



Gemeinde Faßberg
Landkreis Celle

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

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluss – 28.08.2025

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A:	3
1 Rechtsgrundlagen	4
2 Einleitung / Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
2.1 Anlass und Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung	5
2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	6
2.3 Alternativlösungen	6
3 Übergeordnete Planungsvorgaben	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzungen / Planungskonzept	7
3.2 Raumordnung und Landesplanung – Belange des Einzelhandels	8
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.4 Belange benachbarter Gemeinden	12
3.5 Baudenkmalschutz	12
3.6 Sonstige Rahmenbedingungen	13
4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	15
4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	15
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Bauweise	18
4.2.3 Solarenergieanlagen auf Stellplatzanlagen	19
4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	20
5 Erschließung / Ver- und Entsorgung	21
5.1 Verkehrserschließung	21
5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
5.3 Wasserwirtschaft / Sonstige Erschließung	22
6 Umweltbelange	23
6.1 Immissionsschutz	23
6.2 Artenschutz, Grünordnung, Kompensation	25
6.2.1 Artenschutz	25
6.2.2 Grünordnung, Baumerhalt	26
6.2.3 Kompensation	27
7 Flächenbilanz	28
 Teil B:	 29
1 Umweltbericht	29
2 Quellenangaben	40

<u>Teil C:</u>	41
Abwägung und Beschlussfassung	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Neubau (Quelle: Edeka MIHA Immobilien-Service GmbH, Stand Juni 2024).....	7
Abbildung 2: Auszug RROP Landkreis Celle 2005 (Entwurf, ohne Maßstab)	8
Abbildung 3: Auszug RROP Landkreis Celle 2016 (Entwurf, ohne Maßstab)	10
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich).....	11
Abbildung 5: 14. Änderung des Flächennutzungsplans - Entwurf (unmaßstäblich).....	12
Abbildung 6: Fotos vom Plangebiet (H&P, Juli 2022)	15
Abbildung 7: Übersicht Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich).....	16
Abbildung 8: Konzept Oberflächenentwässerung (ohne Maßstab)	22
Abbildung 9: Luftbild SO-Gebiet	27
Abbildung 10: Baumeinmaß SO-Areal	38

Anlagen

Anlage 1:	Dr. Lademann und Partner: Der Finkenweg in Faßberg als Standort für einen EDEKA-Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten, Endbericht, 17.03.2023 / 26.06.2024
Anlage 2:	Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Verbrauchermarktes in Faßberg“, vom 07.06.2024
Anlage 3:	Brockmann, Bispingen: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, vom 03.12.2023
Anlage 4:	Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Edeka-Marktes am Finkenweg in Faßberg, Ing.-Gem. Dr.-Ing. Schubert, Hannover, ergänzte Fassung, Mai 2024
Anlage 5:	Heidt+Peters: Entwässerungskonzept, Ersatzneubau EDEKA Markt Faßberg, vom 22.05.2024

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Faßberg Nr. 6 wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

2 Einleitung / Abgrenzung des Änderungsbereichs

Mit der hier vorliegenden 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. Mit der Einbeziehung soll die Klarheit und Handhabbarkeit der Bauleitplanung im Bereich Große Horststraße / Lange Reihe verbessert werden, indem ein Hantieren mit drei Plänen bzw. Änderungen in diesem recht kleinen Teilgebiet vermieden wird und die Inhalte für das betroffene Areal vollständig in der hier vorliegenden 6. Änderung zusammengefasst sind.

Der Bebauungsplan Nr. 6 trat bereits 1998 in Kraft und umfasst weite Teile des Ortskerns von Faßberg beidseitig der Großen Horststraße. Der Ausgangsplan aus 1998 setzt neben der Verkehrsfläche des Finkenwegs im Änderungsbereich Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Rathaus“ und „Öffentliche Verwaltung“ und „Post mit Fernmeldeanlage“ sowie Mischgebiet, MI, fest.

Bis dato wurden fünf Planänderungen vorgenommen. Die letzte, fünfte, Änderung umfasste eine Anpassung der Festsetzungen für das auf dem Marktplatz, östlich des Rathauses, gelegene Gebäude: Es wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um flexible Nutzungsoptionen zu ermöglichen, die mit der angrenzenden Marktplatznutzung korrespondieren. Die 4. Änderung umfasst u.a. eine Ergänzung des Rathauses um eine Toilettenanlage (entspr. Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf).

Aus dem Ausgangsplan, der für das Marktareal MI festsetzt, ergeben sich primär Planungsanlass und -erfordernis: Eine zeitgemäße Erweiterung kann innerhalb der dieser Festsetzung nicht erfolgen, da damit verbunden eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 800 m² ist. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche¹ von rd. 1.650 m².

Grundlage der Planungen ist ein entsprechendes Fachgutachten, das die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht und bewertet, siehe Abschnitt 3.3. Zudem wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, ebenso ein Verkehrsgutachten. Belange des Artenschutzes werden ebenfalls im Verfahren untersucht und liegen nunmehr zum Entwurf vor.

Das Verfahren wird bearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau.

2.1 Anlass und Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung

Der Lebensmittelvollversorger am Standort Finkenweg / Lange Reihe ist hinsichtlich seiner baulichen Struktur veraltet sowie hinsichtlich seiner Verkaufsflächen mittlerweile unterdimensioniert. Aktuell hat der Markt eine Verkaufsfläche von 800 m². Da der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Faßberg liegt, bestand Aussicht, dass selbst eine in etwa Verdoppelung der Verkaufsflächen raumordnerisch-städtebaulich verträglich ist. Der Betreiber des Marktes hat ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben, das diese Annahme bestätigte.

Zusätzlich signalisierte der angrenzende private Flächeneigentümer des Postgrundstücks Bereitschaft, den Großteil seines Grundstückes abzugeben, da entbehrlich. Dies war Voraussetzung, um in die Standortplanungen einsteigen zu können, da nur so eine hinreichende Anzahl an Stellplätzen realisiert werden konnte, und somit Anlass für die Handelskette, bei der Gemeinde Faßberg den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zu stellen: Es bedarf der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der entsprechenden Zweckbestimmung, um den Umfang der geplanten Verkaufsflächen realisieren zu können. Demgemäß bedarf es auch einer Anpassung des Flächennutzungsplans, die in einem parallelen Verfahren erfolgt.

Für die Gemeinde bietet sich mit der Planung die Möglichkeit, die Verkehrssituation am Finkenweg neu zu gestalten und so die räumliche Verbindung zwischen Marktplatz und Standort des Verbrauchermarktes zu stärken, gleichzeitig die Marktplatzflächen auszuweiten und den Rathausparkplatz neu zu gestalten. Zielsetzung ist insgesamt eine verkehrliche Beruhigung des Bereichs. Durchgangsverkehr entlang der Südseite des Marktplatzes soll künftig unterbunden werden. Wenngleich dafür noch keine konkreten Erschließungsplanungen vorliegen, schafft die vorliegende Bebauungsplanänderung dafür die Voraussetzungen.

Wie eingangs angeführt vollzieht sich die Einbeziehung von Rathaus- und Marktplatzfläche aus redaktionellen Gründen.

¹ Der Begriff der Verkaufsfläche wurde in der Rechtsprechung vielfach behandelt und tendenziell immer weiter gefasst. Demgemäß gelten als Verkaufsfläche (brutto) sämtliche vom Kunden aus einsehbaren Flächen. D.h. also nicht nur die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche und alle dem Kunden zugänglichen Verkaufs- und Serviceflächen, sondern auch z.B. Flächen der Leergutannahme und Fleischvorbereitungsflächen der Schlachtereien. Ebenso dazu gehören Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, wie Windfänge oder auch ggf. die Vorkassenzonen.

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Planänderung birgt das Potential, den gesamten Bereich südlich des Rathauses städtebaulich aufzuwerten und damit das Zentrum Faßbergs klarer zu akzentuieren. Mit einem vollständig neu errichteten Vollversorger in zeitgemäßer / marktgerechter Größe erfährt das Areal eine Attraktivitätssteigerung mit Magnetfunktion, von der erwartet werden darf, dass sie auf das nähere Umfeld abstrahlt und ggf. weitere Ansiedlungsvorhaben befördert. Die Freiflächen um das Rathaus herum werden aufgewertet, die Aufenthaltsqualitäten werden gesteigert. Die Verkehrsführung wird auf die erforderlichen Zufahrten beschränkt – soweit möglich erfolgt eine Öffnung der Flächen für Aufenthalt bzw. nicht motorisierten Verkehr.

Mit der Planung einher geht ein Plus an Zielverkehr, bedingt durch den vergrößerten Verbrauchermarkt, das jedoch verkehrsplanerisch dergestalt gelenkt / verteilt werden kann, dass für das Umfeld keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, siehe dazu auch Abschnitt 5.1. Die lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens werden untersucht – das Vorhaben ist so zu gestalten, dass die einzuhaltenden Richtwerte an den maßgeblichen Immissionspunkten im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden. Das Gutachten wird dafür, soweit geboten, Anforderungen und Auflagen formulieren.

In Hinblick auf das Ortsbild sichert die Planung eine langfristige Perspektive – bei Nicht-Überplanung der Post-Fläche würde zumindest dort u.U. städtebauliche Missstände infolge von Unternutzung drohen, die für einen Zentrumsbereich nicht zuträglich wären. In Hinblick auf die im Planbereich verteilten Großbäume gilt: Deren möglichst weitgehender Erhalt ist Planungsziel und wird im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert, sowohl mit Blick auf das Ortsbild wie auch zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte.

Aus der Einbeziehung der weiteren Flächen im Eckbereich Große Horststraße / Lange Reihe ergeben sich keine (neuen) Planauswirkungen, da die Planinhalte lediglich aus den alten Plänen übernommen werden.

2.3 Alternativlösungen

Angesichts der bereits vorhandenen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Der Standort ist städtebaulich 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.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

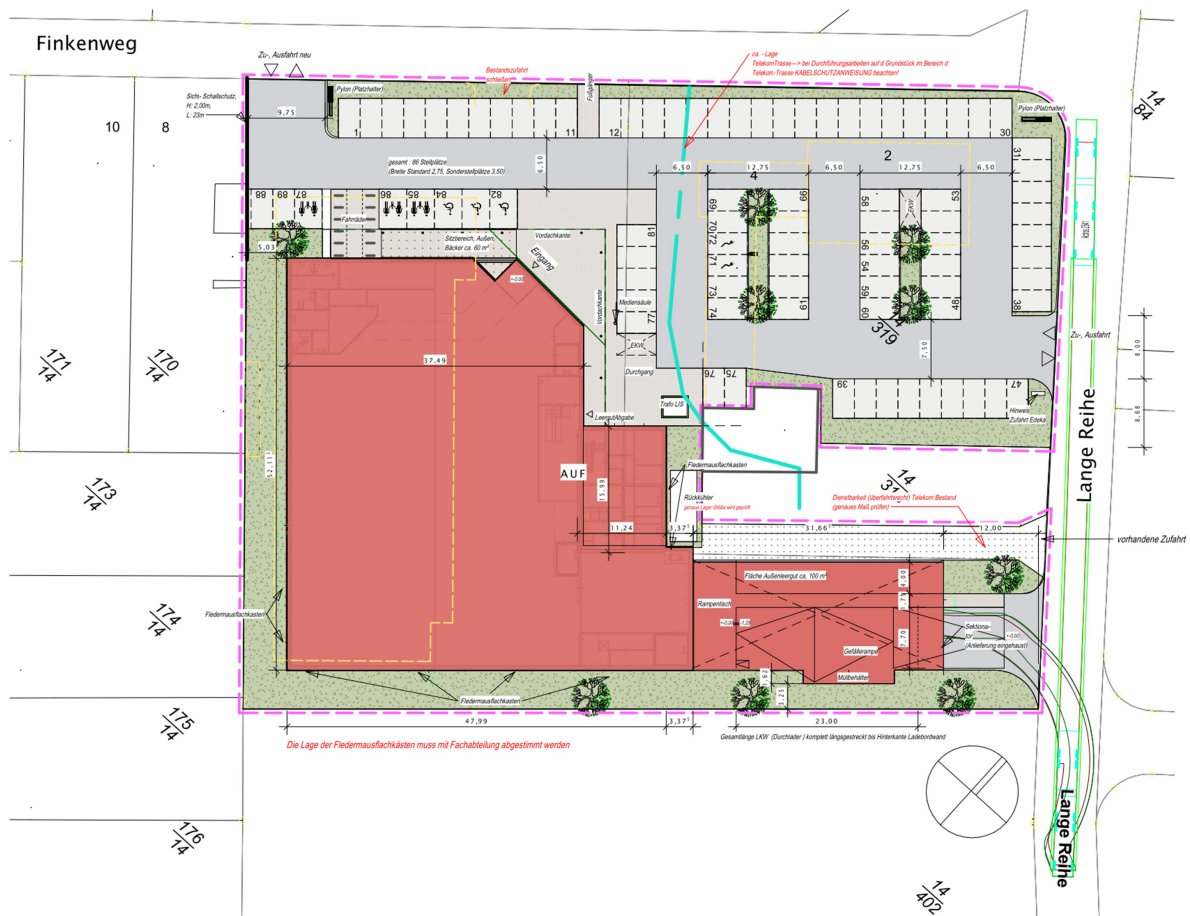
3.1 Städtebauliche Zielsetzungen / Planungskonzept

Für den Einzelhandelsmarkt liegt, vgl. Einleitung, eine Ansiedlungskonzeption vor, die Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen ist, vgl. folgende Abbildung.

Die Lage des Marktes orientiert sich am Bestand. Die Anlieferung erfolgt im Südosten von der Straße Lange Reihe aus. Im östlichen Bereich verbleibt ein Teilgrundstück der Telekom. Der Stellplatz liegt zum Finkenweg orientiert. Die Zufahrten sind so verortet, dass die verkehrsplanerischen Zielsetzungen der Stadt berücksichtigt werden.

Zur Gestaltung des Marktes liegen aktuell noch keine verbindlichen Vorgaben vor. Hierzu erfolgen im Verfahrensverlauf noch ergänzende Aussagen. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass eine zeitgemäße Außengestaltung erfolgt, die mit den Ansprüchen an das Ortsbild im Kern von Faßberg in Einklang steht.

Abbildung 1: Lageplan Neubau (Quelle: Edeka MIHA Immobilien-Service GmbH, Stand Juni 2024)



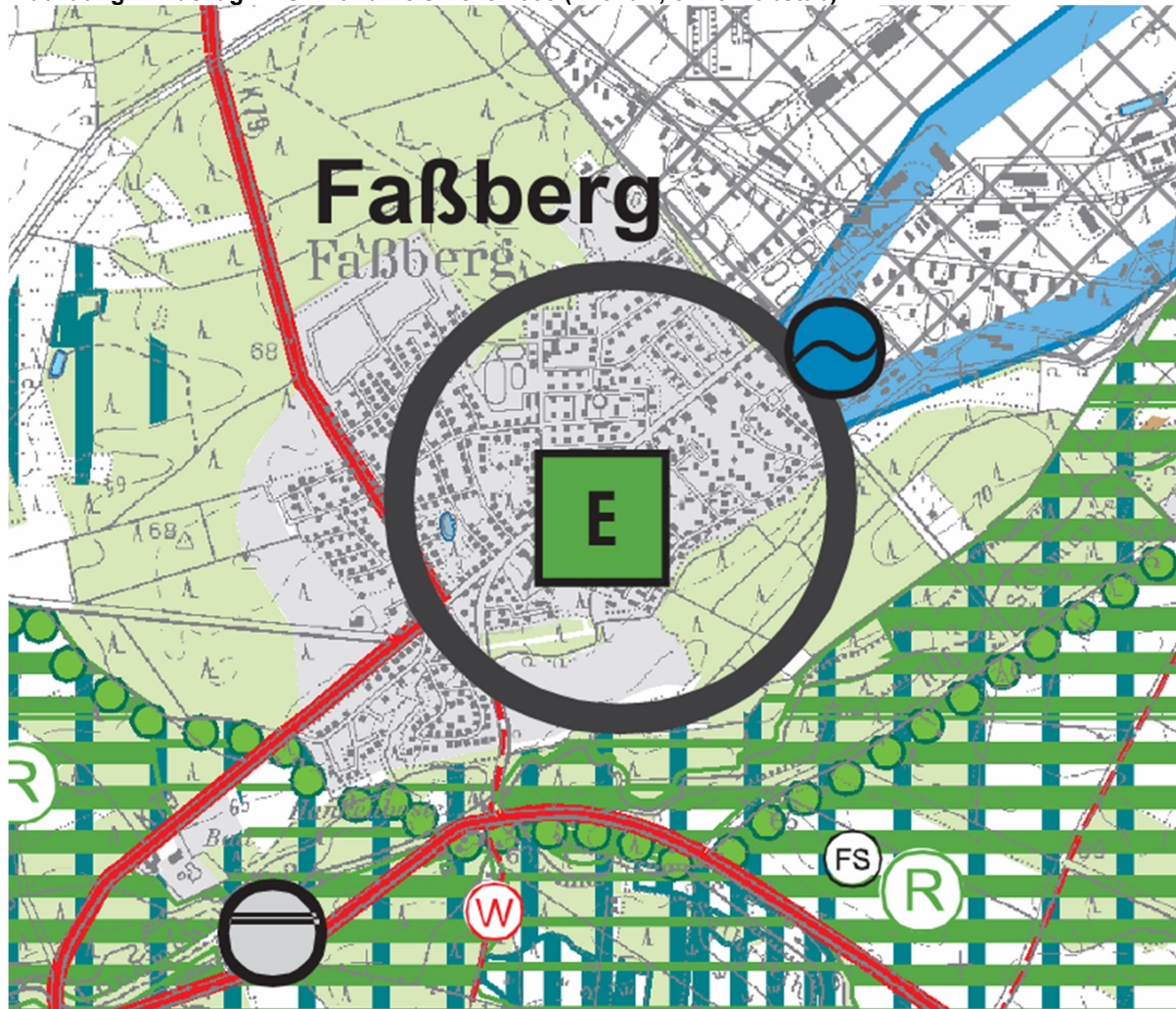
3.2 Raumordnung und Landesplanung – Belange des Einzelhandels

Für die Raumordnung relevante Inhalte sind zu entnehmen dem

- Regionalen Raumordnungsprogrammes, RROP, des Landkreises Celle (2005) und dem
- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, LROP 2022, dort insb. Abschnitt 2.3: Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

In Bezug auf das RROP 2005 ist festzustellen: Dieses ist inzwischen veraltet. Insofern soll hier nur in kurzer allgemeiner Form darauf eingegangen werden. Gemäß C 1.1 Ziffer 03 sollen die vorhandenen Raum- und Siedlungsstruktur gesichert und ihr Wirkungsgefüge verbessert werden, der Ausbau der Infrastruktur ist vorrangig auf eine qualitative Verbesserung auszurichten, die Raumansprüche sind bedarfsorientiert, funktionsgerecht und umweltverträglich zu befriedigen. Dem Tenor dieser Anforderungen entspricht auch die vorliegende Planung, die an einem verkehrsgünstig in zentraler Lage befindlichen Bestandsstandort die Voraussetzungen für eine qualitative Aufwertung der Versorgungsinfrastruktur in Faßberg schafft. Die zeichnerischen Darstellungen sehen den Kernort Faßberg als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung vor, siehe folgende Abbildung:

Abbildung 2: Auszug RROP Landkreis Celle 2005 (Entwurf, ohne Maßstab)



Für die hier vorliegende Planung sind die Belange des (großflächigen) Einzelhandels maßgeblich. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen des LROP, Ziffern 03 bis 09, entsprechen. Um dies nachzuweisen, wurde ein Verträglichkeitsgutachten erstellt.

Bereits 2020 hat das Büro Lademann & Partner den Endbericht „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Faßberg - Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept“ vorgelegt, das Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Faßberg beinhaltet. Dort wurde ausgeführt, dass die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes vollständig mit den Empfehlungen in Einklang steht, da es sich um einen nahversorgungsrelevanten Betrieb handelt, der im zentralen Versorgungsbereich funktional richtig verortet und dort prioritär anzusiedeln ist.

Mit Datum vom 17.03.2023 inkl. Überarbeitung vom 26.06.2024 hat Lademann & Partner den Endbericht „Der Finkenweg in Faßberg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben“ vorgelegt.

Das Gutachten ist als Anlage 1 dieser Begründung angefügt. Im Einzelnen ist anzuführen:

Konzentrationsgebot:

Gemäß RROP-Entwurf (2016)² ist festzustellen, dass das Plangebiet als „zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt wird, vgl. folgende Abbildung 3. Daraus kann in Bezug auf den geplanten großflächigen Einzelhandel unmittelbar abgeleitet werden, dass die Planung an das sog. Konzentrationsgebot nach 2.3 04 LROP angepasst ist.

Kongruenzgebot:

Das Kongruenzgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Derzeit liegt die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität mit 85% auf einem unterdurchschnittlichen Niveau und verdeutlicht Kaufkraftabflüsse. Der Markt ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem aperiodischen Randsortimentsanteil von max. etwa 10% weiterhin schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung des nahversorgungsrelevanten bzw. des periodischen Bedarfs und somit der Grundversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet geht gemäß Gutachten nicht über die Gemeinde Faßberg und damit auch nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich bzw. den Kongruenzraum hinaus. Rund 85% seines Umsatzes wird das Vorhaben mit Einwohnern der Gemeinde Faßberg generieren. Die restlichen 15% sind räumlich nicht genau zuzuordnen (Pendler, Touristen, Bundeswehr sowie auch Einwohner/innen aus Nachbarkommunen). Damit entspricht das Vorhaben der Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot. Dies gilt sowohl für den periodischen wie für das aperiodischen Sortimentsbereich.

Beeinträchtigungsverbot:

Die Umsatzverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Marktes in Faßberg erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Schnitt rd. 9,3 %. Die höchsten Auswirkungen sind für den Ergänzungsstandort Müdener Weg mit rd. 10,7 % zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche aber auch der verbrauchernahen Versorgung innerhalb als auch direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot.

² Zwischenzeitlich kam der Entwurf des RROP aus dem Jahr 2016 als Abwägungsmaterial zur Anwendung, aber auch dieser ist mittlerweile veraltet und wird nicht in Kraft treten. Unbenommen dessen wird dieser zur räumlichen Konkretisierung des Zentralen Siedlungsgebietes für die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung herangezogen.

Integrationsgebot:

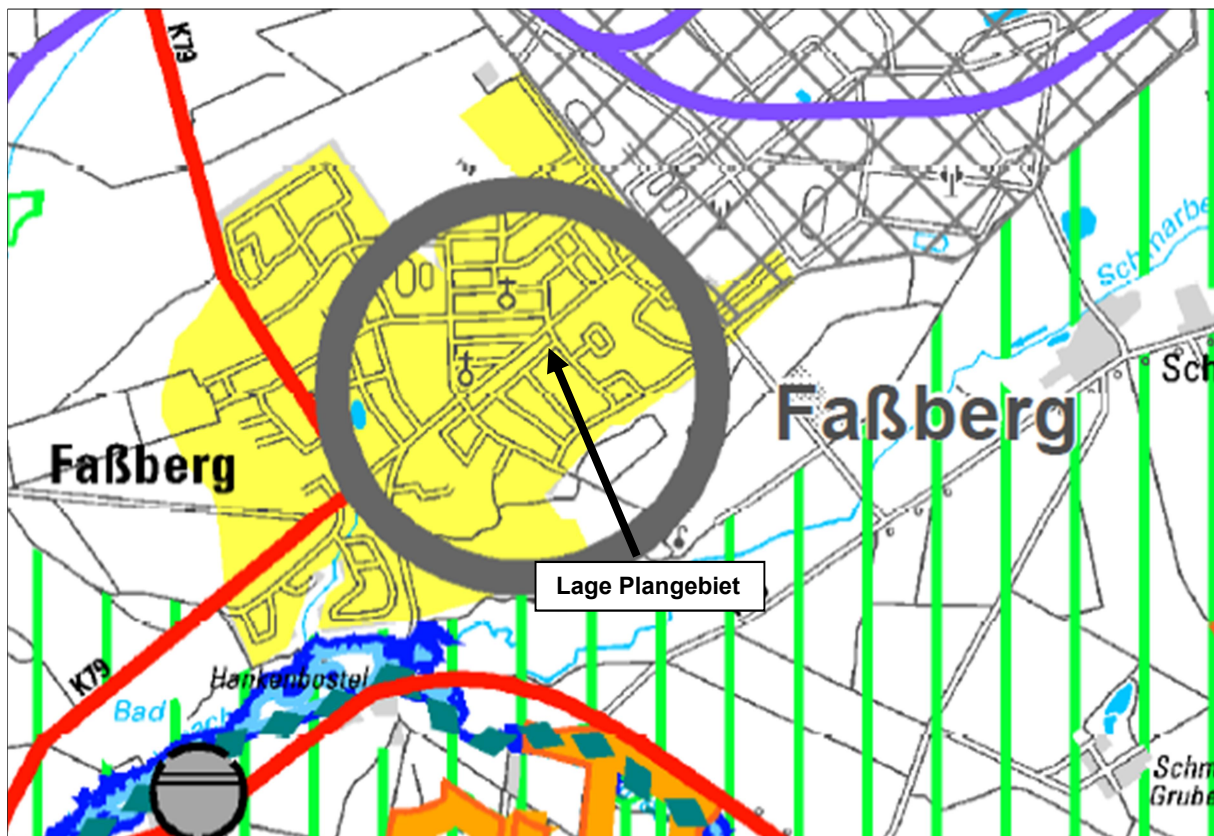
Das Vorhaben stärkt einen bestehenden Standort in städtebaulich integrierter Lage bzw. im zentralen Versorgungsbereich. Das Vorhaben ist auch fußläufig und mittels ÖPNV (Bus) gut erreichbar. Es entspricht dem Integrationsgebot.

Abstimmungsgebot:

Im Zuge des Planverfahrens erfolgte eine Beteiligung der Nachbarkommunen – Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen.

Das bedeutet zusammenfassend: Die Erweiterung des Marktes ist unter Berücksichtigung des 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen verträglich und zulässig, weil der in den textlichen Festsetzungen festgelegte Verkaufsflächenanteil mit dem Faktor 0,22 in Kombination mit der Größe des Sonstigen Sondergebietes sicherstellt, dass die im Verträglichkeitsgutachten geprüfte und für raumverträglich bewertete Verkaufsfläche von 1.650 m² berücksichtigt wird (vgl. auch Folgeabschnitt 4.2.2).

Abbildung 3: Auszug RROP Landkreis Celle 2016 (Entwurf, ohne Maßstab)



3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Faßberg stellt für das Plangebiet Flächen für Gemeinbedarf, Verkehrsflächen und Mischgebiet bzw. in Teilen Allgemeines Wohngebiet dar, siehe folgende Abbildung 3.

Hervorzuheben bezüglich der umgebenden Nutzungen ist die Abgrenzung eines denkmalgeschützten Ensembles östlich der Straße Lange Reihe. Diese betrifft zwar das Plangebiet nicht direkt, die Belange des Ensembles in Bezug auf Gestaltung angrenzender Bebauung

(sog. Umgebungsschutz nach Nds. Denkmalschutzgesetz, NDSchG) sind jedoch zu beachten.

Die hier geplanten Festsetzungen sind somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen FNP-Änderung geändert, siehe folgende Abbildung 4.

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

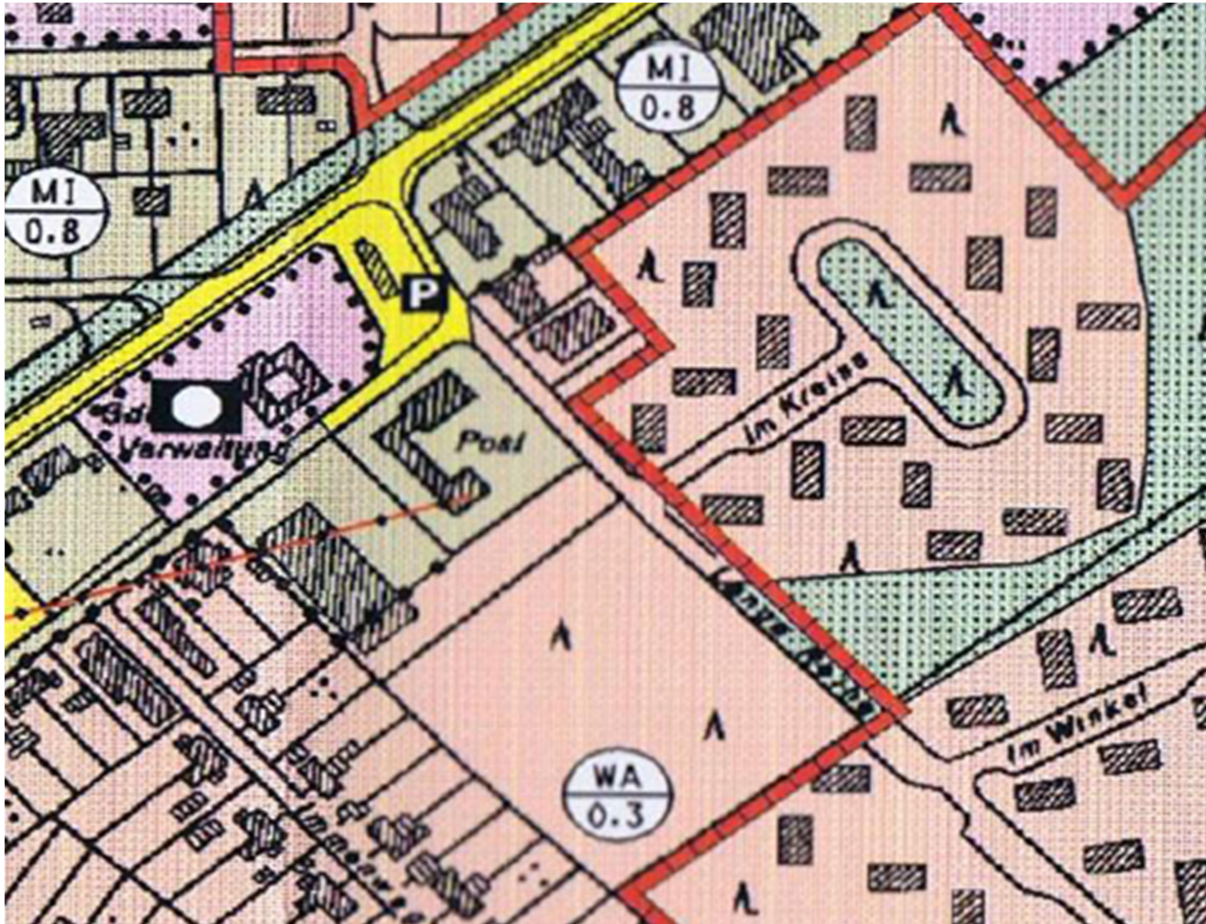
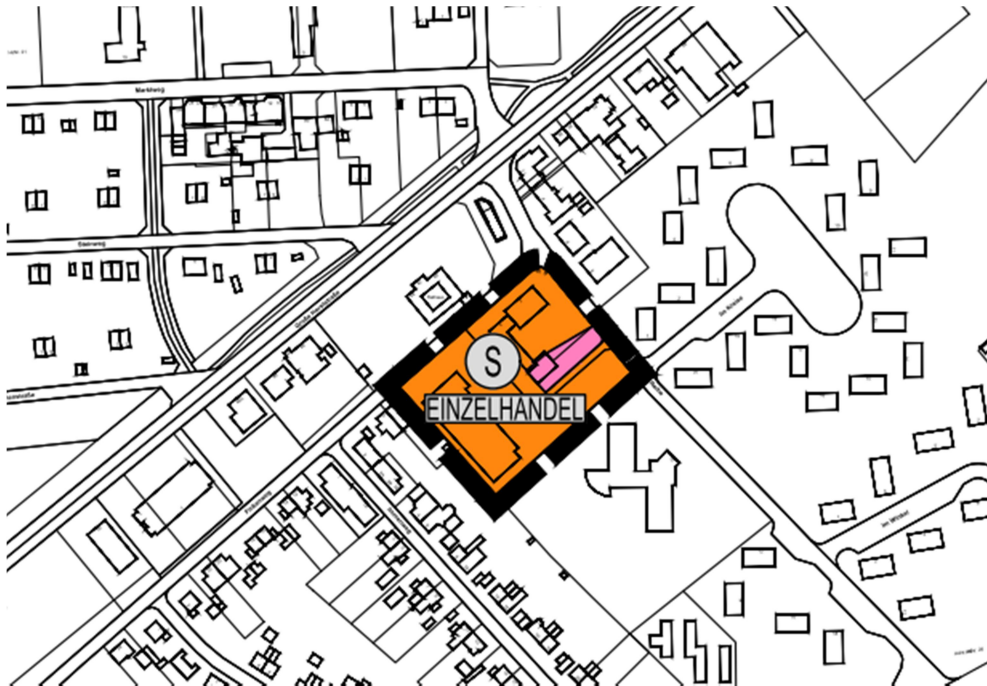


Abbildung 5: 14. Änderung des Flächennutzungsplans - Entwurf (unmaßstäblich)



3.4 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren voraussichtlich – unter Bezug auf das vorliegende Verträglichkeitsgutachten - nicht berührt. Die nachbarkommunale Abstimmung, § 2 Abs. 2 BauGB, bleibt abzuwarten.

3.5 Baudenkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Wirkungsbereich der Schwagenscheidt-Siedlung (nordöstlich) und der Roten Siedlung (nordwestlich), die jeweils in ihrer Gesamtheit als Gruppen baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG in das Denkmalverzeichnis eingetragen sind.

Die Schwagenscheidt-Siedlung wird charakterisiert von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern selbigen Bautypus in rotem Backsteinmauerwerk mit Satteldach, die um ihre Erschließungswege herum locker gruppiert und von einer Rasenfläche mit Baum- und Gebüschgruppen umgeben sind.

Die Rote Siedlung wurde unter weitgehender Schonung des Baumbestandes in das Waldgebiet der ehemaligen Schlichternheide hineingebaut. Charakteristisch sind - im Randbereich zu dem Plangebiet - die 1,5 geschossigen freistehenden Wohnhäuser mit asymmetrischen Satteldächern. Die Gebäude werden je nach Standort ein- oder zweigeschossig wahrgenommen. Auch hier sind die prägenden Baumaterialien die für die Siedlung namensgebenden roten Backsteine der Fassaden sowie die roten Tonziegel der Dacheindeckungen.

Der Denkmalwert beider Siedlungen begründet sich unter anderem auf die Wahl der jeweils optisch gleichen Materialien und die einheitliche Baugestaltung und Gebäudedimension.

An seiner nordöstlichen und nordwestlichen Flanke steht das Plangebiet in unmittelbaren Sichtbeziehungen zu diesen beiden denkmalgeschützten Siedlungen, die vorgesehene Bebauung hat somit auch einen Einfluss auf deren Erscheinungsbild. Insbesondere gilt dies für den im eingeschränkten Gewerbegebiet vorgesehenen Baukörper sowie für den nordöstlichen Nebenflügel des Verbrauchermarktes und den Baukörper der Telekom,

Es bedarf örtlicher Bauvorschriften, um die Belange des Denkmalschutzes angemessen zu würdigen.

3.6 Sonstige Rahmenbedingungen

Auf die folgenden Belange wird mittels allgemeiner Hinweise auf dem Plan verwiesen:

Bodendenkmalschutz

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, anzuzeigen.

Bodenschutz

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.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht. Dieser Verdacht begründet darauf, dass bisher keine gegenteiligen Informationen vorliegen, da bisher keine verwertbare Luftbildauswertung vorliegt. Auf eine Abfrage auf Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst hinsichtlich etwaiger Altlasten wurde im Vorfeld verzichtet, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und keinerlei diesbezügliche Anzeichen vorgefunden wurden. Bei Bedarf obliegt es dem Bauherren, eine entsprechende Abfrage durchzuführen.

Die Untere Abfallbehörde des Landkreises Celle hat auf Folgendes hingewiesen: Bei Baumaßnahmen anfallender mineralischer Abfall (Boden, Bauschutt) ist vorrangig entsprechend der aktuell gültigen Rechtsvorschriften und möglichst lokal zu verwerten. Nicht zur Verwertung geeignetes Material ist ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen. Die entsprechenden Nachweise sind auf Anforderung vorzulegen. Sollen Ersatzbaustoffe verwendet werden, sind die aktuellen rechtlichen Bestimmungen zu beachten, der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle ist zu informieren. Nachweise über die schadlose Verwertung des Materials sind vor Beginn der Baumaßnahme einzuholen und ebenfalls auf Anforderung vorzulegen.

Immissionsschutz

Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Immissionen fachgutachterlich untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Verbrauchermarktes in Faßberg“, vom 07.06.2024).

Das Gutachten hat einen konkreten Ansiedlungsentwurf des Marktbetreibers mit sich daraus ergebenden Emissionsansätzen zu Grunde gelegt. Demgemäß gilt:

Für die Höhe der zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwand werden 2 m in Ansatz gebracht. Die Länge der Wand ergibt sich aus der konkreten Gebäudestellung. Die Wand sollte vom Straßenrand bis mind. an die Gebäudekante reichen. Die Angabe von 23 m berücksichtigt den aktuellen Ansiedlungsentwurf.

Das Gutachten geht von der Lage der Anlieferzone im Süden des Plangebietes aus. Diese ist vollständig einzuhausen. Das Schalldämmmaß der Nordfassade muss mind. $R'w \geq 30$ dB sein.

Zwischen 6.00 und 7.00 Uhr sind max. 2 Anlieferungen zulässig, wobei auf den Einsatz eines Rückfahrwarners durch organisatorische Maßnahmen verzichtet wird. In dieser Zeit ist das Tor der Anlieferung geschlossen zu halten.

Hinweis: Da der Bebauungsplan keinen Vorhabenbezug aufweist, ist unbenommen dieser Herangehensweise eine andere Grundstücksaufteilung möglich. Die gutachterlichen Ergebnisse sind daher einer Überprüfung im Einzelgenehmigungsverfahren zu unterziehen.

Siehe zum Belang Immissionsschutz auch Abschnitt 6.1 dieser Begründung.

Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 4109, liegen bei der Gemeinde Faßberg zur Einsicht bereit.

Neben den vorgenannten Hinweisen, die sich auf dem Plan befinden, sind folgende Rahmenbedingungen, die vornehmlich die Bauausführung betreffen, relevant:

Vorbeugender Brandschutz

Der Landkreis Celle wies im Verfahren auf eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 hin (siehe dazu auch Abschnitt 5.3 dieser Begründung). Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten.

Leitungsbestand im Plangebiet

Sowohl die Vodafone GmbH, als auch die Telekom Technik GmbH als auch die Celle-Uelzen-Netz GmbH haben darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Leitungen ihrer Unternehmen befinden, die bei (Tiefbau-)Planungen zu berücksichtigen sind. Die Celle-Uelzen-Netz GmbH konkretisiert das wie folgt: Im öffentlichen Bereich liegt LWL-Netz sowie MSP- und NSP-Kabel und Wasser- und Gasleitungen. Insbesondere ist auf den Schutzstreifen von beidseitig 1 m bei den Gas- und Wasserleitungen zu achten. Es befinden sich FM / LWL Kabel im Planungsbereich.

Künftigen Bauherren wird empfohlen, mit den genannten Leitungsträgern Kontakt aufzunehmen und die exakte Lage der Leitungen zu erfragen.

Umgang mit mineralischen Abfällen:

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle (ZAC) hat im Verfahren auf Folgendes hingewiesen: Bei Baumaßnahmen anfallender mineralischer Abfall (Boden, Bauschutt) ist vorrangig entsprechend der aktuell gültigen Rechtsvorschriften und möglichst lokal zu verwerten. Nicht zur Verwertung geeignetes Material ist ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen. Die entsprechenden Nachweise sind auf Anforderung vorzulegen. Sollen Ersatzbaustoffe verwendet werden, sind die aktuellen rechtlichen Bestimmungen zu beachten, der ZAC ist zu informieren. Nachweise über die schadlose Verwertung des Materials sind vor Beginn der Baumaßnahme einzuholen und ebenfalls auf Anforderung vorzulegen.

4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich von Faßberg, unmittelbar nahe des Rathauses an der Große Horststraße und umfasst rd. 1,1 ha. Im Plangebiet liegen folgende Flurstücke, alle Flur 2, Gemarkung Faßberg: 14/420, 14/411, 14/434, 14/435, 14/401, 14/318, 14/319 sowie Teile des Finkenwegs (14/425).

Neben den Bestandsgebäuden des Marktes und der Post / Telekom inkl. eines Sendemastes umfasst das Areal die Parkplatzfläche des Marktes sowie die öffentlichen Stellplatzflächen südwestlich des Rathauses, das Rathaus selbst, den angrenzenden Marktplatz und die Verkehrsfläche des Finkenwegs.

Nennenswerte Grünstrukturen finden sich nicht im Geltungsbereich mit Ausnahme von Großbäumen, verteilt über die Fläche, die das kleinräumige Ortsbild mit prägen und deren Erhalt daher angestrebt wird, sowie der Baum-Strauchhecke an der Südkante, im Übergang zum angrenzenden Grundstück des Altenwohnheims.

Die folgenden Fotos vermitteln einen Eindruck vom Plangebiet.

Abbildung 6: Fotos vom Plangebiet (H&P, Juli 2022)

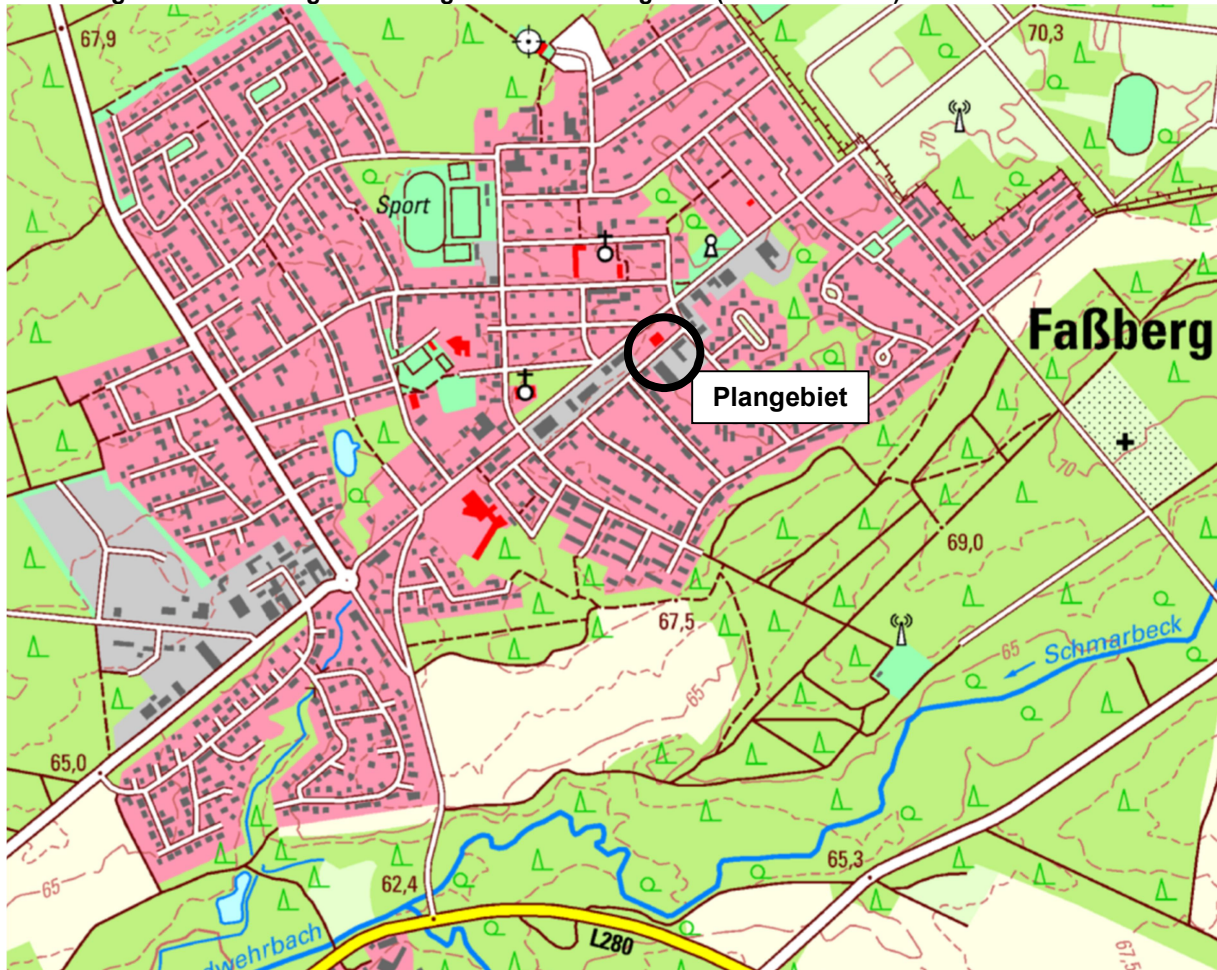


Finkenweg, Blick nach Osten



Bestandszufahrt Markt von Lange Reihe aus

Abbildung 7: Übersicht Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)³



4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet:

Der wirksame Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich ein Mischgebiet bzw. eine Fläche für Gemeinbedarf fest.

Mit der hier vorliegenden 6. Änderung wird für den Südteil des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet wird eine konkrete Nutzungsfestsetzung vorgenommen, die die raumordnerisch zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen von Dr. Lademann berücksichtigt.

Das Sonstige Sondergebiet SO 1, § 11 BauNVO, dient der Unterbringung von Einzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung (Nahversorgung).

Zulässig ist:

Einzelhandel mit einem Warenangebot für den überwiegend periodischen Bedarf (dazu zählen neben Lebensmitteln auch Drogeriewaren), wobei dieser Anteil mind. 90% betragen muss.

³ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Weiterhin zulässig sind:

Nebenanlagen / Nebeneinrichtungen inkl. selbstständiger Werbeeinrichtungen sowie dem Betrieb dienender Stellplätze inkl. darauf befindlicher Einkaufswagenboxen.

Ergänzend und Klarstellend sei angemerkt, dass die Gemeinde Faßberg Winkelstützen als Nebenanlagen betrachtet (ob solche hier erforderlich sind, sei dahingestellt).

Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet steht, trotz der Abgrenzung durch die Verkehrsfläche, in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu dem nordöstlich befindlichen Mischgebiet. In dem Mischgebiet befindet sich derzeit bereits eine gemischte Struktur zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzungen, wie z.B. einer Spielhalle, ein Restaurant, ein Optiker und eine Apotheke.

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt auf dem Marktplatz der Gemeinde, inmitten der Stadtmitte / des Stadtzentrums von Faßberg und der unmittelbaren Nähe zum Mischgebiet sollen im Plangebiet dieser Lage entsprechende Nutzungen zulässig sein. Mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet kann dem zentralen Standort auf dem Marktplatz und den in der Umgebung vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen (Wohnen und Gewerbe) Rechnung getragen werden. Durch die Festsetzung sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen in den umgebenen Mischgebieten nicht wesentlich stören. Daher sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Im Rahmen des Nutzungskataloges zulässig ist auch ein SB-Schalter bzw. SB-Pavillon einer Bank, der nunmehr nach feststehender Standortauswahl auch räumlich im Plan verortet werden kann. Hierzu wurde ein entsprechendes Baufenster festgesetzt.

Über entsprechende Verträge zwischen einem Vorhabenträger und der Gemeinde können die erforderlichen Einstellplätze außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Durch die solitäre Lage inmitten auf dem Marktplatz ist eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen. Somit ist eine Wohnnutzung, die einem Betrieb dient (z.B. Nachtdienst Apotheke) ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund der Lage des Plangebietes ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

Im Plangebiet sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe aufgrund der Lage des Plangebietes ausgeschlossen. Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen wegen ihres Flächenanspruchs bzw. ihres zu erwartenden Zielverkehrsaufkommens, ebenso wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Diese werden aufgrund ihrer milieubedingten Störungen ausgeschlossen.

Gemeinbedarfsfläche Rathaus / Öff. Verwaltung:

Der Ursprungsplan Nr. 6 setzt eine Zweckbestimmung „Rathaus“ fest. Dies wird in die vorliegende Planfassung der 6. Änderung übernommen, die Zweckbestimmung wird zu „Öffentliche Verwaltung“ aktualisiert. Anlass oder Erfordernis für weitere inhaltliche Anpassungen gibt es nicht. Die in der 4. Änderung vorgesehene Ergänzung des Rathauses um eine Toilettenanlage, die dort ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öff. Verwaltung“ festgesetzt wurde, muss hier nicht gesondert abgegrenzt werden.

Gemeinbedarfsfläche Telekom:

Für die verbleibende Fläche für Gemeinbedarf wird die Zweckbestimmung im Grundsatz beibehalten, lediglich aktualisiert.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Bauweise

Sonstiges Sondergebiet:

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für den Mischgebietsteil derzeit eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,4, eine Geschossflächenzahl, GFZ, von 0,4, eine abweichende Bauweise sowie Eingeschossigkeit fest.

Diese Ausnutzung wird im Zuge der vorliegenden 6. Änderung im Grundsatz übernommen. Eine Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet bei einer Sondergebietsfläche von rd. 7.530 m², dass rd. 3.000 m² Grundfläche überbaut werden darf. Diese Zahl setzt der Plan im Sinne der Klarheit als absolute Zahl fest.

Die Festsetzung zur Bauweise, siehe unten, kann übernommen werden. Somit kann eine zweckentsprechende Nachverdichtung des bereits vorbelasteten Standortes erfolgen. Gleichzeitig wird die Anpassung des Vorhabens an die Umgebung sichergestellt.

Die zulässige Verkaufsfläche wird ebenfalls, analog der Grundflächenzahl, als Verhältniszahl zur Baugebietsgröße definiert. Bei 7.530 m² SO-Fläche ergibt sich mit dem festgesetzten Faktor von 0,22 eine zulässige summarische Verkaufsfläche von 1.657 m², was dem im Verträglichkeitsgutachten angesetzten Flächenumfang (rd. 1.650 m²) entspricht. Mit der Festsetzung der Verhältniszahl kann angesichts des hier vorliegenden Angebotsbebauungsplans einem rechtlich fragwürdigen „Windhundrennen“ vorgebeugt werden. Die Inanspruchnahme der max. Verkaufsflächenvorgabe bedarf der Inanspruchnahme des gesamten Sondergebietes als anrechenbares Grundstück.

In Bezug auf die Zulässigkeit der Stellplätze erfolgt eine gesonderte Festsetzung hinsichtlich des Umfangs der Versiegelung. D.h.: § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die festgesetzte GR durch die dort genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO inkl. Einkaufswagenboxen) um bis zu 50% überschritten werden darf, greift hier nicht. Klarstellend wurde ergänzt, dass u.a. Einkaufswagenboxen im Bereich der Stellplatzfläche zulässig sind.

Die Gebäudeoberkante wird praxisgerecht über eine Höhe über Bezugspunkt festgesetzt. Auf eine Geschossigkeit wird verzichtet. Zur Endfassung wurde diese gegenüber dem Entwurf nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger um einen Meter auf nunmehr 8 m reduziert. Damit kann insb. auch Denkmalschutzbelangen entgegen gekommen werden, da die Schwagenscheidt-Siedlung unweit westlich gegenüber beginnt. Eine weitere Reduzierung der Höhe, auch allein für die Anlieferzone ist aus baulich-technischen Gründen nicht möglich, da eine einheitliche Höhen-Konstruktion erforderlich ist.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorgaben gemäß NBauO.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Der Teilbereich stellt sich bereits vollständig als versiegelt dar. Es wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine GRZ von 1,0, sprich Vollversiegelung, festgesetzt. Es wird von der Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht.

Durch die besondere städtebauliche Lage, inmitten des bereits versiegelten Marktplatzes von Faßberg und der kleinen Größe des Grundstückes, sieht die Gemeinde Faßberg an dieser Stelle eine Überschreitung der Grundflächenzahl als vertretbar an. Die Allgemeinen ge-

sunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da durch die Marktplatznutzung (entsprechende Offenhaltung) eine Durchlüftung und entsprechende Lichtverhältnisse gewährleistet werden. Ferner ist nur ausnahmsweise eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig. Somit wird die Gemeinde Faßberg der besonderen städtebaulichen Situation gerecht.

Aufgrund des solitären Standortes des Plangebietes inmitten auf dem Marktplatz der Gemeinde Faßberg, sowie der Nähe zu einem denkmalgeschützten Gesamtensemble, wird eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen im Plangebiet vorgenommen. Es werden, in Anlehnung an das östlich befindliche Mischgebiet, 2 Vollgeschosse festgesetzt. Ferner wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt.

Gemeinbedarfsfläche Öff. Verwaltung / Rathaus:

Da es sich um eine öffentliche Nutzung handelt, verzichtet die Gemeinde ebenso wie im Ursprungsplan Nr. 6 auf weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung.

Gemeinbedarfsfläche Telekom:

Der Umfang der verbleibenden Flächen für Gemeinbedarf wird auf das unbedingt erforderliche, mit dem Versorgungsträger abgestimmte Maß reduziert. Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann verzichtet werden. Zur aktuellen Fassung wurde auch auf die Höhenregelung verzichtet, ebenfalls auf Baugrenzen. Das bedeutet, dass die Planungsinhalte denjenigen der Ursprungsfassung Nr. 6 entsprechen – ergänzt allerdings im Sinne der denkmalgeschützten Schwagenscheidt-Siedlung um umfangreiche Örtliche Bauvorschriften.

4.2.3 Solarenergieanlagen auf Stellplatzanlagen

Gemäß § 32a Abs. 3 BauNVO gilt: „Bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine solche Nutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind...“. Weiterhin gelten die Ausnahmen des Absatzes 2: Die Pflicht entfällt, wenn die Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Im vorliegenden Fall wird die Dachfläche des Marktes mit PV-Modulen belegt werden. Ob zusätzlich die Stellplatzfläche herangezogen werden soll, zumindest in den Bereichen, die nicht an öff. Verkehrsflächen angrenzen, wird im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen sein. Dabei wird vor allem der Belang des Denkmalschutzes in Bezug auf die angrenzenden Ensembles zu berücksichtigen sein. Voraussichtlich bedarf es zur abschließenden Beurteilung dieses Belangs einer konkreten Ansiedlungsplanung.

Insofern besteht aus Sicht der Gemeinde Faßberg im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans mit Blick auf die bauordnungsrechtlichen Vorgaben des § 32a BauNVO weder ein Erfordernis noch angesichts der konkreten örtlichen Umstände eine hinreichend verbindliche Festsetzungsmöglichkeit zur Regelung von PV auf der Stellplatzfläche.

Im Allgemeinen Hinweis I zum Denkmalschutz wird somit lediglich nochmals gesondert auf die diesbezüglichen Rahmenbedingungen hingewiesen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die Abschnitt 3.6 beschreibt die benachbarten denkmalgeschützten Siedlungen, wobei die Gemeinde Faßberg die Schwagenscheidt-Siedlung aufgrund ihrer Lage östlich der Lange Straße als maßgebend betrachtet. Die Rote Siedlung liegt nicht im unmittelbaren visuellen Einflussbereich bzw. allenfalls in Bezug auf die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes, das aber ebenfalls ca. 100 m entfernt von den nächsten Siedlungshäusern (am Marktweg) liegt, zudem visuell abgeschirmt durch Gehölzbestände. Für die Gemeinbedarfsfläche „Rathaus“ gilt ebenfalls, dass Abstand gegeben ist – zudem liegt die Bebauung hier in öffentlicher Hand, diesbezüglichen gestalterischen Regelungsbedarf sieht die Gemeinde daher nicht.

Insofern legt die Gemeinde den Fokus ihrer Regelungen auf das Sonstige Sondergebiet, vervollständigt um Ergänzungen zum GEE und zur Telekom-Fläche (wenngleich dieses bebaut ist und Änderungen daran nicht zu erwarten sind).

Für alle drei Teilflächen (SO, GEE und Gemeinbedarf Telekom) werden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen, betreffend Farb- und Materialwahl. Für das SO werden zusätzlich zu Klinker und Putz noch metallene Elemente zugelassen, um der Nutzungsspezifikation gerecht zu werden. Dort wo es geboten erscheint (SO und GEE) werden Regelungen zu Fensteröffnungen getroffen. Ebenfalls wird nur für diese beiden Gebiete eine Regelung zu Werbeanlagen vorgesehen – für die Gemeinbedarfsfläche ist dies entbehrlich. Für die SO-Gebiet bedarf es zusätzlich einer einschränkenden Regelung für selbstständige Werbeanlagen, die in aller Regel bei derartigen Nutzungen zu erwarten sind und auch hier geplant sind. Während die Höhe als Maß der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen reglementiert wird, wird die Ansichtsfläche und die Art der Beleuchtung in den Bauvorschriften vorgegeben. Für die max. zulässigen Ansichtsflächen ist die Formulierung „Die Ansichtsflächen zu Werbe- und Hinweiszwecken dürfen ...“. Die Flächenangaben beziehen sich also explizit auf die eigentlichen (Netto-)Werbeflächen – nicht etwa auf die gesamte Werbetafel oder die gesamte Pylonfläche.

Dächer werden nur beim Teilgebiet GEE näher betrachtet, da dieses visuell vom öff. Straßenraum aus wirksam ist. Es werden geneigte Dächer vorgesehen, ergänzt um umgebungsgerechte Farbtöne. Das SO-Gebiet beinhaltet einen Sonderbau mit großen Spannweiten, bei dem ein Satteldach zu einem massiven Erscheinungsbild und großen Gebäudehöhen führen würde (vgl. Bestand), was einer Einfügung in die Umgebung auch mit Blick auf den Denkmalschutz eher abträglich erscheint. Auch bei der Gemeinbedarfsfläche „Telekom“ sind Sonderbauten denkbar. Aktuell weist Das Bestandsgebäude eine rote Klinkerfassade mit Flachdach auf. Diese Bauform fügt sich zurückhaltend in die Umgebung ein und wird daher auch mit Blick auf die gegenüberliegende Schwagenscheidt-Siedlung als angemessen betrachtet.

Hinweis: Insbesondere für die Telekom-Fläche gilt, dass diese bebaut ist und hier auch mittelfristig keine Änderungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist es Ziel der Regelungen, den Umgebungsschutz der beiden o.g. Ensembles zu berücksichtigen und dabei die Anregungen der Unteren Denkmalschutzbehörde aus dem Vorentwurfsverfahren zu würdigen, gleichzeitig aber ein Mindestmaß an baulicher Entfaltungsmöglichkeiten beizubehalten, weil die Ensembles aus Sicht der Gemeinde Faßberg mit Blick auf die räumliche Lage (betr. das SO) und die räumliche Ausdehnung / Maßstäblichkeit der Bauten (betr. GEE und Gemeinbedarf) weitergehende Regelungen nicht begründen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Flächen des Verbrauchemarktes erfolgt von Westen über den Finkenweg sowie von Osten über die Gemeindestraße Lange Reihe. Von Letzterer aus erfolgt auch die Anlieferung des Marktes. Die Zuwegungen führen auf eine zentrale Stellplatzanlage, die die jeweiligen Anbindungen miteinander verknüpft. Die Anzahl der Stellplätze für den Markt wird künftig voraussichtlich bei 86 liegen. Die konkrete verkehrliche Ausgestaltung der Stellplatzfläche minimiert die Gefahren von Schleich- / Abkürzungsverkehr über den Parkplatz.

Dieser Aspekt ist bedeutsam, da der Finkenweg künftig für den Durchgangsverkehr geschlossen wird. Dies ist verkehrlich verträglich, da die parallel verlaufende Große Horststraße als Hauptsammelstraße ohnehin für den Verbindungsverkehr vorgesehen ist und entlang der Westseite der öffentlichen Parkplatzfläche eine neue Verbindung geschaffen werden kann und soll, so dass sich kein Abkürzungsverkehr über eine der (öffentlichen oder privaten) Stellplatzflächen ergibt. Die künftige verkehrliche Situation wurde fachgutachterlich untersucht und bewertet. Das Gutachten ist als Anlage 4 dieser Begründung beigelegt. Zusammenfassend gibt der Gutachter an: „Die prognostizierten Verkehrsbelastungen im Planungsraum weisen insgesamt eine verträgliche Größenordnung auf, die einen zufriedenstellenden Verkehrsablauf erwarten lässt. Der Finkenweg kann durch die geplanten Maßnahmen spürbar entlastet werden“.

Das Gutachten entspricht in Bezug auf die unmittelbar vorhabenbezogenen Aussagen dem Stand vom Sept. 2023, der dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugeordnet war. Das nunmehr vorliegende Gutachten vom Mai 2024 wurde um die aktualisierte Zufahrtssituation Finkenweg und um Betrachtungen der Auswirkungen der Planungen auf die Große Horststraße ergänzt. Grundlage dafür waren Verkehrszählungen aus Nov. 2023. Aufgrund der geplanten Verkehrsverlagerungen wird der prognostizierte Verkehr auf der Großen Horststraße um knapp 8% zunehmen von 5.200 Kfz/24 h für den Prognosezeitraum 2035 auf 5.600 Kfz/24 h. Dies ist verkehrlich unkritisch. Die Ermittlung dieses Wertes diente vornehmlich als Grundlage zur Berechnung etwaiger lärmtechnischer Auswirkungen (vgl. Abschnitt 6.1).

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Nutzungszuweisungen der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bedürfen keiner näheren Erläuterung. Gesondert hervorzuheben ist lediglich die textliche Festsetzung § 11: Danach soll auf dem Marktplatz ein SB-Pavillon für eine Bank oder Sparkasse zulässig sein. Die erforderliche Fläche entspricht ungefähr einem Pkw-Stellplatz.

Es ist Zielsetzung der Gemeinde an zentraler Stelle im Ortskern auch langfristig diese dienstleisterische Versorgung sicherzustellen. Zuvorderst böte sich dafür das eingeschränkte Gewerbegebiet an. Da die Verfügbarkeit einer Fläche dort aber ungewiss ist, möchte die Gemeinde Faßberg eine Alternativlösung anbieten. Hierfür drängt sich ein geeigneter Platz auf dem Marktplatz auf. Die konkrete Verortung kann im späteren bauaufsichtlichen Verfahren erfolgen, da von der Einrichtung keine städtebaulichen Wirkungen ausgehen, die aktuell bereits nähere Regelungen erfordern. Auch die Belange des Denkmalschutzes bleiben angesichts der geringen Größe der Einrichtung unberührt.

5.3 Wasserwirtschaft / Sonstige Erschließung

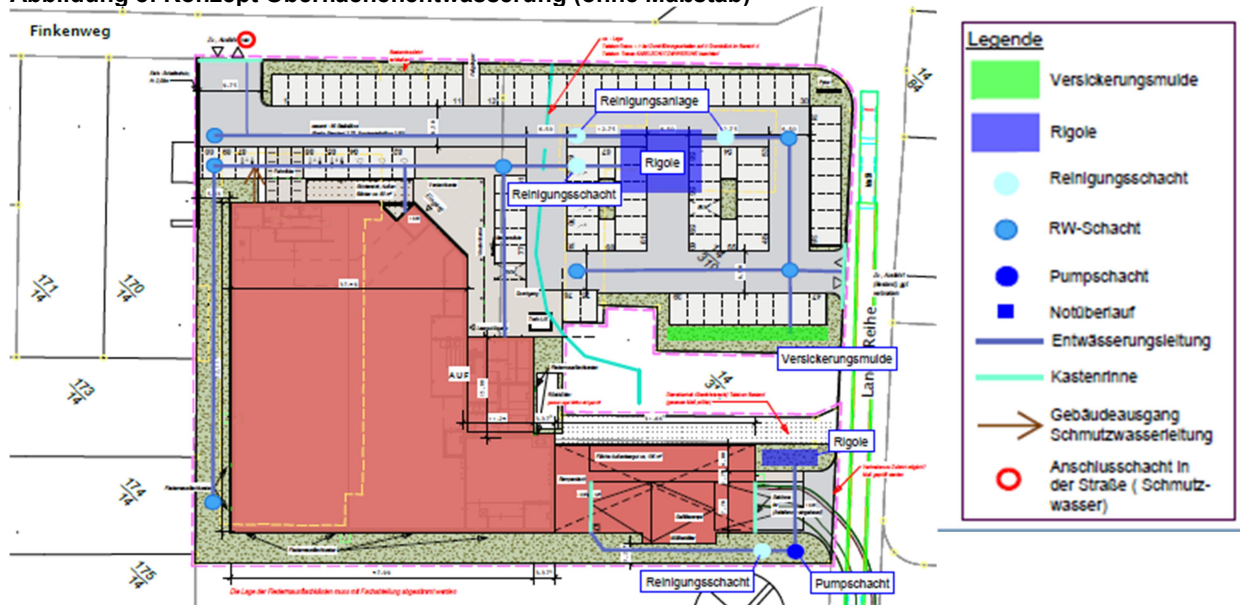
Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die bestehenden Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen bzw. kann entsprechend an bereits bestehende Leitungsverläufe angeschlossen werden.

Für die Oberflächenentwässerung des Marktes wurde durch ein Fachbüro ein Konzept erarbeitet, siehe Anlage 5.

Danach erfolgt die Dachflächenentwässerung über Versickerung in einer Rigole unter dem Parkplatz. Die Entwässerung von Stellplatzflächen im Südteil kann zum Teil über eine Versickerungsmulde erfolgen, sofern das Bestandsgebäude auf Flurstück 14/31 davon nicht beeinträchtigt wird. Andernfalls müssen die Flächen ebenfalls an die Rigole angeschlossen werden. Weitere Stellplatzflächen im Nordteil und inkl. weiterer Verkehrsflächen müssen über Rigolen angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser ist gemäß DWA-M 153 zu reinigen, bevor es in das Grundwasser eingeleitet werden darf. Eine Behandlungsanlage vor der Rigole ist zudem notwendig, um den Eintrag von Sedimenten aus dem Niederschlagswasser in die Rigole zu minimieren. Die Anlagen sind für ein 30-jähriges Regenereignis zu dimensionieren. Der folgenden Abbildung ist die mögliche Lage der Anlagen auf dem Grundstück zu entnehmen⁴.

Die Untere Wasserbehörde wies im Verfahren auf Folgendes hin: Für die mit der Versickerung des anfallenden Regenwassers verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert beim Landkreis Celle zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können. Sofern die Grundstücke gewerblich (mit-)genutzt werden, ist in jeden Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert beim Landkreis Celle zu beantragen.

Abbildung 8: Konzept Oberflächenentwässerung (ohne Maßstab)



Das im Bereich der öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche innerhalb des Bebauungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder

⁴ Quelle: Heidt+Peters mbH, Celle

Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

Hinzuweisen ist auf eine Leitungstrasse der Telekom, vgl. Abbildung 1 vorne (dort grün markiert), die quer über den Stellplatz Richtung Finkenweg verläuft. Die keine Bebauung vorgesehen ist bzw. eine solche im B-Plan ausgeschlossen ist, kann auf ein festgesetztes Leitungsrecht verzichtet werden.

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Derzeit wird davon ausgegangen, dass eine Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Nutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten ist.

Die Planung geht weiter davon aus, dass diese Menge aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann und unabhängige Entnahmestellen (Brunnen, Zisternen o.ä.) nicht erforderlich sind. Sollte die Menge nicht vollständig aus dem Trinkwassernetz entnommen werden können, sind Vorkehrungen zu treffen, um eine hinreichende Löschwasserversorgung sicher zu stellen (Brunnen o.ä.).

6 Umweltbelange

6.1 Immissionsschutz

Vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, siehe Anlage 2, in dem die aus dem Plangebiet resultierenden Emissionen und die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bewertet werden. Im Einzelnen sind relevant:

- a) Betriebsbedingte Emissionen des Marktes selbst, insb. den Anlieferbereich betreffend, wie auch der Stellplatzfläche und verkehrliche Emissionen des Marktes.
- b) Betrachtung von Emissionen der öff. Parkplatzfläche.
- c) Betrachtung von Emissionen der neu geplanten öff. Verkehrsverbindung Ri. Große Horststraße.
- d) Betrachtung der verkehrlichen Immissionen, die zum einen von der Große Horststraße auf empfindliche Nutzungen (Rathaus) einwirken, zum anderen u.U. von angrenzenden Straßen auf empfindliche Nutzungen des geplanten Marktes (Büronutzungen).
- e) Letztendlich Berücksichtigung des eingeschränkten Gewerbegebietes als Vorbelastung, selbst wenn nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sich insofern mischgebietsverträglich darstellen.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Straßenverkehr:

Der - gemäß Verkehrsgutachten - auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm öffentlicher Straßen führt zu maßgeblichen Außenlärmpegeln von < 55 dB(A) bis 65 dB(A). Das entspricht den Lärmpegelbereichen I bis IV. Im Abgleich mit den tatsächlichen, sich aus den jeweiligen Baugebietsklassifizierungen ergebenden Schutzansprüchen bedeutet das:

Im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche für das Rathaus ist mit einer Immissionsbelastung von rd. 54-62 dB(A) tags sowie 47-54 dB(A) nachts zu rechnen, vgl. Anlage 2 des

Gutachtens. Am nordwestlichen Rand der geplanten Gemeinbedarfsfläche werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet tags um rd. 2 dB und nachts um rd. 4 dB überschritten. Am bestehenden Standort des Rathauses lassen sich die Orientierungswerte für ein Mischgebiet tags einhalten. In der Nachtzeit ist aufgrund der vorhandenen Nutzung von keinem höheren Schutzanspruch als am Tage auszugehen. Auf Regelungen zum passiven Schallschutz wird verzichtet, da nutzungsbedingt kein nächtlicher Schutzanspruch besteht.

Aus den Rasterlärmkarten in Anlage 2 ist ersichtlich, dass im geplanten Gewerbegebiet die maßgeblichen Orientierungswerte von GE-Gebiet 65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts sowohl tags als auch nachts eingehalten werden können. Schutzbedürftige Räume sind jedoch bedingt durch den Verkehr von der Große Horststraße erhöhten Immissionen ausgesetzt. Der Bebauungsplan sieht daher vor, dass für ausnahmsweise zulässige betriebszugehörige Wohnungen ein Grundriss zu wählen ist, der insb. für Schlafräume und Kinderzimmer eine Orientierung abgewandt von der Große Horststraße vorsieht. Mit dieser Maßnahme werden Regelungen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 entbehrlich.

Der Neubau der Planstraße löst keinen Anspruch auf Lärmschutz bei den nächstgelegenen Immissionsorten Finkenweg 8 und 10, Große Horststraße 44 und 46 und Steinweg 2 aus. Die anzuwendenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16 BIm-SchV) werden deutlich unterschritten (vgl. Tabelle 12 des Gutachtens). Gleiches gilt sinngemäß auch für die Nutzung der öffentlichen Stellplatzanlage (vgl. Tabelle 13 des Gutachtens).

Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs des eingeschränkten Gewerbegebietes, die maßgebliche Richtwerte werden um mind. 16 dB(A) unterschritten (vgl. Tabelle 14 des Gutachtens).

Sonstiges Sondergebiet:

Aus den Ergebnissen des Gutachtens (vgl. Tabelle 15) ist ersichtlich, dass im Bereich der Mehrzahl der Immissionspunkte durch die geplante Nutzung des Sondergebietes mit einer Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu rechnen ist. An den einigen Punkten ist sogar von keinem relevanten Immissionsbeitrag (vgl. 3.2.1 TA Lärm) durch die Nutzung des Sondergebietes zu rechnen.

Lediglich am Punkt 7C, dem Markt zugewandte Ostfassade des nächstgelegenen Hauses am Finkenweg, kann eine Überschreitung tags von rd. 2 dB nicht ausgeschlossen werden. Pegelbestimmend ist die neue Zufahrt zum Markt vom Finkenweg. Aus diesem Grund wurde der Einfluss einer 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze geprüft. Unter Beachtung des Ergebnisses in Tabelle 16 des Gutachtens ist ersichtlich, dass der hier maßgebliche Immissionswert tags mit Lärmschutzmaßnahme dann sicher eingehalten bzw. unterschritten wird.

- Der Bebauungsplanentwurf sieht eine entsprechende Festsetzung zum aktiven Schallschutz vor. Eine konkrete Höhenfestsetzung dazu muss im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.
- Darüber hinaus wird gemäß der gutachterlichen Vorgaben festgesetzt, dass Fahrgassen auf der geplanten Stellplatzfläche des Einzelhandelsmarktes zu asphaltieren sind.

Im Gutachten sind als Länge der Wand 17 m angegeben. Das Marktgebäude liegt gemäß aktueller Planung ca. 23 m von der Straße entfernt. Im Sinne optimaler Wirkung sollte die Wand bis an das künftige Marktgebäude reichen und die „Lücke“ vollständig schließen.

Mittels allgemeiner Hinweise werden die dem Gutachten zu Grunde liegenden weiteren Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Das Gutachten geht von der Lage der Anlieferzone im Süden des Plangebietes aus. Diese ist vollständig einzuhausen. Das Schalldämmmaß der Nordfassade muss mind. $R'_{w} \geq 30$ dB sein. Das Tor der Ladezone muss frühmorgens geschlossen sein.
- Für den empfindlichen Morgenzeitraum zwischen 6.00 Und 7.00 Uhr sind max. 2 Anlieferungen zulässig, wobei auf den Einsatz eines Rückfahrwarners durch organisatorische Maßnahmen verzichtet werden muss (Einsatz von Rückfahrkameras).

6.2 Artenschutz, Grünordnung, Kompensation

6.2.1 Artenschutz

In Hinblick auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben, siehe Anlage 3. Dieser untersuchte nicht nur die Gehölzbestände vor Ort, sondern auch die potentiell abgängigen baulichen Anlagen. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest:

Vögel:

Im Gehölzbestand wurden keine größeren Nester vorgefunden. Streng geschützte oder besonders geschützte Arten der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für weitere potentiell zu erwartende besonders geschützte Vogelarten erwartet der Gutachter keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

- Der Gutachter empfiehlt unabhängig davon den Erhalt der Gehölzstrukturen bzw. eine Kompensation im Verhältnis 1:1. Darüber hinaus ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fledermäuse:

Der Gutachter hat keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte gefunden. Am Verbindungsgebäude der alten Post finden sich Holzverkleidungen, die durch einen Spalt zugänglich sind und potentielle Sommerquartiere darstellen. Auch eine Nutzung im Winterhalbjahr kann nicht ausgeschlossen werden.

- Der Gutachter empfiehlt vorsorglich die Anbringung von 8 Fledermausflachkästen am verbleibenden Gebäudebestand oder im geeigneten Umfeld. Auch hier ist die Bauzeitenregelung zu beachten. Sollten beim Abriss Fledermäuse angetroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu unterrichten.

Weitere Tierarten sind im Plangebiet nicht relevant.

Neben der erwähnten Bauzeitenregelung, wonach alle Arbeiten an Gehölzen (gilt hier auch für Gebäudeabriss) entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28/29.02. stattzufinden haben, weist der Gutachter auf weitere Maßnahmen zur schonenden Bauausführung hin sowie auf eine insektenschützende Beleuchtung.

Die sich aus dem Fachgutachten ergebenden Anforderungen werden in den Plan übernommen. Vorsorglich wird der Plan zudem zur Endfassung um 9.3 der textlichen Festsetzungen ergänzt, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass sich künftig Lebensstätten geschützter Arten entwickeln können, die zum Zeitpunkt der gutachterlichen Erhebung noch nicht da waren, vgl. § 44 (1) BNatSchG. Für das im Betrieb befindliche Marktgebäude kann eine erneute Begutachtung dabei wohl ausgeschlossen werden.

6.2.2 Grünordnung, Baumerhalt

Entlang der Große Horststraße im Übergang zur Gemeinbedarfsfläche Rathaus wird eine Öff. Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer z.T. Einzelbäume als zu erhaltend festgesetzt liegen. Der Ursprungsplan Nr. 6 setzt entlang des gesamten Abschnitts Rathausparkplatz / Rathaus eine Pflanzenerhaltungsfläche fest. Dies ist jedoch nicht sachgerecht, da insbesondere im westlichen Bereich des Parkplatzes außer den festgesetzten Einzelbäumen kein zu erhaltender Gehölzbestand existiert. Insofern wird dort zu Gunsten größerer Flexibilität bei der Planung der Verkehrsanlagen auf eine derartige Festsetzung gänzlich verzichtet, während im östlichen, dem Rathaus vorgelagerten Abschnitt eine Festsetzung als öff. Grünfläche als sachgerecht erachtet wird.

Im Bereich der Stellplatzfläche des Marktes bestehen weitere, die Fläche gliedernde und randlagig markierende Einzelgehölze meist geringeren Stammumfangs. Diese Gehölze sind auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht maßgeblich, haben aber natürlich einen Wert für das kleinräumige Ortsbild. Hierfür liegt ein Einmaß durch vor, siehe Umweltbericht. Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es sich um:

1 Birke, ST.U. 0,3, Krone 6 m am Finkenweg,
1 Ahorn, ST.U. 0,3, Krone 8 m am Finkenweg,
1 Ahorn, ST.U. 0,3, Krone 8 m an der Südkante,
1 Erle, ST.U. 0,25, Krone 6 m an der Südkante,
1 Eiche, ST.U. 0,55, Krone 13 m an der Südkante,
1 Kiefer, ST.U. 0,7, Krone 12 m im Bereich des Telekom-Areals.

Bei den abgängigen Bäumen handelt es sich überwiegend um Erlen im Stellplatzbereich des Marktes, ST.U. i.M. 0,3, sowie Ahorn und Kirsche im südöstlichen Bereich (integriert in den Gehölzbestand an der Südkante), St.U. i.M. 0,3. Auf dem Postgrundstück kommen Ahorn und Eichen, ST.U. i.M. 0,3 dazu sowie eine große Kiefer, ST.U. 0,7, Krone 12 m. Insgesamt sind 18 Bäume abgängig. Für diese setzt der Bebauungsplan per textlicher Festsetzung im Bereich des Sonstigen Sondergebietes einen Ersatz von 9 neu zu pflanzenden standortheimischen Laubbäumen fest. Diese Zahl hält die Gemeinde vor dem Hintergrund der Anforderungen an das Ortsbild und den Lebensraum vor allem für die Avifauna einerseits und die Anforderungen an die Entwicklung eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes mit entsprechend zu dimensionierenden Stellplatzflächen für angemessen.

Das folgende Luftbild veranschaulicht nochmals die örtliche Situation in Hinblick auf bestehende Grünstrukturen.

Abbildung 9: Luftbild SO-Gebiet⁵



Entlang der Südkante setzt der Plan zudem unabhängig von den Einzelbäumen den Erhalt der Gehölzstruktur auf mind. 2 m Breite als abschirmendes Element gegenüber der Altenwohnanlage fest.

6.2.3 Kompensation

Durch den Bebauungsplan Nr. 6 besteht im Plangebiet bereits umfangreiches Baurecht, das auch ausgeübt wurde. D.h. insbesondere für den künftigen Sondergebietsteil liegt bereits im Bestand eine umfangreiche Versiegelung vor, vgl. folgendes Luftbild, gleiches gilt für den GEE-Teil. Darüber hinaus sind lediglich randlagige Flächen im Bereich der ehem. Post sowie im Vorfeld des Rathauses begrünt, allerdings lediglich als Raseneinsaat oder mit Ziergehölzen. Ein erheblicher Eingriff im Geltungsbereich ist planbedingt aus Sicht der Gemeinde Faßberg auch tatsächlich nicht gegeben, Regelungsbedarf zur Kompensation über die in den beiden vorhergehenden Abschnitten genannten Maßnahmen hinaus bedarf es unter Bezug auf § 1a (3) Satz 6 BauGB nicht.

⁵ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

7 Flächenbilanz

Geltungsbereich, rd.	1,48 ha
SO-Gebiet	0,75 ha
GEe-Gebiet	0,02 ha
Gemeinbedarf Öff. Verw.	0,15 ha
Öff. Grünfläche	0,04 ha
Gemeinbedarf Telekom	0,05 ha
Verkehrsfläche	0,04 ha
Marktplatz	0,21 ha
Parkplatz (öff.)	0,17 ha
Verkehrsb. Bereich	0,05 ha

Teil B:

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Gem. § 50 Abs. 1 S. 2 UVPG wird festgehalten: *„Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird.“*

Dem wird mit dem nachfolgenden Umweltbericht Rechnung getragen.

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen erweiterten Neubau des bestehenden Einzelhandelsstandortes in der Gemeinde Faßberg am Standort „Lange Reihe / Finkenweg“ geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die weiterhin erforderliche Nutzung einer Teilfläche des Plangebietes durch die Telekom wird gesichert.

Darüber hinaus soll die verkehrliche Situation im näheren Umfeld neu geordnet und gestaltet werden, weswegen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen (Immissionen, Verkehrsaufkommen) auf benachbarte Nutzungen (schutzbedürftige Wohnnutzung),
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Ortsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

1.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die hier vorliegende 6. Änderung hat primär zum Ziel, den vorhandenen Einzelhandelsstandort abzusichern und auszubauen, indem die Voraussetzungen zur in etwa Verdoppelung der Verkaufsfläche geschaffen werden, nachdem das Nachbargrundstück dafür nun anteilig zur Verfügung steht. Damit soll der gesamte Ortskern von Faßberg gestärkt werden, in dem Synergien mit anderen Nutzungen entstehen.

In diesem Kontext ist die geplante Umgestaltung der Verkehrsflächen im Umfeld des Rathauses zu sehen, die das Areal ebenfalls attraktiver machen sollen.

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Einzelhandelsstandort eine Sonderbaufläche (S) „Großflächiger Einzelhandel“, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, dargestellt.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Plangebietes, das inmitten der zentralen Ortslage von Faßberg liegt.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Sonstige weitere Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle befindet sich in Neuaufstellung. Die hier überplanten innerörtlichen Flächen lassen keine planungsrelevanten Aussagen des Landschaftsrahmenplans erwarten.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Faßberg nicht vor.

1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Basisszenario

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.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wäre eine Sicherung und Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsstandortes nicht möglich. Ob eine dauerhafte Aufrechterhaltung des Betriebs an diesem nicht mehr zeitgemäßen / wettbewerbsgerechten Standort möglich wäre, ist zweifelhaft.

1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen innerörtliche, teils bebaute, teils als Stellplatz genutzte Flächen. Das Plangebiet umfasst insbesondere das Grundstück eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters inkl. von dessen großflächiger Stellplatzanlage. Im Umfeld finden sich Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen, vor allem entlang der Große Horststraße.

Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet kaum Bedeutung, der nördlich gelegene Marktplatz bietet jedoch Potential für Aufenthalt. Es wurde vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet, die insb. auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld sowie eine südliche anschließende Altenwohnanlage abzielt.

Bewertung:

Aus den Ergebnissen des Gutachtens ist ersichtlich, dass im Bereich der Mehrzahl der Immissionspunkte durch die geplante Nutzung des Sondergebietes mit einer Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu rechnen ist. An den einigen Punkten ist sogar von keinem relevanten Immissionsbeitrag (vgl. 3.2.1 TA Lärm) durch die Nutzung des Sondergebietes zu rechnen.

Lediglich an der dem Markt zugewandten Ostfassade des nächstgelegenen Hauses am Finkenweg kann eine Überschreitung tags von rd. 2 dB nicht ausgeschlossen werden. Pegelbestimmend ist die neue Zufahrt zum Markt vom Finkenweg.

In Bezug auf Straßenverkehrslärm ergibt sich kein Handlungsbedarf für das Plangebiet oder die Umgebung.

Während der Bauphase des Marktes ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Es wurde der Einfluss einer 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze des o.g. Gebäudes geprüft. Dabei wurde ersichtlich, dass der hier maßgebliche Immissionswert tags mit der Lärmschutzmaßnahme dann sicher eingehalten bzw. unterschritten wird. Der Bebauungsplanentwurf sollte hier somit eine entsprechende Festsetzung zum aktiven Schallschutz vorsehen. Darüber hinaus sollte gemäß der gutachterlichen Vorgaben festgesetzt werden, dass Fahrgassen auf der geplanten Stellplatzfläche des Einzelhandelsmarktes zu asphaltieren sind.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch innerstädtische, weitgehend bebaute Flächen geprägt. An den Rändern der beplanten Grundstücke befinden sich Einzelbäume, überwiegend von geringem Stammumfang. Gleichermäßen finden sich solche Gehölze im Stellplatzbereich des Bestandsgebäudes.

Bewertung:

Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten Arten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten – eine gutachterliche Bewertung liegt vor.

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Durch den Bau- und Betrieb werden bereits bauleitplanerisch bereits gesicherte Flächen in Anspruch genommen und es werden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Die randlichen Gehölzbestände werden soweit möglich zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der vorherrschenden Nutzung und der Nähe zu bestehenden Nutzungen ist durch die Planung eine Gefährdung der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert aufgrund des derzeitigen Zustandes ein geringes Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt. Auf Abschnitt 1.7 des Umweltberichts wird verwiesen.

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich bereits vorhandener Bebauung und ist bereits entsprechend vorgeprägt (Stoffeinträge, Bebauung etc.).

Alttablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Auf eine Abfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst hinsichtlich etwaiger Altlasten wurde im Vorfeld verzichtet, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und keinerlei diesbezügliche Anzeichen vorgefunden wurden.

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens mit Blick auf die Vorbelastung nicht erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Standortes handelt, stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar.

Durch die Planung sollen die vorgeprägten Flächen, für die bereits Baurecht besteht, einer anderen intensivierten baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen sind die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens, durch die bereits zulässige Nutzung, vollständig verloren gegangen. Somit sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden.

Während der Bauphase ist auf den Baustraßen mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der bereits vorgeprägten Flächen, auf denen Baurecht besteht, kein Risiko für das Schutzgut Boden und Fläche.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die vorgeprägten Flächen weisen für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Gegenüber den bereits versiegelten Bestandsflächen ist keine erhebliche Verschlechterung zu erwarten. Vielmehr ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen (anders als im Bestand).

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen. Es liegt eine Konzeption vor, wonach mittels von Rigolen und Mulden eine Versickerung von Oberflächenwassers vor Ort erfolgen kann.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt von bereits baulich und verkehrlich genutzten Flächen im Siedlungszusammenhang, die aufgrund ihrer Eigenschaften keine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der Große Horststraße und durch die Emissionen der vorhandenen Nutzung durch großflächige Versiegelungen der Stellplatzanlage.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung im Vergleich zum vorherigen Zustand nicht wesentlich verändern. Es herrscht ein Siedlungsklima. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich inmitten des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Faßberg. Im Umfeld finden sich neben Verwaltungseinrichtungen (Rathaus), diverse Einrichtungen zur Versorgung (Dienstleistungen, Gastronomie, Handel) – der Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich von Faßberg. Dementsprechend stellt sich das Umfeld gestalterisch recht divers dar. Erwähnenswert sind die denkmalgeschützten Gebäudeensembles östlich / südöstlich sowie nördlich des Plangebietes.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die prägenden Gehölzbestände werden soweit möglich zum Erhalt festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen wird begrenzt. Es wird eine max. Höhe, etwa analog der Bestandsnutzung festgesetzt. Mit örtlichen Bauvorschriften wird im Sondergebiet ein Regelungsrahmen geschaffen, der eine Einfügung in die Umgebung befördert.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Umgebung, sowie von Minimierungsmaßnahmen (Erhalt Bäume, ÖBV), ist für das Schutzgut Landschaft / Ortsbild keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Das Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Celle abzustimmen.

Vom Telekom-Gebäude ausgehend verläuft eine Leitungstrasse Richtung Finkenweg.

Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

Die Leitungstrasse darf nicht durch Hochbauten überbaut werden, sprich muss jederzeit zugänglich sein. Im vorliegenden Fall sichert die Ausweisung der Stellplatzflächen dies.

Ergebnis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigespflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, § 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, anzuzeigen.

Die Außenanlagenplanungen berücksichtigen den angesprochenen Leitungsverlauf.

Zusammenfassende Bewertung

Durch die hier vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung / Erneuerung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes sowie die Neuordnung der Verkehrsverhältnisse im Umfeld geschaffen werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind nur geringfügige, städtebaulich verträgliche Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Ausstattung (weitgehend vegetationslose Flächen) und der planungsrechtlichen Situation werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen oder erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgelöst. Vorsorglich sollten im Sinne des Artenschutzes einige Fledermausflachkästen angebracht werden.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild werden zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen Minimierungsmaßnahmen ergriffen (insb. Erhalt vorhandener Großbäume soweit möglich ergänzt um Neupflanzungen). Zudem werden Örtliche Bauvorschriften festgesetzt, insb. mit Blick auf den Umgebungsschutz angrenzender Denkmal-Ensembles.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Im vorliegenden Fall sind diese Aspekte angesichts der Vorprägung der überplanten Flächen zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2.b lit. aa bis lit. hh zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Nähe zu bereits bestehender Bebauung und die überwiegende Inanspruchnahme von Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht und die vormals bereits bebaut waren, ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können konkreten Angaben zur Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung bereits weitestgehend getroffen werden. Durch die derzeit geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Emissionen schließen. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind unter Berücksichtigung vertretbarer Maßnahmen nicht zu erwarten.

- dd.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht abschließend abzusehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass durch die Nutzung als Einzelhandelsstandort keine Rückschlüsse auf problematische Abfälle zu schließen sind. Nähere Angaben sind auf Ebene der Bauantragsstellung zu treffen.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu betrachten. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden minimiert. Unfälle und Katastrophen sind, unter Annahme der Nutzung als Einzelhandelsstandort für gering zu erachten.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Vorbelastung nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu beschreiben.
- hh.)** Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Generell gilt, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs und der geplanten Nutzung etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen.

1.7 Artenschutzrechtliche Belange

In Hinblick auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben, siehe Anlage 3. Dieser untersuchte nicht nur die Gehölzbestände vor Ort, sondern auch die potentiell abgängigen baulichen Anlagen. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest:

Vögel:

Im Gehölzbestand wurden keine größeren Nester vorgefunden. Streng geschützte oder besonders geschützte Arten der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für weitere potentiell zu erwartende besonders geschützte Vogelarten erwartet der Gutachter keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

Der Gutachter empfiehlt unabhängig davon den Erhalt der Gehölzstrukturen bzw. eine Kompensation im Verhältnis 1:1. Darüber hinaus ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fledermäuse:

Der Gutachter hat keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte gefunden. Am Verbindungsgebäude der alten Post finden sich Holzverkleidungen, die durch einen Spalt zugänglich sind und potentielle Sommerquartiere darstellen. Auch eine Nutzung im Winterhalbjahr kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Gutachter empfiehlt vorsorglich die Anbringung von 8 Fledermausflachkästen am verbleibenden Gebäudebestand oder im geeigneten Umfeld. Auch hier ist die Bauzeitenregelung zu beachten. Sollten beim Abriss Fledermäuse angetroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu unterrichten.

Weitere Tierarten sind im Plangebiet nicht relevant.

Neben der erwähnten Bauzeitenregelung, wonach alle Arbeiten an Gehölzen (gilt hier auch für Gebäudeabbriss) entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28/29.02. stattzufinden haben, weist der Gutachter auf weitere Maßnahmen zur schonenden Bauausführung hin sowie auf eine insektenschützende Beleuchtung.

Die sich aus dem Fachgutachten ergebenden Anforderungen werden in den Plan übernommen. Vorsorglich wird der Plan zudem zur Endfassung um 9.3 der textlichen Festsetzungen ergänzt, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass sich künftig Lebensstätten eggeschützter Arten entwickeln können, die zum Zeitpunkt der gutachterlichen Erhebung noch nicht da waren, vgl. § 44 (1) BNatSchG. Für das im Betrieb befindliche Marktgebäude kann eine erneute Begutachtung dabei wohl ausgeschlossen werden.

1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Generell trägt die Nutzungsintensivierung am vorgeprägten Standort zu einer Minderung von Auswirkungen bei. Aufgrund der Lage ist der Standort verkehrlich gut erreichbar, auch ohne Pkw. Beeinträchtigungen eines neuen Standortes werden vermieden.

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts-/Landschaftsbild, werden die prägenden Großbäume soweit möglich zum Erhalt festgesetzt.

Entlang der Große Horststraße im Übergang zur Gemeinbedarfsfläche Rathaus wird eine Öff. Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer z.T. Einzelbäume als zu erhaltend festgesetzt liegen. Im Bereich der Stellplatzfläche des Marktes bestehen weitere, die Fläche gliedernde und randlagig markierende Einzelgehölze meist geringeren Stammumfangs. Diese Gehölze sind auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht maßgeblich, haben aber natürlich einen Wert für das kleinräumige Ortsbild.

Hierfür liegt ein Einmaß durch vor, siehe folgende Abbildung.

Die Bäume, die im Bebauungsplan vor dem Hintergrund der Ansiedlungsplanungen als zu erhaltend festgesetzt werden können, sind grün markiert, die Bäume, die abgängig sind, sind rot markiert.

Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es sich um:

- 1 Birke, ST.U. 0,3, Krone 6 m am Finkenweg,
- 1 Ahorn, ST.U. 0,3, Krone 8 m am Finkenweg,
- 1 Ahorn, ST.U. 0,3, Krone 8 m an der Südkante,
- 1 Erle, ST.U. 0,25, Krone 6 m an der Südkante,
- 1 Eiche, ST.U. 0,55, Krone 13 m an der Südkante,
- 1 Kiefer, ST.U. 0,7, Krone 12 m im Bereich des Telekom-Areals.

Abbildung 10: Baumeinmaß SO-Areal⁶



Bei den abgängigen Bäumen handelt es sich überwiegend um Erlen im Stellplatzbereich des Marktes, ST.U. i.M. 0,3, sowie Ahorn und Kirsche im südöstlichen Bereich (integriert in den Gehölzbestand an der Südkante), St.U. i.M. 0,3. Auf dem Postgrundstück kommen Ahorn und Eichen, ST.U. i.M. 0,3 dazu sowie eine große Kiefer, ST.U. 0,7, Krone 12 m. Insgesamt sind 20 Bäume abgängig.

Entlang der Südkante setzt der Plan zudem unabhängig von den Einzelbäumen den Erhalt der Gehölzstruktur auf mind. 2 m Breite als abschirmendes Element gegenüber der Altenwohnanlage fest. Tatsächlich wird die Eingrünung voraussichtlich etwas breiter ausfallen können.

Es werden örtliche Bauvorschriften vorgesehen.

1.9 Naturschutzrechtliche Kompensation

Durch den Bebauungsplan Nr. 6 besteht im Plangebiet bereits umfangreiches Baurecht, das auch ausgeübt wurde. D.h. insbesondere für den künftigen Sondergebietsteil liegt bereits im Bestand eine umfangreiche Versiegelung vor, gleiches gilt für den GEE-Teil. Darüber hinaus sind lediglich randlagige Flächen im Bereich der ehem. Post sowie im Vorfeld des Rathauses begrünt, allerdings lediglich als Raseneinsaat oder mit Ziergehölzen.

⁶ ÖBVI rmk, Celle, vom 24.10.2023

Ein erheblicher Eingriff im Geltungsbereich ist planbedingt aus Sicht der Gemeinde Faßberg auch tatsächlich nicht gegeben, Regelungsbedarf zur Kompensation über die in den beiden vorhergehenden Abschnitten genannten Maßnahmen hinaus bedarf es unter Bezug auf § 1a (3) Satz 6 BauGB nicht.

Für abgängige Einzelbäume setzt der Bebauungsplan per textlicher Festsetzung im Bereich des Sonstigen Sondergebietes einen Ersatz von 9 neu zu pflanzenden standortheimischen Laubbäumen (Verhältnis etwa 1:2) fest. Diese Zahl hält die Gemeinde vor dem Hintergrund der Anforderungen an das Ortsbild und den Lebensraum vor allem für die Avifauna einerseits und die Anforderungen an die Entwicklung eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes mit entsprechend zu dimensionierenden Stellplatzflächen für angemessen.

1.10 Überwachung / Schwierigkeiten

Die angewandten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind soweit bisher möglich im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

Eine Überwachung von Kompensationsmaßnahmen scheint aktuell nicht erforderlich, vorbehaltlich etwaiger ggf. auf den Artenschutz abzielender Anforderungen. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt, sprich Gemeinde Faßberg sollte gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein.

1.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,5 ha und liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Faßberg. Das Plangebiet umfasst innerörtliche Nutzungen, die eine hohe Versiegelung und eine starke Prägung des Areals mit sich bringen. Vegetationsbestände sind lediglich punktuell vorhanden.

Ziele der Planung:

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Ergänzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Gemeinde Faßberg geschaffen werden. Zudem sollen umliegende Verkehrsflächen neu gestaltet werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

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 (Erhalt Gehölze, Kontrolle abgängiger Gebäude) im Plangebiet werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

Kompensation des Eingriffs:

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.

Planungsalternativen:

Angesichts der bereits vorhandenen betrieblichen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können Außenbereichsflächen geschont werden. Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Organisation wurden geprüft und haben sich als untauglich erwiesen.

2 Quellenangaben

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 2017 / 2022
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2023
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2023
- Fachgutachten Raumverträglichkeit Dr. Lademann und Partner, 2024

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung

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. Die Stellungnahme lautete wie folgt (*kursiv markiert*):

Das Gutachten enthält bereits die Differenzierung nach Warengruppen auf Seite 40/41. Nachfolgend noch einmal die Ausführungen:

„Rund 85 % seines Umsatzes wird das Vorhaben mit Einwohnern der Gemeinde Faßberg generieren. Die restlichen 15 % des Umsatzes sind räumlich nicht eindeutig zuordenbare Streuumsätze. Diese werden durch Pendler, Durchreisende, Gäste/Touristen und Einwohner aus den angrenzenden Ortschaften außerhalb des Einzugsgebiets sowie Bundeswehrangehörigen etc. gewonnen. Die Umsatzherkunft mit Einwohnern aus Faßberg liegt damit bei rd. 85 %. Folglich wird der 70-30 % Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot entsprochen. Das Vorhaben wird durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen. Dies gilt sowohl für das periodische Hauptsortiment als auch für das aperiodische Randsortiment. Auch unter Berücksichtigung des unmittelbaren Standortumfelds kann eine Überschreitung des 30 %-Schwellenwerts ausgeschlossen werden.“

Umsatzherkunftsanteile des EDEKA-Markts nach Erweiterung			
Periodischer Bedarf			
	Einwohner Faßberg (Kongruenzraum)	Streuumsätze	gesamt
Umsatz Vorhaben in Mio. €	6,69	1,18	7,87
Umsatzanteil	85%	15%	100%
Aperiodischer Bedarf			
	Einwohner Faßberg (Kongruenzraum)	Streuumsätze	
Umsatz Vorhaben in Mio. €	0,49	0,09	0,58
Umsatzanteil	85%	15%	100%
gesamt			
	Einwohner Faßberg (Kongruenzraum)	Streuumsätze	
Umsatz Vorhaben in Mio. €	7,18	1,27	8,45
Umsatzanteil	85%	15%	100%

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Faßberg übertragen. Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Insgesamt ist dabei von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation innerhalb der

Gemeinde Faßberg auszugehen. In den Umlandgemeinden sind dagegen umfassende Versorgungsstrukturen vorhanden. Mit dem Einzugsgebiet eines Vorhabens wird der Bereich abgegrenzt, aus dem ein Vorhaben den deutlich größten Teil seiner Umsätze erwirtschaftet. Jedoch bricht die Orientierung der Verbraucher auf ein Einzelhandelsvorhaben nicht schlagartig an der (normativ gesetzten) Einzugsgebietsgrenze ab. Vielmehr gibt es auch einen räumlichen Bereich, in dem ein Vorhaben darüber hinaus Kunden hin und wieder anspricht (z.B. Einwohner aus dem Ortsteil Unterlüß der Gemeinde Südheide). Dabei ist jedoch nur von einer sehr geringen Marktdurchdringung in diesen Bereichen auszugehen. Je weiter weg jemand vom Planstandort wohnt, umso relevanter werden dabei auch Alternativstandorte. Diese Umsätze werden zusammen mit den Umsätzen durch beispielsweise Durchreisende, Besucher, Touristen, Beschäftigte der Bundeswehr etc. zu den Streuumsätzen zusammengefasst.

Entsprechende Hinweise wurden bereits in der Verträglichkeitsanalyse ergänzt.

Da davon auszugehen ist, dass das Vorhaben einen größeren Teil seiner Umsätze aus der Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet generieren wird, haben wir in unserer Untersuchung zudem ermittelt, welche Wirkungen durch diese Nachfragerückholung sowie durch die Umlenkung von Streuumsätzen auf Einzelhandelsstandorte direkt außerhalb Faßbergs induziert werden. Auch hier ist nicht von mehr als unwesentlichen Auswirkungen auszugehen.

Richtig, sowohl das Vorhaben als auch die übrigen Bestandsbetriebe in Faßberg halten das Drogeriesegment als Randsortiment vor, um auch in diesem nahversorgungsrelevanten Segment eine Grundversorgung zu gewährleisten. Gerade vor diesem Hintergrund ist es bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung nicht sachgerecht, den periodischen Bedarf weiter zu untergliedern, da dann nicht mehr bewertet werden kann, ob die Betriebe als ganzes in ihrem Bestand gefährdet sind. Auch die Arbeitshilfe des ML (Sept. 2017) zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP spricht von „Sortimentsgruppen“:

Sind Umsatzumverteilungsquoten für jede Sortimentsgruppe einzeln zu ermitteln? Ja, die zu erwartende Umsatzumverteilung ist auch sortimentsspezifisch zu bewerten, weil auch das Angebot einzelner Sortimente für ein funktionierendes Zentrum erheblich sein kann. Die Beurteilung einer von einem geplanten Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigung kann deshalb nicht nur auf die Ermittlung der Gesamtumsatzumverteilungen beschränkt werden. Wenn einzelne Sortimentsbereiche das Versorgungsangebots eines Zentrums mitkonstituieren, kann auch eine wesentliche Beeinträchtigung eines Zentrums vorliegen, wenn hinsichtlich eines dieser Sortimentsbereiche eine wesentliche Umsatzumverteilung eintritt. (OVG Niedersachsen vom 15.3.2012, 1 KN 152/10 RdNr. 189).

Damit ist vielmehr gemeint, dass die Wirkungen nicht nur auf den Einzelhandel insgesamt bezogen werden dürfen, da dann die Wirkungen deutlich nivelliert würden und ggf. auch „Äpfel mit Birnen“ verglichen werden.

Die Zahlen werden zu Kenntnis genommen; aufgrund zwischenzeitlicher Veränderungen sowohl bei den Pro-Kopf-Ausgaben als auch den Umsätzen (v.a. auch inflationsgetrieben) sind die Werte aus 2016 gleichwohl nicht mehr vergleichbar.

Wenngleich nicht üblich in Verträglichkeitsanalysen enthält die ergänzende Stellungnahme aus Juni 2024 eine Aufstellung der Marktanteile (Abschöpfungsquoten) nach Vorhabenrealisierung zur Plausibilisierung der Vorhabenprognose:

Umsatz im periodischen Bedarf (ohne Randsortimente) unter Berücksichtigung der vorhabeninduzierten Wirkungen

	Nachfragepotenzial Faßberg periodischer Bedarf 2025 in Mio. €	Umsatz mit Einwohnern aus Faßberg in Mio. €	Marktanteil in %
Lidl		3,7	18 %
Netto		3,6	17 %
sonstige Betriebe		3,2	15 %
Edeka (nach Erweiterung)		6,7	32 %
Faßberg gesamt	21,2	17,3	81 %

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Aus Sicht der Gemeinde Faßberg kann damit den Hinweisen des Landkreises begegnet werden. Eine neuerliche Überarbeitung des Gutachtens wurde daher nicht vorgenommen.

Der Landkreis trug 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. M.a.W.: Die Entscheidung über den Umfang baulicher Maßnahmen liegt dann wieder als Einzelfallbeurteilung bei der Bauaufsicht, so dass die Untere Denkmalschutzbehörde das gebotene Mitsprachenrecht hat, so dass die Gemeinde Faßberg davon ausgeht, dass mit den zur aktuellen Fassung vorgenommenen Anpassungen die Belange des Denkmalschutzes umfassend berücksichtigt sind. Hieraus ergibt sich kein Erfordernis einer erneuten Beteiligung, da gegenüber dem Entwurf keine planinhaltlichen Änderungen gegeben sind bzw. in Bezug auf die Telekom-Fläche der planungsrechtliche „Ausgangszustand“ wiederhergestellt wurde.

Hinsichtlich der vom Landkreis vorgetragenen Hinweise zum Artenschutz und zur Oberflächenentwässerung wird auf die vorliegenden Unterlagen verwiesen. Diesbezüglich erkennt die Gemeinde Faßberg keinen Ergänzungsbedarf.

Diverse Versorgungsträger trugen vor, dass Leitungen im Plangebiet liegen – was für die hier vorliegende Planungsebene als nachrangig erachtet wird, ebenso wie die Hinweise des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle zur Abfallentsorgung. Die Hinweise des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle wurden in die Begründung aufgenommen. Diese betrafen vornehmlich die Bauausführung.

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

Insofern entspricht die vorliegende Fassung bis auf die Anpassungen der Bauhöhe im Sonstigen Sondergebiet und die Reduzierung der Festsetzungsinhalte in der Gemeinbedarfsfläche zunächst der Entwurfsfassung. Mit den vorgenommenen Anpassungen wurde den Anregungen des Landkreises nachgekommen. Eine Betroffenheit Dritter ergibt sich draus nicht.

Unbenommen dieser aus den Stellungnahmen resultierenden Anpassungen wurden zwei inhaltliche Punkte überarbeitet:

- 1) Betreffs des SB-Pavillons, der gemäß Entwurfsfassung „lediglich“ gemäß § 11 der textlichen Festsetzungen als bauliche Hauptanlage im Bereich des Marktplatzes zulässig war, konnte nunmehr in Abstimmung mit dem maßgeblichen Geldinstitut eine Verortung des Pavillons vorgenommen werden. Dazu wurden die Baugrenzen des GEE erweitert und um ein entsprechendes Symbol für den Pavillon ergänzt. Diese Anpassung betrachtet die Gemeinde Faßberg gleichsam als klarstellend – sie betrifft lediglich die erst nunmehr feststehende Verortung des Pavillons, nicht jedoch Art oder Maß der Nutzung, die auch im Entwurf bereits in § 11 der textlichen Festsetzungen geregelt waren. Insofern wäre diese zeichnerische Klarstellung allein kein Anlass für eine erneute Veröffentlichung im Sinne § 4a Abs. 3 BauGB gewesen.
- 2) Jedoch stellte sich im Zuge der Konkretisierung der Hochbauplanungen heraus, dass die zum Entwurf vorgenommene Reduzierung der zulässigen Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet von 3.000 m² auf 2.800 m² nicht anforderungsgerecht war. Zwar wird der eigentliche Hochbau tatsächlich nicht größer als 2.800 m² Grundfläche, jedoch wird diese Obergrenze über weitere zugeordnete Versiegelungsflächen (so z.B. Gehwegbereiche, Fläche der Lärmschutzwand) überschritten. Daher wird nunmehr wieder die bereits im Vorentwurf enthaltene Größenangabe von 3.000 m² Grundfläche festgesetzt. Die Regelungen zu Stellplatzfläche gemäß § 5 der textlichen Festsetzungen bleiben davon unberührt. Der Klarheit halber wird insb. die Zulässigkeit von Einkaufswagenboxen im Stellplatzbereich noch ergänzt.

Aus Gründen der Rechtsklarheit wird für beide genannten Punkte eine erneute Beteiligung durchgeführt.

Abwägung erneuter Entwurf

Im Zuge der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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 wird redaktionell klargestellt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben 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 des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle (ZAC) wurden Hinweise zu Ersatzbaustoffen und zum Abfuhrbetrieb abgegeben. Die Hinweise des Zweckverbandes wurden bereits in die Begründung aufgenommen. Für die Bauleitplanung ergeben sich keine weiteren Auswirkungen.

Von Seiten des Abwasserverbandes Matheide wurden Hinweise zu Abwasserbeiträgen abgegeben.

Für die Bauleitplanung ergeben sich keine weiteren Auswirkungen.

Von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden 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 berücksichtigt, vgl. Lärmgutachten. Planbedingte Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern“, 6. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, der Gemeinde Faßberg inklusive Umweltbericht und Anlage(n) wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Gemeinde Faßberg beschlossen.

Faßberg, den

L. S.

Bürgermeisterin

Zusammenstellung
H&P, Laatzen – August 2025