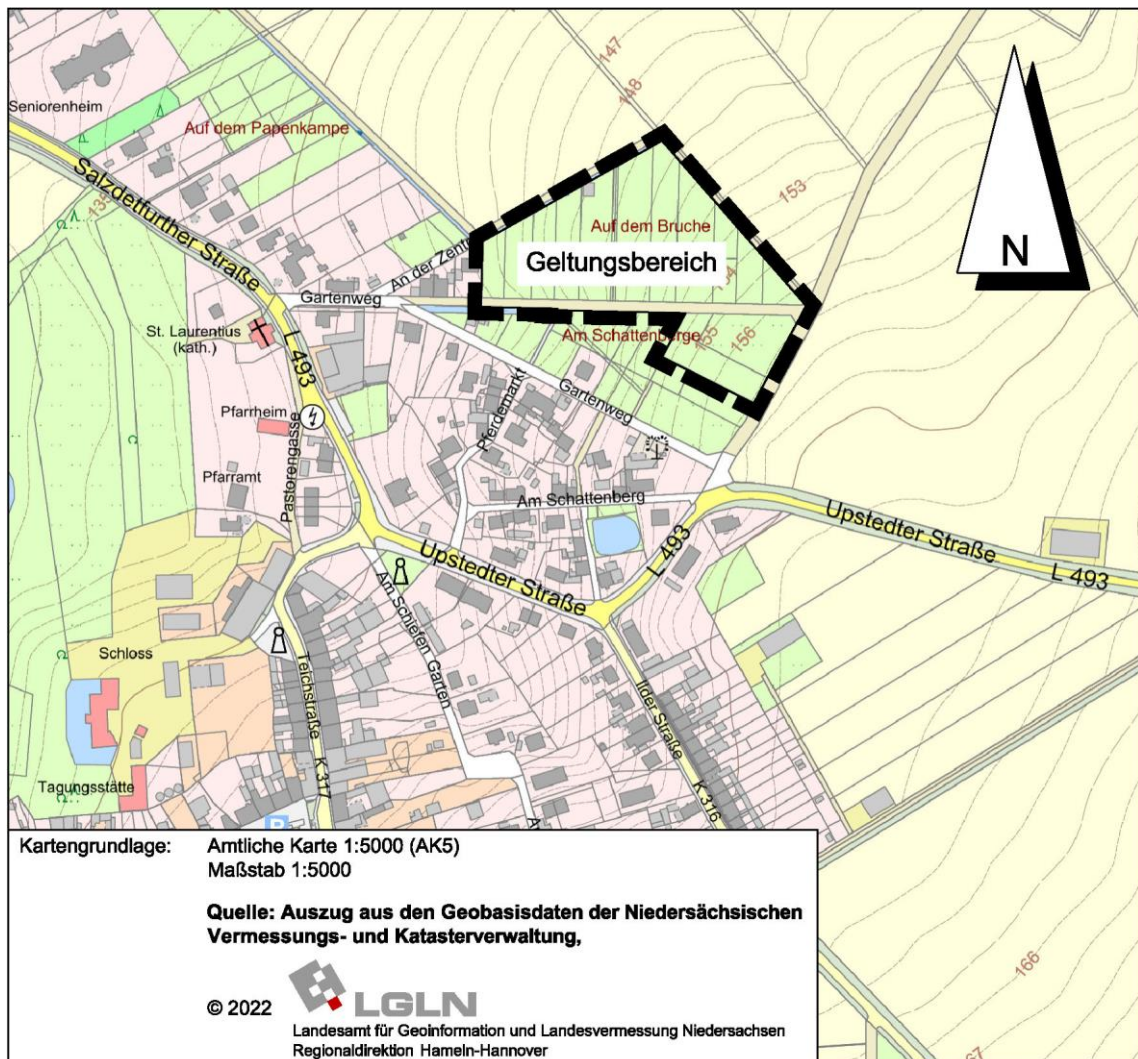


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
23.2.2023			

STADT BAD SALZDETFURTH  
OT BODENBURG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 78  
„FREIZEITGÄRTEN AUF DEM BRUCHE“



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 78 „Freizeitgärten Auf dem Bruche“ beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Bodenbug südöstlich der Straße „An der Zentrale“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgabe**

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Für den vorliegenden Änderungsbereich enthält die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim (RROP) aufgrund hohen Ertragspotentials ein Vorbehaltsgebiet für die 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 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

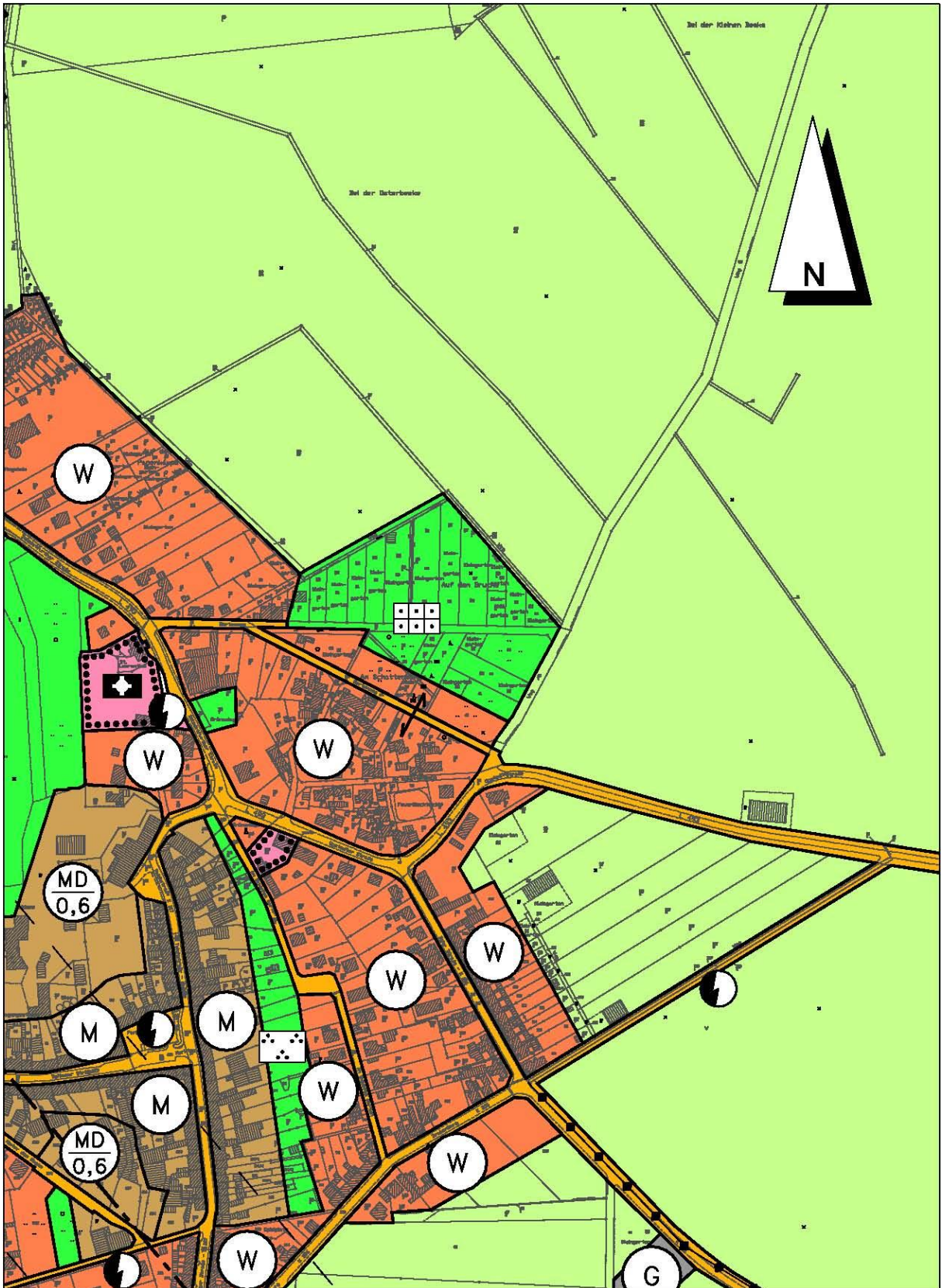
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Bereich des Bebauungsplanes eine Grünfläche für Dauerkleingärten dar.

Der Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

### 2.3 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



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

#### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Bestandssicherung der hier seit langem vorhandenen Gartennutzung einschließlich der Klärung der zulässigen baulichen Nutzung innerhalb der Gartengrundstücke.

Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, das unter anderem für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Hildesheim dargestellt ist, überdeckt eine weit größere Fläche, so dass zugunsten des hier vorhandenen Gartenlandes von dem Vorbehalt abgewichen werden kann, ohne dass die grundsätzliche Zielrichtung der Darstellung im RROP für den Gesamtbereich dadurch infrage gestellt wäre.

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Gartengrundstücke wird eine bauliche Nutzung ermöglicht, die der Eigenart des Gebiets entspricht. Dabei sollen bereits bestehende Gebäude und Nutzungen, wie beispielsweise die Pferdehaltung, individuell berücksichtigt werden, da es ansonsten unverhältnismäßig beurteilt wird, wenn dieser Bestand durch die Planung zur Absicherung des Gebietes im Einzelfall nachträglich in Frage gestellt werden soll. Andererseits sollen diese vorhandenen Nutzungen auch nicht den Maßstab für eine zukünftige Bebauung der übrigen Gartengrundstücke bilden, da dann in der Summe eine dem eigentlichen Zweck des Gesamtgebietes unangemessene Dichte der baulichen Nutzung entstehen könnte.

Ein Dauerkleingartengebiet, wie es im Flächennutzungsplan dargestellt ist, kann hier nicht vorgesehen werden, weil die rechtlichen Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes nicht erfüllt werden können. Nachdem aber Gartenland festgesetzt wird, ist damit keine wesentliche Abweichung von den Zielen der Flächennutzungsplanung verbunden.

#### 3.3 Verkehr

Das Gebiet ist verkehrlich ausreichend erschlossen. Da es sich nicht um ein überörtlich genutztes Gebiet handelt, sind zusätzliche Parkplätze nicht erforderlich. Die Verkehrsfläche soll weiterhin lediglich in wassergebundener Bauweise zulässig sein, um den Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft durch einen versiegelnden Ausbau nicht weiter zu belasten.

#### 3.5 Grün

Die Anpflanzfestsetzung ergibt sich aus den Vorschlägen im Umweltbericht.

Die Verkehrsfläche stellt sich derzeit als unbefestigter Grasweg dar. Um den zu kompensierenden Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft nicht zu erhöhen, soll dieser Zustand so bewahrt bleiben.



#### **4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

##### 4.2 Ver- und Entsorgung

Eine technische Ver – und Entsorgung des Planbereichs ist nicht vorgesehen. Die flächenhafte Versickerung bzw. gartengemäße Nutzung des Oberflächenwassers ist möglich.

##### 4.3 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von 1,8375 ha

davon sind:

Gartenland	1,6967 ha
Verkehrsfläche	0,1408 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der des Bebauungsplanes Nr. 78

„Freizeitgärten Auf dem Bruche“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den

Siegel

Bürgermeister