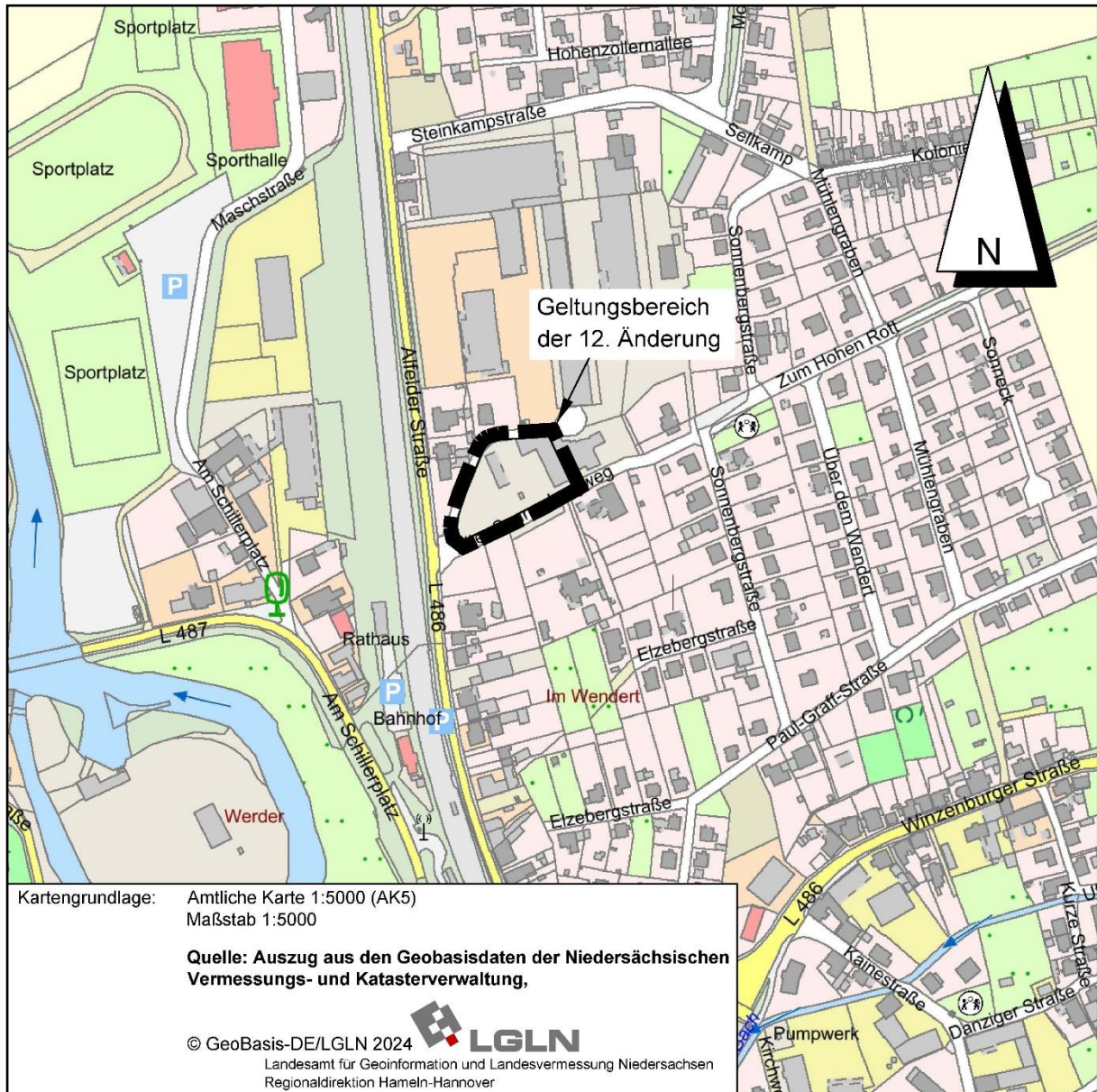


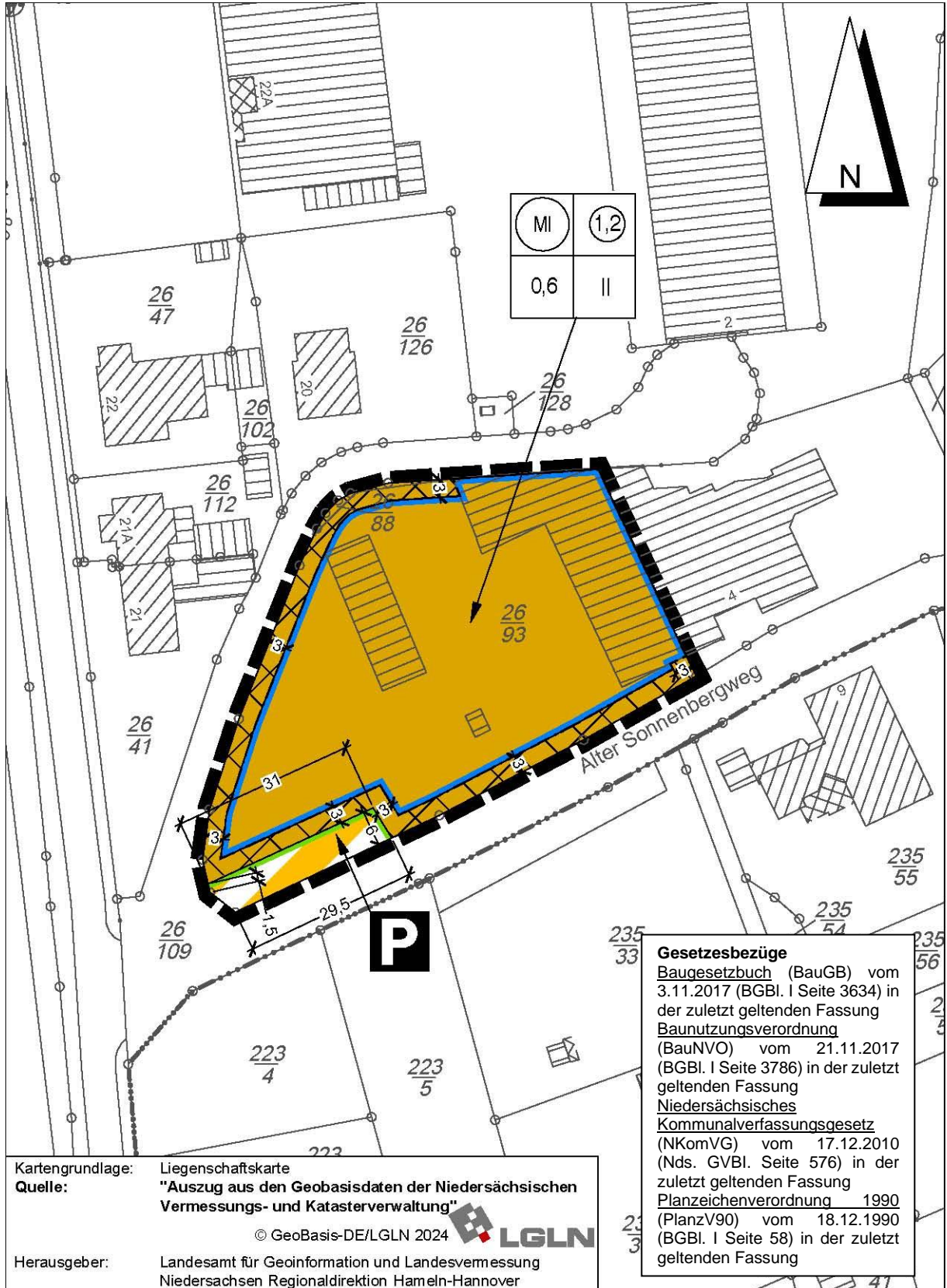
# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2) und 4 (2) BauGB		
21.11.2024			

GEMEINDE FREDEN (LEINE)  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „SONNENBERG“  
12. ÄNDERUNG  
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



### Bebauungsplan Nr. 2 „Sonnenberg“, 12. Änderung, M 1 : 1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,6

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

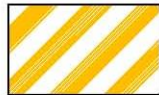
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung



Parkplatz

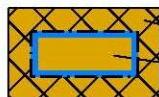


Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Freden (Leine) diesen Bebauungsplan Nr. 2 „Sonnenberg“, 12. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Freden (Leine), den

Siegel

Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Freden (Leine) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Freden (Leine), den

Siegel

Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Freden (Leine)

Flur: 20

Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2024)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-32/2024, Stand vom 4.7.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
(Ort) (Datum)

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Alfeld (Leine) -  
(Amtliche Vermessungsstelle)

Siegel

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

### Planverfasser

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonnenberg“ wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Oktober 2024

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

### Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Freden (Leine) hat dem Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Freden (Leine), den

Siegel

Bürgermeister

### Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Freden (Leine) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme vom bis gegeben.

Freden (Leine), den

Siegel

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat die Gemeinde Freden (Leine) hat den Bebauungsplan, 12. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Freden (Leine), den

Siegel

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 12. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 12. Änderung ist damit rechtsverbindlich geworden.

Freden (Leine), 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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 12. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 12. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Freden (Leine) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Freden (Leine), den

Siegel

Gemeindedirektor

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## Begründung

### 1. Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Freden hat die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonnenberg“ beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich östlich der Bahnstrecke nördlich des Alten Sonnenbergwegs. Er wird auf dem Deckblatt im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### 2. Planungsvorgaben

#### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der früheren Samtgemeinde Freden (Leine) stellt den Änderungsbereich als Teil eines größeren Gewerbegebietes mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,2 und einer insgesamt umgebenden Kennzeichnung für Immissionsschutzmaßnahmen dar.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

#### 2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

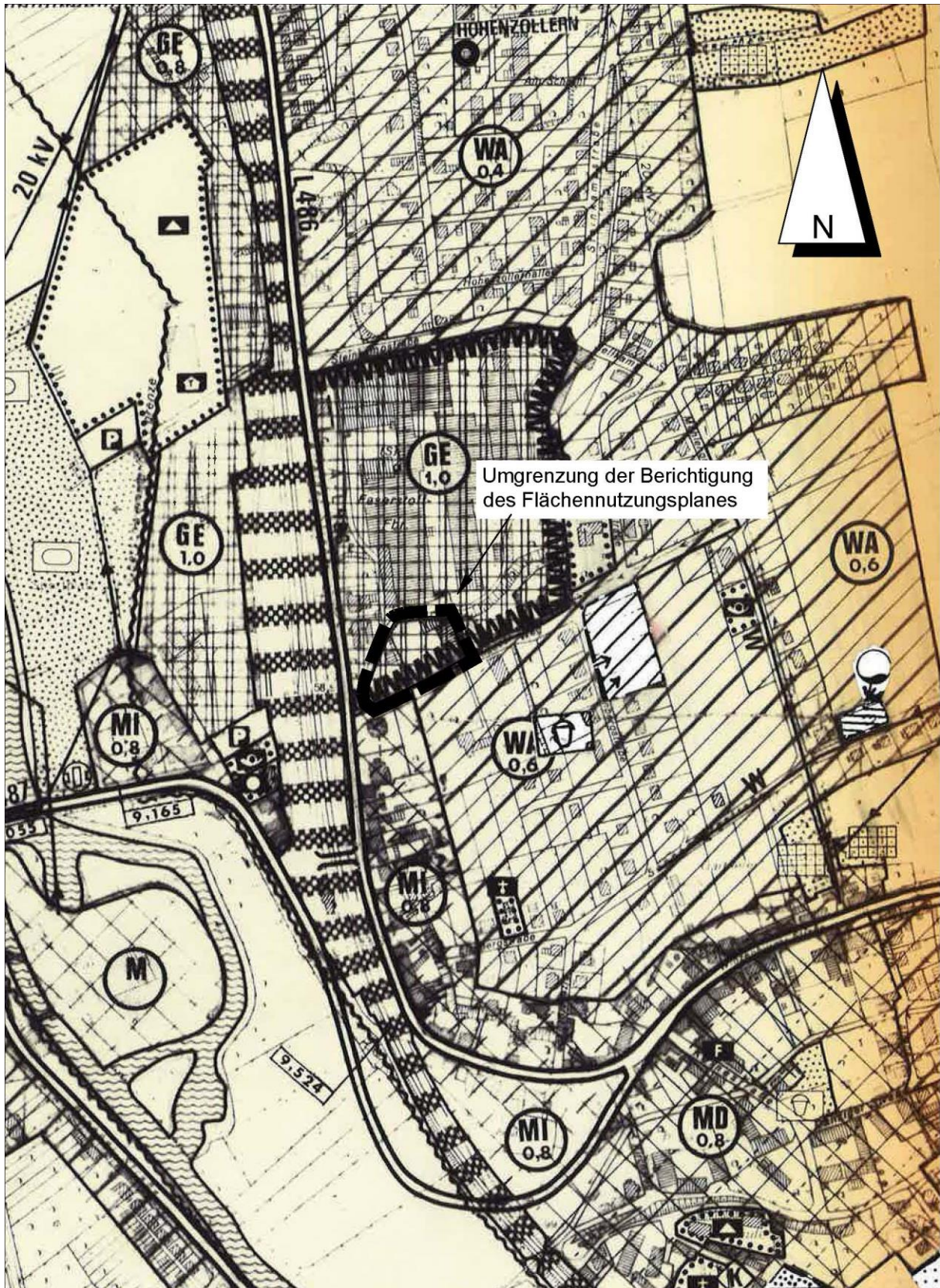
In der Fassung seiner 1. Änderung setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich der 12. Änderung eine weiße Fläche fest, die mit dem Schriftzug „Frenzel Gewerbe“ gekennzeichnet ist. Bestimmungen irgendwelcher Art sind nicht getroffen.

Ein Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Folgenden dargestellt.

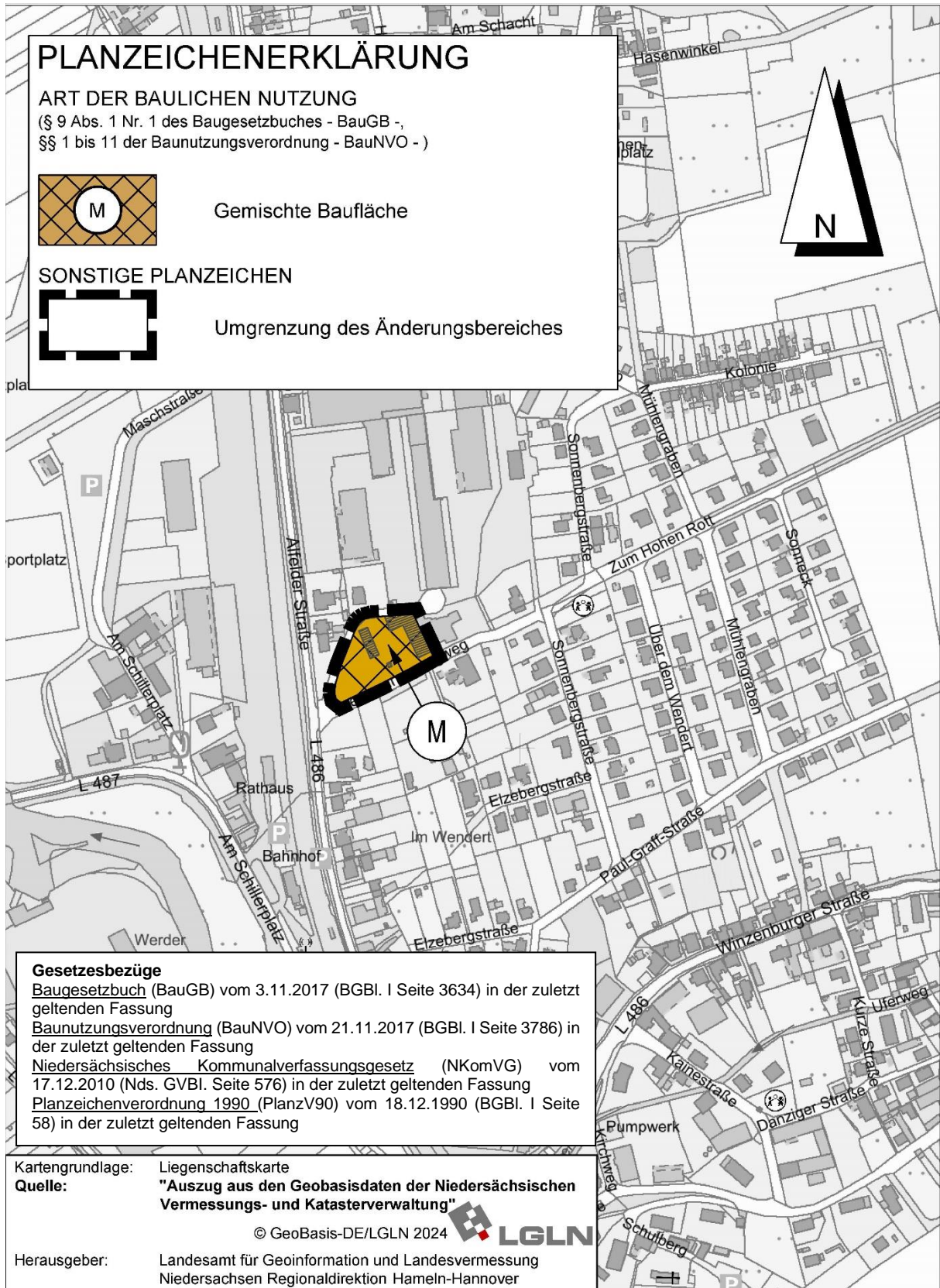
#### 2.4 Natur und Landschaft

Es handelt sich hier um einen innerörtlichen Bereich, der in seinem Osten seit vielen Jahren gewerblich bebaut ist und genutzt war. Große Teile liegen derzeit brach. Vereinzelt sind Gehölze vorhanden. Hierzu wird auf die „Kurzbeurteilung Gehölzbestand / Artenschutz für eine Teilfläche“ des Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, verwiesen, die weitere Informationen zum Flächenzustand im Westen des Änderungsbereichs enthält.

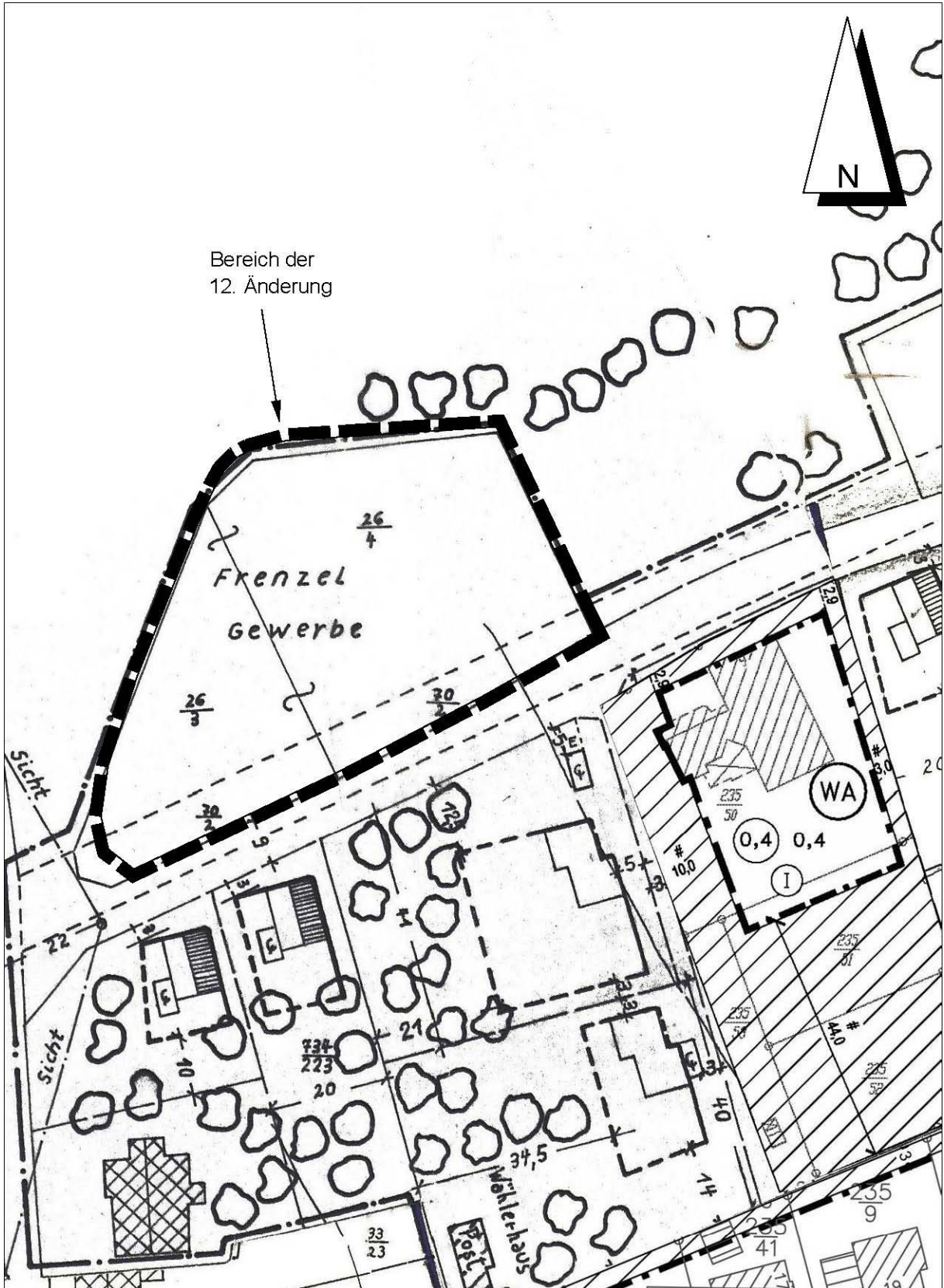
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



## Berichtigung Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 2 „Sonnenberg“, 1. Änderung, M. 1 : 1.000



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

Der Änderungsbereich soll unter Nutzung bestehender Gebäude einer Umnutzung und auch Neubebauung zur Verfügung gestellt werden.

Dabei ist nicht mehr eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehen, sondern es soll eine Mischung aus nicht störendem Gewerbe, Arztpraxen, Wohnungen und ähnlichen miteinander verträglichen Nutzung entstehen. Zu diesem Zweck wird ein Mischgebiet und damit erstmalig eine definierte Gebietskategorie festgesetzt.

Dasselbe trifft für das Maß der baulichen Nutzung zu. Aufgrund inmitten des Ortes und des benachbarten Gebäude- und Nutzungsbestandes wird die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Niedersächsische Bauordnung erlaubt ein so genanntes Staffelgeschoss über dem Obergeschoss, das, soweit es die Maße eines Vollgeschosses nicht erreicht, nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet wird. Damit kann hier eine flächensparende und angemessene Bebauung zugelassen werden.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich; die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung hinsichtlich der notwendigen Grenzabstände ist ausreichend.

Die verkehrliche Erschließung ist durch umgebende Straßen gesichert.

Im Südwesten des Änderungsbereichs wird ein vorhandener Parkplatz als solcher festgesetzt, um seinen gewünschten Erhalt deutlich zu machen.

Der Metronom-Bahnhof Freden (Leine) sowie Busverbindungen in Richtung Alfeld und nach Bad Gandersheim sowie die Ortsteile Fredens (Leine) befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Ausreichender Immissionsschutz ist innerhalb der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **4. Zur Verwirklichung der 12. Änderung zu treffende Maßnahmen**

#### **4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Konkrete Informationen über Altablagerungen und Bodenkontaminationen, die dem Planungsziel entgegenstehen, liegen für den Geltungsbereich der 12. Änderung derzeit nicht vor.

#### **4.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist gesichert.

#### **4.4 Städtebauliche Werte**

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,3751 ha

davon sind

Mischgebiet 0,3562 ha

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 0,0189 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

„Sonnenberg“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Freden (Leine) beschlossen.

Freden (Leine), den

Siegel

Bürgermeister