ABSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

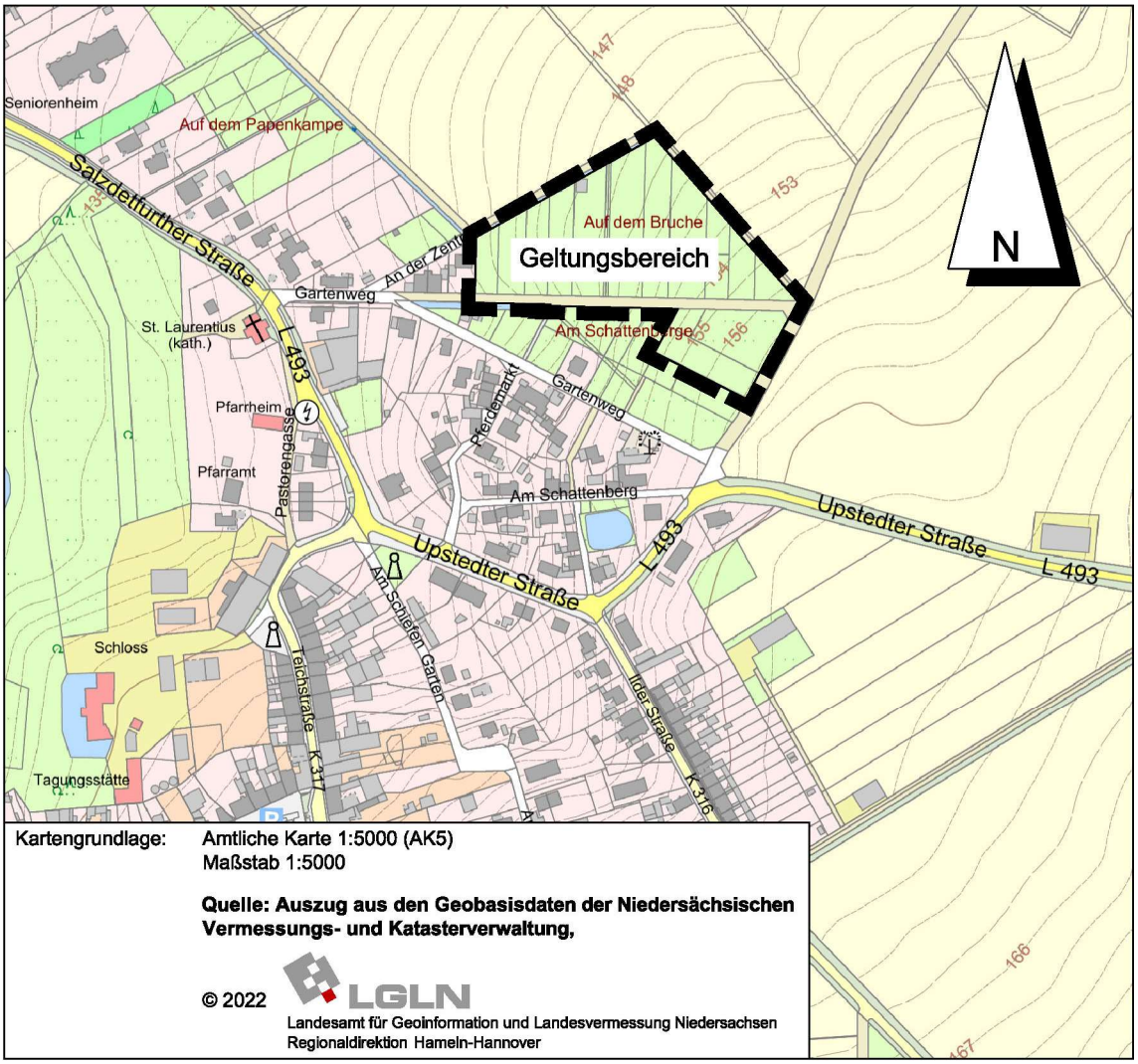
Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2), 4(2) BauGB
11.7.2024	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB	

STADT BAD SALZDETFURTH

OT BODENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 78

„FREIZEITGÄRTEN AUF DEM BRUCHE“



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

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

Aufgrund einer nachträglichen Aufnahme von Mindestgrundstücksgrößen und dem Erhalt bzw. Ersatzpflanzung von Gehölzen wird eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht erforderlich.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Bodenburg 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)

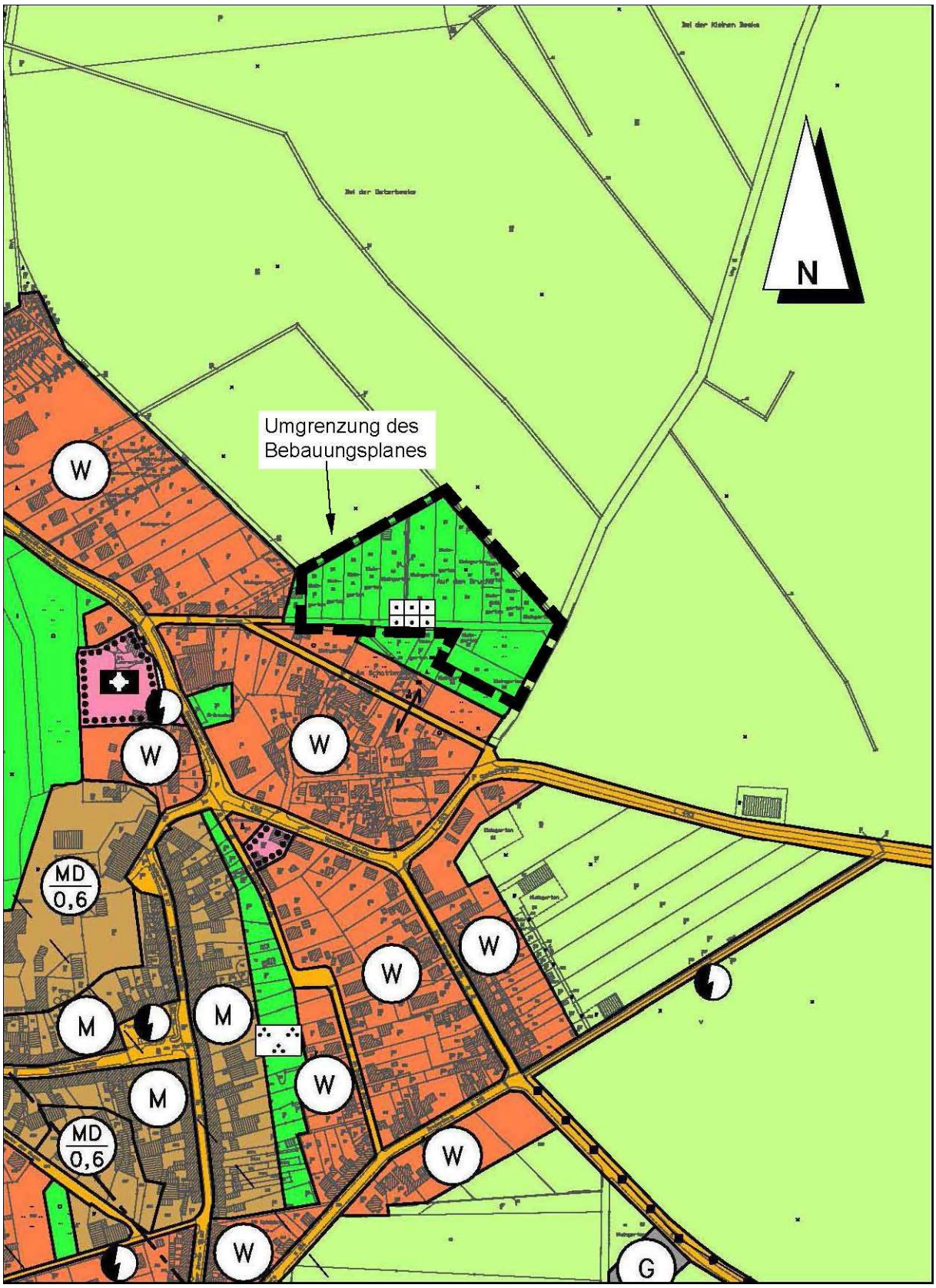
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt für den Bereich des Bebauungsplanes eine Grünfläche für Dauerkleingärten dar.

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. Es handelt sich hier um ein historisch gewachsenes Gartenland, das dementsprechend seinerzeit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als solches im Bestand berücksichtigt wurde. Es geht somit nicht um die Frage, ob hier ein bestehendes Gartengelände neu entwickelt werden soll. Die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle kann somit nicht mehr untersucht werden, da sie seit Jahrzehnten schon vollzogen ist. Der genehmigte Flächennutzungsplan stellt die Fläche dar; somit ist die grundsätzliche Frage der Zulässigkeit dieser Fläche an diesem Ort bereits geklärt worden. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung anstelle der Weiternutzung einer historisch gewachsenen Gartenfläche kann hier keine sinnvolle Alternative darstellen. Eine städtebauliche Bewertung oder die Auseinandersetzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann in dieser Hinsicht zu keinem anderen Ergebnis führen. Die Stadt Bad Salzdetfurth will diesen historisch gewachsenen Bestand, der seit langem nun einmal vorhanden ist, sowie die zukünftige Entwicklung durch die Bebauungsplanung in eine geordnete Bahn lenken, damit eben nicht mehr ungeregelt Nutzungen und Anlagen entstehen, die nun einmal in einer in der Flächennutzungsplanung für diesen Bereich vorgesehenen Gebietskategorie liegen. Als Dauerkleingärten wären erheblich kleinere Gartengrundstücke bei gleicher jeweiligen Gebäudegröße und damit eine dichtere Bebauung zu erwarten, als sie nun vorgesehen wird. Damit wird eine geringere Bodenversiegelung ausgelöst als nach der Darstellung als Dauerkleingartengebiet ursprünglich zu erwarten war.

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 berücksichtig werden, da es als 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. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Gartengrundstück lediglich ein Gartenhaus von maximal 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zuzüglich einem Abstellschuppen von maximal 16 m² Grundfläche zulässig sind. In einem Fall wird darüber hinaus ein einziges bestehendes Gebäude gesichert und daher eine größere Grundfläche zugelassen. Ein Zwang zum Abriss bis auf die allgemein geltende Größe von 24 m² wird als unverhältnismäßig beurteilt, da der Gesamtcharakter des Gebietes durch diese einzige Überschreitung nicht in Frage gestellt wird.

Durch die Festsetzung von Mindestgrößen von Gartengrundstücken in Bezug auf die bestehende Grundstücksstruktur wird sichergestellt, dass nicht eine Aufteilung in unerwünscht viele Grundstücke mit dementsprechend unerwünscht vielen Gartenhäusern stattfinden kann. Das würde sonst dem gewünschten Erhalt des Gebietscharakter widersprechen.

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

Nach den Ausführungen des Umweltberichts wird eine Bestimmung zum Erhalt vorhandener Gehölze und ist der damit verbundene Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Gartennutzer vorgesehen.

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. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

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 24.5.2024 bis einschließlich 24.6.2024

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

Bad Salzdetfurth, den 15.11.2024

Siegel

gez. Gryschka
Bürgermeister