

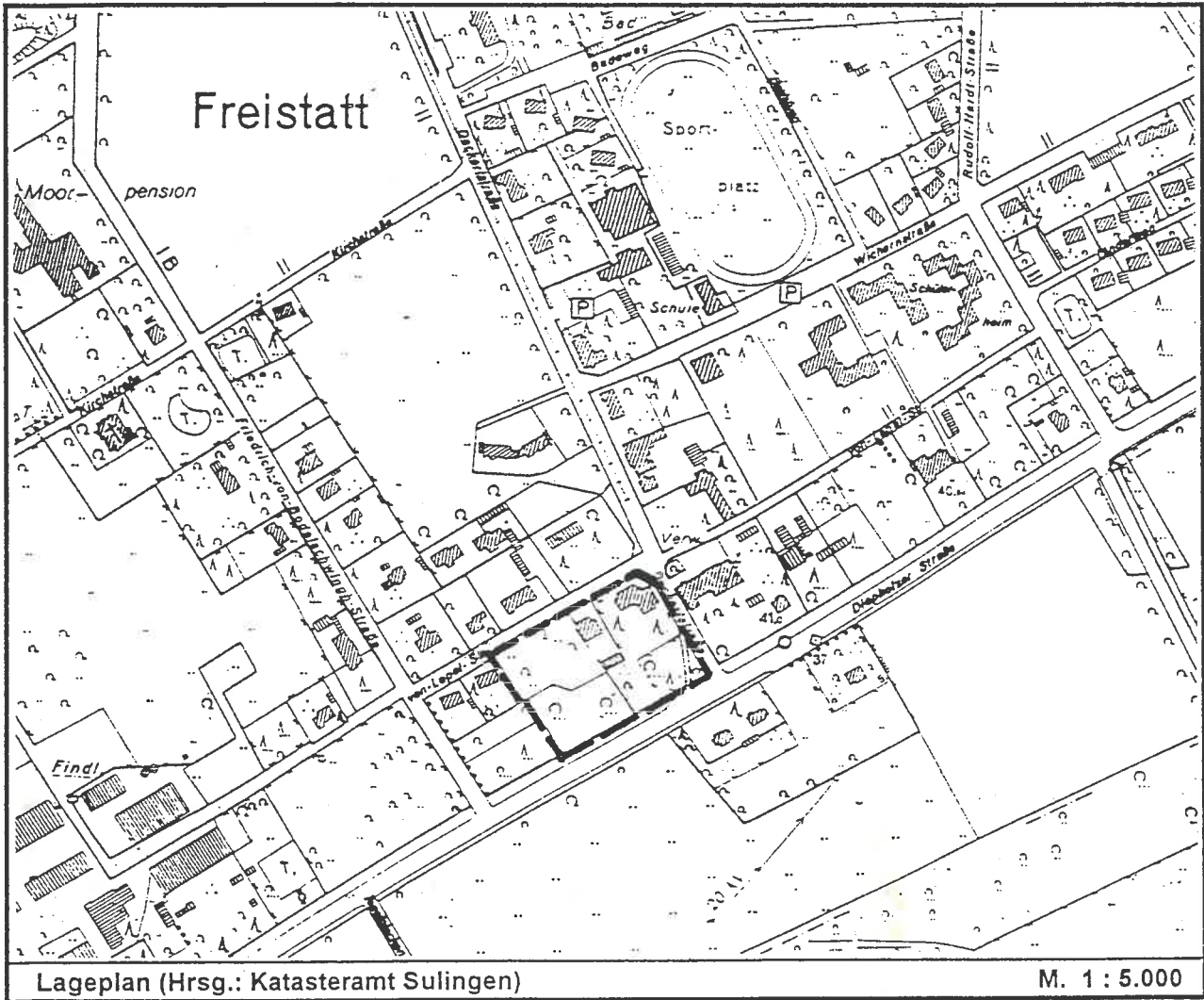
# GEMEINDE FREISTATT

Landkreis Diepholz

## Bebauungsplan Nr. 1 "Bäckerweide"

### 2. Änderung

(mit örtlichen Bauvorschriften)



## BEGRÜNDUNG

ORIGINAL

rembertstraße 30  
28203 bremen

k. spiegelhauer

Tel. 0421 326265  
Fax. 0421 326971

planungsgruppe

# grün

freischaffender  
landschafts  
architekt bdlA

## Inhaltsverzeichnis

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide"

Gemeinde Freistatt - Samtgemeinde Kirchdorf  
Landkreis Diepholz

---

<b>I. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und Lage im Raum	3
3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
<b>II. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>4</b>
1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Eigentumsstruktur, Altlasten	4
2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	4
3. Planungsabsichten	5
<b>III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2. Verkehrsflächen	6
3. Immissionsschutz	6
4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung	6
5. Grünordnung, Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung	6
6. Städtebauliche Werte	7
<b>IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG</b>	<b>7</b>
<b>V. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG</b>	<b>8</b>
<b>VI. SOZIALPLAN</b>	<b>8</b>
<b>VII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE</b>	<b>9</b>
<b>VIII. VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>10</b>
<b>IX. ANLAGEN</b>	<b>12</b>
<u>Anlage 1:</u> Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes (Ausschnitt, M. 1 : 1.000)	12

# Begründung

zur

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide

Gemeinde Freistatt - Samtgemeinde Kirchdorf

Landkreis Diepholz

### I. ALLGEMEINES

#### 1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" ist eine leichte Vergrößerung der Baugebietsfläche und der überbaubaren Fläche in einem Teilbereich im Eingangsbereich Freistatts sowie eine Veränderung der Zweckbestimmung einer angrenzenden Grünfläche.

Der Hauptzweck dieser 2. Änderung besteht darin, dem ansässigen Gartenbaubetrieb eine Erweiterung und teilweise Verlegung seiner Flächen in einen zentralen Bereich, der auch für die visuelle Präsentation der *Diakonie* und der Gemeinde nach außen eine wichtige Funktion besitzt, zu ermöglichen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung und um die rechtlichen Grundlagen für die Durchsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sicherzustellen.

---

Der Rat der Gemeinde Freistatt hat deshalb die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" in seiner Sitzung am . . 199 beschlossen.

---

#### 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches und Lage im Raum

Der Änderungsbereich befindet sich im Haupteingangsbereich Freistatts und grenzt direkt an die *Bundesstraße 214*, die *Deckertstraße* sowie die *von-Lepel-Straße* an. Im Südwesten grenzt ein Wohngrundstück sowie eine Gehölzpflanzung an; in etwa 60 m Entfernung verläuft die *von-Bodelschwingh-Straße*.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,91 ha und ist auf dem Titelblatt dieser Begründung dargestellt. Seine genaue Lage und Abgrenzung geht aus der Planzeichnung im M. 1 : 1.000 hervor.

### 3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die wirksame 2. Änderung des **Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Kirchdorf** im Maßstab 1 : 5.000 ist Grundlage für den Bebauungsplan, die 1. Änderung und die 2. Änderung des Bebauungsplanes. Sie wurde am 29.12.1987 genehmigt und weist den Planbereich als Wohnbaufläche (W) aus.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Wohnbaufläche dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet entsprechend den städtebaulichen Planungsabsichten ausgewiesen; diese Festsetzung entspricht der Darstellung in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung findet nicht statt.

## II. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden im Rahmen von Bestandsaufnahmen (Ortsbesichtigungen, Vermessungen, Luftbildauswertung, städtebauliche Entwurfsplanungen, vorhandene Bebauungsplanfestsetzungen) untersucht.

### 1. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Eigentumsstruktur, Altlasten

Hinsichtlich der Geländeverhältnisse, der Bodenbeschaffenheit und der Eigentumsstruktur haben sich innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung keine relevanten Änderungen ergeben; Altlasten sind nicht bekannt. Die Flächen befinden sich im Besitz der *Diakonie Freistatt*.

### 2. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

An der *von-Lepel-Straße* hat sich eine gemischte Wohnnutzung entwickelt. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im Kreuzungsbereich wesentliche Versorgungseinrichtungen wie Gemeindeverwaltung, Post, Sparkasse und (Zahn-)Ärzte, angrenzend ein durch den Gartenbaubetrieb genutztes Gebäude.

Die weitere Bebauung an der *von-Lepel-Straße* dient ausschließlich Wohnzwecken. Anstaltstypische Einrichtungen sind bislang in diesem Teil des Geltungsbereichs nicht erbaut worden. An der *Deckertstraße* befindet sich ein Wendepplatz für Busse.

Zwischen den an der *von-Lepel-Straße* und der *Bundesstraße* gelegenen Häusern befand sich bis vor kurzem ein gemischter Gehölzbestand; z.Z. befindet sich dort eine Brachfläche.

### 3. Planungsabsichten

Die Gemeinde will der Diakonie und deren Garten- und Landschaftsbaubetrieb ermöglichen, eine Verkaufs- und Präsentationsfläche mit Gewächshaus und Baumschulfläche im zentralen Eingangsbereich des Ortes zu realisieren. Zu diesem Zweck sollen die Baugebiets- und die Baugrenze geringfügig in Richtung *Bundesstraße* verschoben werden und die angrenzende bislang als öffentlich dargestellte Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand in eine private Grünfläche für den Gartenbau und als Parkanlage umgewandelt werden.

## III. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND WESENTLICHER INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes dienen dazu, die in Abschnitt I.1. und II.3. dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich zu gewährleisten.

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

#### Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise bleiben in den Zeichnerischen Festsetzungen unverändert. Lediglich die Art der baulichen Nutzung wird anhand einer Textlichen Festsetzung erweitert, indem Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich entsprechend den Planungsabsichten allgemein zulässig sind.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Zuge der Vergrößerung des Baugebietes entsprechend den Planungsabsichten zur *Bundesstraße* hin in dem notwendigen Umfang erweitert. Dabei wird das bereits vorhandene Nebengebäude als zukünftiger Teil eines Gartenbaubetriebes ebenso miteinbezogen wie eine angrenzende Fläche für den Bau eines Gewächshauses. (s. auch Kap. III.5 Grünordnung)

## 2. Verkehrsflächen

Der Änderungsbereich grenzt mit 2 Seiten an die im Bebauungsplan Nr. 1 "Bäckerweide" (1. Änderung) als öffentlich festgesetzten Verkehrsflächen. Im Bereich der Einmündung der *Deckertstraße* in die *Bundesstraße* wurde die Festsetzung zur Begrenzung der Privaten Grünfläche dem möglichen Erfordernis einer Sichtbeziehung angepaßt. Die Vermaßung wurde der 1. Änderung entnommen und stellt eine Vorsorge für einen möglichen Ausbau der Kreuzung dar.

## 3. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Die vorliegende Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Immissions-situation. Der Zu- und Abfahrtsverkehr des Gartenbaubetriebes ist bereits in der Vergangenheit durch diesen Bereich geflossen. Gemeinde und *Diakonie* erhoffen sich durch diese Änderung des Bebauungsplanes eine Attraktivitätssteigerung und zusätzlichen Besucherverkehr, der jedoch nicht prognostizierbar ist. Falls es einen erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr geben sollte, der die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschreitet, wird durch geeignete Schallschutzmaßnahmen zum südwestlich angrenzenden Nachbarn eine Minderung hergestellt.

## 4. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Diese Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluß auf die Situation der Ver- und Entsorgung, wie sie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hinsichtlich Wasser- und Abwasserversorgung, Elektrizitäts- und Gasversorgung, Telekommunikation, Oberflächenentwässerung und Abfallentsorgung dargestellt wurde.

## 5. Grünordnung, Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Auf den privaten Baugebietsflächen bleibt als minimale Maßgabe für eine Einbindung in das Ortsbild das Anpflanzen einheimischer, standortgerechter Laubgehölze entsprechend den Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzt.

Im Planungsgebiet wird eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage weiterhin festgesetzt, allerdings in ihrer Größe zugunsten der neu festgesetzten Privaten Grünfläche verkleinert.

Die ehemals als öffentlich festgesetzte Grünfläche des Änderungsbereiches wird in dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Gartenbau im Sinne der beschriebenen Planungsabsichten festgesetzt. Eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Errichtung von Gebäuden ist dort nicht zulässig; die erforderlichen Gebäude können auf der erweiterten Baugebietsfläche untergebracht werden.

Die dortige Mischwaldfläche entlang der *Bundesstraße* mit einer Größe von etwa 3.500 m<sup>2</sup> war als natürliche Abgrenzung zur *Bundesstraße* mit Erhaltungsbindung festgesetzt worden und ist inzwischen entfernt worden. Als Ausgleich für den Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild wird deshalb die Pflanzung von 5 heimischen, standortgerechten Laubbäumen entlang der *Bundesstraße* festgesetzt. Zusätzlich wird als flächenhafter Ausgleich eine Gehölzpflanzung erforderlich.

Dafür ist die Verbreiterung einer rund 30 m mal 100 m langen Fläche auf 50 m mal 100 m entlang der *Bundesstraße*, südwestlich an die *von-Bodelschwingh-Straße* angrenzend, vorgesehen (auf Flurstück 216/1, Stand 13.06.1995 u. 14.09.1998). Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf von 1979 ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; sie wurde überwiegend als Einschlagfläche einer Baumschule genutzt. Zwischen der Diakonie und der Gemeinde Freistatt wird eine vertragliche Regelung über eine entsprechende teilweise Neuanpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern sowie über die dauerhafte Sicherung des dort insgesamt befindlichen Gehölzbestandes getroffen.

## 6. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" hat eine Gesamtgröße von rund **0,91 ha**. Davon sind im einzelnen:

<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>0,42 ha</b>
davon überbaubar: 0,33 ha	
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>0,06 ha</b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>0,06 ha</b>
<b>Private Grünfläche</b>	<b>0,37 ha</b>

## IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

Diese Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluß auf die Örtlichen Bauvorschriften. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausführlich begründeten Bauvorschriften werden daher unverändert in der 2. Änderung übernommen.

## V. MASSNAHMEN, KOSTEN, FINANZIERUNG

### Zeitraum

Es ist vorgesehen, die Maßnahmen noch im Jahr 1998 zu verwirklichen.

### Kosten

Kosten für beitragsfähige Erschließungsanlagen entstehen nicht.

Die bauleitplanerischen Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden durch die Gemeinde Freistatt getragen.

### Finanzierung

Die Finanzierung wird von der Gemeinde Freistatt im Rahmen der jeweiligen Haushaltspläne und gemäß ihrer Haushaltssatzung sichergestellt.

### Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im privaten Besitz der Diakonie. Bodenordnende Maßnahmen fallen nicht an. Im Einvernehmen mit der Diakonie hat die Gemeinde Freistatt diesen Bebauungsplan aufgestellt.

## VI. SOZIALPLAN

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen überwiegend vorteilhafte Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Gemeinde wohnenden und arbeitenden Menschen. Es braucht kein Sozialplan aufgestellt zu werden.

## VII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

### 1. Hinweis: Außerkrafttreten

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Bäckerweide“ überlagert einen Teilbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes. Die Festsetzungen der 1. Änderung treten dort mit Rechtsverbindlichkeit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" außer Kraft.

### 2. Hinweis: Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (BauNVO 1990) maßgeblich.

### 3. Hinweis: Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Die Textlichen Festsetzungen wurden aus der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes entwickelt bzw. übernommen, die Örtlichen Bauvorschriften wurden aus der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes übernommen.

VIII. VERFAHRENSVERMERKEAufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.09.1998 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Bäckerweide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Freistatt, den 15.03.1999

(Siegel)

  
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Freistatt, Flur 7, Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.06.1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sulingen, den \_\_\_\_\_.199\_\_

Katasteramt Sulingen .....

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.09.1998 der 2. Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.12.1998 bis 04.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Freistatt, den 15.03.1999

(Siegel)

  
Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.03.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freistatt, den 15.03.1999

(Siegel)

  
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 14.04.1999 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 14.04.1999 rechtsverbindlich geworden.

Freistatt, den 20.04.1999

(Siegel)

  
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Freistatt, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.199\_\_

(Siegel)

  
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Freistatt, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_

(Siegel)

  
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckerweide" sowie die vorstehende Begründung wurden aufgestellt durch

**Planungsgruppe Grün**

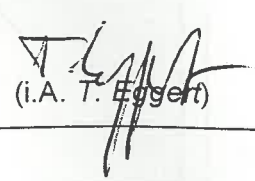
Klaus Spiegelhauer

Rembertstraße 30

Telefon 0421 / 326265

28203 Bremen,

den 14.09.1998

  
(i.A. T. Eggert)

**IX. ANLAGEN**

**Anlage 1:** Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes  
(Ausschnitt, M. 1 : 1.000)

