

FAßBERG

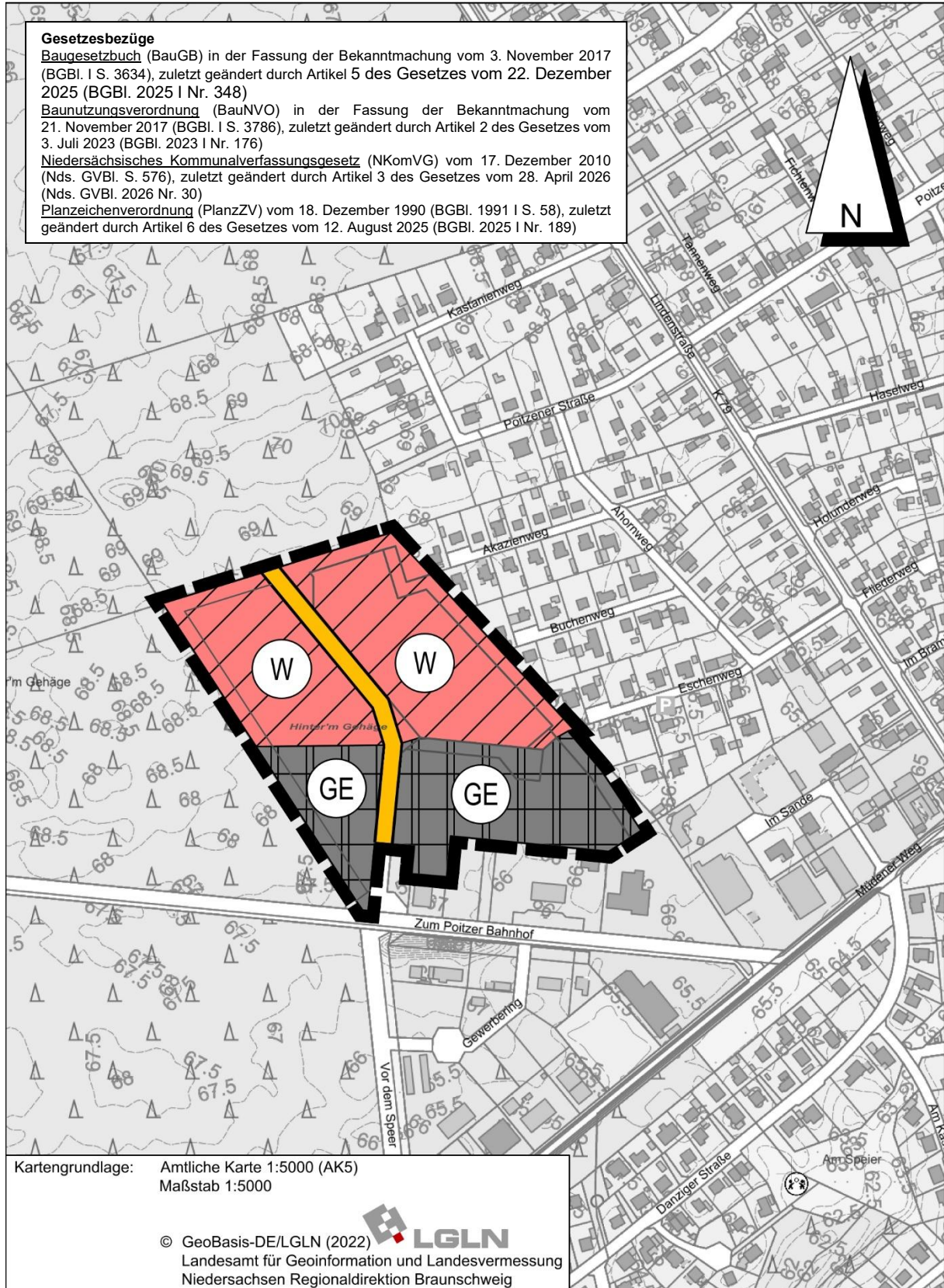
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

13. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	
8.6.2026			

Flächennutzungsplan, 13. Änderung, M 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbaufläche



Gewerbegebiet

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Straßenverkehr



Sonstige überörtliche und örtliche
Hauptverkehrsstraßen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Faßberg die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Faßberg, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Faßberg, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im August 2023

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat wurde bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Faßberg, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat/VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Veröffentlichungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4)

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

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom bis zum erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht.

Faßberg, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Faßberg, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Genehmigung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung / Az: vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gemäß § 6 BauGB teilweise genehmigt 2).

Die kenntlich gemachten Teile sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Gemeinde aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Celle, den

(Siegel)

Landkreis Celle
Im Auftrage

Genehmigung mit Auflagen

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom / Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis im Internet veröffentlicht. 4) Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4)

Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Faßberg, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Faßberg, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

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 Änderung des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

Sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Faßberg, den

(Siegel)

Bürgermeisterin

Anmerkung

- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
- 2) Nichtzutreffendes streichen
- 3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
- 4) Nur soweit erforderlich

1. Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Faßberg hat die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Kernorts Faßberg nördlich des Müdener Weges.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle setzt Faßberg als Grundzentrum fest. Im Entwurf des neuen RROP 2026 wird die Einstufung als Grundzentrum bestätigt. Der Änderungsbereich wird als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

Nach den übergeordneten Zielen der Raumordnung soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden und dazu beitragen, die den Gemeinden zugewiesenen übergemeindlichen Aufgaben zu erfüllen. Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs und der anhaltenden Nachfrage nach preiswertem, bezahlbarem Wohnraum ist dem Wohnungsneubau und der Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes hohe Priorität einzuräumen. Einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken.

Die Siedlungsentwicklung ist laut RROP Celle 2005 grundsätzlich auf Ortsteile mit zentral-örtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden.

2.3 Flächennutzungsplan, bisherige Fassung

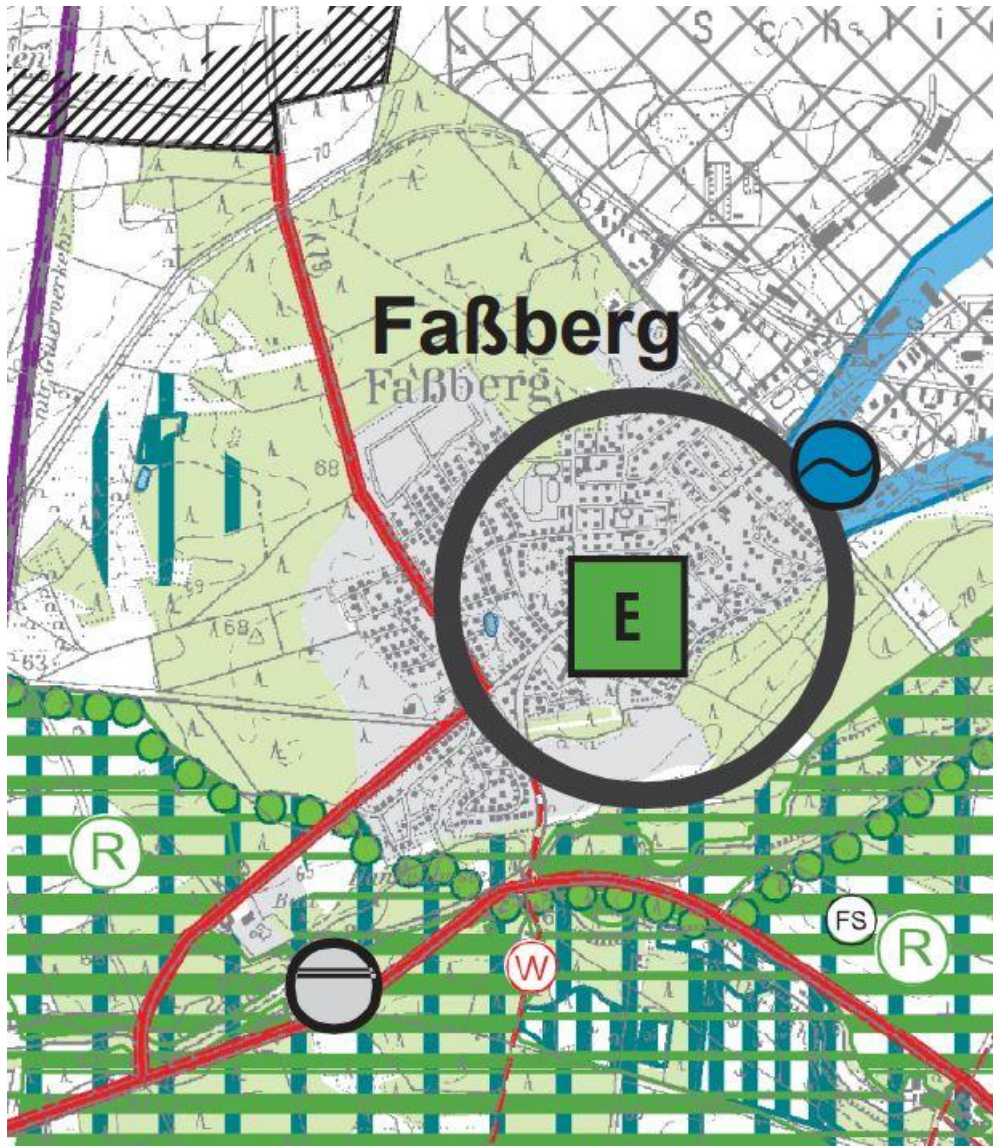
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg stellt in seiner 5. Änderung ein Gewerbegebiet dar, das nach Osten zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet als eingeschränkt bezeichnet wird. Eine Richtfunktrasse quert das Gebiet.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Nachdem der hier früher vorhandene Wald auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes entfernt worden ist, stellt sich der Änderungsbereich derzeit als Brachland dar.

Näheres ist aus dem Umweltbericht zu entnehmen sein, der durch das Büro Dr. Kaiser, Beedenbostel, erarbeitet wird und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt werden wird.

**Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungs-
programmes 2005 für den Landkreis Celle, M 1 : 50.000**



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die Gemeinde Faßberg hat festgestellt, dass der Bedarf an gewerblich zu nutzenden Grundstücken derzeit weniger groß ist als ursprünglich erwartet worden war. Demgegenüber ist aber der Bedarf an Wohnbaugrundstücken nach wie vor so groß, dass die Zweckbestimmungen der Baugebiete innerhalb des Änderungsbereichs verändert werden sollen. Alternative Flächen für den Wohnungsbau sind in Faßberg nicht verfügbar. Das betrifft ebenso Baulücken und innerörtliche Freiflächen.

Östlich grenzen Wohngebiete an den Änderungsbereich; südlich sind es gewerbliche Nutzungen. Beides zusammen hat Einfluss auf die möglichen Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches, so dass hierzu ein entsprechendes Schallgutachten erstellt wurde, aus dem hervorgeht, in welcher Weise der Änderungsbereich zukünftig genutzt werden kann.

In der Summe kann damit eine verträgliche Nachbarschaft zwischen dem Wohnen und nicht störendem Gewerbe gewährleistet und eine Erweiterung der Wohnnutzung entsprechend dem erkannten Bedarf erreicht werden.

Die Waldumwandlung für den Gesamtbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 10A „Gewerbegebiet; Erweiterung I“ in diesem Bereich wurde im Zuge dessen Aufstellungsverfahrens abgearbeitet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Westen und Norden an Wald angrenzt. Dort wurde im ursprünglichen B.-Plan ein Waldabstand festgesetzt, der innerhalb der nunmehr parallel zu dieser 13. F.-Planänderung aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin berücksichtigt wird.

Altablagerungen sind im Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung sind dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt wurde, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

Die bislang für die Ver- und Entsorgung vorgesehenen Maßnahmen sind durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes nicht wesentlich betroffen. Das Oberflächenwasser ist weiterhin vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 6,54 ha
davon sind

Gewerbegebiet	2,48 ha
Wohnbaufläche	3,66 ha
Verkehrsfläche	0,40 ha

4. Umweltbericht

Durch die bauliche Inanspruchnahme von Flächen, die in der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplanes bzw. darauf aufbauend im Bebauungsplan Maßnahmen zur Eingriffskompensation beinhalteten, müssen neue Kompensationsmaßnahmen getroffen werden, die innerhalb des Bebauungsplanverfahrens abschließend festzulegen sind. In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht verwiesen, der nach seiner Fertigstellung einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellen wird.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit 5. Änderung, M 1:5.000

