

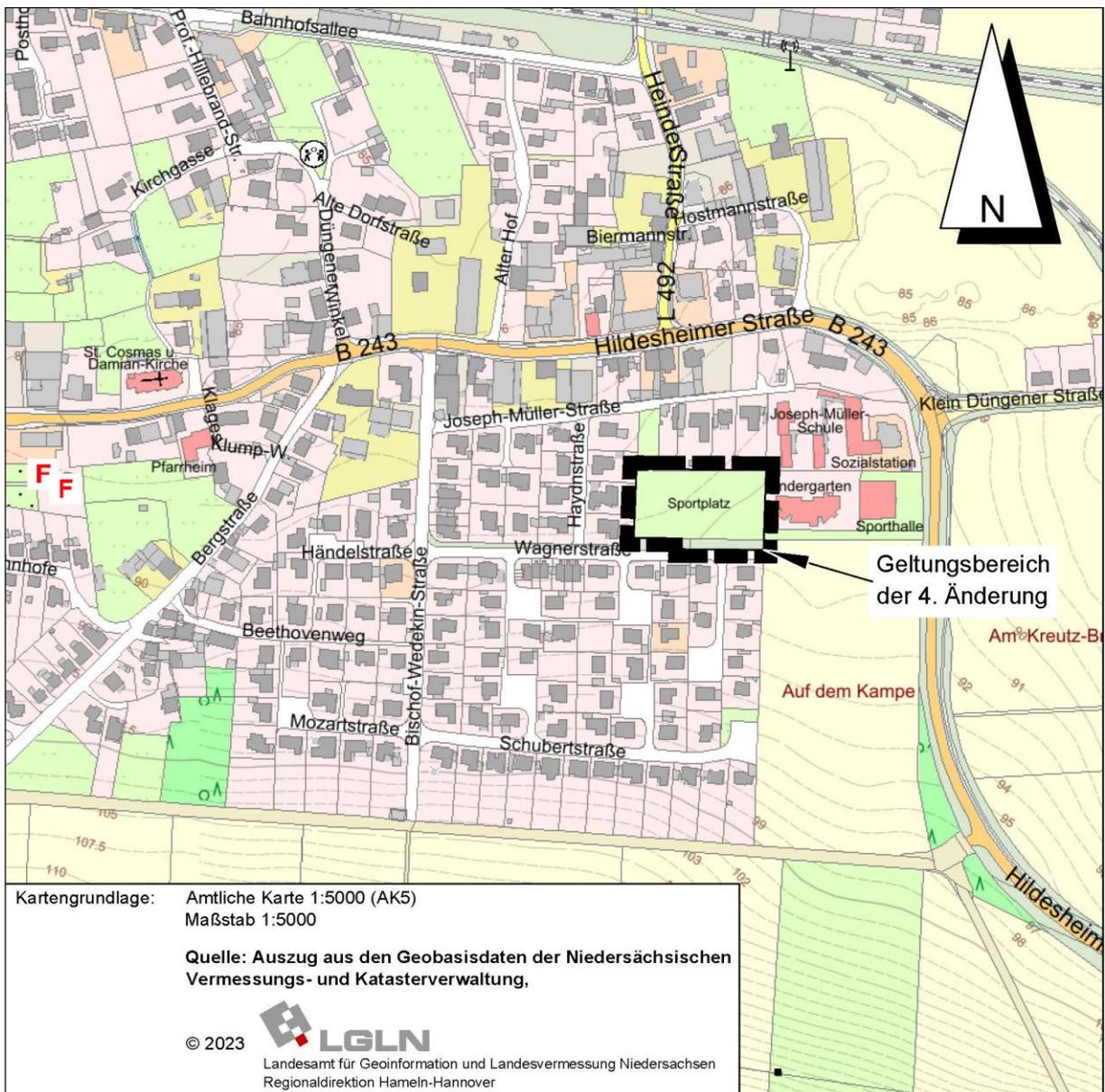
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB		
14.9.2023			

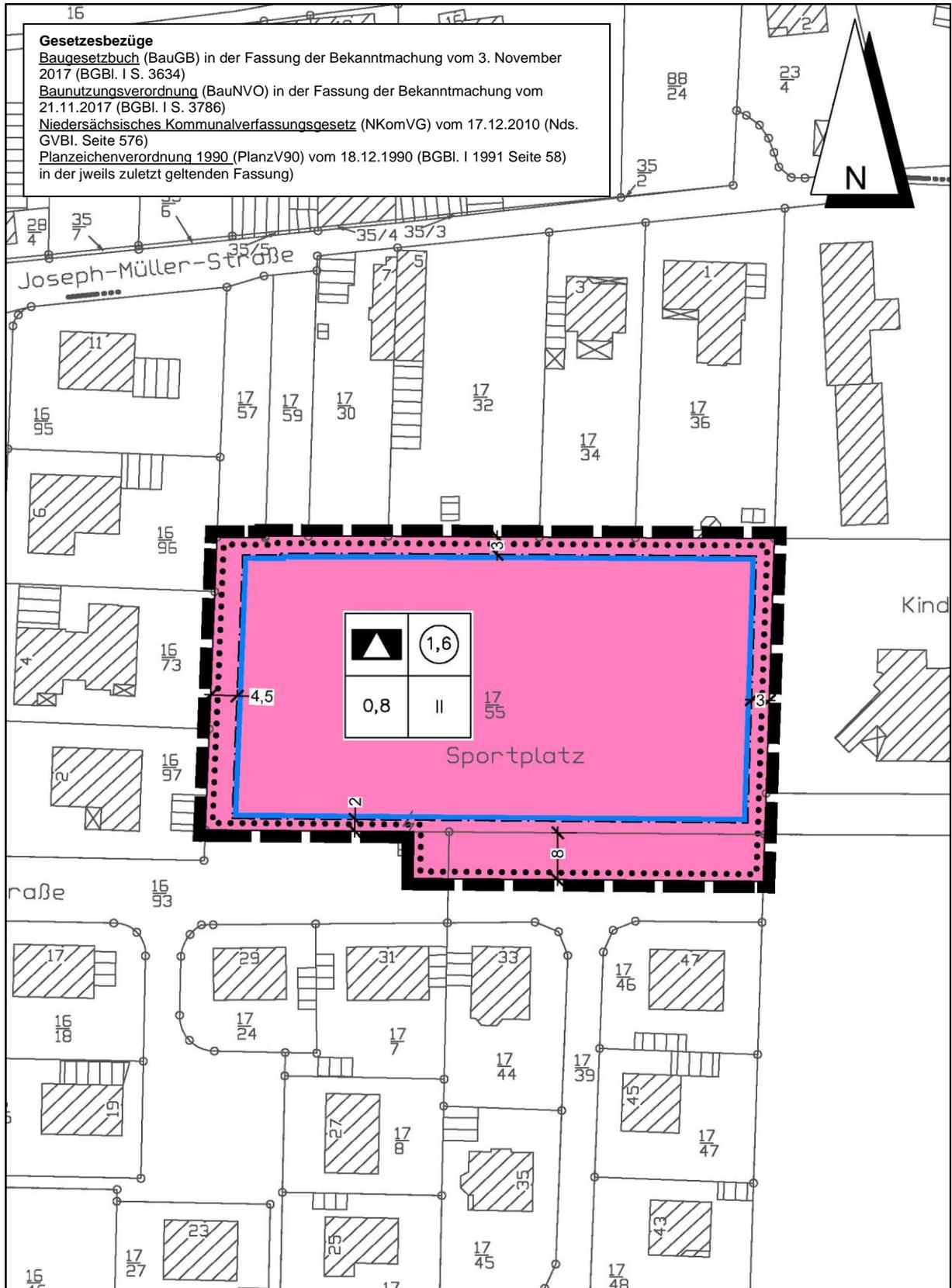
STADT BAD SALZDETFURTH

OT GROß DÜNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „HINTER DER MOLKEREI“, 4. ÄNDERUNG



### Bebauungsplan Groß Düngen Nr. 4 „Hinter der Molkerei“, 4. Änderung, M 1 : 1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELANLAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Schule

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,6

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,8

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

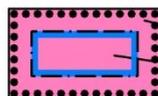


Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Änderung des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 0,1 überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Bad Salzdetfurth diesen Bebauungsplan Groß Dungen Nr. 4 „Hinter der Molkerei“, 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Groß Dungen Flur: 5

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: \_\_\_\_\_, Stand vom \_\_\_\_\_).

Hildesheim, den \_\_\_\_\_  
LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hildesheim - \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_  
(Unterschrift) \_\_\_\_\_

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im September 2023  
**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat die 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.3.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 4. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den \_\_\_\_\_  
Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

# Begründung

## **1. Aufstellung der Bebauungsplanänderung**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Groß Düngen Nr. 4 „Hinter der Molkerei“ beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich dieser Änderung befindet sich im Südosten Groß Düngens nördlich der Wagnerstraße.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Der Bereich dieser Bebauungsplanänderung wird im Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Hildesheim als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ bezeichnet.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Die Bebauungsplanänderung kann aus ihm entwickelt werden.

### 2.3 Bebauungsplan

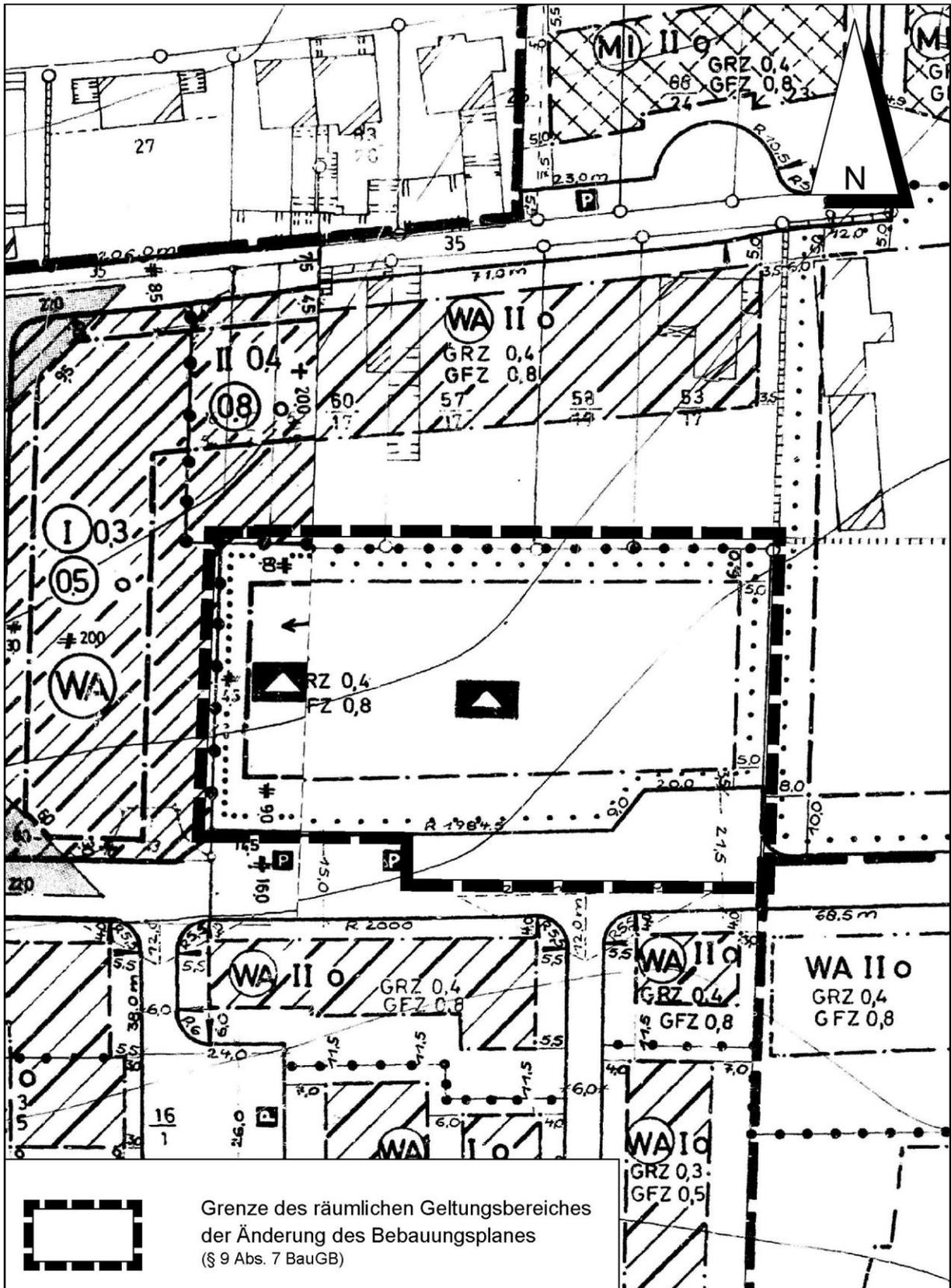
Der Bebauungsplan setzt hier bislang bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest, die maximal zweigeschossig bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bebaut werden darf. Im Südosten ist eine Aufweitung der südlich angrenzenden Verkehrsfläche vorgesehen, die aber nicht realisiert worden ist.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der westliche Teil der Gemeinbedarfsfläche unverändert übernommen.

Die 2. und 3. Änderungen betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung.

Im Folgenden wird ein Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan mit eingearbeiteter 1. Änderung im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Groß Dungen Nr. 4 „Hinter der Molkerei“ mit eingearbeiteter 1. Änderung, M. 1 : 1000



## 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen innerörtlichen Bereich, der planungsrechtlich als Bauland festgesetzt ist. Derzeit wird er als Sportplatz genutzt.

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

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll der Neubau einer Grundschule ermöglicht werden, für die eine größere Grundfläche als bislang in Anspruch genommen werden soll. Hierfür werden die Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechend erhöht und die überbaubare Fläche erweitert.

Die im Südosten des Änderungsbereichs bislang vorgesehene Straßenerweiterung wird nicht mehr angestrebt, sondern die Fläche soll innerhalb des Schulgrundstücks verbleiben. Ferner werden entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Parkflächen, welche der Schule zuzuordnen sind, vorgesehen, weshalb diese Flächen teilweise in die Flächen für den Gemeinbedarf aufgenommen werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl soll durch Stellplätze und ihre Zufahrten auch über das grundsätzlich zulässige Maß von 0,8 hinaus überschritten werden dürfen, weil für Schulhof, Bewegungs- und Spielflächen ein höherer Flächenbedarf besteht als auf einem üblichen Grundstück. Insofern wird von der Ausnahmemöglichkeit des § 19 (4) Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt in erster Linie von Osten von dem dortigen Parkplatz her. Die zukünftige Grundschule kann aber auch über die Wagnerstraße von Süden her und damit auf kurzem Wege von dem angrenzenden Wohngebiet erreicht werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass in der Summe eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

## 4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

### 4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits gesichert.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Groß Dungen Nr. 4

„Hinter der Molkerei“

Vom                    bis einschließlich

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

Bad Salzdetfurth, den

Bürgermeister