

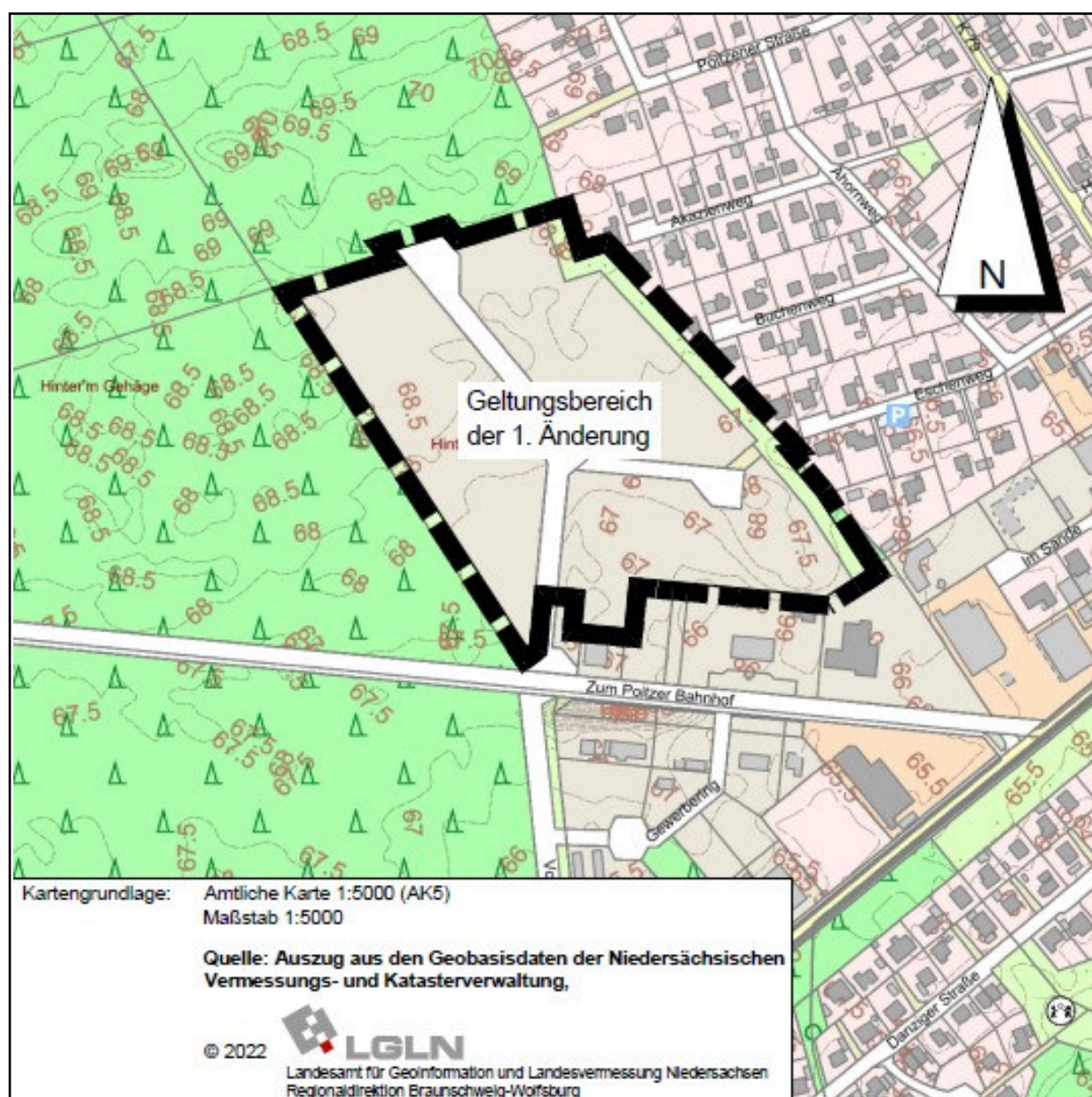
BEGRÜNDUNG

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

GEMEINDE FAßBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 10A

„GEWERBEGEBIET; ERWEITERUNG I“, 1. ÄNDERUNG



1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Faßberg hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10A „Gewerbegebiet; Erweiterung I“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Kernorts Faßberg nördlich des Müdener Weges. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle setzt Faßberg als Grundzentrum fest. Nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung hat ein Grundzentrum die Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs sicherzustellen. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken für das Wohnen als grundlegende Daseinsfunktion. Dabei sollen Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Neubaugebieten außerhalb der Ortslagen haben. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr soll sichergestellt sein.

Im Entwurf des neuen RROP 2026 wird die Einstufung als Grundzentrum bestätigt. Der Änderungsbereich wird zumindest teilweise als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

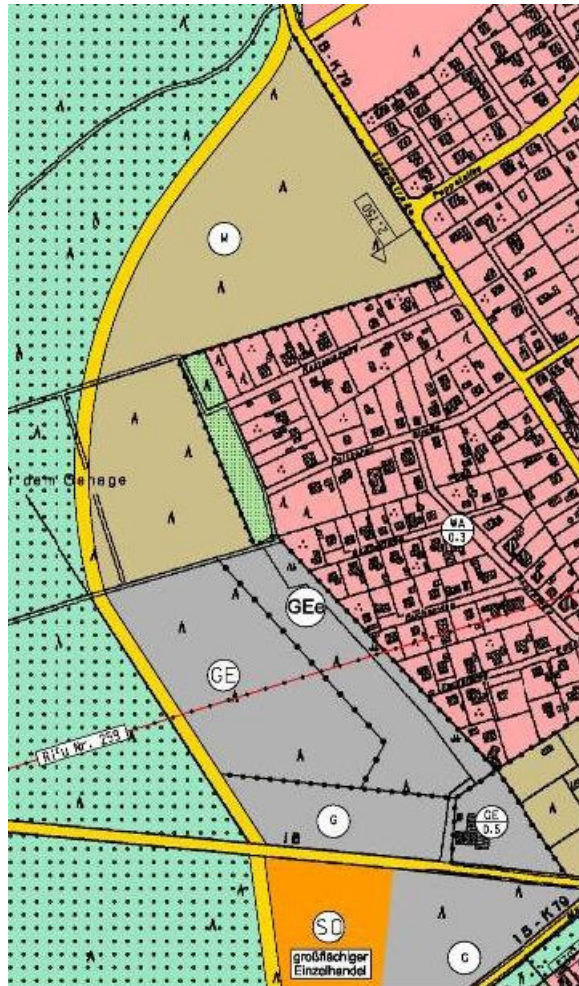
Ziele und Grundsätze der Raumplanung werden durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

2.2 Flächennutzungsplan

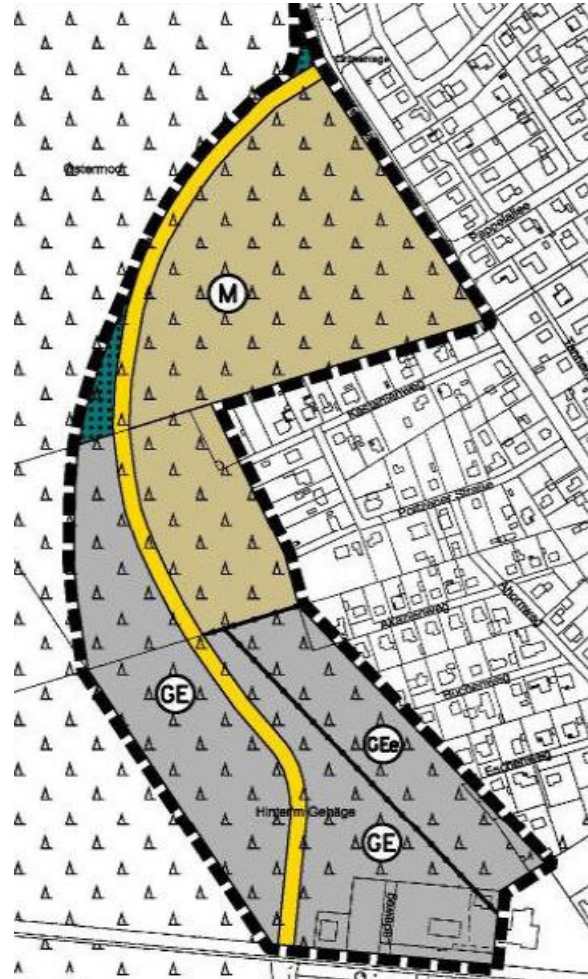
Der Flächennutzungsplan stellt in seiner 5. Änderung ein Gewerbegebiet dar, das nach Osten zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet als eingeschränkt bezeichnet wird. Eine Richtfunktrasse quert das Gebiet.

Aufgrund der Planungsziele der Gemeinde für dieses Gebiet wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu dieser Bebauungsplanänderung erneut geändert. Im Folgenden wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

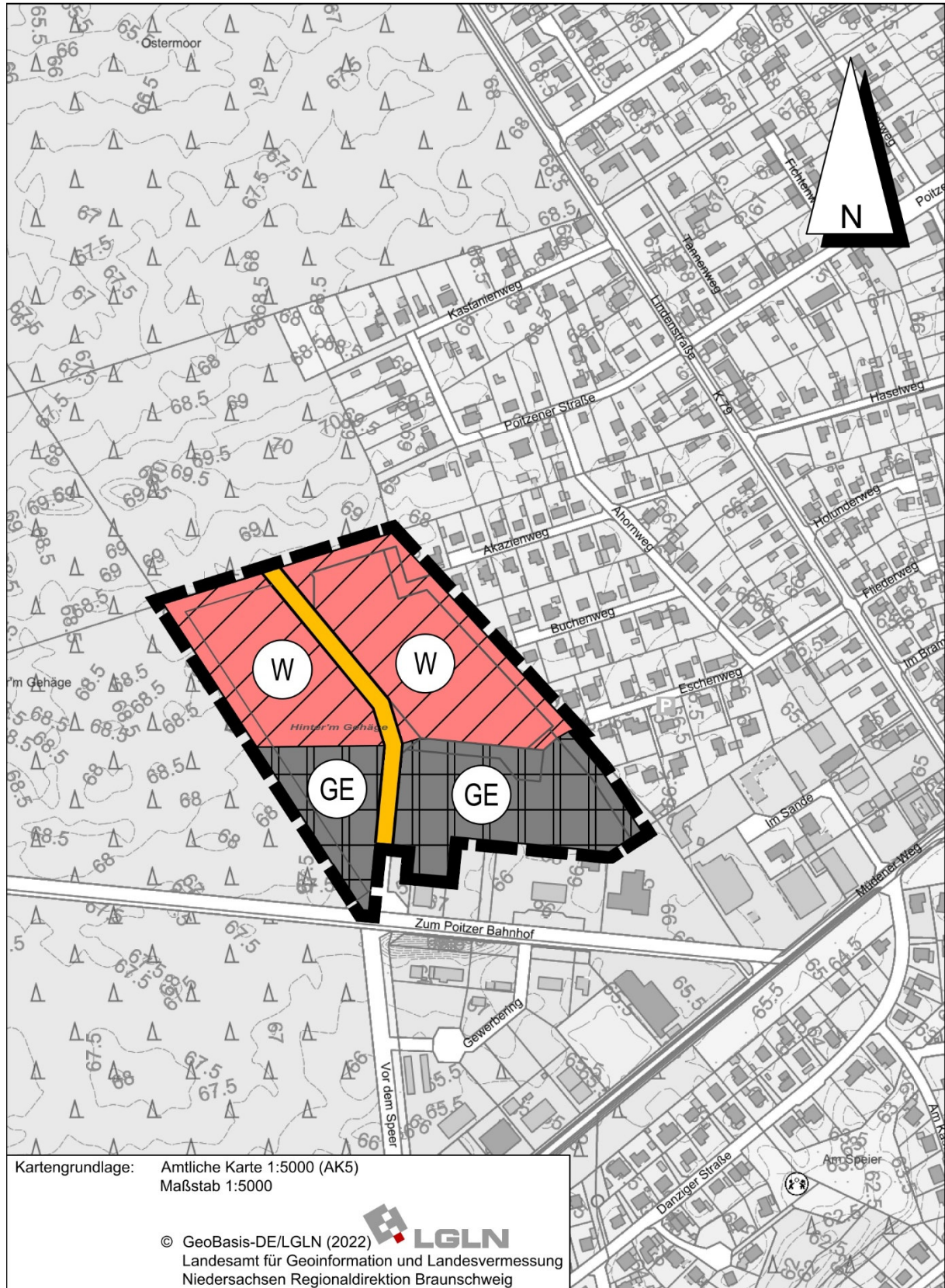


Flächennutzungsplan, 5. Änderung



jeweils verkleinert aus M 1 : 5.000

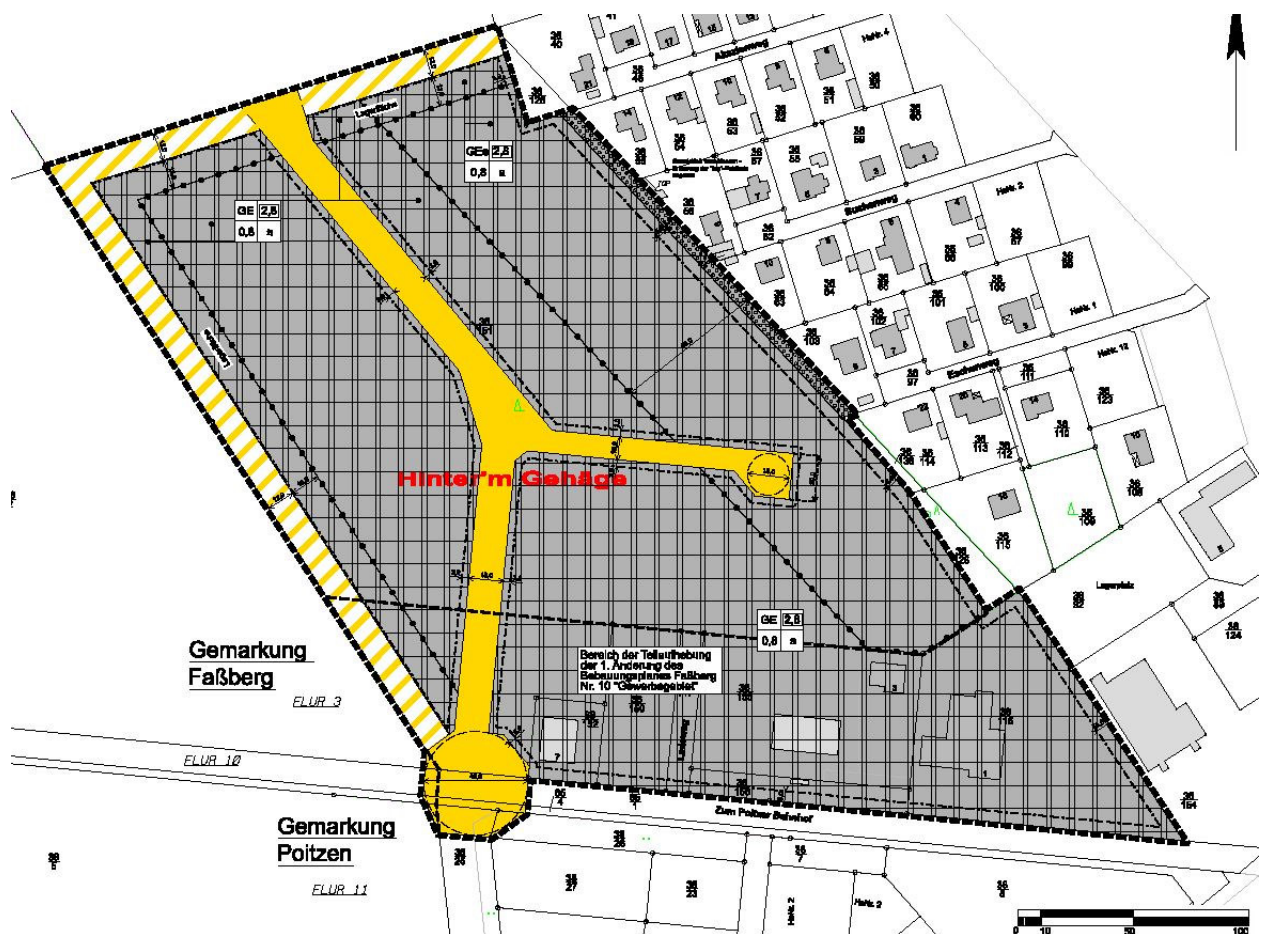
Flächennutzungsplan, 13. Änderung, M 1 : 5.000



2.3 Bisherige Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 10A „Gewerbegebiet; Erweiterung I“ setzte in seinem hier überplanten Bereich Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Bau-massenzahl von 2,3 fest, in denen reine Einzelhandelsnutzungen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Innerhalb der offenen Bauweise sind Gebäude von über 50 m Länge zulässig. Anfallendes nicht verunreinigtes Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu entwässern. In einem Abstand von 65 m von der östlichen Planbereichsgrenze sind Emissionen auf das Niveau von Mischgebieten begrenzt. Im Westen und Norden sind zur Wahrung eines Sicherheitsabstandes zum Wald lediglich Lagernutzungen zulässig.

Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 10A „Gewerbegebiet; Erweiterung I“, verkleinert aus M 1 : 1.000



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 wird aus dem zu erarbeitenden Umweltbericht zu entnehmen sein, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt werden wird.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 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.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird nunmehr eine Trennung in gewerbliche Nutzungen im Süden und Wohnnutzungen im Norden vorgesehen. Dadurch wird die südlich des Änderungsbereichs vorhandene Gewerbenutzung aufgegriffen und in vergleichsweise geringerem Umfang nach Norden erweitert. Gleichzeitig wird im Norden des Änderungsbereiches eine Erweiterung des östlich vorhandenen Wohngebiets nach Westen vorgesehen. Eine gestalterische Trennung erfolgt durch eine Grünfläche, die wiederum eine Verbindung zu dem westlich angrenzenden Wald herstellt.

Auf der Grundlage des Schallgutachtens, das dieser Begründung als gesonderter Teil beigelegt ist, werden zum einen Emissionskontingente festgesetzt, die sicherstellen, dass zukünftige Nutzungen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen nicht zu unzulässigen Immissionen in den geplanten sowie den vorhandenen Wohngebieten führen werden. Gleichzeitig werden zum anderen ebenfalls aufgrund des Schallgutachtens Lärmpegelbereiche innerhalb des neuen Wohngebietes aufgezeigt, die klarstellen, dass innerhalb der zukünftigen Wohngebäude die notwendigen Lärmschutzziele erreicht werden.

Die Ausschlüsse bestimmter Nutzungen, die ansonsten allgemein oder als Ausnahme zulässig wären, werden entsprechend der bisherigen Planung auch innerhalb dieser Änderung festgesetzt, weil die Gewerbegebiete zur Schaffung von entsprechenden Arbeitsplätzen vorgesehen sein sollen. Für andere Nutzungen werden die Flächen als zu wertvoll beurteilt.

Entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches werden im Gewerbegebiet lediglich Lagernutzungen zugelassen, um zu Großschäden durch Baumfall oder Waldbrand zu vermeiden.

Reine Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen, um eine Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen zu vermeiden, die ansonsten durch eine räumliche Zersplitterung der Versorgung geschwächt werden könnten. Betriebe, die ihre Produkte in untergeordnetem Maß vor Ort verkaufen wollen, sind dadurch nicht betroffen.

Für die Gewerbegebiete werden dieselben Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, wie sie bislang nach der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes galten. Ein Anlass für eine Veränderung besteht nicht.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird über das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der offenen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser eine angemessene und der weiter östlich angrenzenden vorhandenen Wohngebiete entsprechende Bebauung ermöglicht.

Für die Gewerbegebiete ist eine bestimmte Bauweise städtebaulich nicht notwendig.

Die Baugrenzen können großzügig bemessene überbaubare Flächen ermöglichen. In den Wohngebieten werden lediglich zum Wald hin aus den oben beschriebenen Gründen größer Bauabstände vorgesehen.

3.4 Verkehr

Der Änderungsbereich wird weiterhin von Süden her erschlossen. Entsprechend der Flächennutzungsplanung ist eine Weiterführung der Straßenanbindung über den Planbereich hinaus nach Norden bis Nordosten möglich.

In ca. 500 m Entfernung wird an der Haltestelle Müdener Weg eine Busverbindung in die Ortsmitte bzw. nach Müden und Hermannsburg angeboten.

3.5 Grün

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der nach seiner Fertigstellung dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

4.2 Ver- und Entsorgung

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

4.3 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von 5,9394 ha

davon sind

Gewerbegebiete	2,1118 ha
Allgemeine Wohngebiete	2,8755 ha
Grünfläche – Grünanlage	0,0968 ha
Verkehrsfläche	0,8445 ha
davon Fuß- und Radweg	0,0108 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10A

„Gewerbegebiet; Erweiterung I“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Faßberg beschlossen.
Faßberg, den

Siegel

Bürgermeisterin