu auf den Umweltbeitrag verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

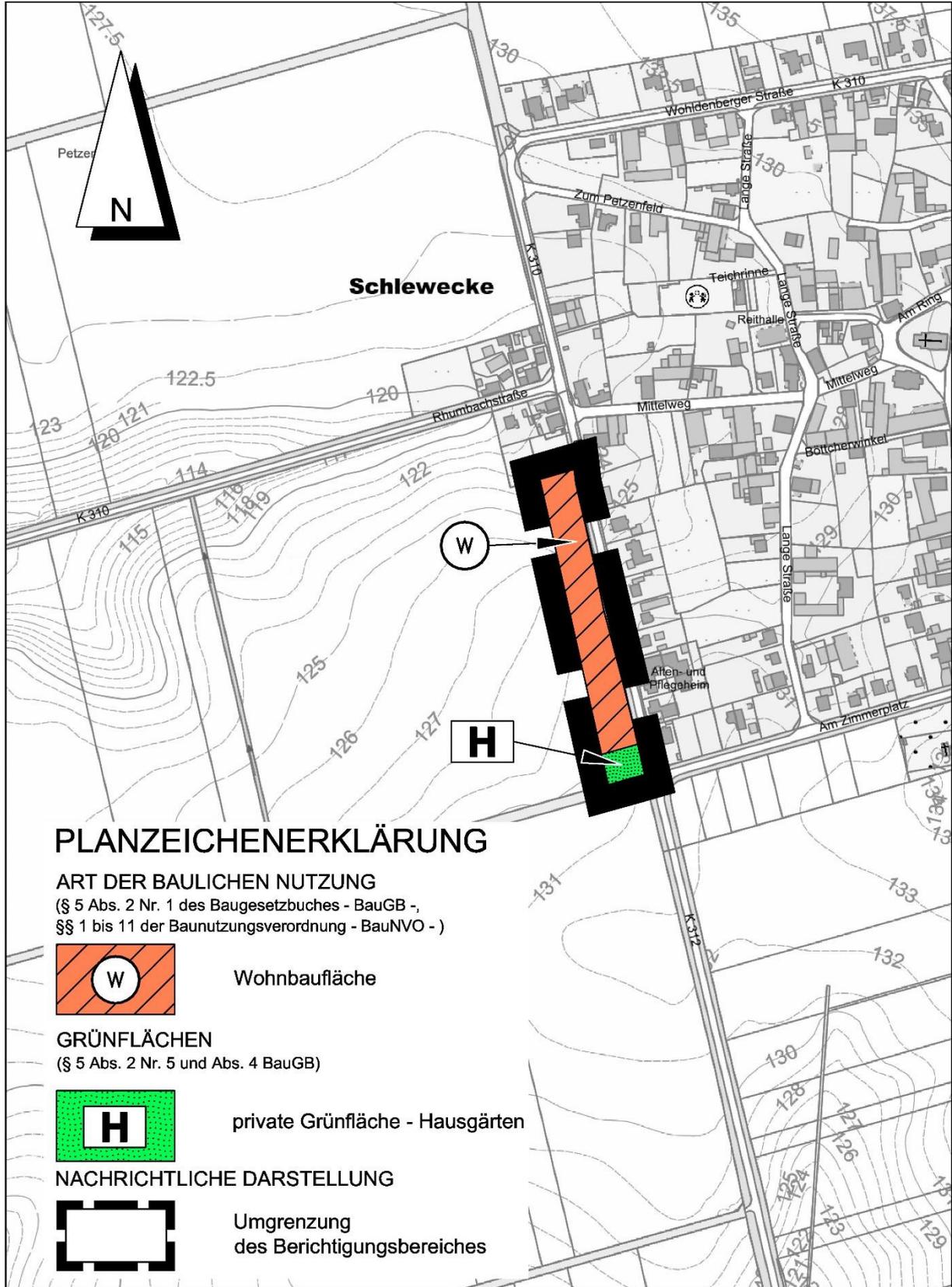
2.4 Denkmalpflege

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass aufgrund der siedlungstopografisch günstigen Lage am westlichen historischen Ortsrand von Schlewecke und der Lage zur Nette aus denkmalfachlicher Sicht archäologisch relevante Funde und Befunde nicht auszuschließen seien. Daher werde auf die Genehmigungspflicht jeglicher Erdarbeiten hingewiesen. Es wird für den Bauherrn in zeitlicher und finanzieller Hinsicht eine zeitnahe archäologische Voruntersuchung in Form von Sondageschnitte von 4 m Breite in einem Abstand von 20 m zueinander durch eine Grabungsfirma empfohlen. Diese Voruntersuchung unterliege der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1: 5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

In diesem Bereich soll unter Nutzung der Erschließungsfunktion der direkt angrenzenden Straße „Befferberg“ eine Erweiterung der Ortslage Schleweckes erfolgen, um den örtlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken zu können. Eine besser geeignete Fläche ist in Schlewecke insbesondere auch innerhalb der Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vorhanden, zumal die Nutzung der Straße „Befferberg“ ermöglicht, dass ohne weiteren Straßenbau und damit in besonders flächensparender Weise Bauland zur Verfügung gestellt werden kann.

Im vorliegenden Fall soll der Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Wohnbauland der Vorrang vor der Vorsorgefunktion für die Landwirtschaft eingeräumt werden. Da das laut RROP in der Abwägung zu berücksichtigende Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft mit Ausnahme der Ortschaften fast den gesamten Ambergau umfasst, wird davon ausgegangen, dass der Geltungsbereich dieses vergleichsweise sehr kleinen Baugebietes die Vorsorgefunktion für die Landwirtschaft insgesamt nicht wesentlich beeinträchtigt.

Bei 534 Einwohnern (Stand 1.1.2022) ergibt sich nach der Begründung des Regionalen Raumordnungsprogramms ein Bedarf von 16 Baugrundstücken für die kommenden 10 Jahre. Größere Freiflächen im Ortsinneren werden als hofnahe Weiden genutzt und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Derzeit stehen vier Baulücken seit längerem für eine Bebauung an, werden aber von den Eigentümern nicht entsprechend genutzt. Weitere bebaubare Flächen in der Ortslage stehen nicht zur Verfügung, weil sie im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung in einheitlicher Weise genutzt werden. Es wird somit von einem Bedarf von 12 Grundstücken ausgegangen. Bei einer Grundstücksfläche von jeweils 600 m² ergibt sich daraus ein Flächenbedarf von 7.200 m² Nettobauland. Das entspricht in etwa der Fläche, die hier als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie es dieser Ortsrandlage angemessen ist.

Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Kohle oder Gas betrieben werden, sind ausgeschlossen, weil eine zusätzliche Belastung der Luftqualität im Ort durch die Folgen der Bebauung im Südosten der Ortsmitte und damit in der Hauptwindrichtung vermieden werden soll. Im § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird unter dem Buchstaben e gefordert, dass Emissionen zu vermeiden sind, und dass gemäß dem Buchstaben h die bestmögliche Luftqualität in Gebieten, in denen bestimmte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, erhalten wird. Das hat die Stadt Bockenem dazu veranlasst, für ihr Gebiet bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Heizung und Energiegewinnung weitgehend auszuschließen und ebenfalls zugunsten des Klimaschutzes die Nutzung der Sonnenenergie für Häuser festzuschreiben.

Durch die Anwendung des § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe f, der solche Bestimmungen ausdrücklich zulässt, kann durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstosses durch Maßnahmen im Städtebau der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, dem Klimawandel entgegenzutreten.

Dieses städtebauliche Ziel wird unterstützt, weil durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Nutzung anderer, im Besonderen der fossilen Energieträger ersetzt werden kann. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines städtebauliches Ziel, das durch die Planung für dieses Baugebiet dementsprechend umgesetzt werden soll. Insofern besteht das Konzept der Stadt Bockenem darin den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen. Dass dies für die Bauherrn unzumutbar wäre, kann so nicht festgestellt werden. Die geforderte schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch. Aufgrund der Ausrichtung des Baugebietes wird eine annähernd in Ost-West- bzw. Nord-Süd-Richtung verlaufende Stellung der baulichen Anlagen für Hauptgebäude praktisch vorgegeben, die jeweils die bestmögliche Nutzung der solaren Strahlungsenergie unterstützt.

Nachrichtlich wird dargestellt, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung so genannte Schottergärten unzulässig sind und dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flächensparende Bebauung. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen soll eine der Ortsrandlage angepasste Bebauung entstehen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise zugelassen, in der je nach Lage und Bedarf verschiedene Gebäudetypen entstehen können.

Die Baugrenzen können weitgehend großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht. Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden Hochbauten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt direkt von der Straße „Befferberg“ aus. Weiterer Verkehrsflächen sind zur Erschließung nicht erforderlich.

Zufahrten zu der südlichen Hausgartenfläche werden ausgeschlossen, um den Verkehr auf der Kreisstraße „Befferberg“, die hier außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt verläuft, nicht zu beeinträchtigen. Die gesetzliche Bauverbotszone von 20 m vom Fahrbahnrand gilt nach § 24 (6) NStrG nicht; gleichwohl werden die Bestimmungen der Bauverbotszone hier beachtet und übernommen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der freien Strecke nicht zu beeinträchtigen.

Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.

Die Buslinie 35 der Regionalverkehr Hildesheim GmbH verbindet mit ihrer ca. 400 m bis 600 m entfernten zentralen Haltestelle Schlewecke mit dem Bahnhof in Derneburg bzw. mit der Kernstadt Bockenem und darüber hinaus dem Bahnhof Seesen. Zur Grundschule in Holle verkehrt darüber hinaus ein Schulbus.

3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen im Umweltbeitrag, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird.

Einzelne Pflanzenarten, die im Umweltbeitrag als Beispiele zur Verwendung vorgeschlagen sind, werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Es gibt erheblich mehr Arten, die die landschaftspflegerischen Voraussetzungen erfüllen, als hier festgesetzt werden könnten. Eine Einschränkung auf weniger Arten mit dem Ergebnis, dass andere Arten, die dieselben Voraussetzungen erfüllen, nicht verwendet werden dürften, wäre nicht zu begründen.

Im Süden des Planbereichs wird eine private Grünfläche für Hausgärten vorgesehen, die zur Gestaltung des südöstlichen Ortsrands beitragen soll.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer sollen begrünt werden, weil dadurch das städtebauliche Bild erheblich verbessert werden kann. Darüber hinaus kann Regenwasser auf einem begrüntem Dach besser zurückgehalten werden als auf einem unbegrüntem Dach, so dass die Vorflut entlastet wird. Weiterhin trägt eine Begrünung zur Isolierung des Dachs bei, so dass Heiz- bzw. Kühlenergie eingespart werden kann. Dies ist ein, wenn auch natürlich kleiner, Beitrag, um dem Klimawandel entgegenzutreten, wie es im § 1 (5) BauGB ausdrücklich gefordert wird. Die Begrünung und die Pflicht zum Einbau von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie schließen sich technisch nicht gegeneinander aus.

So genannte Schottergärten sind nach der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig; dort wird festgelegt, dass freie Baugrundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind.

Die im Kreisstraßengrundstück vorhandenen Bäume sollen nicht als zu erhalten festgesetzt werden, weil in die hoheitliche Zuständigkeit der Straßenbaubehörde nicht eingegriffen werden soll.

3.6 Immissionsschutz

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass von der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen, die sich aber auf die übliche Flächennutzung beschränken und zeitlich begrenzt sind. Mögliche tierhaltungsbedingte Emissionen aus der alten Ortslage seien kaum vorhanden und dürften das im Plangebiet ortsübliche und tolerierbare Maß an Immissionen somit nicht übersteigen. Auch sei hier bereits die schon bestehende Wohnbebauung zu beachten.

Von der Kreisstraße sind aufgrund der geringen Belastung keine unzulässigen Immissionen zu erwarten.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es werden Bereiche zulässiger Dachneigungen vorgeben, weil dies den örtlichen Gestaltungsmerkmalen der hergebrachten Bauweise in Schlewecke entspricht. Dies gilt allerdings nur für Hauptgebäude; für alle anderen Anlagen wäre eine solche Forderung unangemessen.

Einfriedungen innerhalb von Anpflanzflächen sollen über einer bestimmten Höhe nur in transparenter Bauweise zulässig sein, weil anderenfalls die gestalterische Wirkung des anzupflanzenden Grüns auf die Umgebung verhindert würde.

Freileitungen sind unzulässig, weil sie sonst neben der Bebauung und der Begrünung als drittes dreidimensionales Element die Gestaltung des städtebaulichen Raumes beeinträchtigen könnten.

Es wird eine Mindestanzahl von Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt, weil sonst eine zu hohe Belastung der Erschließungsstraßen mit parkenden Fahrzeugen zu erwarten wäre, für die das Erschließungssystem nicht ausgelegt ist. Anderenfalls müssten die Verkehrsflächen zulasten des Nettobaulandes vergrößert werden. Damit würde die Versiegelungsrate steigen und das verbleibende Bauland teurer werden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht sichergestellt werden könnte, liegen nicht vor.

Das anfallende Oberflächenwasser ist so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann. Neben einer Versickerung kann dies auch durch Rückhalteanlagen auf den Privatgrundstücken erfolgen.

Die entlang der Straße „Befferberg“ verlaufende Trinkwasser-Transportleitung wird in ihrer Lage dargestellt.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 1,1404 ha

davon sind:

Allgemeine Wohngebiete	0,7113 ha
Verkehrsfläche	0,3450 ha
private Grünfläche – Hausgärten	0,0841 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde vom Rat der Stadt Bockenem beschlossen.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister