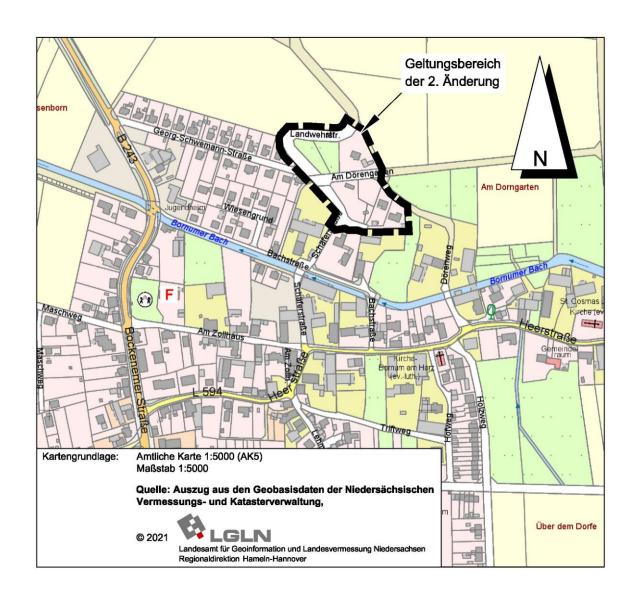
# **BEGRÜNDUNG**

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	
03.03.2021		

# STADT BOCKENEM BEBAUUNGSPLAN NR. 03/04 "DÖRENGARTEN", 2. ÄNDERUNG MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



#### 1. Aufstellung des Bebauungsplanes

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bockenem hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-04 "Dörengarten" beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung überdeckt den gesamten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes "Dörengarten". Er befindet sich im Norden der Ortschaft Bornum um die Straße "Am Dörengarten" und wird auf dem Deckblatt dieser 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 als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich innerhalb der Ortschaft Bornum 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 hauptsächlich ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 dar. Im Nordosten besteht noch eine kleine Fläche für die Landwirtschaft.

Aufgrund der Planungsziele der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB einer Berichtigung unterzogen und es wird zukünftig eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die bisherige Fassung des Flächennutzungsplanes sowie die Berichtigung werden im Folgenden dargestellt.

#### 2.3 Bebauungsplan (bisherige Planfassung)

Der Bebauungsplan setzt bislang Dorfgebiete fest, in deren Südwesten der Ausschluss des das sonstige Wohnens innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben wurde. Es sind eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 zulässig, deren Hauptfirstrichtig parallel zu den Höhenlinien liegen muss. Die überbaubaren Flächen sind verhältnismäßig eng gefasst. Es ist eine Fläche für eine Garage als Nebenanlage festgesetzt; ansonsten sind Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Innerhalb der Verkehrsfläche sind relativ umfangreiche Festsetzungen für Verkehrsgrün einschließlich des Erhalts von Bepflanzungen bzw. Neuanpflanzungen enthalten, die die Erschließbarkeit von Baugrundstücken sehr einschränken. In den Baugebieten sind Festsetzungen für randliche Anpflanzungen bzw. Festsetzungen zum Erhalt von randlichen

Anpflanzungen vorgesehen. Es wird bestimmt, dass insgesamt je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen ist.

In einer Örtlichen Bauvorschrift wird festgelegt, dass Wohn- und Betriebsgebäude rote bis braune Dächer mit Neigungen von 35° bis 45° aufweisen müssen. Kleingaragen sollen dieselbe Dachneigung aufweisen, sind aber auch als begrünte Flachdächer zulässig.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

#### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist seinen Festsetzungen entsprechend erst zu einem geringen Teil bebaut. Freie Bereiche stellen sich als Grünland, zum Teil mit randlichen Eingrünungen durch Laubgehölze dar.

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

Die Festsetzung von Dorfgebieten wird in diesem Bebauungsplangebiet nicht mehr als zeitgemäß beurteilt. Landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden, und es wird nicht erwartet, dass für sie zukünftig hier ein Bedarf besteht. Dieser Entwicklung soll Rechnung getragen werden, indem statt der Dorfgebiete zukünftig Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sollen beibehalten werden, weil sie hier eine angemessene Bebauung ermöglichen. Allerdings ist eine Geschossflächenzahl aufgrund der heute anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung nicht mehr erforderlich, nachdem Flächen in Nicht-Vollgeschossen nicht mehr auf die zulässige Geschossflächen anzurechnen sind.

Die Bestimmung, nach der Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind wird aufgehoben, weil für sie keine Notwendigkeit mehr gesehen wird.

Die überbaubaren Flächen werden vergrößert, um eine flexiblere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Da die Grundflächenzahlen beibehalten werden, wird dadurch keine intensivere Flächenbebauung ermöglicht.

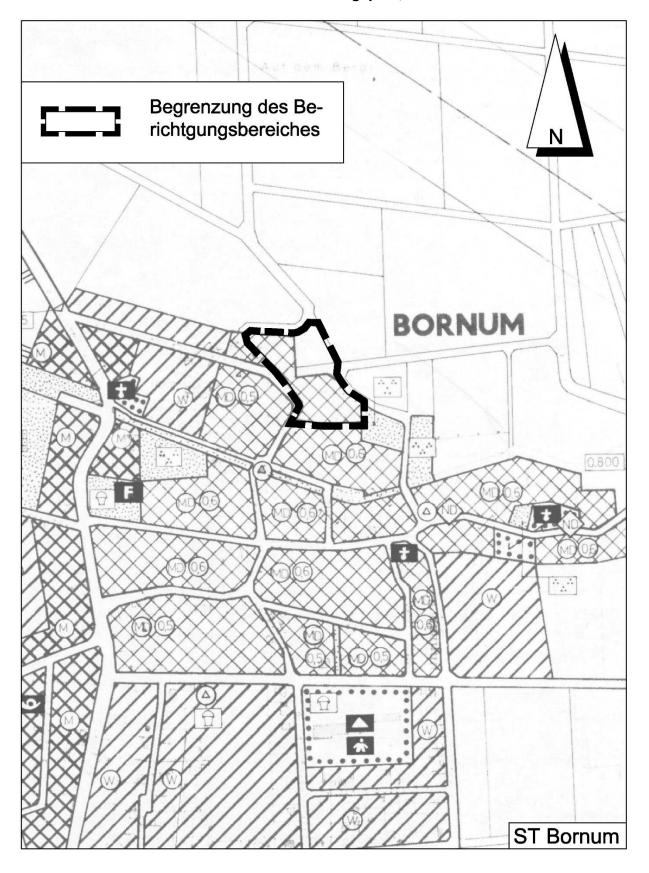
Die Festsetzungen für Verkehrsgrün einschließlich ihrer Bepflanzungen werden aufgegeben, weil ihre Gestaltung ohnehin in städtischer Hand liegt und somit eine ausdrückliche Festlegung im Bebauungsplan zur Bindung Dritter nicht erforderlich ist.

Die Festsetzungen zugunsten des Erhalts und der Neuanpflanzung innerhalb der Baugrundstücke werden dagegen beinbehalten, wobei weniger Einzelbaumstandorte vorbestimmt werden. Der bisherige Bezug der Menge anzupflanzender Bäume wird aber von der unbebauten Fläche auf die gesamte Grundstücksfläche umgelegt, da anderenfalls umso weniger zu pflanzen wäre, je mehr bebaut wird. Das würde dem Begrünungsziel widersprechen.

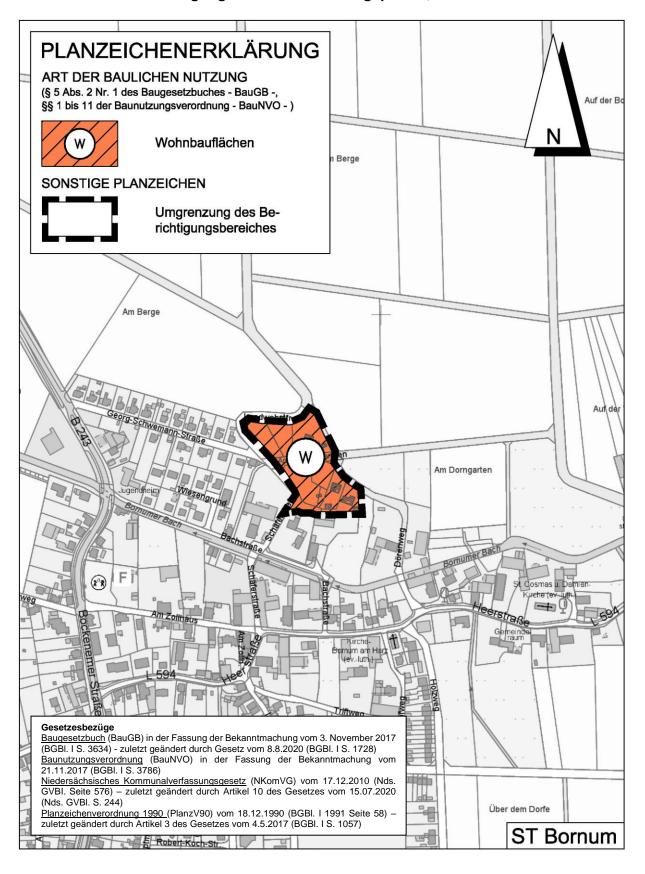
Durch die Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen, die durch Neuanpflanzungen ergänzt werden sollen, muss gegenüber der bisherigen Fassung je Baugrundstück eine Zufahrt ermöglicht werden.

An der Festsetzung zu erhaltender Einzelbäume wird festgehalten, um ihre Wirkung auf das Ortsbild zu bewahren.

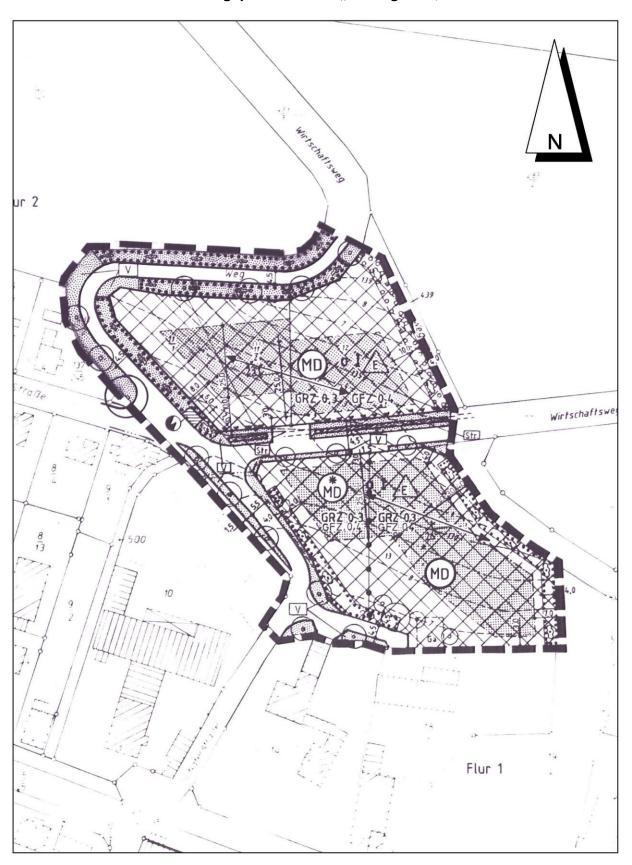
Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



#### Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1: 5.000



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 03-04 "Dörengarten, verkleinert aus M 1:1.000



In der Örtlichen Bauvorschrift wird auf die Beschränkung auf rote bis braune Dachfarben verzichtet, weil der Ausschluss inzwischen durchaus verbreiteter Farbtöne wie beispielsweise anthrazitfarben nicht mehr als zeitgemäß angesehen wird.

Der Bereich zulässiger Dachneigungen wird erweitert, um eine flexiblere Gestaltungsmöglichkeit von Dächern zu bieten. Die Ausnahmeregelung wird in diesem Zusammenhang aktualisiert.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Innenentwicklung Bornums gefördert werden. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Änderung kann danach im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) 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 Ver- und Entsorgung der Änderungsbereiches ist bereits sichergestellt. Dies betrifft auch den Löschwasserbedarf.

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

Siegel

Bürgermeister