

# Stadt Bockenem

Landkreis Hildesheim



## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“, Ortschaft Volkersheim**

Änderung der örtlichen Bauvorschriften  
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

### **Satzung Begründung**

Planfassung zum Satzungsbeschluss  
(Stand: 26.01.2018)



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“, Ortschaft Volkersheim

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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“ in der Ortschaft Volkersheim, bestehend aus der Übersichtskarte und den nachstehenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Bockenem, den .....

.....  
Stadt Bockenem  
Der Bürgermeister

### Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Planfassung zum Satzungsbeschluss  
(Stand: 26.01.2018)

#### 1. Geltungsbereich (unverändert)

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“.

#### 2. Dachneigungen

- (1) Es sind nur geneigte Hauptdachflächen mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.
- (2) Diese Vorschrift gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Auch Nebenanlagen, Carports, Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

#### 3. Dachfarben (ersatzlos gestrichen)

entfällt

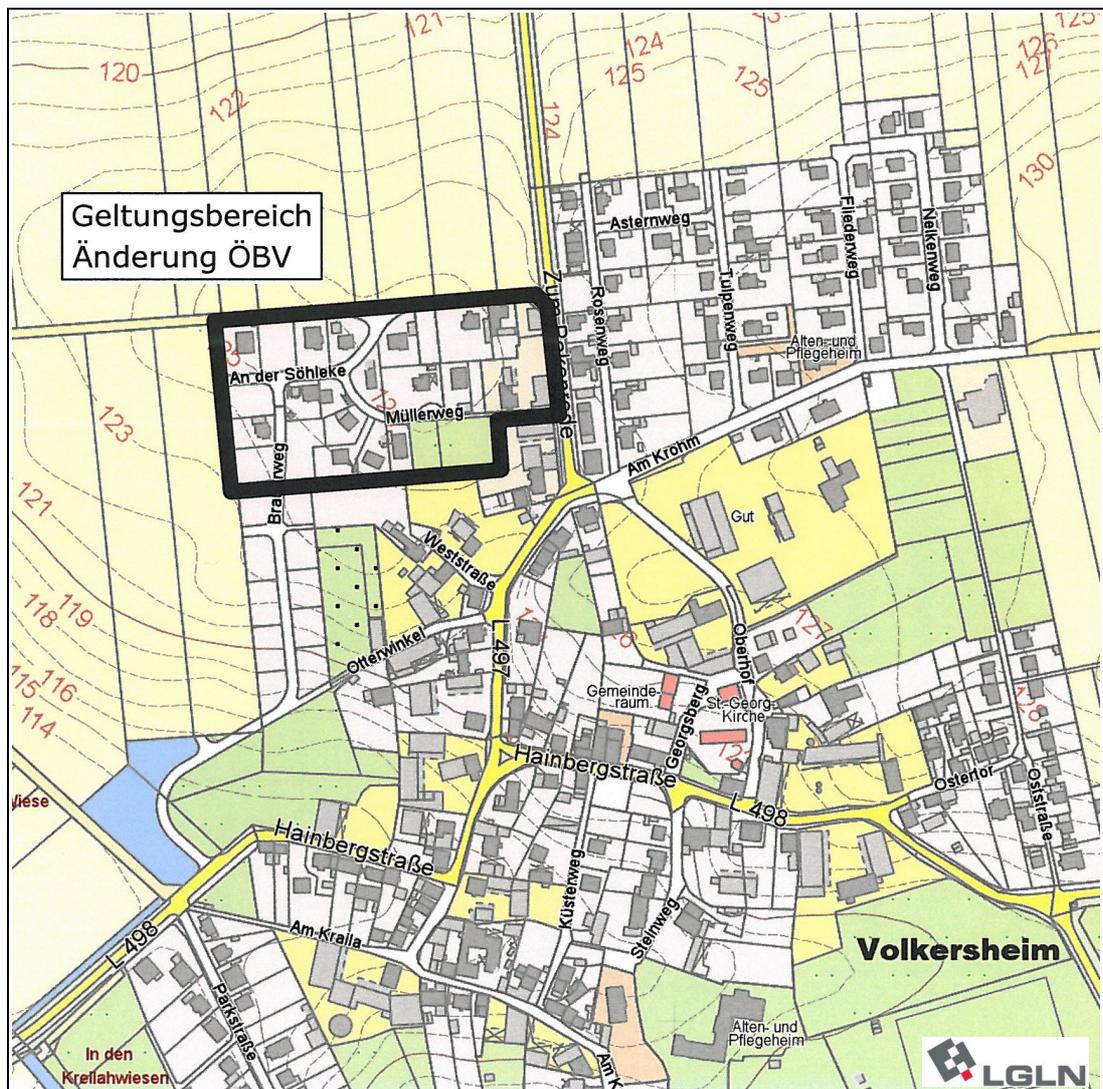
#### 4. Ordnungswidrigkeiten (geändert)

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

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden.

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

#### Übersichtskarte M 1 : 5.000



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 © 2017  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Hildesheim  
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Bremer & Fiedler, Barsinghausen



# Stadt Bockenem

Landkreis Hildesheim

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“, Ortschaft Volkersheim

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften  
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

---

### **Begründung**

Planfassung zum Satzungsbeschluss  
(Stand: 26.01.2018)

### 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>       |
|          | Verfahrensvermerke                                 | 5              |

Planverfasser im Auftrag der Stadt Bockenem:

**plan:b**

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 20.04.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“ in der Ortschaft Volkersheim gefasst. Das Planverfahren erfolgt nach Maßgabe der folgenden gesetzlichen Grundlagen:

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

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 aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## 2 Rahmenbedingungen und Geltungsbereich

### Örtliche Ausgangssituation

Die Ortschaft Volkersheim liegt ca. 2 km östlich der Kernstadt Bockenem und ist insbesondere über die Landesstraße L 498 erschlossen. Die Entfernung zur Kreisstadt Hildesheim beträgt ca. 35 km. In Volkersheim leben rund 850 Menschen. Der Ortskern von Volkersheim ist noch landwirtschaftlich geprägt; hier gibt es auch einige Handwerks- und Versorgungsbetriebe sowie eine kommunale Sportanlage. Jüngere Wohngebiete befinden sich im Norden und Westen der Ortslage.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich liegt im Norden der Ortslage. Er wird begrenzt von der Straße 'Zum Bakenrode' (L 497) im Osten und der Straße 'An der Söhleke' im Norden. Südlich des Plangebietes liegen zum Teil bebaute, zum Teil unbebaute Grundstücke im Innenbereich, während sich im Westen landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich anschließen.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“ wurde hier ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern erschlossen und entwickelt. Die Grundstücke sind mittlerweile überwiegend bebaut.

Der in der Flur 1 der Gemarkung Volkersheim gelegene Planbereich ist in der Übersichtskarte, die Bestandteil der Änderungssatzung ist, eindeutig dargestellt.

### Planungsvorgaben

Das Regionale Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Hildesheim (RROP 2016) weist der Kernstadt Bockenem die Funktion des Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Funktionszuweisungen und planungsrelevante Darstellungen für die Ortschaft Volkersheim und das Plangebiet liegen nicht vor. Zugeordnetes Mittelzentrum sind die Kreisstadt Hildesheim sowie die Stadt Seesen im Landkreis Goslar, ca. 20 km südlich von Volkersheim.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Bockenem trifft gemäß § 5 Abs. 2 BauGB differenzierte Darstellungen zur baulichen und sonstigen Nutzung. Das Plangebiet ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes in seinem östlichen Abschnitt als Gemischte Baufläche (M), im westlichen Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der **Bebauungsplan** Nr. 16-04 „Söhleke“ der Stadt Bockenem (Satzungsbeschluss vom 28.11.1994), dessen räumlicher Geltungsbereich dem der vorliegenden Satzung entspricht, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für Baugebiete sowie für Verkehrs- und Grünflächen. Namentlich werden Dorfgebiete (MD) im Osten und Allgemeine Wohngebiete (WA) im Westen festgesetzt. Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,4; überwiegend ist eine offene, zweigeschossige Bebauung vorgesehen, während am Siedlungsrand nur eingeschossige Einzelhäuser zulässig sind. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Satzung vom 25.06.2001) wurde ein vormals geplanter Fußweg im Süden des Gebietes aufgehoben.

Neben diesen städtebaurechtlichen Festsetzungen wurden auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, seinerzeit i.V.m. § 98 NBauO, in den Bebauungsplan aufgenommen. Die baugestalterischen Bestimmungen beziehen sich auf die Dachform (hier: Neigung von 30° bis 45°) und auf die Dachfarben (Farbton: rot). Im Übrigen wird die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten verbindlich geregelt.

### 3 Zielsetzung der Satzungsänderung

Bei der Ortschaft Volkersheim handelt es sich um eines der für Südniedersachsen und den Ambergau typischen Haufendörfer. Die Siedlungsstruktur ist dadurch geprägt, dass sich der historischen Dorfkern mit landwirtschaftlicher Prägung im Zentrum und die neueren Siedlungsteile an den Rändern des Dorfes befinden. Das hier in Rede stehende Baugebiet „Söhleke“ besteht aus Einzelhäusern auf vergleichsweise kleinen Grundstücken, wobei es zahlreiche Bautypen unterschiedlicher Gestaltung gibt. Insgesamt hat das Gebiet aufgrund seiner Lage an der Peripherie keine besondere Bedeutung für das Erscheinungsbild des Ortskernes. Auch die Außenwirkung des Baugebietes ist begrenzt, da es an zwei Seiten an bebaute Teile der Ortslage angrenzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Pflanzbindungen für die landschaftsgerechte Gestaltung auf der offenen Nordseite.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“ waren seinerzeit allein Dachneigungen und Dachfarben als gestalterische Kriterien aufgenommen worden (siehe oben).

Zwischenzeitlich haben sich die Bedürfnisse und Nutzungsanforderungen der Wohnbevölkerung weiter entwickelt. Angesichts der Veränderungen im Zuge des sogenannten demografischen Wandels steht für viele Gemeinden im ländlichen Raum, so auch für die Stadt Bockenem, die forcierte Innenentwicklung von Bestandsflächen im Fokus. Da restriktive baurechtliche Regelungen erfahrungsgemäß die Aktivierung von Baulandreserven behindern oder erschweren, wird mit der vorliegenden Satzungsänderung eine Lockerung der baugestalterischen Vorschriften in dem Baugebiet „Söhleke“ angestrebt.

Vor diesem Hintergrund soll auf die seinerzeit beschlossene Festlegung von Dachfarben in dem Gebiet verzichtet werden. An der für das ländliche Bauen typischen Dachform wird festgehalten werden, da die Errichtung eines Spitzdaches zudem die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche in den Häusern ermöglicht. Demgegenüber ist die Einschränkung der Dachfarbe auf den Farbton: „rot“ nicht mehr zeitgemäß und an der Peripherie des Dorfes auch nicht erforderlich.

Die Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften, namentlich die Regelungen zur Dachneigung, werden grundsätzlich beibehalten. Nach den bisherigen Bestimmungen müssten jedoch auch Terrassenüberdachungen und Wintergärten eine Dachneigung von 30° bis 45° aufweisen. Dies entspricht nicht den Anforderungen, die heutzutage an solche Anlagen gestellt werden. Deswegen werden die Örtlichen Bauvorschrift in dieser Hinsicht aktualisiert. Die genannten Anlagen sowie Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretenden Gebäudeteile, die nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, werden von den Regelungen zur Dachneigung ebenso ausgenommen wie Nebenanlagen, Carports und Garagen. Durch die ergänzten Bestimmungen somit wird im Interesse einer Klarstellung auch definiert, was unter dem Begriff 'untergeordnet' zu verstehen ist.

Die Nennung der Rechtsquellen und Rechtsfolgen (Ordnungswidrigkeiten) werden formell an die neuen Bestimmungen der NBauO angepasst. Darüber hinaus bleiben auch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“ von den Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften unberührt.

#### 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. 16-04 „Söhleke“ wie Erschließung und Bebaubarkeit, Ver- und Entsorgung sowie Naturschutzausgleich sind im vorliegenden Verfahren nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund des geplanten Verzichts auf eine Festlegung von Dachfarben nicht zu erwarten, da die vorhandene Bebauung im Plangebiet bereits unterschiedliche Dachfarben aufweist. Neben den roten Dächern gibt es einige Dacheindeckungen in braun und anthrazit.

Auch die Freistellung der genannten baulichen Anlagen untergeordneter Bedeutung von den Vorschriften zur Dachneigung führt nicht zu Störungen des dörflichen Erscheinungsbildes. Mit negativen Auswirkungen auf öffentliche Belange ist mithin nicht zu rechnen.

Auch im Hinblick auf private oder nachbarschützende Belange kommt es nicht zu relevanten Auswirkungen. Die Änderung der baugestalterischen Bestimmungen beinhaltet ausschließlich den Verzicht auf eine Festlegung von Dachfarben. Eine Benachteiligung der Alt-eigentümer und -bauherren, 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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen von privater Seite vorgetragen. Aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegen lediglich zwei Stellungnahmen vor:

- Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zur hier nicht vorliegenden Erdfallgefährdung sind nicht relevant im Hinblick auf die hier verfolgte Änderung der örtlichen Bauvorschriften.
- Der Landkreis Hildesheim gab den Hinweis, dass die unverändert gebliebenen Vorschriften zur Dachneigung auch auf Terrassenüberdachungen, Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile anzuwenden ist. Da dies nicht mehr den heutigen Anforderungen an diese Bauteile entspricht, wird eine diesbezügliche Ausnahmeregelung und Klarstellung ergänzend in die baugestalterischen Vorschriften aufgenommen.

Aufgrund der Änderung bzw. Ergänzung der Planung wird eine erneute Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

### **Erneute Auslegung und Behördenbeteiligung**

Auch anlässlich der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB haben sich keine Bürger zu dem Planentwurf geäußert. In der Stellungnahme zu der erneuten Behördenbeteiligung stimmt die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr der Bebauungsplanänderung zu. Die seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie erneut vorgebrachten Hinweise bzgl. der hier nicht gegebenen Erdfallgefährdung sind nicht abwägungsrelevant. Der Verweis des Landkreises Hildesheim auf seine Stellungnahme zu bauordnungsrechtlichen Fragen wurde mit dem geänderten Planentwurf und der erneuten Auslegung berücksichtigt. Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

### Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bockenem hat in seiner Sitzung am 20.04.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplanes Nr. 16-04 „Söhleke“ in der Ortschaft Volkersheim gefasst.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Bockenem vom 20.04.2017 in der Zeit vom 02.08. bis 01.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung liegen auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Bockenem vom 07.12.2017 in der Zeit vom 21.12.2017 bis einschließlich 22.01.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Bockenem hat die Bebauungsplanänderung und die Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Bockenem, den .....

Stadt Bockenem

.....  
Der Bürgermeister

### Entwurfsverfasser

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 .....

Büro **plan:b**

.....  
Planverfasser