

Gemeinde Faßberg
OT Faßberg - Landkreis Celle

4. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planinhalte und Begründung

Satzung

Verf.-Stand:	§ 13a(2) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	05.01.2012	13.03.2012
Plan:	05.01.2012	13.03.2012

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

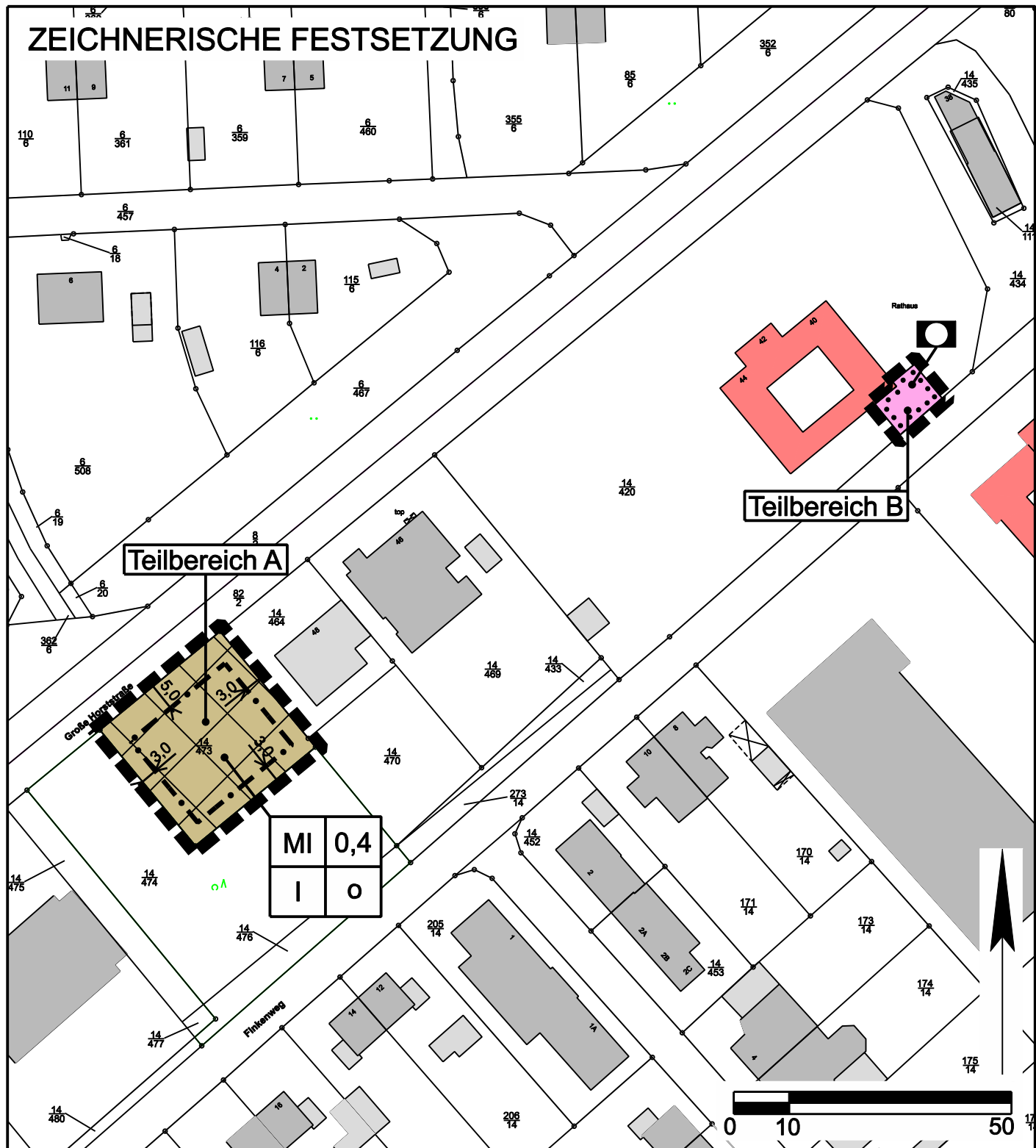
E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

BEBAUUNGSPLAN (RECHTSPLAN)	1
Zeichnerische Festsetzungen	1
Planzeichenerklärung	2
Präambel und Ausfertigung	3
Verfahrensvermerke	3
Rechtsgrundlagen	5
BEGRÜNDUNG	6
1 Einführung	6
2 Flächennutzungsplan	7
3 Darstellung und Begründung der 4. Änderung	7
4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	8
ANHANG	9
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Faßberg	

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Gemeinde Faßberg
OT Faßberg - Landkreis Celle

4. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 "Ortskern" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Rechtsplan
Satzung

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 13.03.2012
Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl

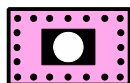
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise

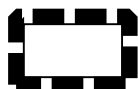
- - - - - Baugrenze

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Öffentliche Verwaltungen

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Faßberg
OT Faßberg - Landkreis Celle

4. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 "Ortskern" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Rechtsplan (Planzeichenerklärung)

Maßstab 1 : 1.000

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: info@infrap.de



Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Faßberg die 4. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Faßberg, _____._____._____

.....
Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am _____._____._____ beschlossen die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____._____._____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Faßberg, _____._____._____

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Faßberg, Gemarkung Faßberg, Flur 2

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,



© 2011

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.11.2011).

Celle, _____._____._____

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, _____._____._____

.....
Planverfasser/in

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am _____._____._____ dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____._____._____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ und die Begründung haben vom 06.02.2012 bis einschließlich 09.03.2012 gemäß § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.02.2012 gemäß § 13a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB statt.

Faßberg, _____._____._____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ in seiner Sitzung am _____._____._____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, _____._____._____

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____._____._____ im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. ____ bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am _____._____._____ tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ in Kraft.

Faßberg, _____._____._____

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg, _____._____._____

.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. 2003, 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Oktober 2010 (Nds. GVBl. S. 475)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

BEGRÜNDUNG

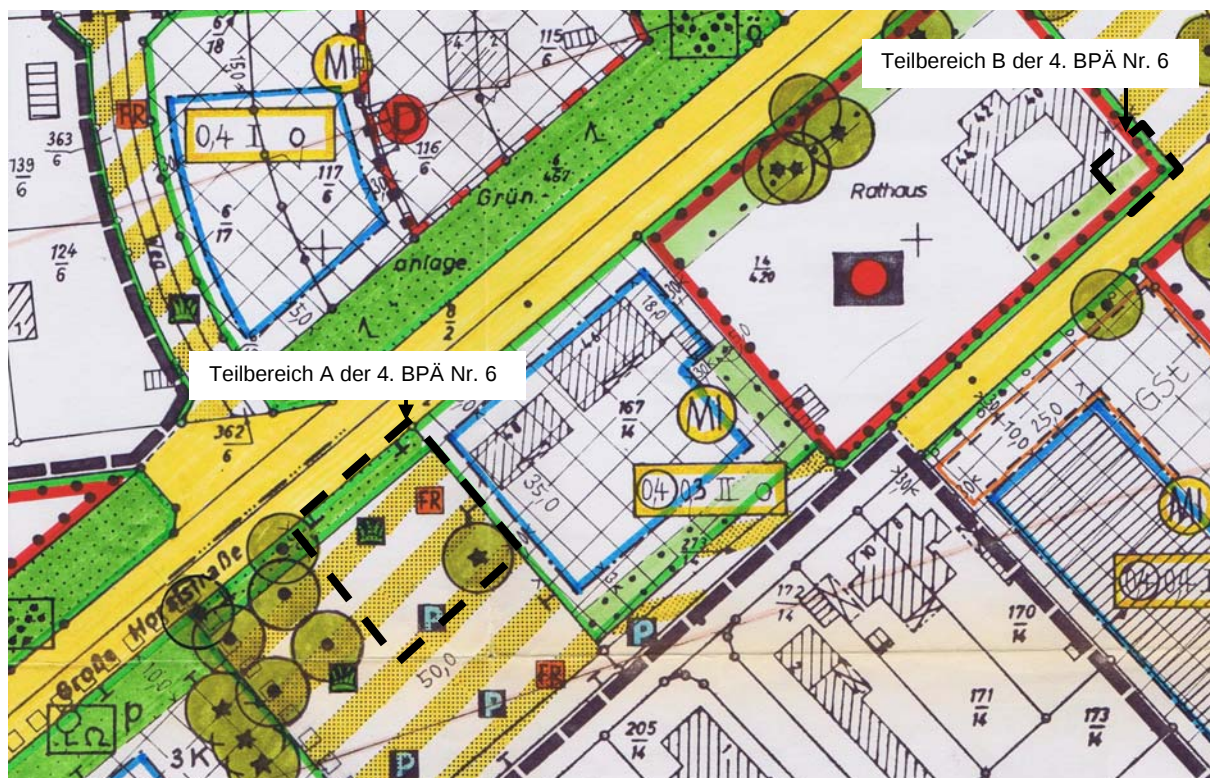
1 Einführung

Der Bebauungsplan Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ ist seit dem 04.12.1997 rechtskräftig. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 wurde im Ortszentrum von Faßberg zum überwiegenden Teil ein Mischgebiet ausgewiesen, um in diesem Bereich die zentralen Nutzungen zu ordnen. Das Ortszentrum ist weitestgehend bebaut.

Für den Bebauungsplan Faßberg Nr. 6 wurden bereits 3 Änderungen durchgeführt. Die Geltungsbereiche dieser Änderung sind von der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Mit der 1. Änderung wurden für den Bereich zwischen Große Horststraße und Marktweg im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung sowie die Örtliche Bauvorschrift zum Erhalt des denkmalgeschützten Gesamtensembles geändert. Die 2. Änderung wurde erforderlich, um auf der zentral gelegenen Fläche des Flurstücks 14/448 eine flexible Bebauung zu ermöglichen. Hierfür wurden das Baufenster und die Geschossflächenzahl erweitert. Um auf der zentral gelegenen Fläche (Geltungsbereich der 2. Änderung) die Errichtung einer Seniorenservice Wohnanlage (ca. 28 Wohneinheiten) zu ermöglichen, wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Mischgebiet wurde in Richtung Nordosten (Parkplatz) vergrößert sowie das Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenze geändert. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und die Fläche zum Anpflanzen sind entfallen. Die 2. Änderung wurde durch die 3. Änderung ersetzt. Der Änderungsbereich liegt in südwestlicher Nachbarschaft zum Geltungsbereich der 4. Änderung.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ wird nun erforderlich, um auf einer Teilfläche des Parkplatzes zwischen Große Horststraße und Finkenweg (Flurstück 14/473) einen Imbissbetrieb (Teilbereich A) sowie am Gebäude des Rathauses einen Anbau (Teilbereich B) errichten zu können.



Rechtskräftiger B-Plan Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ (Ausschnitt unmaßstäblich)

Die Teil-Geltungsbereiche A und B der 4. Änderung befinden sich im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Daher wird diese Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung von Flächen dient, durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

Die 4. Änderung erfolgt für zwei Teilbereiche des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ (s. Abb.). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes der Änderung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Änderungen.

2 Flächennutzungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg stellt den Teil-Geltungsbereich A als Straßenverkehrsfläche „Ruhender Verkehr“ dar.

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Straßenverkehrsfläche „Ruhender Verkehr“ (Teil-Geltungsbereich A) mit Mischgebiet überplant.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist kein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes berichtigt werden, indem für den Teil-Geltungsbereich Mischgebiet dargestellt wird. Die Berichtigung ist dem Anhang zu entnehmen.

3 Darstellung und Begründung der 4. Änderung

Auf einem Teilstück des Parkplatzes zwischen Große Horststraße und Finkenweg soll angrenzend an die Große Horststraße ein Imbissbetrieb errichtet werden. Dies ist derzeit nicht möglich, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 für diesen Bereich (Flurstück 14/473) Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Parkplatz festsetzt. Entlang der „Große Horststraße“ ist eine 5 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gliederung, Abschirmungsgrün“ festgesetzt. Um den Imbiss zu ermöglichen wird die erforderliche Fläche als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht den umliegenden Mischgebietsnutzungen. Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt weit unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze (0,6) für Mischgebiete. Sie gewährleistet einen für diesen Bereichstyp relativ hohen Freiflächenanteil auf dem Grundstück (Durchgrünung an der „Große Horststraße“). Als Höhenmaß wird eine I-geschossige Bebauung festgesetzt. Damit passt sich die Höhenentwicklung der Bebauung der Umgebung an. Zudem wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wie sie im Orts-

kern von Faßberg üblich ist. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert.

Für den Ortskern von Faßberg wird die Errichtung einer öffentlichen Toilette erforderlich. Dieser Notwendigkeit soll durch einen Anbau am Rathaus im Eckbereich Marktplatz/Finkenweg nachgekommen werden. Für den Bereich des geplanten Anbaus setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 derzeit eine Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs fest. Um den Anbau zu ermöglichen wird die Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf, hier: „Öffentliche Verwaltungen“ festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung für das restliche Grundstück des Rathauses.

4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen werden kann. Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des BNatSchG sind von der Änderung nicht betroffen. Die Teilflächen befinden sich innerhalb des Ortskernbereiches von Faßberg z. T. direkt angrenzend an die zentrale Erschließungsstraße „Große Horststraße“.

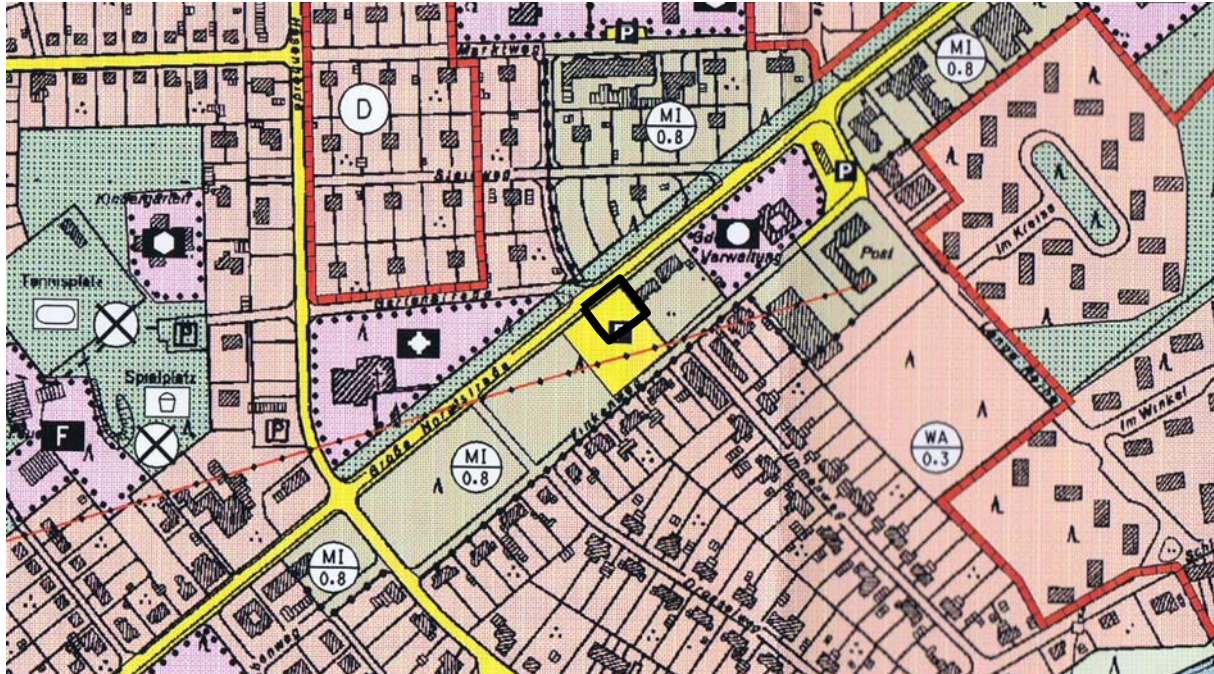
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass für den Teilbereich A der mögliche Versiegelungsgrad erhöht wird. Mit Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird ein relativ hoher Freiflächenanteil gewährleistet. In Kombination mit der festgesetzten Baugrenze kann die bestehende Grünfläche weitestgehend erhalten werden. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist auf dem Grundstück nicht mehr vorhanden, so dass keine speziellen Vorkehrungen im Rahmen der B-Plan-Änderung erforderlich werden. Für den Rathausanbau entfällt ein minimaler Anteil der Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs.

Darüber hinaus werden ausschließlich Festsetzungen zur Geschossigkeit und Bauweise getroffen, wodurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

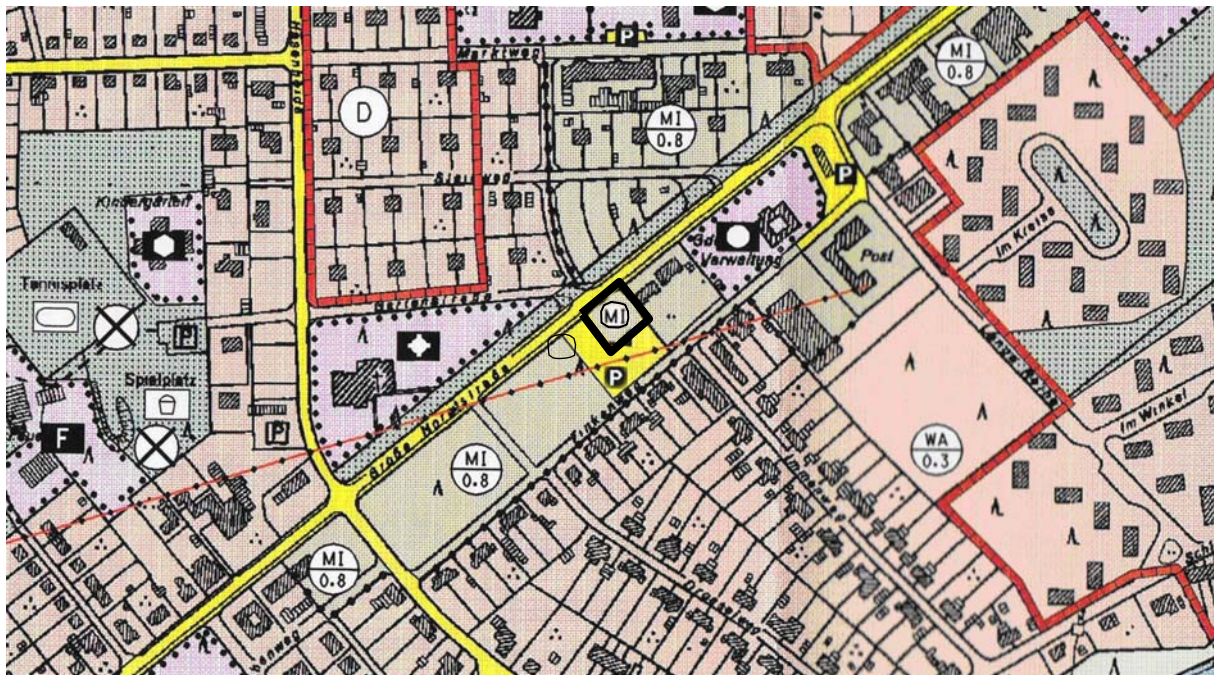
Anhang: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Faßberg

Aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortskern“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Straßenverkehrsfläche „Ruhender Verkehr“ im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes in ein Mischgebiet geändert:

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Bürgermeister, Datum