



Gemeinde Faßberg Landkreis Celle

Bebauungsplan Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ 6. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ möchte die Gemeinde Faßberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um den südlich des Rathauses gelegenen Einzelhandelsmarkt zeitgemäß zu vergrößern (Neubau) und die umliegenden Verkehrsverhältnisse neu zu ordnen und zu gestalten. Dementsprechend umfasst das Plangebiet den Standort des Vollsortimenters inkl. des angrenzenden Grundstücks der Post / Telekom, den Rathausparkplatz und Teile des Finkenwegs. Gleichsam nachrichtlich einbezogen wird die Gemeinbedarfsfläche des Rathauses zzgl. der angrenzenden Marktplatzfläche sowie den bereits durch die 4. und 5. Änderung überplanten Gebietsteilen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Lärmauswirkungen wurden gutachterlich überprüft. Unter Berücksichtigung einer städtebaulich vertretbaren Lärmschutzwand zum nächstgelegenen Nachbargebäude treten keine erheblichen Auswirkungen auf.

Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) sind nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten gem. (WHG).

Das Plangebiet selbst wird derzeit von einer bestehenden baulichen und verkehrlichen Fläche geprägt. Auf der Fläche besteht bereits derzeit Baurecht (BP Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ i.d.F. der 5. Änderung). Vegetationsbestände befinden sich randlagig an den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (möglichst Erhalt der Gehölze, Kontrolle abgängiger Gebäude) im Plangebiet werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt. Vorsorglich sollten Fledermausflachkästen aufgehängt werden.

Aufgrund der Ausstattung und der planungsrechtlichen Situation werden darüber hinaus durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen ausgelöst.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange sowie der Nachbarkommunen wurden folgende Hinweise gegeben:

Der Landkreis Celle forderte eine Überarbeitung der Festsetzungen und eine differenziertere Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Geboten und Verboten. Dem wurde nachgekommen – die textliche Festsetzung § 1 wurde gekürzt und Abschnitt 3.2 der Begründung

überarbeitet. Dies bedürfte keiner neuerlichen Beteiligung, da keine planinhaltlichen Änderungen damit verbunden sind. Zudem monierte der Landkreis Schwächen im Verträglichkeitsgutachten selbst. Dabei äußerte der Landkreis die gleichen Hinweise, wie bereits zum Vorentwurfsverfahren bzw. zum Ursprungsgutachten aus 2022. Das Gutachterbüro hatte dazu bereits umfassend Stellung genommen. Aus Sicht der Gemeinde Faßberg konnte damit den Hinweisen des Landkreises begegnet werden. Eine neuerliche Überarbeitung des Gutachtens wurde daher nicht vorgenommen. Der Landkreis trug weiterhin umfangreiche Hinweise zum Denkmalschutz vor. Hierzu ist anzumerken: Die Stellungnahme zum Denkmalschutz entspricht zu großen Teilen derjenigen, die zum Vorentwurfsverfahren abgegeben wurde. Insofern wurden die umfangreichen, zum Entwurf vorgenommenen Anpassungen durch die Untere Denkmalschutzbehörde nicht gewürdigt. Aus der daraufhin erfolgten Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ergab sich der Wunsch, die zulässige Bauhöhe im SO zu reduzieren – insb. in Bezug auf die Anlieferzone, sprich den Richtung denkmalgeschütztes Ensemble orientierten Bereich. Nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger konnte daraufhin die Bauhöhe von 9 m auf 8 m reduziert werden. Eine weitere Reduzierung im Bereich der Anlieferzone war aus baulich-konstruktiven Gründen nicht möglich. Hinsichtlich der weiteren Regelungen signalisierte die Untere Denkmalschutzbehörde Zustimmung, so dass die Gemeinde Faßberg davon ausgeht, dass mit den zur vorliegenden Fassung vorgenommenen Anpassungen die Belange des Denkmalschutzes umfassend berücksichtigt sind. Hinsichtlich der Fläche für Gemeinbedarf hat die Untere Denkmalschutzbehörde in telefonischer Abstimmung mit dem Planverfasser ebenfalls Bedenken wegen der zulässigen Höhe geäußert. Zudem wurde darum gebeten, die Baugrenze auf den Gebäudebestand zu reduzieren. Die Gemeinde Faßberg hat sich daraufhin entschieden, für den angesprochenen Bereich weder eine zulässige Höhe noch Baugrenzen festzusetzen – sondern ausschließlich die Regelungen der ÖBV beizubehalten. Letztere waren im Ursprungsplan Nr. 6 noch nicht enthalten. Ansonsten entsprechen die Festsetzungen dann für den Gemeinbedarfsbereich gleichsam dem Ursprungsplan, der ebenfalls weder Höhe noch bauliche Ausdehnung regelte. Hinsichtlich der vom Landkreis vorgetragenen Hinweise zum Artenschutz und zur Oberflächenentwässerung wurde auf die vorliegenden Unterlagen verwiesen. Diesbezüglich erkennt die Gemeinde Faßberg keinen Ergänzungsbedarf.

Das LBEG Hannover trug Hinweise zum Boden vor, die mit Blick auf das vorliegende Baugrundgutachten zur Kenntnis genommen wurden. Auswirkungen ergaben sich daraus nicht.

Abwägung erneuter Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB infolge Verortung SB-Pavillon und Anpassung Grundfläche SO:

Von Seiten des Landkreises Celle wurden von Seiten der Raumordnung Hinweise zum gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm und zur Begründung abgegeben. Die Hinweise zum RROP werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde redaktionell klargestellt. Inhaltliche Auswirkungen ergaben sich nicht.

Von Seiten der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH wurden Hinweise zu vorhandenen Leitungen abgegeben. Die Hinweise von Vodafone werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde bereits um Hinweise auf die Leitungen ergänzt. Weitergehende Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden nochmals Hinweise zu Schutzmaßnahmen von Emissionen der Landesstraße abgegeben. Die Hinweise von Seiten der Landesstraßenbehörde wurden zur Kenntnis genommen. Die Emissionen des Landesstraßenverkehrs wurden planerisch soweit geboten bereits berücksichtigt, vgl. Lärmgutachten. Planbedingte Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich aus der Stellungnahme nicht.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Angesichts der bereits vorhandenen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Der Standort ist städtebauliche integriert, verkehrlich insofern für alle Verkehrsarten gut erreichbar und wesentlicher Teil der Versorgungsinfrastruktur im Bereich Große Horststraße.

Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können Außenbereichsflächen geschont werden. Darüber hinaus kann der vorhandene Standort ebenso wie die Umfeldnutzungen gestärkt werden.

Den Planungen für das SO-Gebiet zu Grunde liegt ein Ansiedlungsentwurf des Einzelhandelsunternehmens, das mit Blick auf die räumliche beengte Lage am Standort (eine Vorhabenrealisierung war erst möglich, nachdem Einigung mit der Post / Telekom hinsichtlich des Zuerwerbs von Flächen gefunden worden war) eine zeitgemäße und anforderungsgerechte Planung vorsieht. Dabei bilden die verkehrliche Zuwegung sowie die Lage der Anlieferzone mit Blick u.a. auf immissionstechnische Aspekte die Rahmenbedingungen. Sich wesentlich unterscheidende Alternativen sind daher nicht erkennbar.

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als innerstädtische, bereits nahezu vollversiegelte Flächen dar. Die Fläche wird derzeit bereits analog der Planungsintentionen genutzt. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als gering dar.

Zusammenstellung: H&P, Laatzen, 17.10.2025

Gemeinde Faßberg

Die Bürgermeisterin
(Speder)