

B E G R Ü N D U N G

zur Abrundungssatzung der Stadt Celle im Ortsteil Garßen (§ 34 Abs. 4 BauGB Nrn. 1 und 3 i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)

1. Veranlassung, Ziele und Zwecke der Satzung

Im Ortsteil Garßen gibt es zur Zeit nur wenige Flächen, die zu Wohnbauzwecken genutzt werden könnten. Dies ist insbesondere deshalb mißlich, da der Ortsteil über eine gute infrastrukturelle Ausstattung verfügt und ein großer Druck auf dem Wohnungsmarkt herrscht. Daher sollen nun vorerst einige Baugrundstücke am südöstlichen Ortsrand von Garßen, zwischen der "Celler Heerstraße" (B 191) und der "Alvernschen Straße" (K 29), bereitgestellt werden. Gleichzeitig soll durch entsprechende Festsetzungen eine Ortsrandeingrünung weiter Teile des beplanten Bereiches vorbereitet werden.

Als geeignetes rechtliches Instrumentarium für die Bereitstellung einiger Baugrundstücke bietet sich hier eine Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) an, da sie die rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes schafft und aufgrund der im Vergleich zu einem Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplan geringeren Verfahrens- und Formvorschriften eine schnellere Realisierung der Bebauung ermöglicht. Aufgrund der Novellierung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch können nunmehr gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG unter bestimmten Rahmenbedingungen über die bisherigen Möglichkeiten der Abrundung hinaus Außenbereichsflächen in die Satzung einbezogen werden. Von dieser Regelung wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

2. Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den überwiegenden, weitestgehend bebauten Teil des Satzungsgebietes als "gemischte Baufläche" dar. Dies gilt auch für die größtenteils noch unbebauten Flächen südlich des "Hühnerberges" sowie am nordöstlichen Rand des Satzungsgebietes. Die darüber hinaus in die Satzung einbezogenen Teilflächen - insbesondere westlich der "Königstraße" sowie östlich der Straße "Hundehoopsfeld" am Ortseingang von Garßen - sind im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da es sich dabei um keine qualifizierte Darstellung wie z.B. "Verkehrsfläche" oder "Grünfläche" handelt, ist die Einbeziehung dieser Teilflächen in den Satzungsgebiet mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt zudem so, daß durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen kein bauleitplanerisches Planungserfordernis aufgeworfen wird. So sind z.B. keine Regelungen über Erschließungsanlagen erforderlich, da sämtliche einbezogenen Außenbereichsflächen über angrenzende, vorhandene Straßen erschlossen werden und auch Ver- sowie Entsorgungsleitungen bereits existieren. Auch werden durch die neuen 20 bis 25 Baugrundstücke keine sonstigen Infrastruktureinrichtungen wie Versorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen et c. erforderlich, da die vorhandenen Einrichtungen noch genügend Kapazitäten aufweisen.

Teile des Plangebietes werden von einer raumordnerisch gesicherten 110-KV-Leitung tangiert bzw. geringfügig überlagert. Nach bisherigen Untersuchungen über elektromagnetische Felder im Bereich von Hochspannungsleitungen sind negative Auswirkungen auf menschliches, tierisches und pflanzliches Leben langfristig nicht auszuschließen. Neben der DIN VDE 0848 gibt es derzeit in Deutschland aber keine weitergehenden Anforderungen an Mindestabstände zu Hochspannungsleitungen als die derzeit einzuhaltenden Schutzbereiche. Die zur Diskussion stehenden Flächen werden daher in den Satzungsbereich einbezogen.

### 3. Festsetzungen zur Art baulicher Nutzung

Im Rahmen der erweiterten Abrundungssatzung gem. BauGB-MaßnahmenG dürfen über die bisherigen Möglichkeiten der Abrundung hinaus Außenbereichsflächen einbezogen werden, wenn diese Flächen durch überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind und die Einbeziehung ausschließlich zugunsten von Wohnvorhaben erfolgt. Für die einbezogenen Flächen ist zudem festzusetzen, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Satzungsbereiches wird derzeit durch zwei Nutzungsarten besonders geprägt. So befinden sich im nördlichen, zentralen Teil des Satzungsgebietes einige landwirtschaftliche Betriebe, während in den übrigen Bereichen insbesondere auch an den Siedlungsrändern Wohnbebauung vorherrscht. Die nun einbezogenen Außenbereichsflächen grenzen größtenteils an vorhandene Wohnbebauung an und sind so von dieser Nutzungsart geprägt. Um sicherzustellen, daß die Einbeziehung der Außenbereichsflächen ausschließlich zugunsten von Wohnvorhaben erfolgt, erhält die Satzung eine entsprechende textliche Festsetzung. Die Anwendungsvoraussetzungen für die erweiterte Abrundungssatzung gem. BauGB-MaßnahmenG werden somit im vorliegenden Fall erfüllt.

### 4. Eingriff in Natur und Landschaft

Auch im Rahmen einer erweiterten Abrundungssatzung ist - wie bei einem Bebauungsplan - in der Satzung abschließend über die erforderlichen Festsetzungen zum Ausgleich, zum Ersatz oder zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich der Satzung zu entscheiden. Die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilden die "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Nieders. Landesamt für Ökologie (Breuer 1993).

### Bestandsaufnahme

Bei den in den Satzungsbereich einbezogenen Außenbereichsflächen handelt es sich um landwirtschaftlich, als Acker- bzw. Grünland genutzte Flächen. Südlich der "Alvernschen Straße" befinden sich am östlichen Ortsrand einige Obstbäume, die abgängig sind.

### Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Boden: Die Böden werden landwirtschaftlich intensiv genutzt und sind demnach als beeinträchtigt mit allgemeiner Bedeutung zu bewerten.
- Wasser: Insgesamt ist durch die vorherrschende landwirtschaftliche Bodennutzung von einer beeinträchtigten Grundwassersituation mit allgemeiner bis geringer Bedeutung auszugehen.
- Luft/ Klima: Auf den offenen, im Sommer vegetationsbedeckten Flächen (Äcker) kommt es zur Bildung von Kalt- bzw. Frischluft. Ihre klimatische Ausgleichsfunktion ist im Planungsraum jedoch von geringer Bedeutung (Flächenanteil).
- Biotope: Die Flächen sind struktur- u. artenarm mit hoher Nutzungsintensität. Sie erfüllen dennoch im Verbund mit anderen Biotopstrukturen eine Lebensraumfunktion, z.B. für Vögel, und werden den Biotoptypen mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zugeordnet.
- Landschaftsbild: Der Landschaftsraum wird durch ebene, weiträumige Ackerflächen mit wenigen Weideflächen und Gehölzstrukturen geprägt. Der Ortsrand ist bis auf den östlichen Ortskernrand (Obstbäume südlich der "Alvernschen Straße") weitgehend naturfern ausgebildet. Der Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist abrupt.

Mit der geplanten Bebauung sind somit Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft gegeben. Sie liegen u.a. in einer

- Veränderung der Gestalt und Nutzung des Bodens (Bodenversiegelung, - verdichtung, - umschichtung),
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, erhöhtes Risiko von Schadstoff-/ Nährstoffeintrag,
- Luftverunreinigung durch Kfz und Heizung sowie
- Reduzierung von Lebensräumen durch Überbauung
- Veränderung landschaftsraumprägender Siedlungsränder durch Ausdehnung des Ortsteiles.

## Planungsziele

Die Ortsränder des mit dieser Satzung überdeckten Ortsteiles sind sowohl von der "Lüneburger Heerstraße" (B 191) als auch der "Alvernschen Straße" (K 29) sowie der in Richtung Bostel führenden Straße "Am Umspannwerk" (K 31) gut sichtbar. Da in diesen Bereichen gegenwärtig eine intakte und landschaftspflegerisch sinnvolle Ortsrandeingrünung größtenteils nicht vorhanden ist, lautet das primäre Planungsziel, dieses Defizit zu beheben.

Sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftspflegerischer Sicht ist eine geschlossene und keine partielle Ortsrandeingrünung sinnvoll. Um langfristig entlang der Siedlungsränder eine geschlossene Ortsrandeingrünung zu erhalten, wird die Verpflichtung für die Herstellung einer Ortsrandeingrünung nicht nur für die in die Satzung einbezogenen unbebauten Außenbereichsflächen sondern auch für die am Ortsrand gelegenen bereits bebauten Grundstücke des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgesetzt. Ausgenommen davon sind nur einige Parzellen, auf denen das Anlegen eines Pflanzstreifens aufgrund der Anordnung der vorhandenen Bausubstanz eine nicht gewollte Härte darstellen würde. Da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 8 a Abs. 1 BNatSchG nur bei den in die Satzung einbezogenen Außenbereichsflächen zur Anwendung kommt, wird für die übrigen Grundstücke am Siedlungsrand die Ortsrandeingrünung auf Grundlage der Vorschriften des § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Um vermeidbare Beeinträchtigungen bei der Bebauung der Außenbereichsflächen auszuschließen, wird in der Satzung geregelt, daß Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die Stellplätze selbst wasserdurchlässig herzustellen sind, z.B. aus Rasengittersteinen oder Pflasterflächen mit offenen Fugen. Darüber hinaus werden zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen Festsetzungen über durchzuführende Pflanzmaßnahmen getroffen (Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 Nieders. Naturschutzgesetz). Diese erfolgen in Form von Pflanzverpflichtungen für Ortsrandeingrünungen, die in Abhängigkeit von der naturräumlichen Beschaffenheit und der Lage des jeweiligen Baugrundstückes als 9 m bzw. 10 m breite Pflanzstreifen herzustellen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 3 sowie Anlage 1 bzw. 2 dieser Begründung). Da im Bereich der bereits bebauten Grundstücke die Gebäudeanordnung nicht mehr variabel ist und die Gebäude z.T. relativ nah an den Ortsrand gebaut wurden, wird hier ein auf 6 m Breite reduzierter Pflanzstreifen vorgesehen (s. textliche Festsetzung Nr. 4 sowie Anlage 1 dieser Begründung).

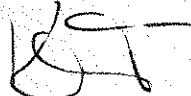
Wie bereits ausgeführt, ist die durch eine Bebauung der Außenbereichsflächen verursachte Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes weitestgehend als gering zu beurteilen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Ortsrandeingrünungen stellen eine sowohl aus landschaftspflegerischer als auch städtebaulicher Sicht sinnvolle Maßnahme dar, die einen sensiblen Übergang von den Siedlungsrändern zur freien Landschaft schafft und eine optische Aufwertung des Ortsrandes bewirkt. Da zudem in Garßen gegenwärtig keine bedarfsgerechte Zahl an Baugrundstücken zur Verfügung steht, werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hier zugunsten der Schaffung von Bauland in Teilbereichen zurückgestellt.

Mit der Durchführung der o.a. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kompensiert.

Aufgestellt:

Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung  
und Bauaufsicht  
- Abt. Stadtplanung-

Celle, d. 03.05.1995

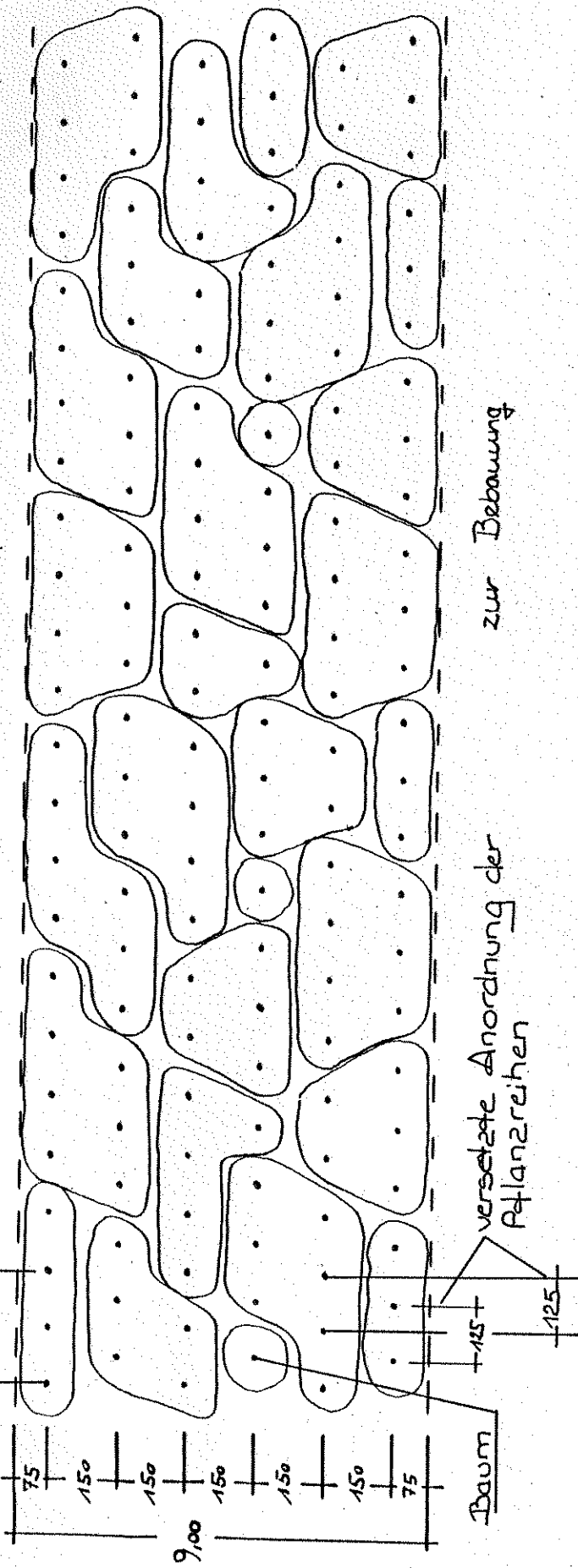


(K. Köster)  
Bauamtfrau

# Pflanzschemata für die Abrundungssatzung im Ortsteil

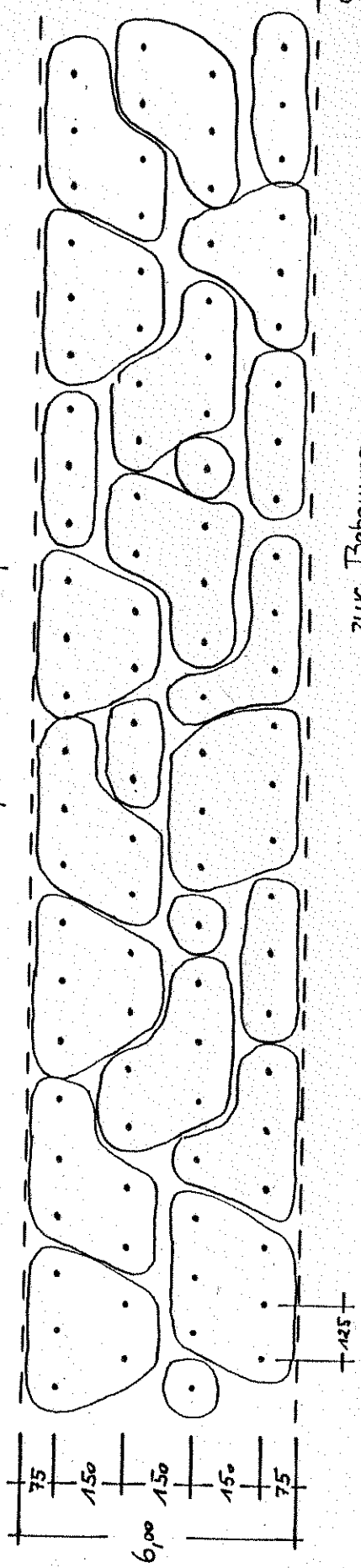
Gruppe aus 4 Sträuchern einer Art, z.B. Eberesche

Seite zur freien Landschaft



zur Bebauung

Seite zur freien Landschaft



zur Bebauung

Grünflächenamt

08.11.14 Jh

Abrundungssatzung im OT. Corben

Detail: Ortsrandeingrünung mit Obstbäumen, Hochstämmen

