

**Stadt Bockenem** Az.: 61.26.03; 10.24.92/05;  
10.24.03/05; 10.24.02/05; 10.24.01/05

**Vorlage** vom 15.04.2019

**DS 263/2019**

Ortsrat der Ortschaft Bornum am Harz

am 25.04.2019

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen

am 17.06.2019

Verwaltungsausschuss

am 15.08.2019

Rat der Stadt Bockenem (öffentlich)

am 19.08.2019

**Organzuständigkeit**

Verwaltungsausschuss

Rat

**Bebauungsplan Nr. 03-05 'Am Blockswinkel', 1. Änderung, Stadtteil Bornum am Harz, hier: Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

**Begründung:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes 03-05 "Am Blockswinkel", Stadtteil Bornum am Harz beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit von 06.02.2019 bis 05.03.2019.

Der Planentwurf mit Begründung ist der Drucksache beigelegt. Die Abwägungen zu den Stellungnahmen ergeben sich aus Nr. 5 der Begründung.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Beschlussentwurf:**

**Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden entsprechend den in dieser Vorlage gemachten Ausführungen berücksichtigt und in die Planunterlagen eingearbeitet.**

**Der Bebauungsplan Nr. 03-05 "Am Blockswinkel", Stadtteil Bornum am Harz, 1. Änderung, wird mit Entwurfsbegründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**

# Stadt Bockenem

Landkreis Hildesheim



## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-05 „Am Blockswinkel“ Stadtteil Bornum am Harz**

Änderung der örtlichen Bauvorschriften  
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

**- Entwurf -**

**Satzung  
Begründung**

Planfassung zum Satzungsbeschluss  
(Stand: 12.03.2019)



# Stadt Bockenem

Landkreis Hildesheim

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-05 „Am Blockswinkel“, Stadtteil Bornum am Harz

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften  
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

---

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der gültigen Fassung – hat der Rat der Stadt Bockenem die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-05 „Am Blockswinkel“ im Stadtteil Bornum am Harz, bestehend aus der Übersichtskarte und den nachstehenden textlichen Bestimmungen, als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Bockenem, den ..... (Siegel)

.....  
Stadt Bockenem  
Der Bürgermeister

### Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Planfassung zum Satzungsbeschluss  
(Stand: 12.03.2019)

#### 1. Geltungsbereich (unverändert)

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 03-05 „Am Blockswinkel“ der Stadt Bockenem (siehe Übersichtskarte).

#### 2. Dachneigungen (geändert)

- (1) Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig.
- (2) Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie landwirtschaftliche Gebäude, Tierställe und Tierhallen sind hiervon ausgenommen.

#### 3. Dachfarben (ersatzlos gestrichen)

entfällt

#### **4. Ordnungswidrigkeiten (geändert)**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Anforderungen des § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

#### **Hinweise**

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt von der Änderung der örtlichen Bauvorschriften.

Die Änderung der Örtliche Bauvorschrift wird mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-05 „Am Blockswinkel“ der Stadt Bockenem wirksam.

### Übersichtskarte M 1 : 5.000



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 © 2018  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Hildesheim  
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Fiedler (ÖbVI), Barsinghausen



# Stadt Bockenem

Landkreis Hildesheim

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-05 „Am Blockswinkel“, Stadtteil Bornum am Harz

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften  
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

---

### Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss  
(Stand: 12.03.2019)

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>Seite 2</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Zielsetzung der Satzungsänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Satzungsänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Verfahren und Abwägung .....</b>	<b>5</b>

Planverfasser im Auftrag der Stadt Bockenem:



Lösungen für Planungsfragen

Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover  
Telefon 0511 : 524809-10 · Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

## 1 Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplanes Nr. 03-05 „Am Blockswinkel“ im Stadtteil Bornum am Harz gefasst. Das Planverfahren erfolgt nach Maßgabe der folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634) und
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl, Seite 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. Seite 190).

Gegenstand der Planung ist ausschließlich die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu dem Bebauungsplan. Insoweit werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung im Sinne des § 13 BauGB durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es wird kein Vorhaben ermöglicht, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten. Damit kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## 2 Rahmenbedingungen und Geltungsbereich

### Örtliche Ausgangssituation

Die Stadt Bockenem liegt im Südosten des Landkreises Hildesheim und ist verkehrsgünstig an die Bundesautobahn A7 angebunden. Der Stadtteil Bornum am Harz, wo ca. 1.150 Menschen leben, befindet sich ca. 4 km südlich der Kernstadt an der Bundesstraße B 243. Er ist der Mittelpunkt der Dorfregion Ambergau-Süd und verfügt mit Grundschule und Kindergarten sowie mit einigen Läden, Gewerbebetrieben und Vereinseinrichtungen über eine Grundausstattung an privaten und öffentlichen Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Neben dem landwirtschaftlich geprägten Dorfkern im Nordosten und den gewerblich strukturierten Bereichen im Westen (vormals Harzer Apparatewerke) gibt es Wohnsiedlungsgebiete unterschiedlichen Alters, überwiegend im Süden der Ortslage.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 3,5 ha große Geltungsbereich ist Teil dieser Wohngebiete, in denen sich auch Schule und Kindergarten befinden. Das Plangebiet wird begrenzt von dem Wanneweg im Norden und der Straße 'Am Sportplatz' im Süden. Im Westen schließt es an die Wohnbebauung an der Gerhard-Hauptmann-Straße an.

Das Plangebiet ist bislang nur in seinem nördlich Abschnitt bebaut. Südlich des Gebietes liegt der Sportplatz eines örtlichen Ballsportverein. Dahinter schließt sich der Waldbereich am Blockswinkel an, der von der Autobahn A 7 durchquert wird. Östlich des Geltungsbe- reiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der in der Flur 5 der Gemarkung Bornum gelegene Planbereich ist in der Übersichtskarte, die Bestandteil der Änderungssatzung ist, eindeutig dargestellt.

### Planungsvorgaben

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** für den Landkreis Hildesheim (RROP 2016) weist der Kernstadt Bockenem die Funktion des Grundzentrums mit der besonderen Ent- wicklungsaufgabe Erholung zu. Das Plangebiet ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich in der Ortslage Bornum dargestellt. Sonstige Funktionszuweisungen und planungsrelevan- te Darstellungen liegen nicht vor. Zugeordnetes Mittelzentrum ist die Kreisstadt Hildes- heim in ca. 35 km Entfernung. Wichtige Versorgungsfunktionen übernimmt auch die Stadt Seesen im Landkreis Goslar (ca. 15 km).

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Bockenem trifft gemäß § 5 Abs. 2 BauGB differen- zierte Darstellungen zur baulichen und sonstigen Nutzung. Das Plangebiet ist in der wirk- samen Fassung des Flächennutzungsplanes, hier mit seiner 10. Änderung aus dem Jahr 1997, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der **Bebauungsplan** Nr. 03-05 „Am Blockswinkel“ der Stadt Bockenem, dessen räumli- cher Geltungsbereich dem der vorliegenden Satzung entspricht, ist am 20.08.1997 in Kraft getreten. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Planbereich. Neben Verkehrs- und Grünflächen werden insbesondere Allge- meine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Es wird eine offene, eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen.

Neben diesen städtebaurechtlichen Festsetzungen wurden auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, seinerzeit i.V.m. § 98 NBauO, in den Bebauungsplan aufgenom- men. Die baugestalterischen Bestimmungen beziehen sich auf die Dachform (hier: Nei- gung von 38° bis 45°) und auf die Dachfarben (hier: Farbton: rot bis brau). Im Übrigen wird die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten verbindlich geregelt.

## 3 Zielsetzung der Satzungsänderung

Der Stadtteil Bornum am Harz weist aufgrund seiner historischen Entwicklung ein sehr heterogenes Erscheinungsbild auf. Der dörfliche Ortskern im Nordosten ist mit den meist rot eingedeckten Fachwerkhäusern stark durch die regionale Baukultur geprägt. Demge- genüber ist in den Wohnsiedlungsgebieten – Arbeiterhäuser im Westen, Siedlungsgebiete aus der Nachkriegszeit im Norden und jüngere Wohnsiedlungen im Süden – eine größere Vielfalt an Strukturen und Gestaltungsformen zu erkennen. Dachflächen und Fassaden weisen keine durchgängig einheitliche Gestaltmerkmale auf.

Gleichwohl sollte durch die Örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplanes sichergestellt werden, „dass die zukünftige Bebauung sich an das ortsübliche Erscheinungsbild anpasst.“ Ortsfremde Gestaltungsmerkmale wie Flachdächer sowie andersfarbige als rote bis rotbraune Dächer waren seinerzeit als sind unerwünscht angesehen, da sie „das Ortsbild insgesamt negativ beeinflussen“ (Seite 7 der Begründung).

Zwischenzeitlich haben sich die Bedürfnisse und Nutzungsanforderungen der Wohnbevölkerung, aber auch die Rahmenbedingungen für die Wohnbaulandentwicklung weiter verändert. Einerseits stehen insbesondere die Kommunen im ländlichen Raum, so auch die Stadt Bockenem, in einem verstärkten Wettbewerb um die Bindung bzw. die Neuansiedlung der Wohnbevölkerung. Bei gleichzeitig forcierten Bemühungen um die Innenentwicklung von Bestandsflächen werden – auch aufgrund des sogenannten demografischen Wandels – bestehende Baulandreserven nicht ausgeschöpft.

Andererseits lehrt die Erfahrung, dass restriktive baurechtliche Regelungen die Aktivierung von Baulandreserven behindern oder erschweren. Für viele Bauwillige steht heute im Vordergrund, die eigenen Wünsche und Vorstellungen vom Bauen und Wohnen weitestgehend frei von gestalterischen Reglementierung und Auflagen realisieren zu können. Dies geht vielfach einher mit der Abkehr von bestandsorientierten und landschaftsbezogenen Bauweisen. Statt dessen kommt kostengünstigen und zeitgeistgemäßen Lösungen eine größere Bedeutung zu.

Vor diesem Hintergrund wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Änderung der baugestalterischen Vorschriften in dem Baugebiet „Am Blockswinkel“ angestrebt, um die Vermarktung der Baugrundstücke zu erleichtern. Namentlich ist vorgesehen, die Regelungen für die Dachfarben gänzlich aufzuheben und die Vorgaben für die Dachneigung zu erweitern (jetzt 20° bis 45°). Dabei werden untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen von diesen Regelungen ausgenommen, da hier nur das maßgebliche Erscheinungsbild von Gebäuden Gegenstand der Bauvorschriften sein soll. Laut Satzungstext gelten die Vorgaben für die Dachneigung ausdrücklich nicht für folgende bauliche Anlagen: Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppe, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie landwirtschaftliche Gebäude, Tierställe und Tierhallen.

#### 4 Auswirkungen der Satzungsänderung

Bodenrechtliche Folgen sind durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften nicht zu erwarten, da sich diese ausschließlich auf baugestalterische Aspekte beziehen. Alle übrigen Belange des Bebauungsplanes Nr. 03-05 „Am Blockswinkel“ wie Erschließung und Bebaubarkeit, Ver- und Entsorgung sowie Naturschutzausgleich sind im vorliegenden Verfahren nicht berührt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind auch aufgrund der Änderungen der baugestalterischen Bestimmungen nicht zu erwarten. Zwar war mit der Örtlichen Bauvorschrift seinerzeit auf die weitgehend einheitliche Gestaltung von Dachflächen und -farben abgehoben worden. Dies ist aber nach heutiger Bewertung angesichts der Heterogenität des Umfeldes und unter Berücksichtigung der erwünschten Flexibilisierung von Vorschriften verzichtbar. Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als das Plangebiet mit seinen Siedlungsrandern aufgrund der Lage im Ortsgefüge keine besondere Außenwirkung entfaltet. Weiter bieten die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes, namentlich die festgesetzten Anpflanzungen auf der Ostseite des Gebietes eine ausreichende Gewähr für die Vermeidung von Störungen des Landschaftsbildes.

Auch im Hinblick auf private oder nachbarschützende Belange kommt es nicht zu relevanten Auswirkungen. Die Änderung der baugestalterischen Bestimmungen beinhaltet ausschließlich eine Flexibilisierung der Bestimmungen zur Dachneigung sowie den Verzicht auf die Festlegung von Dachfarben. Eine Benachteiligung von Alteigentümern, die sich in der Vergangenheit an die alten Bauvorschriften in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes gehalten haben, liegt im rechtlichen Sinne nicht vor. Vielmehr profitieren auch sie künftig bei An- oder Umbauten von der Änderung der örtlichen Bauvorschriften.

## 5 Verfahren und Abwägung

### **Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Da die Änderung der örtlichen Bauvorschriften nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt, wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Danach kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Zur öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Äußerungen von privater Seite vorgetragen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind einige Stellungnahmen eingegangen:

- Die Avacon Netz GmbH weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb des Leitungsschutzbereiches einer Fernmeldeleitung liegt. Da die Hinweise und Schutzbestimmungen unverändert beachtet werden, bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
- Seitens der Naturschutzbehörde des Landkreises Hildesheim wird bedauert, dass hier Festsetzungen zur landschafts- und ortstypischen Gestaltung und Entwicklung ländlicher Siedlungsbereiche aufgegeben werden.
- Die Tennet TSO GmbH und TransnetBW GmbH nehmen in gleichlautenden Stellungnahmen Bezug auf das Netzausbauprojekt „Suedlink“ und weisen darauf hin, dass der Planbereich teilweise einen möglichen Trassenkorridor für dieses Projekt überlagert. Da die vorliegende Planung ausschließlich eine Änderung der baugestalterischen Vorschriften umfasst, werden die Flächenausweisungen nicht weiter berührt.

Bei den o.g. Stellungnahmen handelt es sich mithin nicht um abwägungsrelevanten Inhalte. Die Stadt Bockenem nimmt die Äußerungen zur Kenntnis.

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplanes Nr. 03-05 „Am Blockswinkel“ im Stadtteil Bornum am Harz gefasst.

Die Begründung zum Satzungsentwurf hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Bockenem vom 06.12.2018 in der Zeit vom 06.02. bis 05.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Bockenem hat die Begründung zusammen mit der Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am .....2019 beschlossen.

Bockenem, den .....

Stadt Bockenem

.....  
Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung wurden im Auftrag der Stadt Bockenem gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Büro **plan:b** (Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstr. 10 A : 30159 Hannover  
0511 / 524809-10 : info@plan-boettner.de

Hannover, den 12.03.2019

Büro **plan:b**

.....  
Planverfasser