

# Bekanntmachung

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

## Bebauungsplan Nr. 11-02 "Untere Worth", 2. Änderung Stadtteil Nette

Die Stadt Bockenem stellt den Bebauungsplan 11-02 "Untere Worth", 2. Änderung, Stadtteil Nette, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB auf.

Der Bebauungsplanentwurf liegt mit Begründung in der Zeit vom

**19. November 2025 bis 19. Dezember 2025**

im Bauamt der Stadt Bockenem, Buchholzmarkt 1, (Zimmer 13), 31167 Bockenem, öffentlich zur Einsichtnahme aus. 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.

Der Planbereich des Bebauungsplanes 11-02 "Untere Worth", 2. Änderung, Stadtteil Nette, befindet sich im Südwesten des Stadtteils Nette. Er ist auf der anliegenden Übersichtskarte dargestellt, die Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Allgemeine Sprechzeiten sind:

Montag bis Freitag

Dienstag

Donnerstag

jeden ersten Samstag im Monat

09.00 Uhr bis 12.00 Uhr,

14.00 Uhr bis 16.30 Uhr,

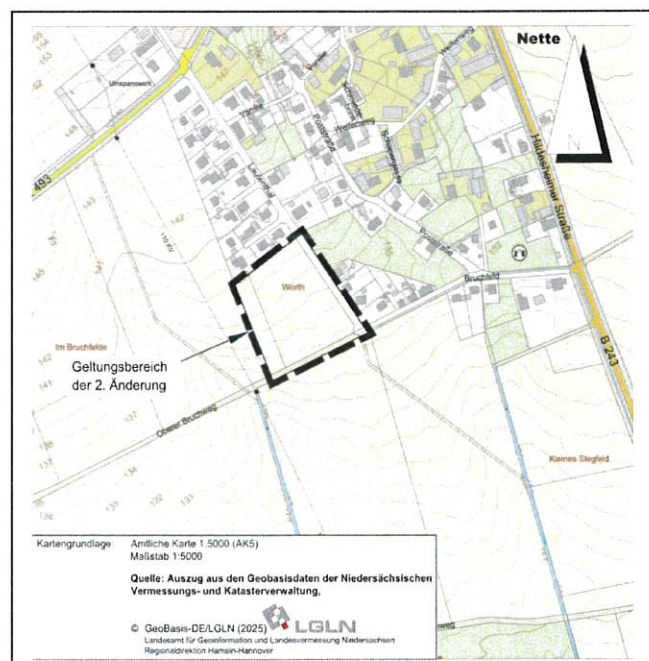
14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a 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.

Der Bürgermeister  
In Vertretung

Holger Schrader

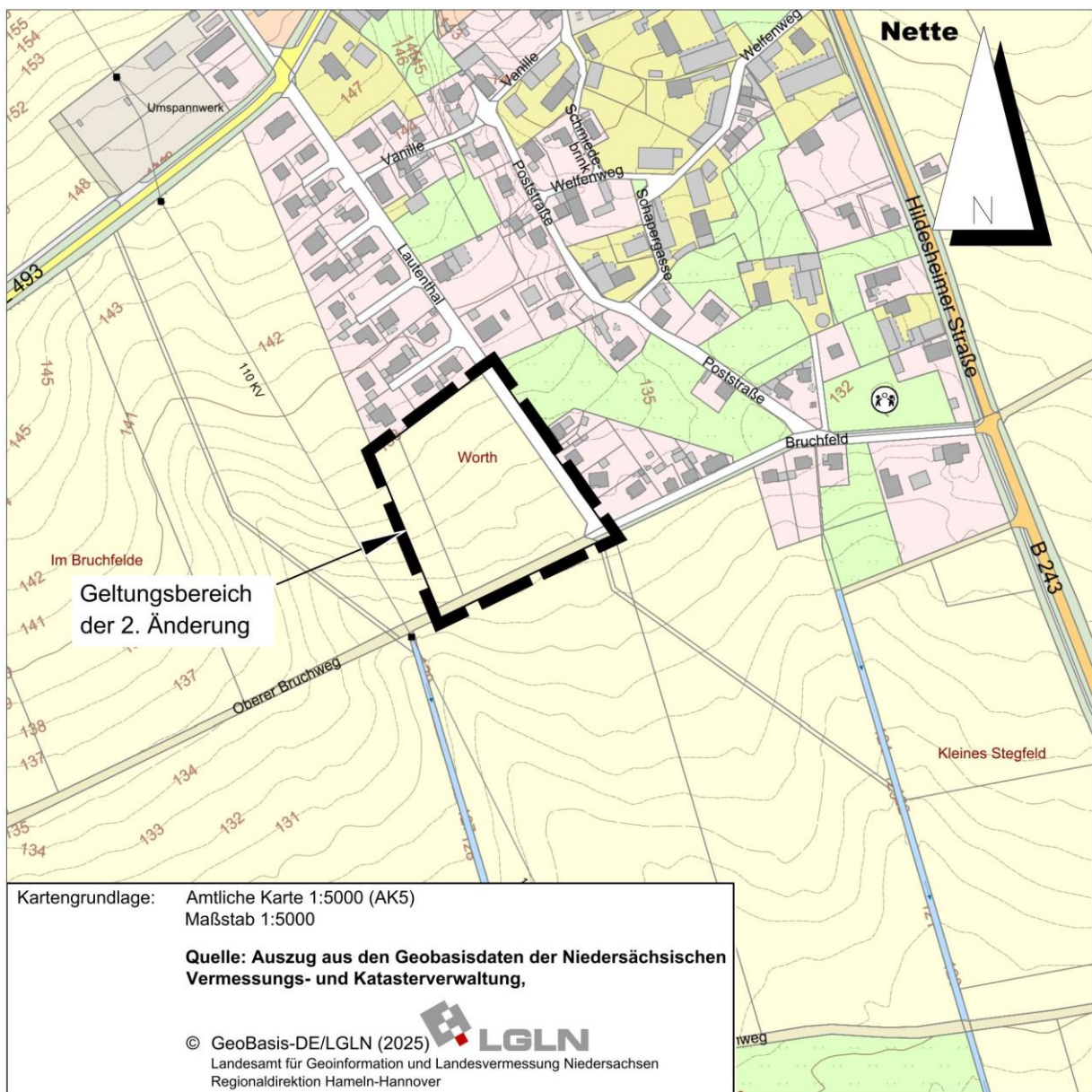


ausgehängt: 18.11.2025  
abzunehmen: 22.12.2025

# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

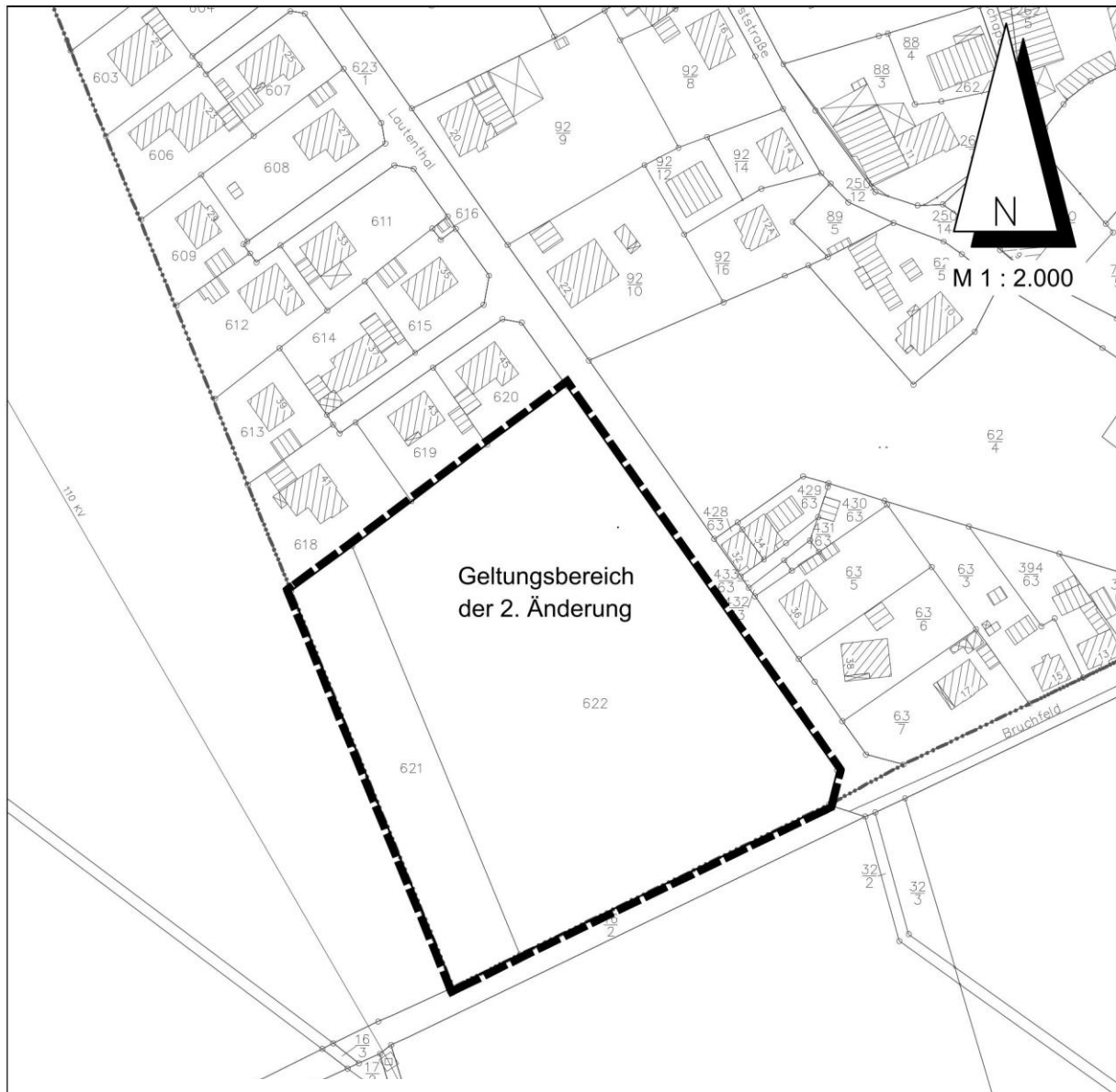
Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
20.10.2025			

STADT BOCKENEM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 11-02 „UNTERE WORTH“  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT  
2. ÄNDERUNG





**Bebauungsplan Nr. 11-02 „Untere Worth“, 2. Änderung,  
Geltungsbereich, M 1 : 2.000**



**Gesetzesbezüge**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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

© GeoBasis - DE/LGLN (2021)



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

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die bisherige Festsetzung einer offenen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser wird aufgehoben.

Stattdessen wird die Festsetzung „offene Bauweise“ bestimmt.

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

## HINWEISE

1. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes waren bzw. die nicht Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sind, ist die BauNVO 1977 weiterhin anzuwenden.

2. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Gegenstand des zeichnerischen Teils der 1. Änderung des Bebauungsplanes waren, ist die BauNVO 2017 in der Fassung vom 14.6.2021 weiterhin anzuwenden.

3. Aufgrund der siedlungstopografisch günstigen Lage am südwestlichen historischen Ortsrand von Nette verweist der Landkreis Hildesheim auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht der Erdarbeiten gemäß §10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG.

4. Gemäß § 9 (2) NBauO:

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

5. 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.

6. Gemäß § 32a NBauO:

Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

Die Pflicht entfällt, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall

1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,

2. technisch unmöglich ist,

3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder

4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.

#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert am 12.8.2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), zuletzt geändert am 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der Fassung vom 29.1.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) hat der Rat der Stadt Bockenem diesen Bebauungsplan Nr. 11-02 „Untere Worth“, 2. Änderung, bestehend aus der nachstehenden textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Nette

Flur: 5

© GeoBasis-DE/LGLN (2021)



#### Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2025

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover, Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

#### Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der 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 des Bebauungsplanes, 2. Änderung und die Begründung wurden vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

#### Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Veröffentlichungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan, 2. Änderung, 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes, 2. Änderung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bockenem, den

Siegel

Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

### **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11-02 „Untere Worth“ in Nette beschlossen.

#### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11-02 „Untere Worth“ befindet sich im Südwesten Nettes westlich der Straße „Lautenthal“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### **2.1 Raumordnungsplanung**

In den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim wird der Planbereich nachrichtlich als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich innerhalb der Ortschaft Nette im Übergang zu einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind durch die Änderungsinhalte nicht betroffen.

#### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnbaufläche dar. Er wird im Folgenden dargestellt.

#### **2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)**

Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung bislang unter anderem ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 mit maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise und mit definierter Stellung der baulichen Anlagen bebaut werden darf.

Textlich wird für freistehende Wohngebäude eine maximale Traufhöhe von 4,5 m über vorhandenem Gelände bestimmt. In der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von Gebäuden wird bestimmt, dass freistehende Wohngebäude ein Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 35° -40° aufweisen müssen. die Dachneigung von Nebengebäuden und Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen oder sie sind mit waagrechten Flachdächern zu versehen.

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden zeichnerisch zwei Parkplatzflächen an der Ostgrenze des Planbereichs aufgegeben und deren Flächen in das Allgemeine Wohngebiet aufgenommen. Textlich wurde für den gesamten Geltungsbereich die Festsetzung der maximalen Traufhöhe aktualisiert und die gestalterischen Festsetzungen innerhalb einer Örtlichen Bauvorschrift ergänzend präzisiert.

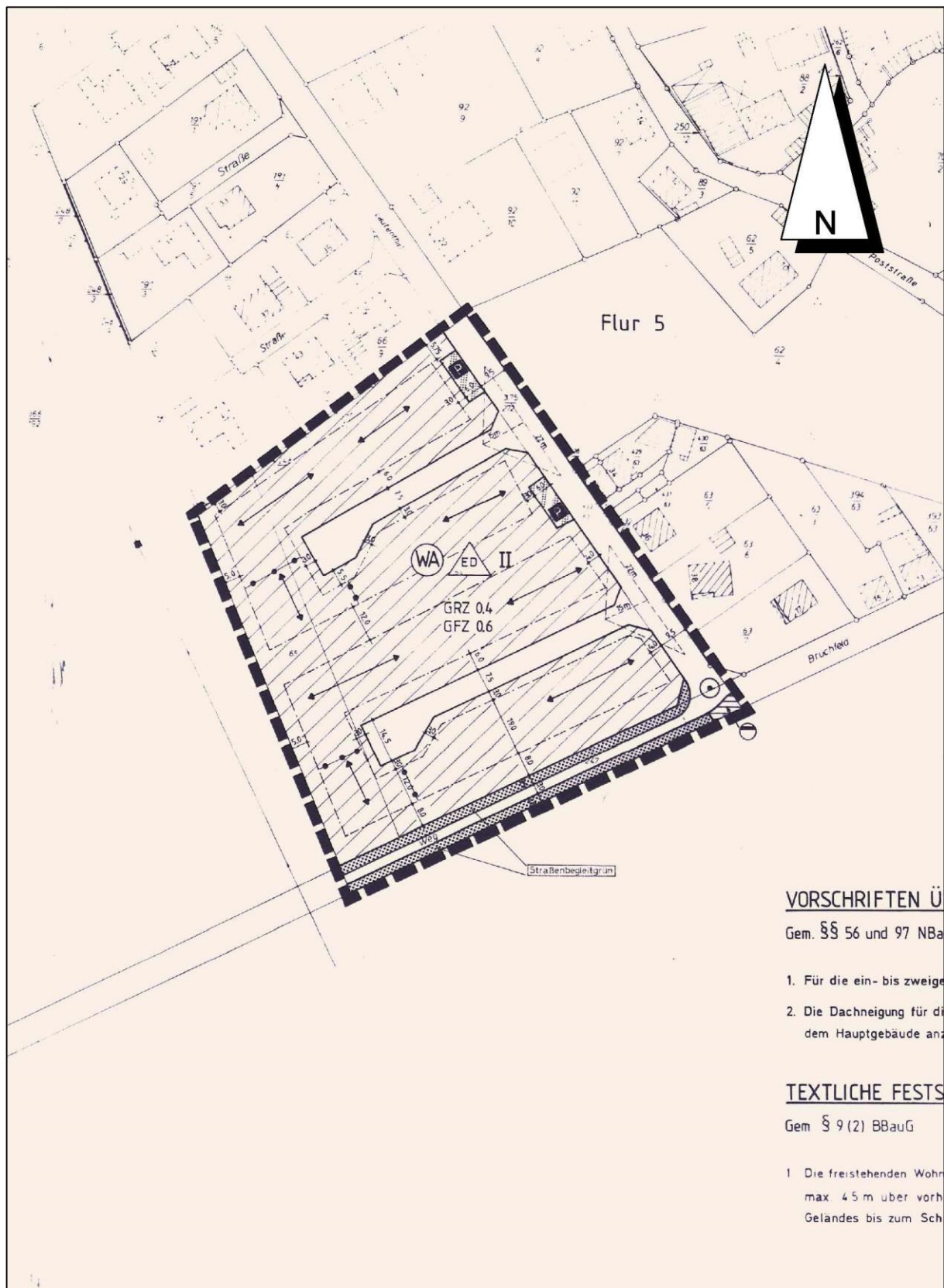
Der ursprüngliche Bebauungsplan sowie die zeichnerische 1. Änderung werden im Folgenden dargestellt.

**Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000**



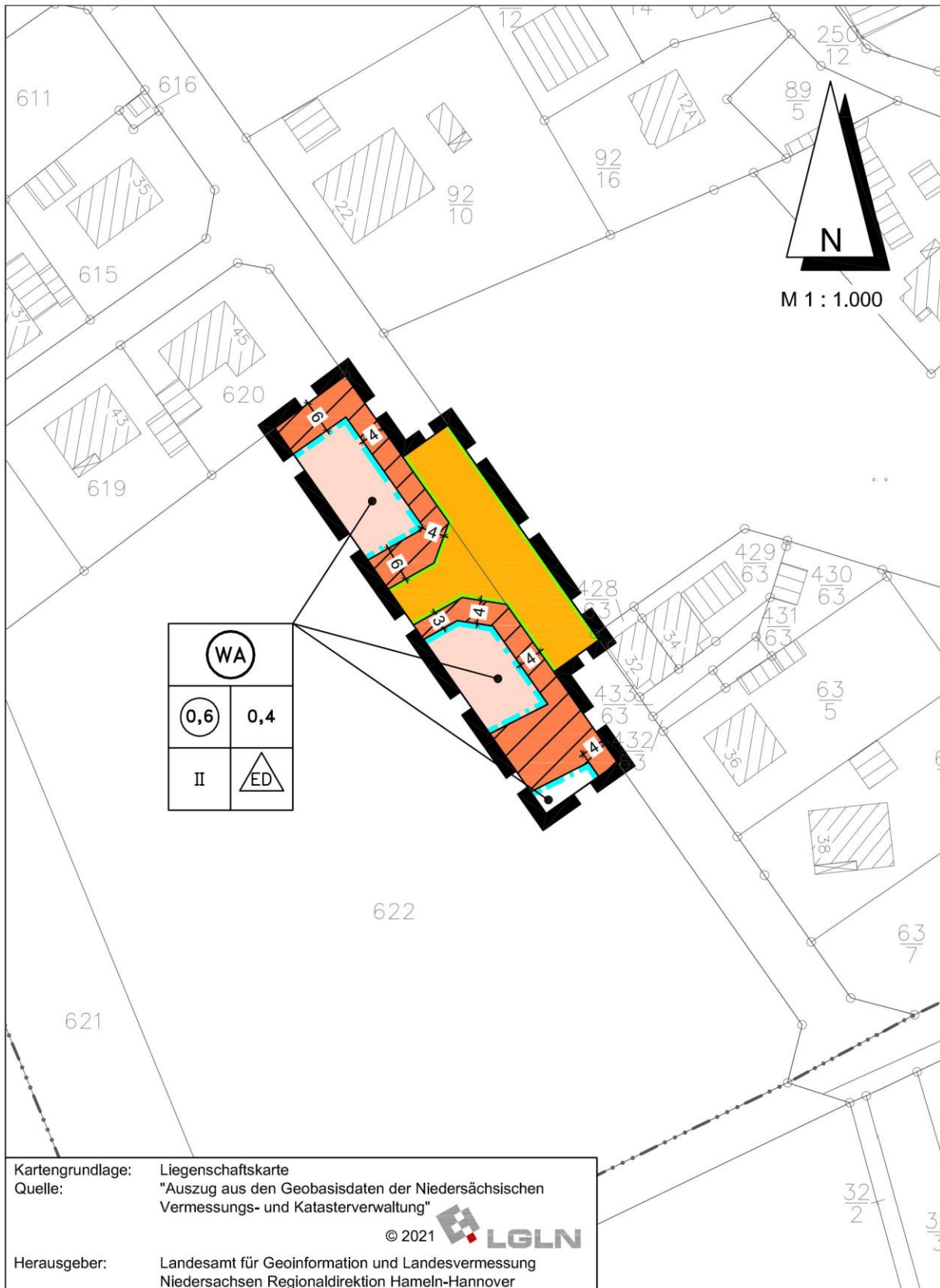


**Bebauungsplan „Untere Worth“, Ursprungsfassung, verkleinert aus M 1 : 1.000**





**Bebauungsplan „Untere Worth“, 1. Änderung, verkleinert aus M 1 : 1.000**



#### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist bislang nicht bebaut. Er wird bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Wertvoller Bewuchs ist nicht vorhanden.

### 3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die bisherige Beschränkung der offenen Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser soll aufgehoben werden, um auch die Möglichkeit zur Errichtung von Reihenhäusern zu schaffen. Auch wenn das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird, kann dadurch dennoch eine flächensparendere und damit auch kostengünstigere Inanspruchnahme von Grund und Boden ermöglicht werden, wie es den Vorgaben der Landes- und Regionalen Raumordnungsplanung entspricht.

Die dadurch zu erwartenden längeren Baukörper entsprechen durchaus Gebäudekubaturen, wie sie im ländlichen Raum landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden entsprechen und damit städtebaulich nicht untypisch sind.

Andere Festsetzungen einschließlich der Örtlichen Festsetzungen sind nicht Gegenstand dieser Änderung und gelten unverändert weiter.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten. Der Grenzwert gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

### 4. Zur Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

#### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

#### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die vorgesehen Ver- und Entsorgung der Änderungsbereiche ist durch den Inhalt dieser Änderung nicht betroffen.

- 10 -

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

Siegel

Bürgermeister