

BOCKENEM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

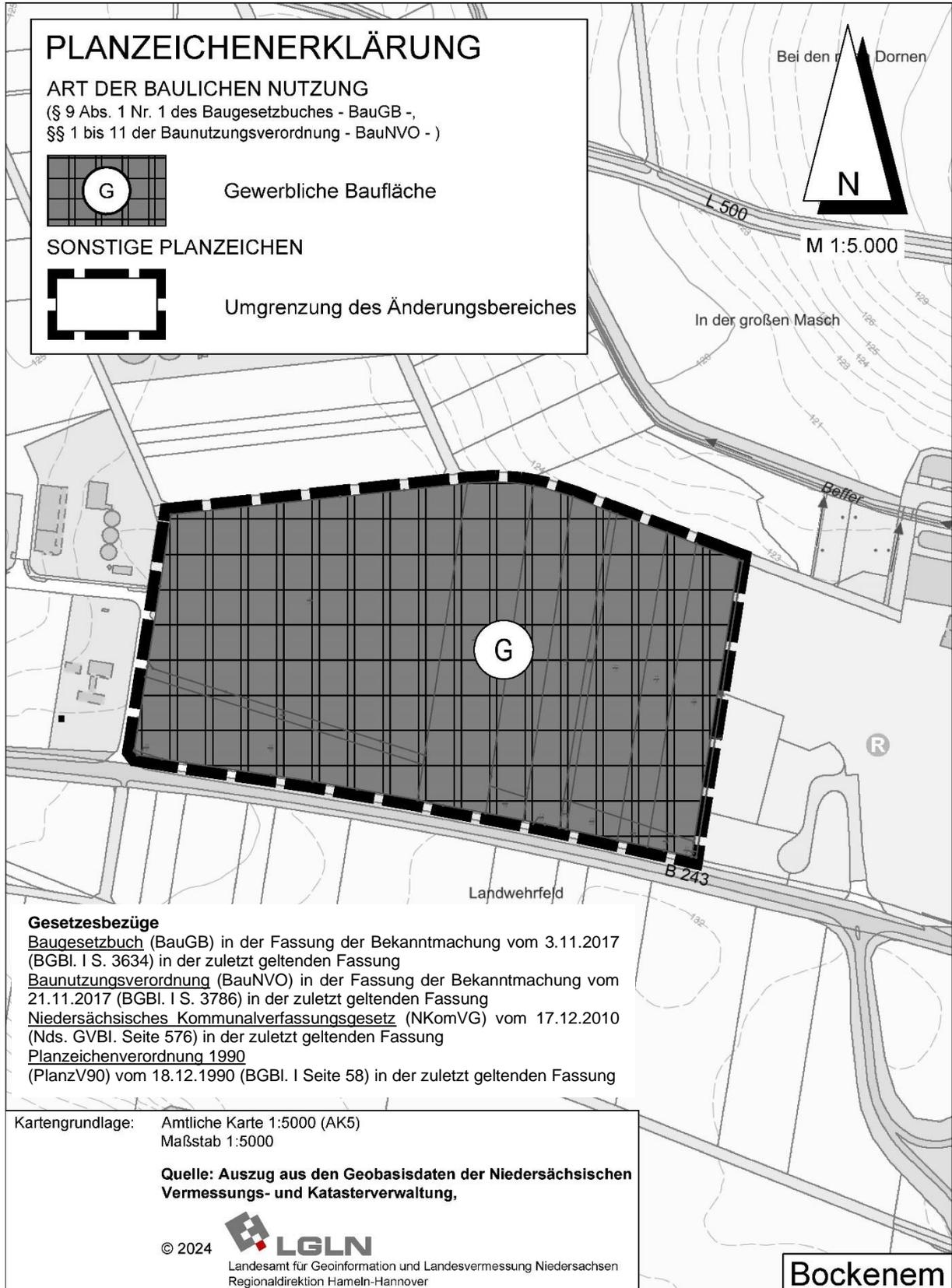
35. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
19.3.2025			

PLANZEICHNUNG

Flächennutzungsplan, 35. Änderung, M 1 : 5.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung, beschlossen.

Bockenem, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeister

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



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover

Der Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im September 2024
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Der Rat hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bockenem, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4) Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom _____ bis zum _____ erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bockenem, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 35. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4) Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bockenem, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeister

Der Rat hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Bockenem, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeister

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 15-11 50) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gemäß § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Hildesheim, den _____
(Siegel) _____
Landkreis Hildesheim
Im Auftrage

Der Rat ist den in der Genehmigungsverfügung vom _____ /Az.: _____) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am _____ beigetreten. 4) Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. 4) Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Stadt zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom _____ bis zum _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Bockenem, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am _____ wirksam geworden.

Bockenem, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeister

- 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Änderung des Flächennutzungsplanes und~~
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bockenem, den _____
(Siegel) _____
Bürgermeister

- Anmerkung
- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
 - 2) Nichtzutreffendes streichen
 - 3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
 - 4) Nur soweit erforderlich

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine gewerbliche Baufläche beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 35. Änderung befindet sich im Südosten der Kernstadt Bockenem nördlich der Bundesstraße 243 und östlich des bestehenden Gewerbegebietes um die Walter-Althoff-Straße

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim wird Bockenem als Grundzentrum im System der Zentralen Orte festgelegt und soll somit zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitstellen. Laut einem verbindlichen Ziel der Raumordnung hat die Siedlungsentwicklung der zentralörtlichen Gliederung zu entsprechen. Bei der künftigen Siedlungsentwicklung sollen geeignete Flächen im Innenbereich vorrangig vor neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Der Änderungsbereich grenzt direkt an ein Gewerbegebiet an und ist Bestandteil eines erheblich größerflächigen Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. In Vorbehaltsgebieten 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.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 36. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

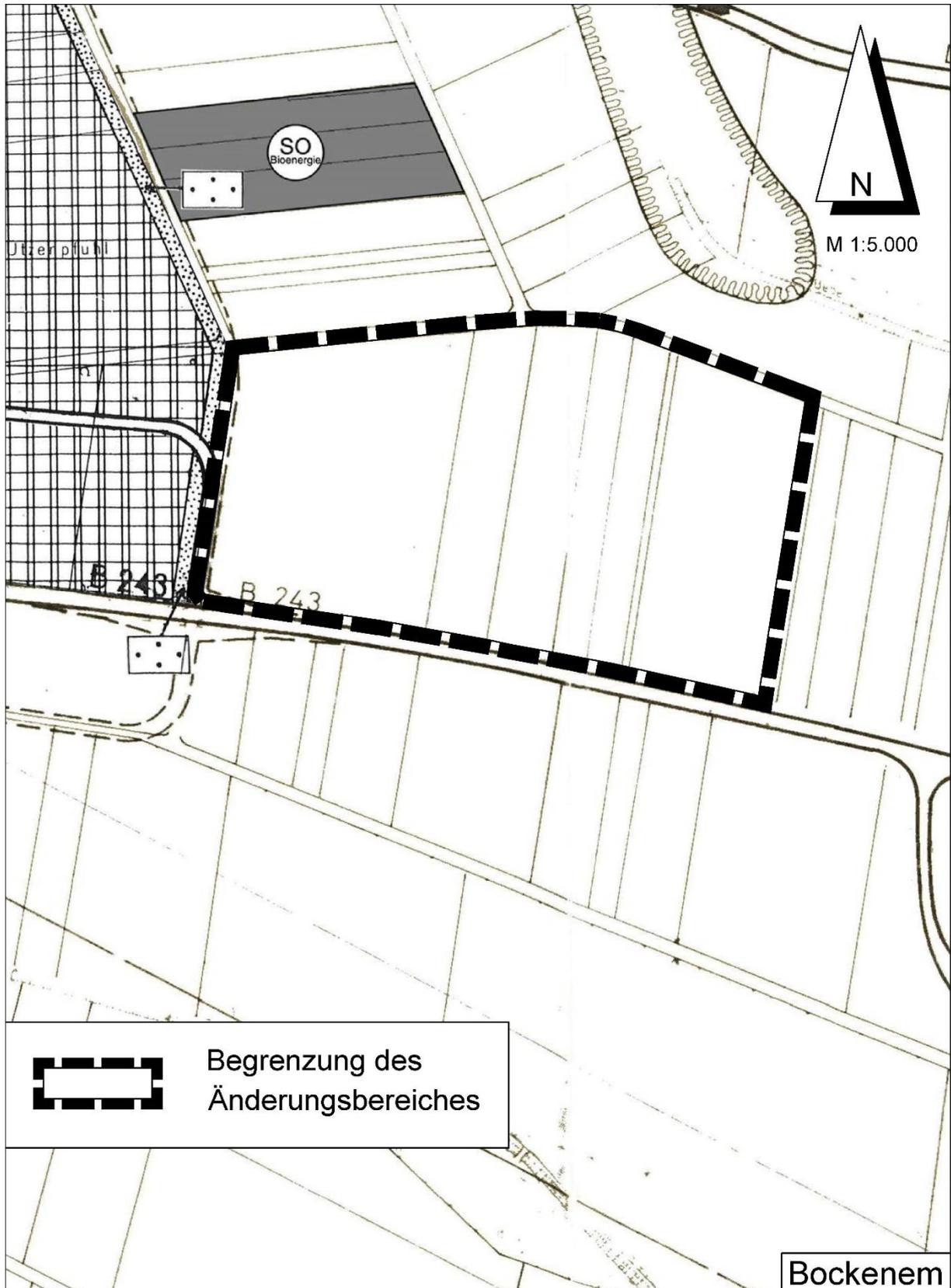
2.3 Natur und Landschaft

Hierzu auf den Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf verwiesen, in dem er die Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschreibt. Der Umweltbericht wird dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt.

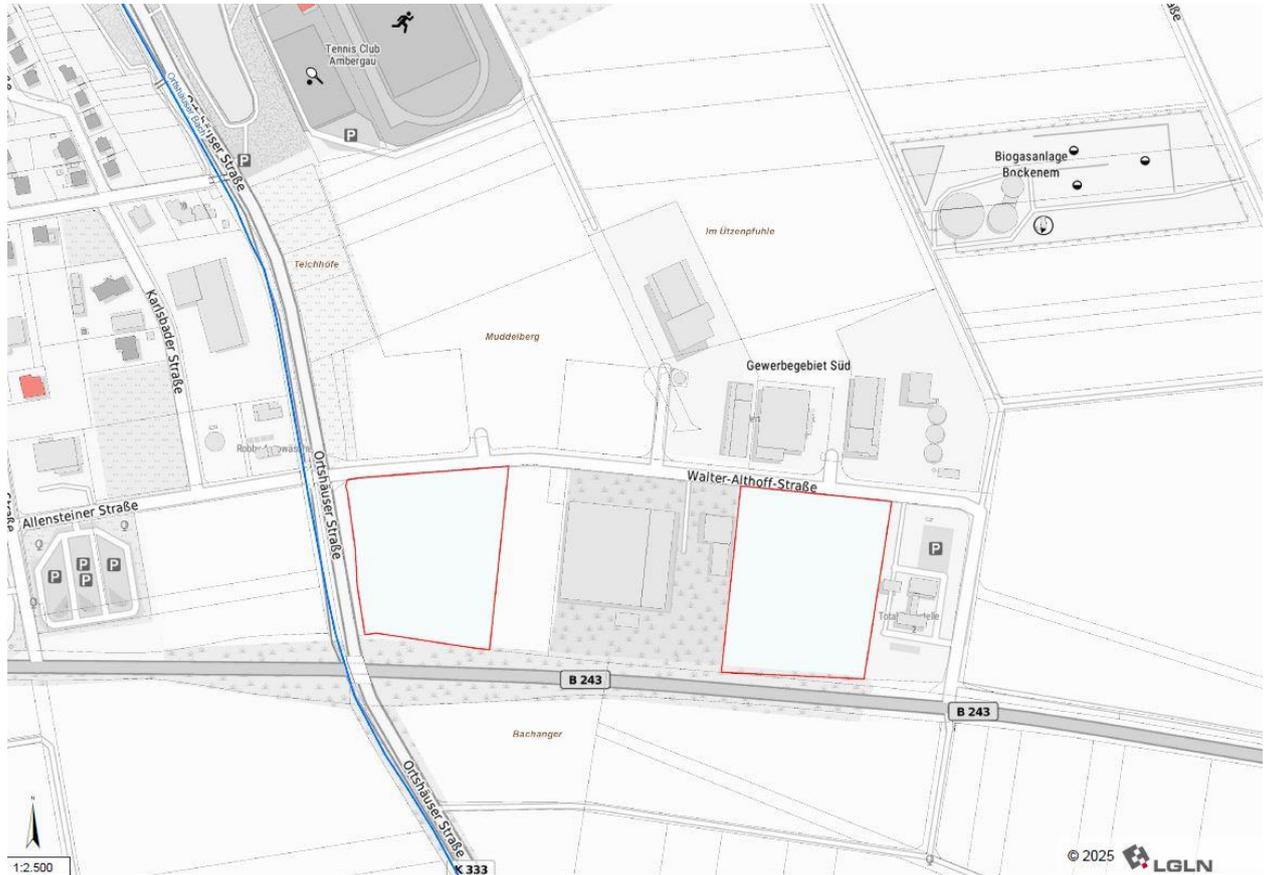
2.4 SuedWestLink

Die Fa. Transnet, Stuttgart, hat mitgeteilt, dass nach Überprüfung der Unterlagen der Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost“ der Stadt Bockenem innerhalb des von der Bundesnetzagentur festgelegten Präferenzraums des SuedWestLinks. Zudem wurden Überschneidungen zwischen dem Erstentwurf des Leitungsverlaufs des SuedWestLinks und dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes feststellen. Es wird um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.

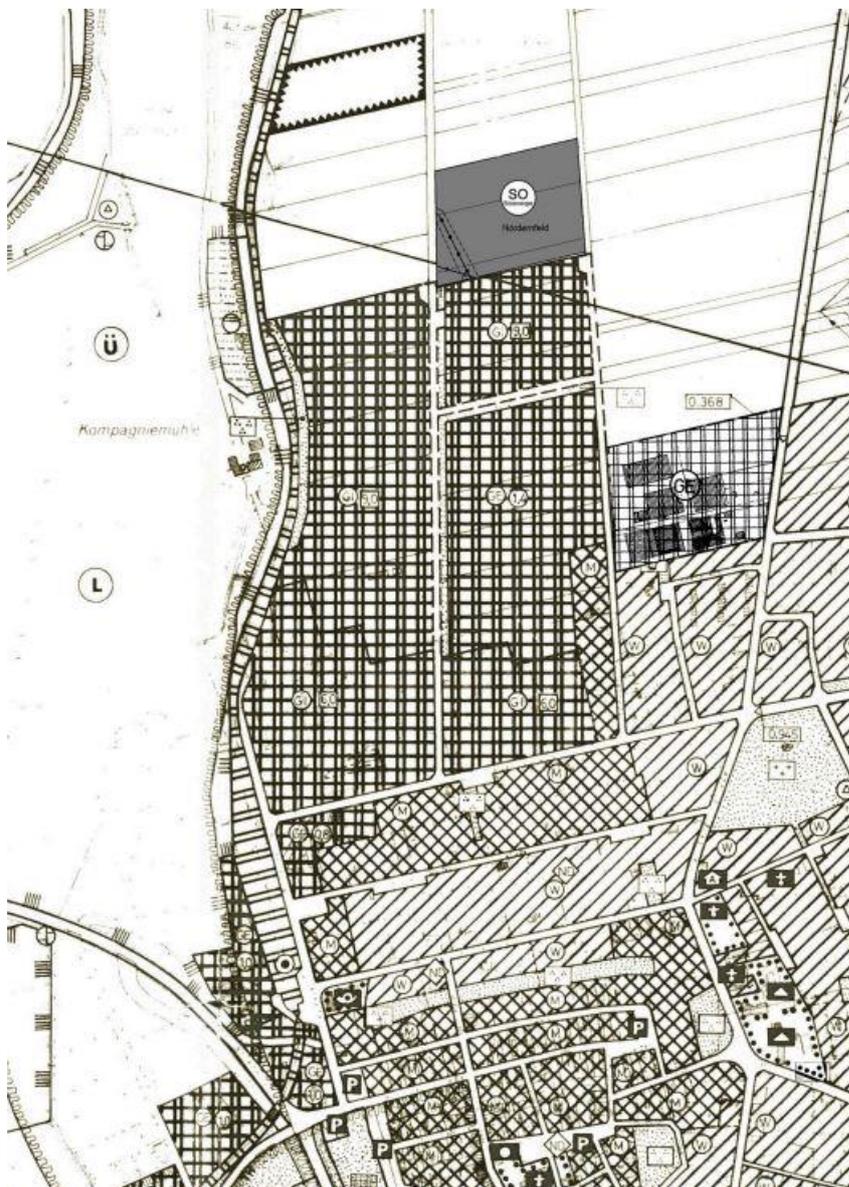
Ausschnitt aus dem bisherigen Flächennutzungsplan M 1 : 5.000



Derzeit stehen in Bockenem nur noch die auf der folgenden Karte dargestellten zwei gewerblich zu nutzenden Grundstücke zur Verfügung, so dass sich die Stadt in der Pflicht sieht, durch eine Neuausweisung von Gewerbefläche der andauernden Nachfrage nach Grundstücken ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen.



Eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Nordwesten der Stadt wird als ungünstig beurteilt, weil der dadurch zu erwartende Verkehr über verhältnismäßig enge Straßen an der Stadt entlang bzw. mitten hindurch geführt werden müsste, um das übergeordnete Straßennetz zu erreichen.



Eine Erweiterung des verhältnismäßig kleinen Gebietes im Westen der Stadt nördlich der Hachumer Straße in zweiter Reihe wäre verhältnismäßig klein und würde direkt an ein Naturschutzgebiet und an das Fließgewässer der Nette angrenzen.



Aus dem hier vorgesehenen Änderungsbereich würde dagegen die Autobahn auf kürzestem Weg erreichbar sein, ohne innerörtliche Straßen in Anspruch zu nehmen. Diese extrem kurze Entfernung zur Autobahn bietet einen erheblichen Standortvorteil für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Wie aus der folgenden Karte zu entnehmen ist, handelt es sich hier zwar um eine Erweiterung der Ortslage Bockenems in die freie Landschaft hinein, aber eine verhältnismäßig schmale und damit ausgesprochen fingerartige Entwicklung in die östliche Richtung ist nicht festzustellen, so dass hier noch von einer organischen Siedlungsentwicklung und somit von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen wird.

Die Stadt möchte rechtzeitig vorbereitend eine weitere Fläche für die zukünftige gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stellen. Gewerblich zu nutzende Baugrundstücke müssen rechtzeitig planerisch bereitgestellt werden. Wenn Betriebe sich erweitern oder ansiedeln wollen, müssen sie auch sofort bebaubare Grundstücke vorfinden. Die Aussicht auf eine Flächennutzungsplanung und eine folgende Bebauungsplanung der Stadt würde aufgrund des Zeitbedarfs Interessenten eher abschrecken. Die Stadt Bockenem hat aber ein eigenes Interesse, vorhandenen örtlichen Betrieben zugunsten ihrer Sicherung Erweiterungsflächen anzubieten, Umsiedelungen innerhalb der Gemeinde zu ermöglichen, aber auch Betriebe anzusiedeln, um örtliche Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen und damit Arbeitswege von Arbeitnehmern in andere Kommunen zu vermeiden, und um für die Stadt Steuerertrag zu erhalten und zu verbessern.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Walter-Althoff-Straße, die eine direkte Verbindung auf die Bundesstraße 243 und damit zur Autobahn bietet.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 500 m nordwestlich and der Oberschule, bietet aber lediglich Abfahrtszeiten, die auf den Schulbetrieb bezogen sind.

3.3 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes sind nicht zu erwarten, da es in der Umgebung keine schützenswerten Nutzungen gibt.

Im Zuge der Errichtung der weiter nördlich vorhandenen Biogasanlage ist eine Untersuchung nach der Störfallverordnung (12. BImSchV) durchgeführt worden.

3.4 Ablagerungen, Bodenkontaminationen

Ablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung nicht bekannt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des zukünftigen Baugebietes kann sichergestellt werden.

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

Laut § 55 (2) Wasserhaushaltsbesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Landkreis Hildesheim empfiehlt, Niederschlagswasser vorrangig auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu nutzen, auch als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. In jedem Fall ist das anfallende Oberflächenwasser so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann. Das Nähere wird in der Tiefbauplanung für das Baugebiet geregelt.

3.6 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 12,2 ha.

4. Umweltbericht

Dieser Begründung liegt als ihr gesonderter Teil der Umweltbericht bei, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt.