



# URSCHRIFT

## beglaubigte Ausfertigung

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 962 "Kleingartenanlage" in Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau

#### Allgemeines

Am südöstlichen Ortsrand in der Talau des Horster Grabens befindet sich eine Kleingartenanlage. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, die 1980 abgeschlossen wurde, wurde die betreffende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus einer solchen Darstellung läßt sich jedoch kein Bebauungsplan, zu dem auch eine Grünfläche mit einer anderen als einer landwirtschaftlichen Nutzung zählt, entwickeln. Da jedoch am Erhalt der Anlage ein Interesse bestand und besteht, wurde 1988 die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen und die Darstellung entsprechend korrigiert, damit die Anlage in Umfang und Inhalt nach entsprechender Aufstellung eines Bebauungsplanes genehmigungsfähig wird.

#### Zum Standort

Die Anlage entstand im Anschluß an die Hausgärten der Bebauung an der Pölitzer Straße. Sie ist auch als Verlängerung des Grünzuges anzusehen, der sich vom Dorfteich her, an den Sportanlagen vorbei bis zum Horster Graben zieht.

#### Zum Inhalt

Die Anlage ist recht planlos entstanden; daher soll der Plan eine gewisse Ordnung in den Bestand und auch für zukünftige Anlagen unter Berücksichtigung des Bundeskleingartengesetzes bringen.

Der gesamte Planbereich erfaßt zwei in ihrer gärtnerischen Nutzung unterschiedliche Gebiete:

Da ist der an der Bruchkante zur Pölitzer Straße gelegene Bereich, der von den dortigen Hausbesitzern erworben wurde und als Ergänzung zu ihrem Baugrundstück für gärtnerische und Freizeitliche Zwecke genutzt wird. Diese Fläche soll nicht als Kleingarten gemäß Bundeskleingartengesetz sondern als private Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung "Garten" festgesetzt werden.

Als zweiter Bereich ist das eigentliche Kleingartengelände anzusehen, für welches das Bundeskleingartengesetz hinsichtlich seiner Nutzung gelten soll.

Die Grundfläche der Gartenlauben inklusive Vordächer werden maximal auf 24 qm begrenzt, sie dürfen nur als Einzelhäuser errichtet und nicht unterkellert werden. Die einzelnen Parzellengrößen dürfen 400 qm nicht überschreiten.

Der Versuch, eine Ordnung in die Anlage zu bringen, betrifft aber auch die Bepflanzung. Als störend, weil nicht standortheimisch und somit landschaftsfremd, werden Koniferen und Liguster empfunden. Dadurch wird das Erscheinungsbild, das ja zusammen mit der natürlichen Talau des Leinegrabens und des Horster Bruchgrabens mit den im Hintergrund liegenden Dünen und Wäldern zu sehen ist, beeinträchtigt. Es sollten daher die Randbereiche des Geländes langfristig wieder freigemacht werden. Dazu dient das Verbot von Neuanpflanzungen von Koniferen und Liguster. Dadurch entsteht eine größere Transparenz und bessere Einbindung in die Landschaft.

Die innere Aufteilung des Geländes bleibt der Organisation der Vereins überlassen, d. h., es bleiben die Parzellen und die Bebauung bestehen. Die eine oder andere bauliche Anlage wird gegebenenfalls beseitigt werden müssen, sofern sie nicht den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes, der Niedersächsischen Bauordnung oder dem Baugesetzbuch entspricht.

#### Erschließung

Die Erschließung (Anbindung der Gesamtanlage) erfolgt über einen nicht ausgebauten Weg der Realgemeinde, die ja auch Eigentümerin der Gesamtkleingartenanlage ist. Das bedeutet, daß dem einzelnen Pächter jederzeit der Zugang zu seiner Pachtparzelle gewährleistet ist.

Die innere Erschließung folgt im wesentlichen den Erfordernissen der Pächter und ist auch bereits vorhanden.

Private Parkplätze werden im östlichen Bereich mit wassergebundenem Untergrund angelegt.

Textliche Festsetzungen werden entsprechend dem Bundesbaugesetz und dem Bundeskleingartengesetz festgelegt.

#### Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Bei den Kleingärten handelt es sich um eine seit Jahren bestehende Anlage, an die der Anspruch auf Ausgleich oder Ersatz sicher nicht so hoch zu bewerten ist, wie bei einer Neuanlage eines Kleingartens in der freien Landschaft.

Als Ausgleich für den Eingriff, der sich durch die Versiegelung der Flächen (Gartenlauben, Sitzplätze etc.) ergibt, wird das Verbot der Anpflanzung von Koniferen und Liguster vorgesehen und deren Ersatz durch standortheimische Gehölze angestrebt.

#### Sonstiges

Eine Ent- und Versorgung des Gebietes mit SW, RW und Trinkwasser ist nicht vorgesehen. Erfahrungsgemäß regelt sich diese Angelegenheit auf natürliche Weise durch örtliches Recyceln.

Wegen möglicher Bedenken, daß das Gebiet mit Schwermetallen belastet sein könnte, weil es im Einzugsbereich des Hochwassergebietes des Leinegrabens und des Horster Bruchgrabens liegt, wurde ein Gutachten beim TÜV Hannover Sachsen-Anhalt e. V. in Auftrag gegeben. Diese Bedenken haben sich nicht bestätigt. Das Gebiet kann ohne Einschränkung als Kleingartenanlage genutzt werden.

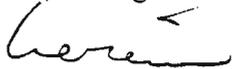
Kosten werden der Stadt durch die Bebauungsplanaufstellung nicht entstehen (mit Ausnahme der eigentlichen Planungskosten in Höhe von schätzungsweise 3.500,-- DM gemäß HOAI und den Kosten für das Gutachten des TÜV in Höhe von ca. 5.500,-- DM).

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 21. Aug. 1996

Stadtplanungsamt

Im Auftrage



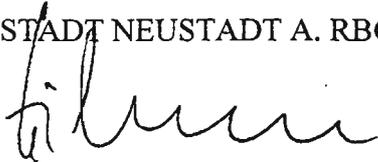
(Knieriem)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **06. Feb. 1997** als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

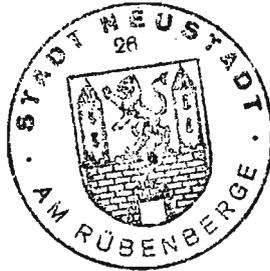
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 962 „Kleingartenanlage“ der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Bordenau - vom 16.07.96 bis einschließlich 16.08.96 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **07. Feb. 1997**

STADT NEUSTADT A. RBGE.



Bürgermeister



Stadtdirektor

Die vorstehende Abschrift/Fotokopie stimmt mit dem Original überein.

Neustadt a. Rbge., d. 7.2.97

Der Stadtdirektor  
i.A.

