

# Samtgemeinde Scharnebeck

## 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck für die Gemeinde Rullstorf „Feuerwehr & Wohnen“

### Begründung

Stand Vorentwurf: 26.04.2019 für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB



Quelle: Auszug aus dem Geportal des Landkreises Lüneburg, WebAtlasDE (grau). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



**Diese Planung wurde erarbeitet von:**

**BÜRO MEHRING**

**STADT +**   
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34                      21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0      Fax 04131 400 488-9

E-Mail: [mehring@slplanung.de](mailto:mehring@slplanung.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und -ziele .....	4
1.2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung .....	4
<b>2</b>	<b>Zu beachtende Plangrundlagen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010.....	4
2.2	Landschaftsrahmenplan Lüneburg 2017.....	5
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	5
2.4	Bebauungsplan Nr. 4 „Am Sauerbach“ .....	5
<b>3</b>	<b>Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Weiterer Untersuchungsbedarf</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>8</b>



## 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Rullstorf plant zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes an Wohnbauflächen die westliche Erweiterung des Wohngebietes „Zum Sauerbach“ im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung. Außerdem soll hier ein neues Feuerwehrhaus angesiedelt werden.

Da der wirksame Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist er im Rahmen der vorliegenden 44. Änderung des im Parallelverfahren zu ändern.

### 1.2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der ca. 1,78 ha große Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Rullstorf, südlich des Stadtweges und des Betriebsstandortes der Gärtnerei Darger, welcher nördlich des Stadtweges liegt. Östlich grenzt das Wohngebiet „Zum Sauerbach“ an. Südlich und westlich liegen gartenbaulich und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 2 Zu beachtende Plangrundlagen

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

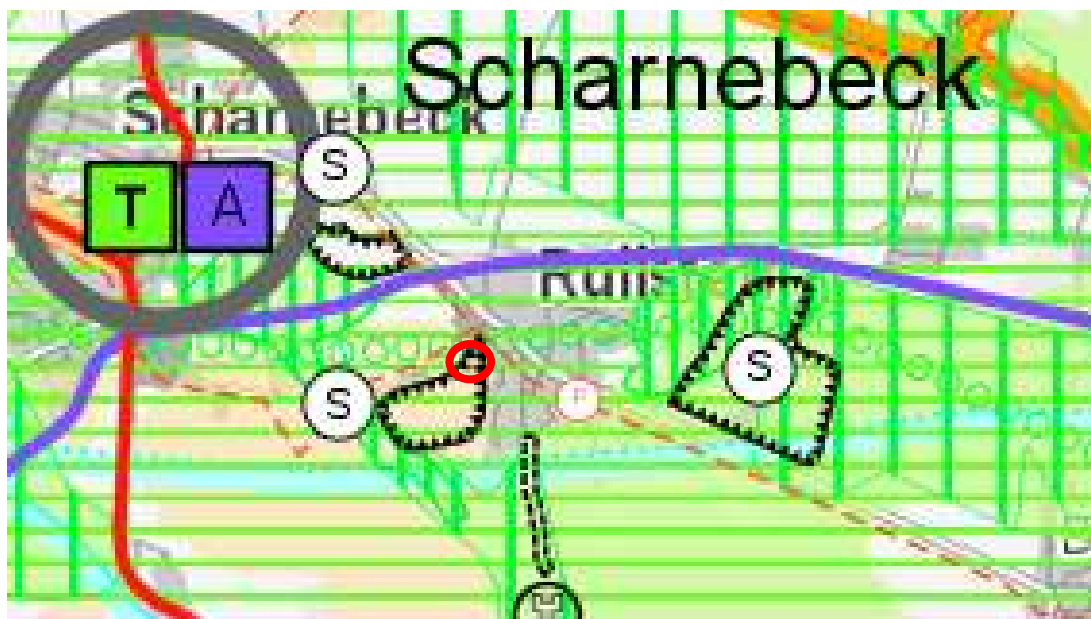


Abb. 1: Auszug aus dem Regionales Raumordnungsprogramm (LANDKREIS LÜNEBURG 2016)

#### Zeichnerische Darstellungen

Der Ortsteil Rullstorf liegt in unmittelbarer Nähe zum Grundzentrum Scharnebeck.

Die Darstellung eines als Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung, Sandabbau reicht von Südwesten her in den Änderungsbereich herein.

Der Änderungsbereich ist außerdem, wie die gesamte Ortslage Rullstorfs, Teil der Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Erholung. Außerdem wird ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen Ertragspotentials dargestellt. Die Ausbeutung des Vorbehaltsgebietes für die Rohstoffgewinnung hätte nachteilige Auswirkungen sowohl auf das Vorbehaltsgebiet für Erholung als auch auf das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Der Änderungsbereich nimmt nur eine untergeordnete Teilfläche des Vorbehaltsgebietes für die Rohstoffgewinnung ein. Das Potential der übrigen Fläche ist weiterhin nutzbar. Im Fall der Ausbeutung des Vorbehaltsgebietes würden erhebliche Auswirkungen (Verkehr, Schall) auf das Siedlungsgebiet von Rullstorf einwirken. Südöstlich von Rullstorf, nördlich der K 39 wird in

einem anderen Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung bereits ein Sandabbau betrieben. Hier stehen in besserer verkehrlicher Lage noch umfangreiche auszubehutende Potentiale zur Verfügung.

Im Rahmen der Planung wird eine stark untergeordnete Teilfläche des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Ein Großteil der Ackerfläche steht für die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zur Verfügung. Der Boden im Änderungsbereich weist zudem nur eine sehr geringe Ertragsfähigkeit auf (Ackerzahl 24, LBEG 2019). Eine Bodenausprägung mit hoher Ertragsfähigkeit reicht von Westen an den Änderungsbereich heran.

Das Vorbehaltsgebiet für Erholung wird durch die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Zum Sauerbach“ nicht nachteilig beeinträchtigt. Auch der regional bedeutsame Radwanderweg, welcher über den Stadtweg verläuft, wird durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Zu berücksichtigen ist, dass über den Stadtweg bereits das Wohngebiet „Zum Sauerbach“ erschlossen wird sowie die Lagerflächen des nördlich gelegenen Gärtnereibetriebes. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vom Änderungsbereich ausgehenden Verkehre untergeordnet sein werden.

#### Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung

An Standorten unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“, wie Rullstorf ist eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich am Bedarf, der sich

- aus der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- unter Berücksichtigung steigender Wohnansprüche bzw. sinkender Haushaltsgrößen sowie
- nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand (insbesondere Baulandreserven, Baulücken) ergibt).

Unbeachtlich bleiben Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3 % oder um bis zu 5 erhöht (RROP 2.1. 14).

Im Änderungsbereich werden im Rahmen der parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanung 14 Baugrundstücke zur Ansiedlung von ca. 20 neuen Haushalten geplant. Dieser Umfang der Wohnbauflächenentwicklung führt unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl in Rullstorf von 1.894 (NLS, Stand 30.09.2018) und einer Haushaltsgröße von 2,5 (GEWOS 2016) zu einem Einwohnerzuwachs von ca. 2,6 %, welches dem Kriterium der Unbeachtlichkeit entspricht.

## **2.2 Landschaftsrahmenplan Lüneburg 2017**

Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans gibt für den Änderungsbereich die Zielaussage „Erhaltung von Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit“. Der Boden im Änderungsbereich ist jedoch von geringer Ertragsfähigkeit (vgl. Kap. 2.1).

## **2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Östlich angrenzend wird als Abgrenzung einer Wohnbaufläche eine Grünfläche dargestellt.

## **2.4 Bebauungsplan Nr. 4 „Am Sauerbach“**

Im Parallelverfahren zur hiermit vorliegenden 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ der Gemeinde Rullstorf aufgestellt mit welchem die moderate Erweiterung des Wohngebietes „Zum Sauerbach“ geplant wird sowie außerdem ein neuer Standort für das Feuerwehrhaus der Gemeinde Rullstorf.

Für die Erschließung des Baugebietes soll auch einen Anschluss an das benachbarte Wohngebiet „Zum Sauerbach“ geplant werden. Dafür muss der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Sauerbach“ zum 1. Mal geändert werden. Eine im Rahmen dieses Plans festgesetzte öffentliche Grünfläche ist teilweise in eine öffentliche Verkehrsfläche umzuwandeln.



### 3 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich wird überwiegend als Wohnbaufläche (ca. 1,47 ha) dargestellt, um hier eine Wohnbebauung vorzubereiten. Die für den neuen Standort der Feuerwehr vorgesehene nordwestliche Teilfläche (ca. 0,3 ha) wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt, um hier den Bau einer Feuerwehr vorzubereiten.

Die Erschließung beider Teilflächen erfolgt über den Stadtweg. Die Wohnbaufläche soll außerdem mittels einer Anbindung an das östliche Wohngebiet „Zum Sauerbach“ erschlossen werden.

### 4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich soll zur Deckung des kurzfristigen Wohnbauflächenbedarfs in Rullstorf beitragen.

Als Standortalternativen kämen zwei Wohnbauflächendarstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan, zwischen der Boltersener Straße und der Straße „Am Osterberg“, sowie östlich des Buchenweges infrage.

Beide dargestellten Wohnbauflächen werden von den Eigentümern für die Entwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aktuell nicht zur Verfügung gestellt. Sie bleiben als Potentialflächen für den mittel- bis langfristigen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Rullstorf im Flächennutzungsplan enthalten.

### 5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Planung wird die Umnutzung einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche zum Wohnen und zur Ansiedlungen eines Feuerwehrstandortes vorbereitet. Damit werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die ausgleichspflichtig sind.

Dazu gehört die Versiegelung und Überbauung von Boden, der im Änderungsbereich nur ein geringes Ertragspotential für die Landwirtschaft aufweist, was zur Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Wasser- und Bodenhaushaltes führt. Durch die geplante Bebauung wird darüber hinaus ein Verlust an klimatisch wirksamen Offenbodenflächen und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen bewirkt. Die an den Siedlungsrand angrenzende Ackerfläche weist jedoch nur ein begrenztes Lebensraumpotential auf. Angrenzend an den Änderungsbereich bleiben weite klimawirksame Flächen erhalten. Mit der Inanspruchnahme von freier Fläche wird außerdem ein Eingriff in das Landschaftsbild vorbereitet.

Von dem nördlich des Stadtweges befindlichen Gartenbaubetrieb, zu dem vom Stadtweg aus eine Zufahrt besteht, wirken potentiell erhebliche Lärmimmissionen auf den Änderungsbereich ein.

Es ist nicht anzunehmen, dass die im Änderungsbereich geplante sowie die angrenzend bereits vorhandene Wohnnutzung durch erhebliche Lärmimmissionen von dem ebenfalls im Änderungsbereich geplanten Feuerwehrstandort beeinträchtigt werden. Bei Notfalleinsätzen mit Martinshorn muss angenommen werden, dass Richtwertüberschreitungen auftreten. Diese sind unter der Sichtweise der sozialen Adäquanz zu bewerten, nicht vermeidbar und liegen im Ermessen der Gemeinde Rullstorf, die parallel zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans den der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ aufstellt.

Die Auswirkungen des Feuerwehr-Regelbetriebes auf die angrenzende Wohnnutzung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Die Anordnung einer Übungsfläche wird auf der von der Wohnbaufläche abgewandten Seite geplant.



## 6 Weiterer Untersuchungsbedarf

- Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung zum Entwurf der 44. Änderung
- Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung zum Entwurf der 44. Änderung unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und des Artenschutzes



## 7 Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. S. 3434).

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): 2. Änderung des Regionales Raumordnungsprogramms (Fassung 2016)

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan 2107

LANDKREIS LÜNEBURG (2018): DATEN VOM GEOPORTAL DES LANDEKREISES LÜNEBURG UNTER [HTTP://GEO.LKLG.NET/TERRAWEB\\_OPENLAYERS/LOGIN-OL.HTM?LOGIN=GEOPORTAL&MOBIL=FALSE](http://geo.lklg.net/terraWEB_OPENLAYERS/LOGIN-OL.HTM?LOGIN=GEOPORTAL&MOBIL=FALSE).

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2019): NIBIS Kartenserver: Bodenkunde, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2019): NLS Online-Datenbank, Bevölkerung nach Geschlecht, Fläche, Bevölkerungsdichte (Gemeinde), Tabelle A100001G, 30.09.2018 Rullstorf

Der Rat der Samtgemeinde Scharnebeck hat die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck für die Gemeinde Rullstorf „Feuerwehr & Wohnen“ nebst Begründung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Scharnebeck, den .....

.....  
Samtgemeindebürgermeister

