



Gemeinde Faßberg

Landkreis Celle

Bebauungsplan Faßberg Nr. 10

„Gewerbegebiet Faßberg“

2. Änderung

ABSCHRIFT

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss - 06.06.2019

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Zielsetzung / Anlass	3
1.1	Verfahren nach § 13a BauGB	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	5
2	Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung	6
2.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung	6
2.2	Änderung anderer Pläne	8
2.3	Belange benachbarter Gemeinden	8
2.4	Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	9
3	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe	10
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Immissionen	10
3.5	Erschließung	10
3.6	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	10
3.7	Grünordnung	11
3.8	Ver- und Entsorgung	11
4	Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Eingriffsregelung ..	11
5	Abwägung und Beschluss der Begründung	13

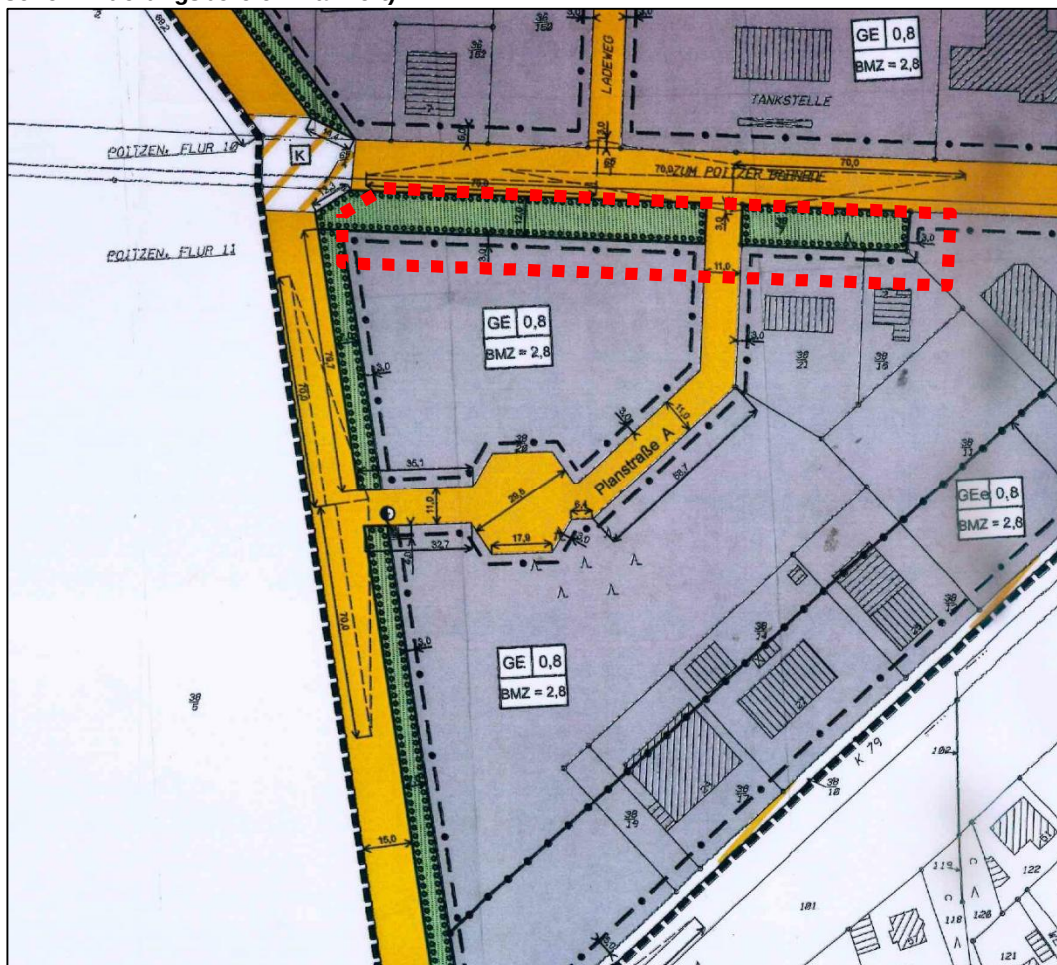
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung (maßstäblich verkleinert, zeichnerischer Änderungsbereich markiert)	3
Abbildung 2:	Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg für den östlichen Bereich (unmaßstäblich)	7
Abbildung 3:	Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg für den westlichen Bereich (unmaßstäblich)	7
Abbildung 4:	Auszug RROP Landkreis Celle 2016 (Entwurf, unmaßstäblich)	8

1 Einleitung / Zielsetzung / Anlass

Der Bebauungsplan Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“ wurde im Jahr 1998 rechtskräftig und liegt aktuell in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2010 vor. Der Bebauungsplan setzt am westlichen Ortsrand von Faßberg ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, Verkehrsflächen und Grünflächen mit Pflanzgeboten fest, siehe folgende Abb. 1. Im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet“ wurde das Gebiet nach lärmtechnischen Gesichtspunkten neu geordnet. Somit konnte ein festgesetzter Lärmschutzwall südlich der Straße „Zum Poitzer Bahnhof“ entfallen. Diese Fläche wurde als Grünfläche gesichert.

Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung (maßstäblich verkleinert, zeichnerischer Änderungsbereich markiert)



Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 A „Gewerbegebiet; Erweiterung I“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet“ mit 1. Änderung, wurde der Teil nördlich der Straße „Zum Poitzer Bahnhof“ aufgehoben und ersetzt.

Um auf diesen städtebaulich attraktiv gelegenen und bereits baulich vorgeprägten Grundstücksflächen eine zeitgemäße und wirtschaftliche bauliche Nutzung im Sinne einer Innenentwicklung zu ermöglichen, soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“, durchgeführt werden. Die vorliegende 2. Änderung umfasst einen **zeichnerischen**, vgl. Abb. 1, und einen **textlichen** Änderungsbereich.

Aufgrund einer konkreten Erweiterungsanfrage im Bereich der südlich der Straße „Zum Poitzer Bahnhof“ gelegen Grünflächen möchte die Gemeinde Faßberg im Zuge des hier vorliegenden Änderungsverfahrens die Grünfläche mit Pflanzgebot durch die Festsetzung eines

Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO ersetzen. Somit kann zu einer besseren Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen beigetragen werden und auch zu einer Schonung des Außenbereiches. Diese Änderung wird durch die **zeichnerische Änderung, Änderungsbereich 1** abgedeckt.

Ferner soll festgesetzt werden, dass im westlich gelegenen Pflanzstreifen für eine komfortablere Erschließung und somit auch bessere Vermarktung der Gewerbeflächen, der Pflanzstreifen durchbrochen werden darf und die Anlage von einer Zufahrt je Grundstück zulässig ist. Darüber hinaus soll die bereits ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen auf maximal eine Wohneinheit je Gewerbegrundstück/ -einheit begrenzt werden. Zusätzlich soll diese Nutzung ausschließlich in dem gewerblich genutzten Gebäude zulässig sein. Diese Änderungen werden über eine **textliche Änderung**, abgedeckt. Der textliche Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“ i.d.F. der 1. Änderung, **Änderungsbereich 2**.

Die Gemeinde möchte damit im Sinne der Zielsetzungen des § 13a BauGB, siehe folgender Abschnitt, eine innerörtliche Verdichtung herbeiführen und somit einen Beitrag zur Schonung des Außenbereichs leisten.

Der Änderungsbereich ist insofern für eine bauliche Verdichtung geeignet, da sich dieser Bereich bereits im bestehenden Gewerbegebiet befindet. Das Gewerbegebiet wird bereits durch die Ansiedlung einer Tankstelle, einem Fitnessstudio und einem Getränkemarkt geprägt. Ferner ist das Plangebiet bereits verkehrlich und infrastrukturell über die vorhandenen Straßen erschlossen.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wurde auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

1.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Der § 13a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB beschränkt sich auf sog. „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Faßberg. Das Gebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“, als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt sowie Grünflächen mit Pflanzgeboten und öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Gemeinde Faßberg betrachtet die Planung als eine Maßnahme der Innenentwicklung, (Nachverdichtung) da ein derzeit ungenutzter, umfeldseitig stark vorgeprägter Bereich nunmehr dem Bedarf entsprechend genutzt werden kann und die Ausnutzung verbessert werden kann. Es werden keine neuen, bisher gänzlich unberührten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange erlangen aufgrund der Ausprägung der Flächen keine Bedeutung. Insofern werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht, der Änderungsbereich ist deutlich kleiner. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht. Die Gemeinde Faßberg sieht die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“, sollen die öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten südlich der Straße „Zum Poitzer Bahnhof“ in Gewerbegebietsflächen gem. § 8 BauNVO umgewandelt werden. Die Baugrenze wird in diesem Fall in Richtung Norden versetzt, um eine verbesserte Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Die Baugrenze wird, in Anlehnung an die sich weiter östlich fortsetzenden Flächen, auf 5 m an die öffentliche Verkehrsfläche im Norden herangerückt. Somit entsteht ein großzügiges Baufeld und die Bedarfe nach Gewerbeflächen können am Standort gedeckt werden. Diese Änderung wird über die **zeichnerische Änderung, Änderungsbereich 1**, durchgeführt.

Ferner soll der am westlichen Gebietsrand verlaufende Pflanzstreifen, abgesehen von den jeweils ersten 20 m zur Einmündung der Planstraße, für Grundstückszufahren (bis 5 m Breite je Grundstück) unterbrochen werden dürfen. Somit kann eine direkte und komfortable Erschließung der Gewerbegrundstücke an die westlich verlaufende öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Die Vermarktung und Ausnutzbarkeit der Grundstücke kann somit verbessert werden. Im direkten westlichen Anschluss setzen sich vorhandene Waldbestände weiter fort, somit ist eine weitläufige Sichtbarkeit der gewerblichen Strukturen auszuschließen. Darüber hinaus soll die bereits ausnahmsweise Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnen auf maximal eine Wohneinheit je Gewerbegrundstück/ -einheit begrenzt werden. Zusätzlich soll diese Nutzung ausschließlich in einem gewerblich genutzten Gebäude zulässig sein. Somit kann verhindert werden, dass sich Wohnnutzung im Gewerbegebiet innerhalb selbständiger Bauten (Wohngebäude) einstellt und sich diese dann mittel- oder längerfristig als eigenständige Nutzung, losgelöst von etwaigen Gewerbenutzungen, etablieren, was baurechtlich unzulässig wäre und den Charakter des Gewerbegebietes unterlaufen würde.

Diese zwei Änderungsinhalte werden über die textliche Änderung für den gesamten Geltungsbereich, **Änderungsbereich 2**, durchgeführt.

Die **Änderungsbereiche 1 und 2** sind bereits von bestehender Bebauung umgeben und sind verkehrlich sowie infrastrukturell über die bestehenden Straßen erschlossen.

Alle weiteren (von dieser Planänderung nicht berührten) Festsetzungen des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“, 1. Änderung gelten unverändert weiter. Sie werden aus Gründen der redaktionellen Klarheit und besseren Handhabbarkeit des Planwerks als nachrichtliche Übernahme mit angeführt.

1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

In den Änderungsbereichen (**zeichnerisch und textlich**) ist eine bauliche Nutzung und Inanspruchnahme bereits durch die Ursprungsfassung des B-Planes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“ und der Fassung der 1. Änderung möglich. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 A „Gewerbegebiet; Erweiterung I“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet“ mit 1. Änderung, wurde der Teil nördlich der Straße „Zum Poitzer Bahnhof“ aufgehoben und ersetzt.

Durch die 2. Änderung soll eine Umwandlung von nicht mehr benötigten Grünflächen zu Gewerbeflächen erfolgen (**zeichnerischer Änderungsbereich 1**). Die vormals als Lärmschutzwall geplanten Flächen werden aufgrund der ebenfalls von einer Neugliederung des Gebietes im Rahmen der 1. Änderung nicht mehr benötigt. Durch die vorliegende Änderung wird eine verbesserte Ausnutzung der Grundstücksflächen im bestehenden Gewerbegebiet ermöglicht. Somit kann der Außenbereich geschont werden. Negative Auswirkungen z.B. auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Durch die Möglichkeit der Durchbrechung des westlichen Pflanzstreifens sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da sich in unmittelbaren westlichen Anschluss dichte Waldbestände befinden. Ein Blick aus der freien Landschaft auf das Gewerbegebiet ist somit nicht möglich.

Durch die Begrenzung des betriebsbezogenen Wohnens sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten (**textlicher Teil, Änderungsbereich 2**).

Die vorhandenen Gehölze im nördlichen Pflanzstreifen haben sich noch nicht in dem Maße etabliert, dass diese evtl. Höhlen oder Spalten aufweisen könnten. Daher werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

Die geplanten Pflanzungen im Westen sind noch nicht ausgeführt worden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bleiben daher nach derzeitigem Kenntnisstand unberührt.

Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die grundsätzlich geplante verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke durch die Planung nicht verändert wird. Es wird durch die Möglichkeit des Durchbrechens des Pflanzstreifens im Westen lediglich für die unmittelbar anliegenden Grundstücke eine komfortablere Anbindungsmöglichkeit an die westliche Planstraße geschaffen. Zum Einmündungsbereich der Planstraße sind mind. 20 m Abstand einzuhalten. Damit wird die Verkehrssicherheit (Blickbeziehungen) in den Einmündungsbereichen sichergestellt, da unübersichtliche Einmündungssituationen vermieden werden.

Lärmtechnische Auswirkungen sind nicht gegeben.

2 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

2.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für die östlichen Flächen „gewerbliche Bauflächen“ dar und für die westlichen Flächen ein „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel“. Diese Darstellung wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Abbildung 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg für den östlichen Bereich (unmaßstäblich)

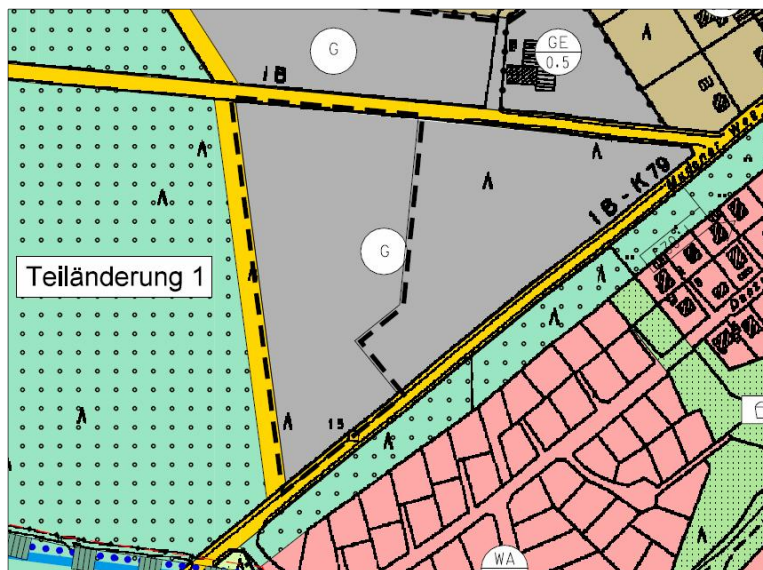
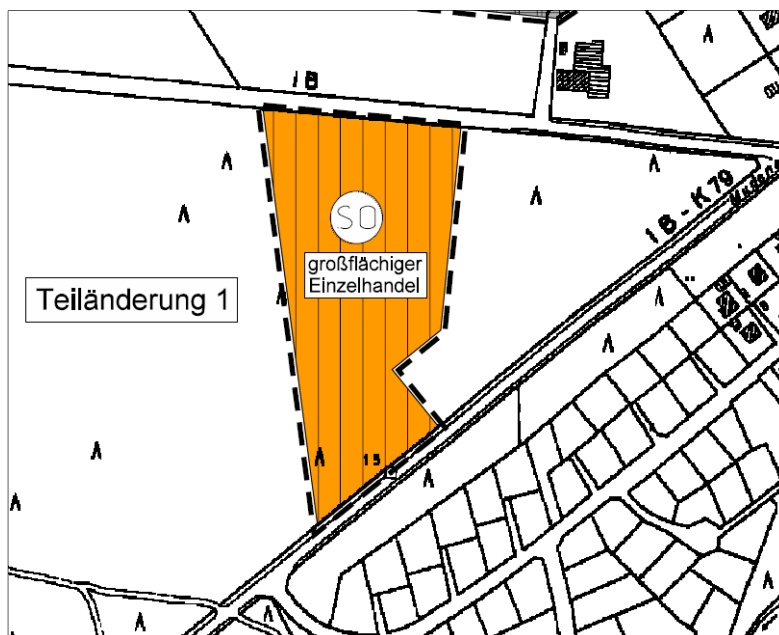


Abbildung 3: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg für den westlichen Bereich (unmaßstäblich)



Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) formuliert in Abschnitt 2.3 die Vorgaben für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Form von Zielen der Raumordnung. Nach 2.3 02 S 3 LROP umfasst der Begriff Einzelhandel auch Agglomerationen: „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von Einzelhandelsgroßprojekten ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen)“. Gleiches wird auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle (Stand Entwurf 2017) beschrieben.

Um diesen Rahmenbedingungen zu entsprechen, trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der Nutzungszulässigkeiten von Einzelhandel folgende Regelungen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² werden ausgeschlossen.

- Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zulässig, sofern das Sortiment in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Produktions- oder sonstigen Gewerbebetrieb steht und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet ist: Die Verkaufsfläche (VKF) ist der Geschossfläche untergeordnet und ist nicht mehr als 100 m² groß (sog. Annexhandel).

Das Plangebiet wird im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Celle (2016) als „Zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt.

Unter Beachtung der o. g. Festsetzungen zum Einzelhandel ist die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren.

Abbildung 4: Auszug RROP Landkreis Celle 2016 (Entwurf, unmaßstäblich)



2.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

2.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

2.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet (**Änderungsbereich 1 und 2**) selbst und in der näheren Umgebung sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.¹

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Celle, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Celle, (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

3 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die derzeit als Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen im **zeichnerischen Änderungsbereich 1**, wie auch die übrigen Flächen im Gewerbegebiet, ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Somit wird eine verbesserte Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen gewährleistet.

Darüber hinaus soll die bereits ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen im **textlichen Teil, Änderungsbereich 2**, auf maximal eine Wohneinheit je Gewerbegrundstück/ -einheit begrenzt werden. Zusätzlich soll diese Nutzung ausschließlich in dem gewerblich genutzten Gebäude zulässig sein. Somit kann verhindert werden, dass sich Wohnnutzung im Gewerbegebiet innerhalb selbständiger Bauten (Wohngebäude) einstellt und sich diese dann mittel- oder längerfristig als eigenständige Nutzung, losgelöst von etwaigen Gewerbenutzungen, etablieren, was baurechtlich unzulässig wäre und den Charakter des Gewerbegebietes unterlaufen würde.

Zum Einzelhandel trifft der Bebauungsplan folgende Regelungen:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² werden ausgeschlossen.

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zulässig, sofern das Sortiment in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Produktions- oder sonstigen Gewerbebetrieb steht und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet ist: Die Verkaufsfläche (VKF) ist der Geschossfläche untergeordnet und ist nicht mehr als 100 m² groß (sog. Annexhandel).

¹ http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4

Durch diese Regelungen werden den Anforderungen der Raumordnung entsprochen. Nähere Ausführungen dazu sind dem Kapitel 2.1 „Raumordnung“ zu entnehmen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe

Durch die vorliegende 2. Änderung werden im **Änderungsbereich 1 und 2** die im Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Maße der baulichen Nutzung der GRZ von 0,8 und eine BMZ von 2,8 unverändert übernommen.

Alle weiteren (von dieser Planänderung nicht berührten) textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“, 1. Änderung gelten, unverändert weiter (vgl. nachrichtliche Übernahme).

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze wird im nördlichen Bereich, im **zeichnerischen Änderungsbereich 1**, versetzt. Die Baugrenze wird, in Anlehnung an die sich weiter östlich fortsetzenden Flächen, auf 5 m an die öffentliche Verkehrsfläche im Norden herangerückt. Somit entsteht ein großzügiges Baufeld und die Bedarfe nach Gewerbeflächen können am Standort gedeckt werden.

3.4 Immissionen

Durch die hier vorliegende 2. Änderung ergibt sich keine veränderte Immissionssituation im Vergleich zur 1. Änderung des vorliegenden Planes. Es wird auch im Zuge der 2. Änderung im Bereich zur südlich angrenzenden Wohnnutzung weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet“ wurde das Gebiet nach lärmtechnischen Gesichtspunkten neu geordnet und somit konnte der bisher festgesetzte Lärmschutzwall entfallen und diese Flächen wurden als Grünflächen gesichert.

3.5 Erschließung

Die äußere Kfz-Erschließung der Änderungsbereiche erfolgt weiterhin über die angrenzenden Straßen „Zum Poitzer Bahnhof“ und „Mündener Weg“. Diese stellen sich für die Aufnahme der zu erwartenden Verkehre als ausreichend dimensioniert dar.

Der Nachweis der erforderlichen Einstellplätze erfolgt auf dem Grundstück.

3.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Anfallendes Regenwasser der Dachflächen sowie künftiger befestigter Flächen soll örtlich versickert werden. Dies vollzieht sich derzeit bereits. Nähere Nachweise hierzu müssen Gegenstand des Bauantragsverfahrens sein.

3.7 Grünordnung

Im **Änderungsbereich 2** wird festgesetzt, dass die Grünflächen mit Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für die Anlage von Zufahrten auf einer Breite von 5 m je Grundstück, abgesehen von den ersten 20 m zum Einmündungsbereich der Planstraße, durchbrochen werden dürfen.

Unbenommen dessen, dass innerhalb eines Planverfahrens nach § 13a BauGB ein Dispens von Kompensationsverpflichtungen vorliegt, sind auch tatsächlich kaum erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild oder den Naturhaushalt zu erwarten. Es werden sich voraussichtlich nur 2 bis 3 Grundstückszufahrten einstellen, so dass der 7 m breite Pflanzstreifen voraussichtlich um kaum mehr als 100 m² reduziert wird. Westlich der Straße grenzt Wald an, so dass großräumige Sichtbeziehungen nicht gegeben sind.

Detaillierte Aussagen zur Eingriffsbewertung dazu sind dem Kap. 4 zu entnehmen.

Bezüglich der nachrichtlichen Übernahme der textlichen Festsetzungen aus der 1. Änderung entfällt der Punkt 10 der „Grünordnerischen textlichen Festsetzungen“. Die beschriebene Fläche für den Brandschutzstreifen wurde durch den B-Plan Nr. 10A „Gewerbegebiet; Erweiterung I“ überplant und damit aufgehoben.

3.8 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sowie zur Beseitigung des Abwassers kann der Änderungsbereich unverändert an bestehende Leitungen angeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet.

Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 und der Fachempfehlung Löschwasserversorgung (AGBF) über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle muss sich in einer Entfernung von 75 m Laufweg zum jeweiligen Objekt befinden.

Diese Menge kann nach Bestätigung durch die Celle-Uelzen Netz GmbH aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Aufgrund der bestehenden Leitungsdimensionierung ist eine Löschwassermenge von 1.600/l min in der geforderten Entfernung zum Plangebiet möglich.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Gemeinde Faßberg.

4 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Ungeachtet dessen, wird im Folgenden der potenzielle Eingriff ermittelt und bewertet.

Durch die Umwandlung der Öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Kombination einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gehen durch die vorliegende 2. Änderung des B-Planes rd. 1.900 m² Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verloren. Bei der Fläche handelt es

sich aufgrund der ursprünglichen Festsetzung als Lärmschutzwall, welche im Zuge der 1. Änderung des Planes aufgehoben worden ist, nicht um eine Ausgleichsfläche oder ähnliches. Es handelt sich lediglich um Flächen zum Anpflanzen, ohne kompensatorischen Wert.
Erweiterungsfläche im Norden:

$$1.900 \text{ m}^2 \text{ Grünfläche / Pflanzfläche} \times \text{Wertfaktor } 3 = \mathbf{5.700 \text{ WE}}$$

Anlage von Zufahrten im Westen:

$$35 \text{ m}^2 \text{ je Zufahrt} \times \text{max. } 3 \text{ Zufahrten} = 105 \text{ m}^2 \times \text{Wertfaktor } 3 = \mathbf{315 \text{ WE}}$$

Bedingt durch die Anwendung des § 13a BauGB wird der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig angesehen. Von einem Ausgleich des Eingriffs kann daher im Zuge der vorliegenden 2. Änderung abgesehen werden. Ferner wurden die Pflanzmaßnahmen im Westen faktisch bis heute noch nicht ausgeführt. Im Norden wurden die Pflanzungen faktisch noch nicht vollständig ausgeführt, es wurden lediglich Einzelbäume gepflanzt.

Dennoch wurde durch die Gemeinde Faßberg eine Aufwertung einer monotonen Grün- und Abstandsfläche (530 m²) im Bereich der „Poitzener Straße“ in Faßberg vorgenommen. Eine Aufwertung wurde durch die Ansaat von Wildblumen und Wildstauden vorgenommen. Damit kann eine Aufwertung von innerstädtischen Freiflächen vorgenommen werden und ein Betrag gegen das Insekten- und Artensterben geleistet werden. Die Gemeinde beabsichtigt innerhalb der nächsten 2 Jahre eine weitere Aufwertung von mindestens 1.500 m² derzeit monoton gestalteten Freiflächen innerhalb der Gemeinde Faßberg.

Ungeachtet dessen müssen im Zuge der vorliegenden 2. Änderung artenschutzrechtliche Belange mit betrachtet werden.

Die vorhandenen Gehölze im nördlichen Pflanzstreifen (**zeichnerischer Änderungsbereich 1**) haben sich noch nicht in dem Maße etabliert, dass diese evtl. Höhlen oder Spalten aufweisen könnten, daher werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

Die geplanten Pflanzungen im Westen (**textlicher Teil, Änderungsbereich 2**) sind noch nicht ausgeführt worden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bleiben daher für die Anlage von Grundstückszufahrten unberührt. Die Flächen stellen sich als Freiflächen dar.

Das bedeutet, dass unbenommen des Eingriffsdispenses des § 13a BauGB, auch tatsächlich nur Biotoptypen geringer Bedeutung betroffen sind, deren planbedingte Beseitigung nicht nachhaltig wirkt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Bodeninanspruchnahme ist anzuführen, dass nur eine kleinflächige zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch die vorliegende 2. Änderung zulässig sein wird (max. plus 1.900 m²).

5 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:

Aus der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Von Seiten des Landkreises Celle wurden Hinweise und Anregungen zur Planung abgegeben. Diese beinhalten redaktionelle Ergänzungen zum Denkmalschutz und zum Brandschutz. Hierzu wurde die Begründung redaktionell jeweils um einen Hinweis ergänzt. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Von Seiten des Brandschutzes werden Hinweise zur Löschwasserversorgung gegeben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nach Rücksprache mit dem zuständigen Versorger kann eine Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

Von Seiten des Naturschutzes wurde darauf hingewiesen, dass durch die Planung 1.900 m² Grünfläche ersatzlos verloren geht und diese leicht an anderer Stelle ausgeglichen werden könnte. Die Hinweise zu dem Verlust der Grünfläche wurde zur Kenntnis genommen. Das Änderungsverfahren bedient sich der Verfahrensart des § 13a BauGB, dessen Intention die Nachverdichtung und Innenentwicklung ist. Es sollen somit Außenbereichsflächen geschont werden und Nachverdichtungspotenziale ausgenutzt werden. Daher kann und wird von der Gemeinde Faßberg von einer üblichen Kompensation der Grünfläche gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 abgesehen. Dennoch wurde durch die Gemeinde Faßberg eine Aufwertung einer monotonen Grün- und Abstandsfläche (530 m²) im Bereich der „Poitzener Straße“ in Faßberg vorgenommen. Eine Aufwertung wurde durch die Ansaat von Wildblumen und Wildstauden vorgenommen. Damit kann eine Aufwertung von innerstädtischen Freiflächen vorgenommen werden und ein Betrag gegen das Insekten- und Artensterben geleistet werden. Die Gemeinde beabsichtigt innerhalb der nächsten 2 Jahre eine weitere Aufwertung von mindestens 1.500 m² derzeit monoton gestalteten Freiflächen innerhalb der Gemeinde Faßberg. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch aus o. g. Gründen nur zum Teil gefolgt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Faßberg in seiner Sitzung am 04.07.2019 beschlossen.

Faßberg, den 25.07.2019

gez. i.V. Fähndrich