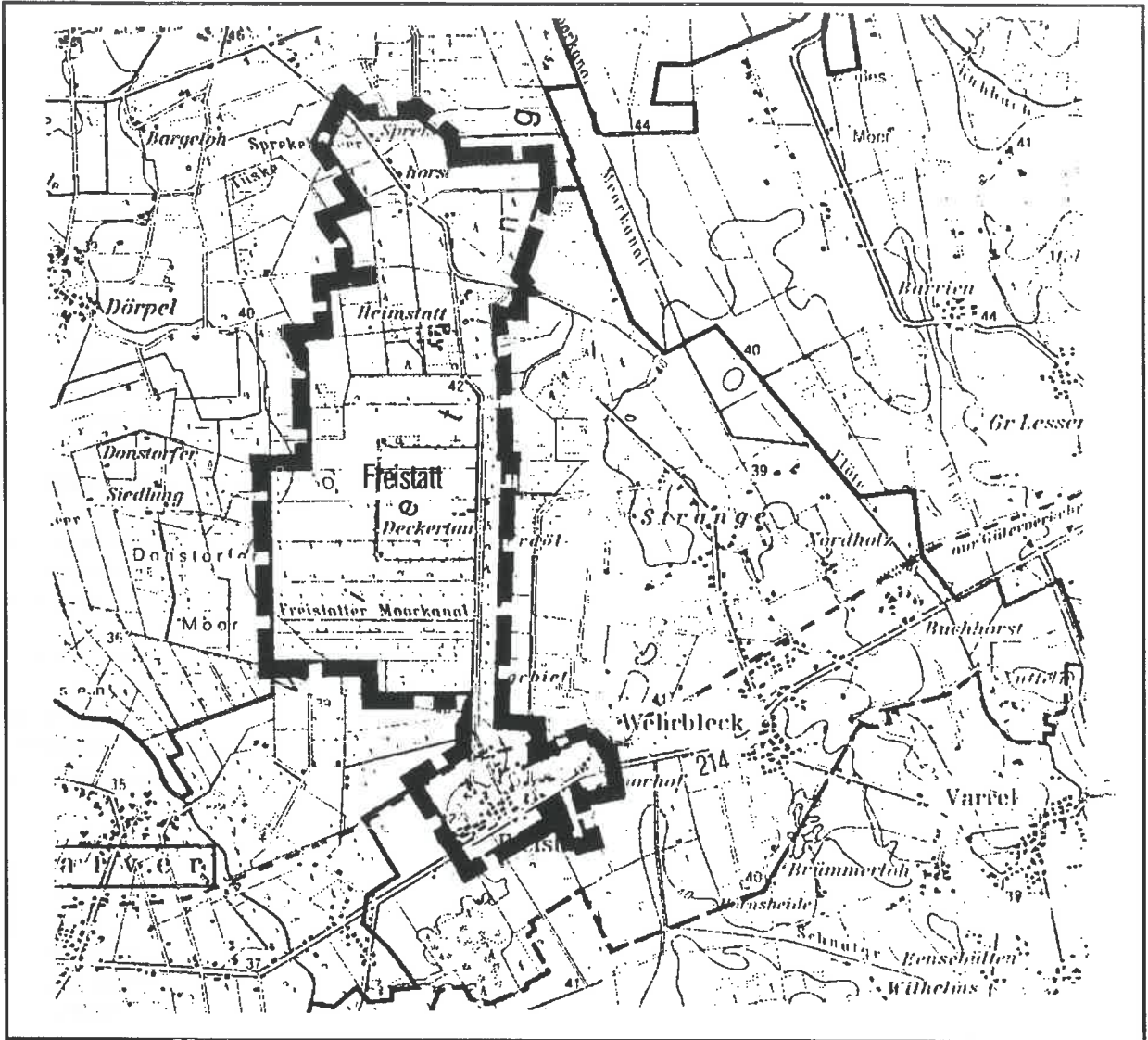


# GEMEINDE FREISTATT

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS DIEPHOLZ



ÜBERSICHTSKARTE

## ABGRENZUNGSSATZUNG

ORIGINAL

- KLARSTELLUNG § 34 ABS. 4, NR.1 BAUGB
- ENTWICKLUNGSSATZUNG § 34 ABS. 4, NR.2 BAUGB
- ABRUNDUNGSSATZUNG § 34 ABS.4, NR.3 BAUGB

PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R, OLBERSSTRASSE 2, 30519 HANNOVER

## ERLÄUTERUNG

### ZUR ABGRENZUNGSSATZUNG GEMÄSS § 34 ABS. 4 BAUGB DER GEMEINDE FREISTATT - SAMTGEMEINDE KIRCHDORF

#### 1.0 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Freistatt weist aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte eine besondere Nutzung und städtebauliche Struktur auf. Bezogen auf die Fläche und Einwohner ist Freistatt die kleinste Gemeinde der Samtgemeinde Kirchdorf. Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es nur zwei Siedlungsansätze. Diese sind organisatorisch und nutzungstechnisch nicht mit den sonstigen landwirtschaftlich geprägten Siedlungen der Samtgemeinde und des weiteren Umlandes vergleichbar. Die baulichen Anlagen sind alle in ihrer Nutzung aufeinander abgestimmt und beinhalten die notwendigen Einrichtungen, die erforderlich sind um dem besonderen Nutzungszweck der Gemeinde zu entsprechen.

Die wesentlichen Teile der Siedlung konzentrieren sich auf den Grundstücken nördlich der B 214. Die einzelnen baulichen Anlagen werden durch ein internes Erschließungsnetz miteinander verbunden. Sie weisen hierbei unterschiedliche Charakteristiken auf:

- Einzelne bauliche Anlagen ähneln in Funktion und Gestalt landwirtschaftlichen Betriebsstätten.
- Wohnbereiche für Personal orientieren sich an allgemeinen Bedürfnissen von Einfamilienhaussiedlungen und
- zusätzliche Funktionsbauten sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend gestaltet.

Für einen Teilbereich der bebauten Siedlungslage an der B 214 ist die städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 1 "Backerweide" geregelt.

Neben Flächen für bauliche Anlagen, sind eine Vielzahl anderer ergänzender Sport- und Freizeiteinrichtungen oder für die Durchgrünung der Anlage vorzusehende Flächen notwendig. Entscheidend für die Flächennutzung sind hierbei immer die besonderen Anforderungen, die aus der Betreibung der Gesamtanlage entstehen.

Grundsätzlich stellt sich die planungsrechtliche Situation innerhalb des Gesamtbereiches demnach unterschiedlich dar. Neben dem Bereich, welcher durch die Bauleitplanung in seiner weiteren baulichen Entwicklung eindeutig vordefiniert ist, fehlt in den angrenzenden Bereichen diese eindeutige Handlungsanweisung.

Um diese Schwierigkeiten zu beseitigen hat die Gemeinde Freistatt beschlossen, durch die Aufstellung einer Abgrenzungssatzung entsprechend den Möglichkeiten des § 34 Abs.4 BauGB die Einordnung des Siedlungsbereiches zu vereinfachen.

Als Ergebnis entsteht so ein Instrument, welches eine Rechtssicherheit für einen bislang planungsrechtlich strittigen Bereich herstellt.

Die städtebauliche Struktur in diesem Bereich, die das Ergebnis der bisherigen Entwicklung ist, unterscheidet sich hierbei von anderen Siedlungen, die nicht eine so eindeutige Nutzungszuweisung aufweisen. Die einzelnen Baukörper ergänzen sich gegenseitig zu einer städtebaulichen Gesamtanlage in der jeder einzelne Bereich entsprechend den Anforderungen zu entwickeln ist.

Die Gemeinde Freistatt beabsichtigt, die grundsätzlichen Fragen der baulichen Entwicklung in dem bereits weitestgehend bebauten Bereich durch eine Abgrenzungssatzung zu klären.

Die Abgrenzung der bebauten Ortslage wird hierbei zum einen aus der vorhandenen Bebauung und zum anderen aus der durch die Bebauung und die angrenzenden Freiflächen vorgeprägten Nutzung entwickelt. In die Satzung werden daher Grundstücke und Grundstücksteile einbezogen, die

- bereits bebaut und eindeutig als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage einzustufen sind und die
- einzelne Nutzungsbereiche ergänzen und abrunden oder zur weiteren Entwicklung der Nutzungsbereiche erforderlich sind. Hierbei ist davon auszugehen, daß geordnete städtebau-

## GEMEINDE FREISTATT - ABGRENZUNGSSATZUNG

liche Entwicklung durch die Nutzungsvorprägung gesichert ist und daß künftige Bebauungen sich immer im direkten Nutzungszusammenhang mit den anderen Grundstücken entwickeln können und dürfen.

Dies entspricht auch den grundsätzlichen Anforderungen an eine Abgrenzungssatzung, indem Siedlungsstrukturen mit im ländlichen Raum mit ihrer Hilfe zwar zu ordnen und weiter zu entwickeln sind, nicht aber dazu verwandt werden sollen, eine bereits verfestigte Entwicklung in einer anderen Richtung zu lenken. Solche Regelungen müssen den Bebauungsplänen vorbehalten bleiben.

Eine grundsätzliche Darstellung des Bereiches im Flächennutzungsplan, als wesentliche Voraussetzung zur Aufnahme in die Satzung, ist gegeben. Somit besteht darüberhinaus eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Abgrenzungssatzung wird, da ihre Aussagen im einzelnen für die Entwicklungsfragen der Flächennutzungspläne mit entscheidend sind, gemeinsam mit den weiteren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde betrieben. Aus den Überlegungen zur Abgrenzungssatzung resultieren jedoch teilweise Änderungen der Flächennutzungsplanung.

Die Teilbereiche, in denen die Gemeinde Freistatt die Abgrenzungssatzung erläßt, sind wie folgt benannt:

### 2.1 Freistatt-Ost

### 2.2 Freistatt-West

Durch die oben aufgeführten Abgrenzungsbereiche wird der vorhandene Siedlungsansatz innerhalb der Gemeinde Freistatt erfaßt. Der Flächennutzungsplan sieht zwar noch über die Darstellung der Abgrenzungsgebiete hinausgehende Sondergebietsdarstellungen vor. Die hiervon betroffenen Flächen sind jedoch in ihrer Nutzungsbestimmung noch nicht so eindeutig fixiert, sodaß eine Regelung nicht ausschließlich durch die Aufstellung der Abgrenzungssatzung vorausgesetzt werden kann.

Mit der Abgrenzungssatzung soll erreicht werden, daß eine bauliche Entwicklung, die Einzelnen, teilweise durch Bestandschutz, zum Teil auch als privilegierte Vorhaben im Außenbereich ermöglicht wird, zukünftig auf eindeutig rechtliche Grundlage erfolgen kann. Dieses ist auch unter dem Gesichtspunkt bedeutsam, daß die Struktur der Gemeinde Freistatt sich deutlich von den Strukturen anderer Gemeinden im Samtge-

meindegebiet unterscheidet. Die Nutzungsanforderungen, die Bevölkerungsstruktur und andere die Siedlung beeinflussende Faktoren unterscheiden sich sehr deutlich von anderen Gebieten. Die gegenseitige Verflechtung der einzelnen Bereiche erfordert nicht die sonst für Entwicklungen dieser Größenordnung vorgeschriebenen Verfahrensschritte, da es sich trotz der großen und gemeideumfassenden Abgrenzungsgebiete immer um Bereiche handelt, die die Gebiete in ihren bisherigen Vorprägung weiterentwickeln. Völlig neue Strukturen, die zu völlig neuartigen Problemstellungen der neuen Entwicklung führen, sind in den bereits baulich genutzten Flächen auszuschließen.

## 2.1 FREISTATT - OST

Das Gebiet Freistatt-Ost wird über die Rudolf-Hardt-Straße an die B 214 angeschlossen. Der Bereich enthält mehrere Siedlungsansätze, die sich um größere Grün- und Sportanlagen gruppieren. Zur baulichen Gesamtentwicklung gehören die bereits bebauten Gebiete ebenso wie die verbliebenen Zwischenräume. Die zukünftige Entwicklung wird sich wie auch bisher immer aus dem Bestand heraus entwickeln. So sind die unterschiedlichen Nutzungszonen soweit es städtebaulich möglich ist, so einander zugeordnet, daß Konflikte möglichst unterbleiben. Die einzelnen Bereiche können sich aufgrund der weitläufigen Gebietsstruktur weiter entwickeln. Die Erschließung ist für diesen Teilbereich über das vorhandene Wegenetz bereits gesichert.

Eine über die Darstellung der bebaubaren Flächen hinausgehende Abgrenzung von einzelnen Bereichen, die als Grünflächen heute schon vorhanden sind und die auch langfristig als solche Nutzungsbereiche erhalten bleiben sollen, erfolgt nicht. Es ist davon auszugehen, daß auch zukünftig die Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche unter besonderer Abwägung der damit verbundenden Konflikte erfolgt.

Einzelene Bereiche unterliegen darüberhinaus schon anderen Gesetzgebungen. So ist für den an die B 214 angrenzenden Bereich davon auszugehen, daß hier ein generelles Anbauverbot aufgrund des Bundesfernstraßengesetzes gilt. Die Abgrenzung differenziert daher auch in diesem Bereich nicht in unterschiedlichen Nutzungszonen.

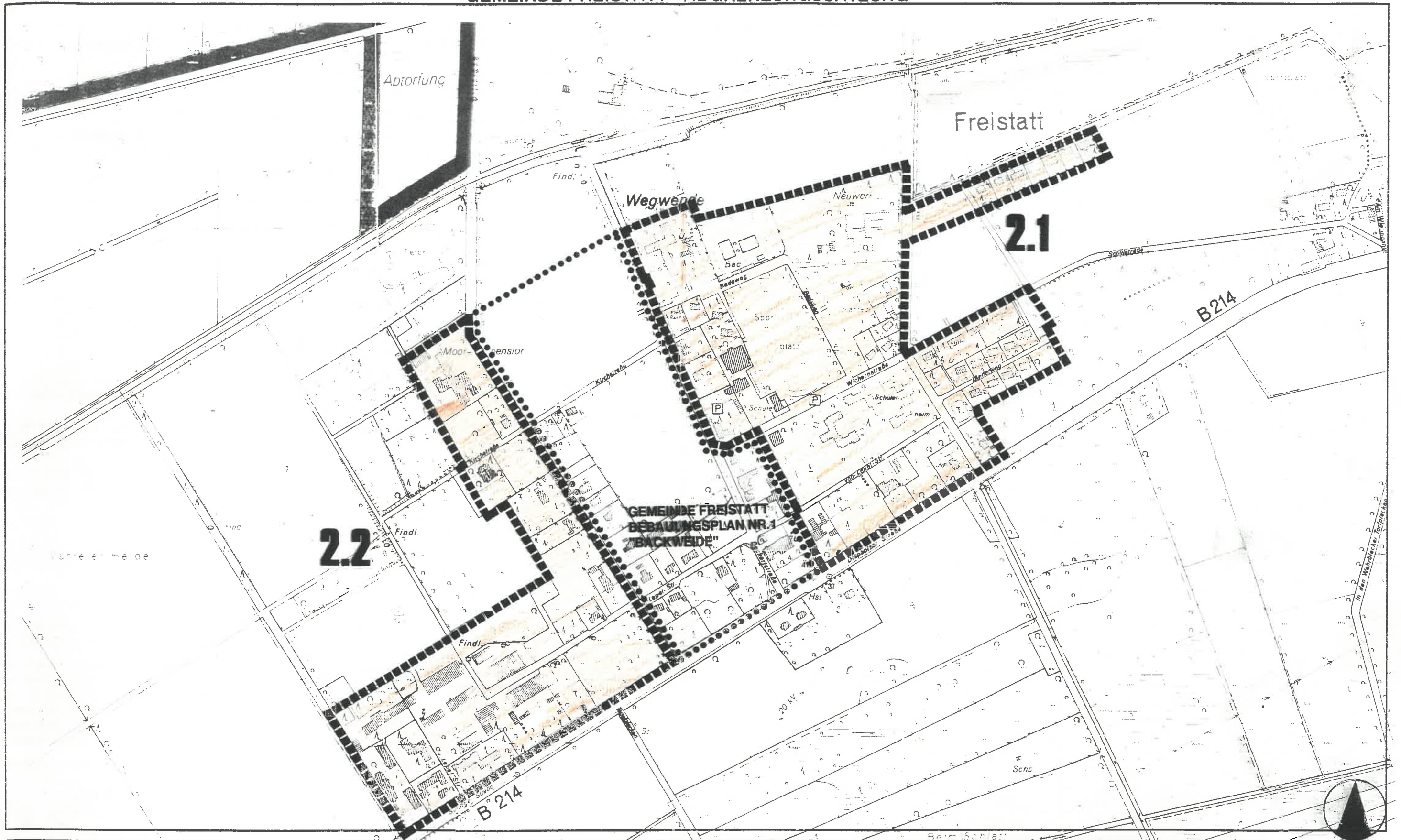
## 2.2 FREISTATT - WEST

Für den Bereich 5.2 gelten ebenso wie für 5.1 die Überlegungen, daß das Siedlungs- und Gemeindegebiet der Gemeinde Freistatt im wesentlichen durch die bereits vorhandenen Nutzungen vorgeprägt ist und daß durch diese Vorprägung aufgrund der besonderen Struktur der Gemeinde keine besonderen Konfliktsituationen innerhalb der bebauten Siedlungslagen vorliegen, sodaß zur weiteren städtebaulichen Entwicklung ebenso wie in der Vergangenheit die Möglichkeiten des § 34 BauGB ausreichen. Neue Baurechte entstehen durch die Satzung nicht.

Die Abgrenzung des Gebietes 2.2 erfolgt so, daß sie den gesamten südwestlichen bebauten Bereich einschließlich möglicher kleinerer Entwicklungsflächen abdeckt. Die Nutzungsvorbestimmung ist hierbei in dem Bereich, der von der öffentlichen Verkehrsstraße B 214 aus einsehbar ist, bereits weitgehend erfolgt. Der große Baumbestand, der hier charakteristischer Bestandteil der Gesamtanlage ist, soll auch weiterhin erhalten bleiben. Die Weiträumigkeit, die für viele Teile des Gebietes 2.2 typisch ist, stellt ein charakteristisches Merkmal des Gebietes dar. Die Erhaltung dieser Struktur konnte bisher auch immer gesichert werden. Die zukünftige Entwicklung wird daher auch weiterhin darauf ausgerichtet sein, die ortsbildprägenden Elemente, und hierzu gehört insbesondere auch das vielfach vorhandene Großgrün, zu erhalten.

Der Abgrenzungsbereich 2.2 umfaßt nur einen Teilbereich des in diesem Gebiet durch die Flächennutzungsplanung dargestellten Entwicklungsrahmens. Da innerhalb dieses Gebietes durch die vorhandene Bebauung die Vorprägung schon recht groß ist, ist auch davon auszugehen, daß die Gebietsentwicklung auch zukünftig nur in Form von erträglichen Ergänzungen des Bestandes erfolgt.

GEMEINDE FREISTATT - ABGRENZUNGSSATZUNG



GEMEINDE FREISTATT - ABGRENZUNGSBEREICH 2.1 UND 2.2

PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R - HANNOVER

# GEMEINDE FREISTATT - ABGRENZUNGSSATZUNG

Die Erläuterung wurde ausgearbeitet von der

P & R Planungsgemeinschaft  
Olbersstraße 2  
30519 Hannover

Hannover, den 09.05.1994

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

■■■■■ GELTUNGSBEREICH DER ABGRENZUNGSSATZUNG

●●●●● GRENZE VORHANDENER BEBAUUNGSPÄNE

Die Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB am 27.06.1994 angezeigt worden.

Für die Satzung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Diepholz, den 20. Sept. 1994

Landkreis Diepholz  
Der Oberkreisdirektor

(Heise)



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40/§ ~~72~~ Abs. 1 Nr. ~~4~~ der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Freistatt diese Abgrenzungssatzung beschlossen.

Freistatt, den 10.06.1994

(L. S.) (Kolwei) (Tiemann)

Ratsvorsitzender / Gemeindedirektor



## VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage: DGK 5  
Blattnummer:  
Maßstab: 1 : 5.000  
Ausgabejahr:  
Stand:

Erlaubnisvermerk:

Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Freistatt gemäß Antrag vom \_\_\_\_\_ erteilt durch das Katasteramt Sulingen am \_\_\_\_\_ AZ: \_\_\_\_\_

Sulingen, den \_\_\_\_\_

## VERFAHRENSVERMERKE

Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 03.03. bis 15.04.94 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Rat der Gemeinde Freistatt hat in seiner Sitzung am 11.5.1994 die Aufstellung der Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs.4 (3) BauGB beschlossen.

Freistatt, den 10.06.1994

(L. S.) i.A. (Dahn)

(Gemeindedirektor)

## GEMEINDE FREISTATT - ABGRENZUNGSSATZUNG

Die vom Rat der Gemeinde Freistatt in der Sitzung vom 10.05.1994 beschlossene Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß § 22(3) BauGB am 23.06.1994 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 12.10.1994 im Amtsblatt veröffentlicht. Die Abgrenzungssatzung ist damit rechtskräftig geworden.

Freistatt, den 31.10.1994

(L.S.)

Im Auftrage Dahm

(Gemeindedirektor)

