



**Gemeinde Faßberg
Landkreis Celle**

**Bebauungsplan Faßberg Nr. 6
„Ortskern“**

5. Änderung

ABSCHRIFT

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss – 14.03.2019

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Zielsetzung / Anlass	3
1.1	Verfahren nach § 13a BauGB	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	5
2	Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung	6
2.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung	6
2.2	Änderung anderer Pläne	7
2.3	Belange benachbarter Gemeinden	7
2.4	Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	7
3	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe / Überbaubare Grundstücksflächen	9
3.3	Grünordnung	10
3.4	Immissionen	10
3.5	Erschließung	10
3.6	Altlasten / Bodenschutz	10
3.7	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	11
3.8	Ver- und Entsorgung	11
4	Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange	11
5	Abwägung und Beschluss der Begründung	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)	6
Abbildung 2: Auszug RROP Landkreis Celle 2016 (Entwurf, unmaßstäblich)	7

1 Einleitung / Zielsetzung / Anlass

Auf dem Marktplatz der Gemeinde Faßberg befindet sich ein ehemals als Blumengeschäft genutztes Gebäude. Die Nutzung wurde vor geraumer Zeit aufgegeben und aufgrund des baulichen Zustandes und der speziellen Lage und Form des Gebäudes, wurde bis heute keine geeignete Nachnutzung gefunden. Absehbar lässt der bauliche Zustand des Gebäudes dies auch nicht erwarten. Die Flächen des Plangebietes stellen sich gegenwärtig als vollständig versiegelt dar.

Der B-Plan Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ wurde im Jahr 1998 erstmals rechtsverbindlich und im Laufe der Jahre wurden bisher vier Änderungen durchgeführt. Diese tangieren jedoch nicht das Plangebiet der hier vorliegenden 5. Änderung.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ der Gemeinde Faßberg setzt für die Flächen des Plangebietes ein Baufeld fest, jedoch mangelt es an weiteren Festsetzungen dazu. Somit stellt sich die Genehmigungslage als problematisch dar. Der derzeitige bauliche Bestand genießt Bestandsschutz. Ferner wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Marktplatz“ festgesetzt.

Im weiteren nordöstlichen Verlauf wird ein Mischgebiet festgesetzt und im Süden und Westen Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Rathaus“ und „öffentliche Verwaltung“ und „Post mit Fernm. Anlage“, sowie westlich eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Marktplatz“ und „verkehrsberuhigter Bereich“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft für einen Teil der Plangebietsflächen keine eindeutigen Festsetzungen. Daher beabsichtigt die Gemeinde Faßberg im Rahmen der hier vorliegenden 5. Änderung, eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). 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 als eingeschränktes Gewerbegebiet sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen in den umgebenen Mischgebieten nicht wesentlich stören. Über entsprechende Verträge zwischen einem Vorhabenträger und der Gemeinde können die erforderlichen Einstellplätze nachgewiesen werden.

Somit können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sinnvolle Nachnutzung der Flächen auf dem Marktplatz erfolgen und so einem städtebaulichen Missstand auf dem Marktplatz von Faßberg entgegenzuwirken. Durch die Festsetzung von Höhenbegrenzungen wird ein Einfügen in die Umgebung, auch im Hinblick auf das im Nahbereich befindliche denkmalgeschützte Gesamtensemble, gewährleistet.

Die Gemeinde möchte damit im Sinne der Zielsetzungen des § 13a BauGB eine Maßnahme der Innenentwicklung initiieren und somit einen Beitrag zur Schonung des Außenbereichs leisten.

Der Änderungsbereich ist insofern für eine bauliche Verdichtung geeignet, da sich dieser Bereich bereits durch bauliche Anlagen und Versiegelungen geprägt ist. Ferner ist das Plangebiet verkehrlich gut über die Gemeindestraße „Lange Reihe“ und der „Große Horststraße“ erschlossen.

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

1.1 Verfahren nach § 13a BauGB

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

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Faßberg. Das Gebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Straßenverkehrsfläche Ruhender Verkehr“ dargestellt. Dieser wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

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

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

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht, der Geltungsbereich umfasst rd. 300 m². Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht. Die Gemeinde Faßberg sieht die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die vorliegende 5. Änderung des B-Planes Faßberg Nr. 6 „Ortskern“, sollen durch die Festsetzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die umfeldgerechte Nachnutzung (beispielsweise Apotheke) von derzeit ungenutzter Gebäudesubstanz auf dem Marktplatz in Faßberg geschaffen werden. 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 als eingeschränktes Gewerbegebiet sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen in den umgebenen Mischgebieten nicht wesentlich stören.

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

Durch die Umsetzung der Planung kann einem Verfall und somit städtebaulichen Missstand entgegengewirkt werden und es kann eine dem Standort gerechte Nutzung planungsrechtlich ermöglicht werden (z.B. Apotheke).

Eine verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Lange Reihe“ an die „Große Horststraße“ gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können innerhalb des Plangebietes der 5. Änderung nachgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist deckungsgleich mit der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze.

1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des ehemaligen Blumengeschäftes auf dem Marktplatz der Gemeinde Faßberg kann das bestehende ungenutzte Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Flächen des Plangebietes stellen sich bereits als vollständig bebaut bzw. vollständig versiegelt dar. Aufgrund der somit vorhandenen Vorbelastungen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu rechnen. Durch den Abriss des vorhandenen abgängigen Gebäudes und den Ersatz durch einen dem Umfeld angepassten Neubau kann einem städtebaulichen Missstand entgegengewirkt werden.

Es wird im Bebauungsplan 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 gesunden 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 zulässig.

Bei der Fläche handelt es sich um bereits versiegelte Flächen im bereits bebauten Siedlungszusammenhang. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden aufgrund der Vorbelastungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Neuerrichtung eines Gebäudes nicht ausgelöst.

Verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da sich die zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehre über die vorhandenen Gemeindestraßen abwickeln können. Diese stellen sich als ausreichend dimensioniert dar. Es wird eine Anbindung über Straße „Lange Reihe“ gewährleistet.

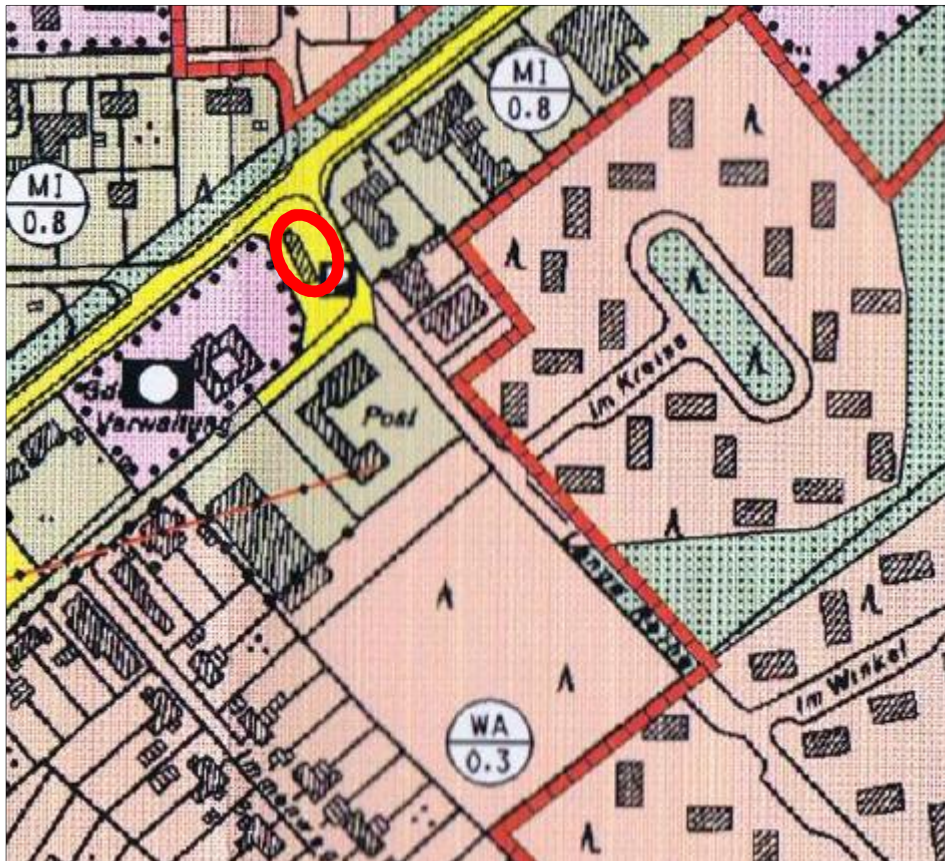
Bezüglich der lärmtechnischen Auswirkungen wird davon ausgegangen, dass sich die zukünftigen Nutzungen in das Umfeld (Durchmischung von Wohnen und Gewerbe) einfügen werden. In der Umgebung befinden sich ebenfalls keine Nutzungen, die die geplanten Nutzungen im Plangebiet erheblich beeinträchtigen werden.

2 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

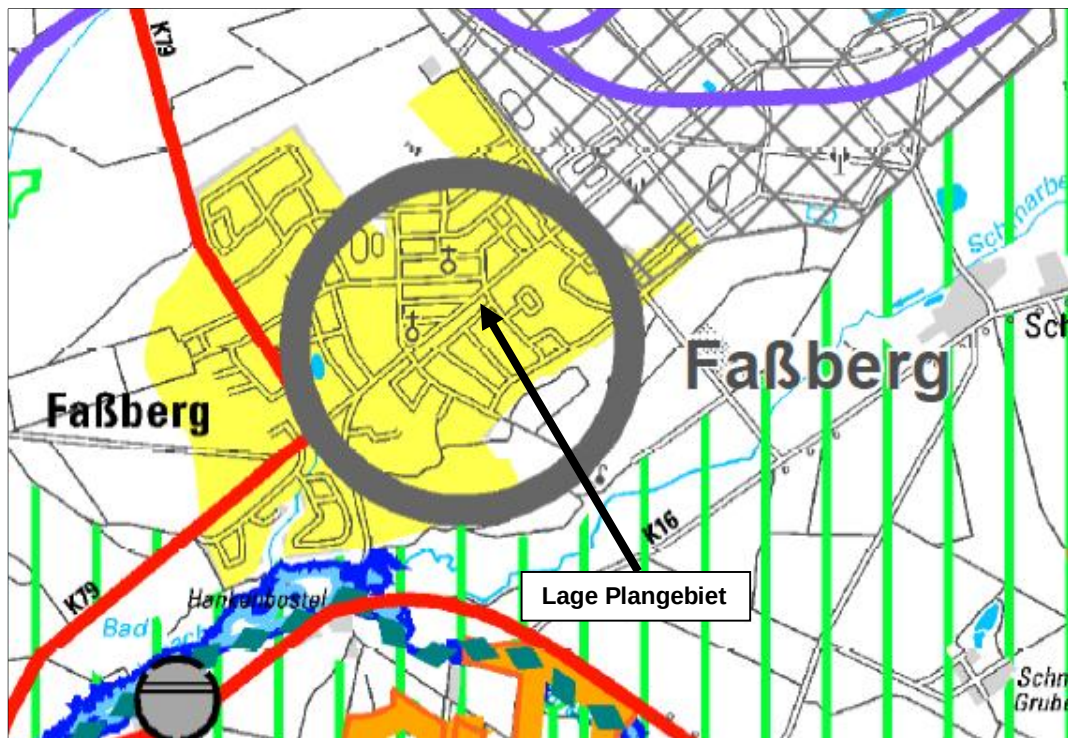
2.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Plangebietes als „Straßenverkehrsfläche Ruhender Verkehr“ dar. Die FNP-Darstellungen werden im Zuge der Berichtigung angepasst.

Abbildung 1: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)



Für die Raumordnung ist festzuhalten, dass das Plangebiet im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Celle (2016) als „zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt wird.

Abbildung 2: Auszug RROP Landkreis Celle 2016 (Entwurf, unmaßstäblich)

Somit ist festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist.

2.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

2.3 Belange benachbarter Gemeinden

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

2.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Denkmalschutz

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

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gesamtensemble. Durch die festgesetzte Höhenbegrenzung ist mit keinen Beeinträchtigungen des Gesamtensembles zu rechnen.

Hinweis Landkreis Celle

Beim Abriss von Gebäuden können artenschutzrechtliche Belange betroffen sein, wenn z.B. Fledermäuse im Dachgeschoss Quartiere haben. Insofern sollte vor jedem Abriss von Gebäuden durch Begehung geprüft werden, ob geschützte Arten vorkommen. Ist das der Fall, wäre das weitere Vorgehen mit der Abteilung Naturschutz des Landkreises Celle abzustimmen.

Hinweis Zweckverband Abfallwirtschaft Celle

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle weist darauf hin, dass im Planungsbereich keine Altablagerungen bekannt sind. Eine Abfallentsorgung ist problemlos möglich.

3 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird dem zentralen Standort inmitten auf dem Marktplatz der Gemeinde Faßberg Rechnung getragen.

Zulässige Nutzungen im **GEe-Gebiet**:

Allgemein zulässig sind:

- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

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.

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. Nachdienst 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 militärischen Störungen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe / Überbaubare Grundstücksflächen

Versiegelung

Das Plangebiet stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt 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 gesunden 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.

Höhenentwicklung

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, II-Vollgeschosse festgesetzt. Ferner wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt.

Als untere Bezugshöhe für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet gilt die Straßenoberkante der östlich angrenzenden Verkehrsfläche der Straße „Lange Reihe“.

Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenze verläuft in diesem speziellen Fall entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 14/435. Die östliche Grenze der Baugrenze verläuft parallel dazu mit einem Abstand von 9,50 m. Die Baugrenze verläuft deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung.

Bauweise

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) weicht von der offenen Bauweise des § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch ab, dass die Gebäude an allen Grenzen ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen. Nachbarliche Belange sind im vorliegenden Fall als vernachlässigbar anzusehen, da kein direkter Nachbar betroffen ist.

3.3 Grünordnung

Das Plangebiet stellt sich derzeit bereits als vollständig versiegelt dar. Im Übergang zur Straße „Lange Reihe“, außerhalb des Plangebietes, befinden sich drei etablierte Straßenbäume. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge der Planung erhalten bleiben. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Grünstrukturen.

Das bestehende Gebäude, welches abgerissen werden soll, verfügt nicht über Spalten oder geeignete Einflugmöglichkeiten, da die Fassade sich als intakt darstellt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bleiben somit von der Planung unberührt.

3.4 Immissionen

Durch die geplanten Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Emissionen zu erwarten, die näherer Betrachtung bedürfen. Es sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sich insofern Mischgebietsverträglich darstellen. Ferner ist der solitäre Standort auf dem Marktplatz von Faßberg zu berücksichtigen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gemischte Nutzungsstrukturen zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnen. Auch die zu erwartenden PKW-Verkehre werden nach derzeitiger Einschätzung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung führen.

In der Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine Anlagen und Nutzungen bekannt, die erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung haben könnten.

Die geplante Nutzung wird sich in die insgesamt gemischte Nutzungsstruktur im Ortskern von der Gemeinde Faßberg (gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen) einfügen.

3.5 Erschließung

Die äußere Kfz-Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Lange Reihe“ weiter an die „Große Horststraße“.

Über entsprechende Verträge zwischen einem Vorhabenträger und der Gemeinde können die erforderlichen Einstellplätze im Nahbereich im öffentlichen Raum nachgewiesen werden.

3.6 Altlasten / Bodenschutz

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

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

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.

3.7 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Das Plangebiet stellt sich derzeit bereits als vollflächig versiegelt dar, Das anfallende Oberflächenwasser wird in den Regenwasserkanal abgegeben. Dies soll zukünftig ebenso erfolgen.

3.8 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung mit Strom und weiterer Infrastruktur kann das Plangebiet weiterhin an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

4 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange

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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits versiegelte Flächen im bereits bebauten Siedlungszusammenhang (Marktplatz von Faßberg). Nach derzeitigem Kenntnisstand werden aufgrund der Vorbelastungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Neuerrichtung eines Gebäudes nicht ausgelöst. Das bestehende Gebäude, welches abgerissen werden soll, verfügt nicht über Spalten oder geeignete Einflugmöglichkeiten, da die Fassade sich als intakt darstellt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bleiben somit von der Planung unberührt.

Eine Neuversiegelung findet durch die Planung nicht statt.

5 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:

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

Der Landkreis Celle weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass vor dem Abriss der Gebäude geprüft werden muss ob ggf. Fledermäuse das Dachgeschoss als Quartier nutzen. In diesem Fall wäre das weitere Vorgehen mit der Abteilung Naturschutz des Landkreises Celle abzustimmen. Es wird ein entsprechender redaktioneller Hinweis in die Begründung mit aufgenommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten des Denkmalschutzes wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in der Begründung. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle wird darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich keine Altablagerungen bekannt sind und die Abfallentsorgung problemlos möglich ist. Es wird ein redaktioneller Hinweis in die Begründung mit aufgenommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Beschlussfassung:

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

Faßberg, den 22.07.2019

gez. i.V. Fähndrich