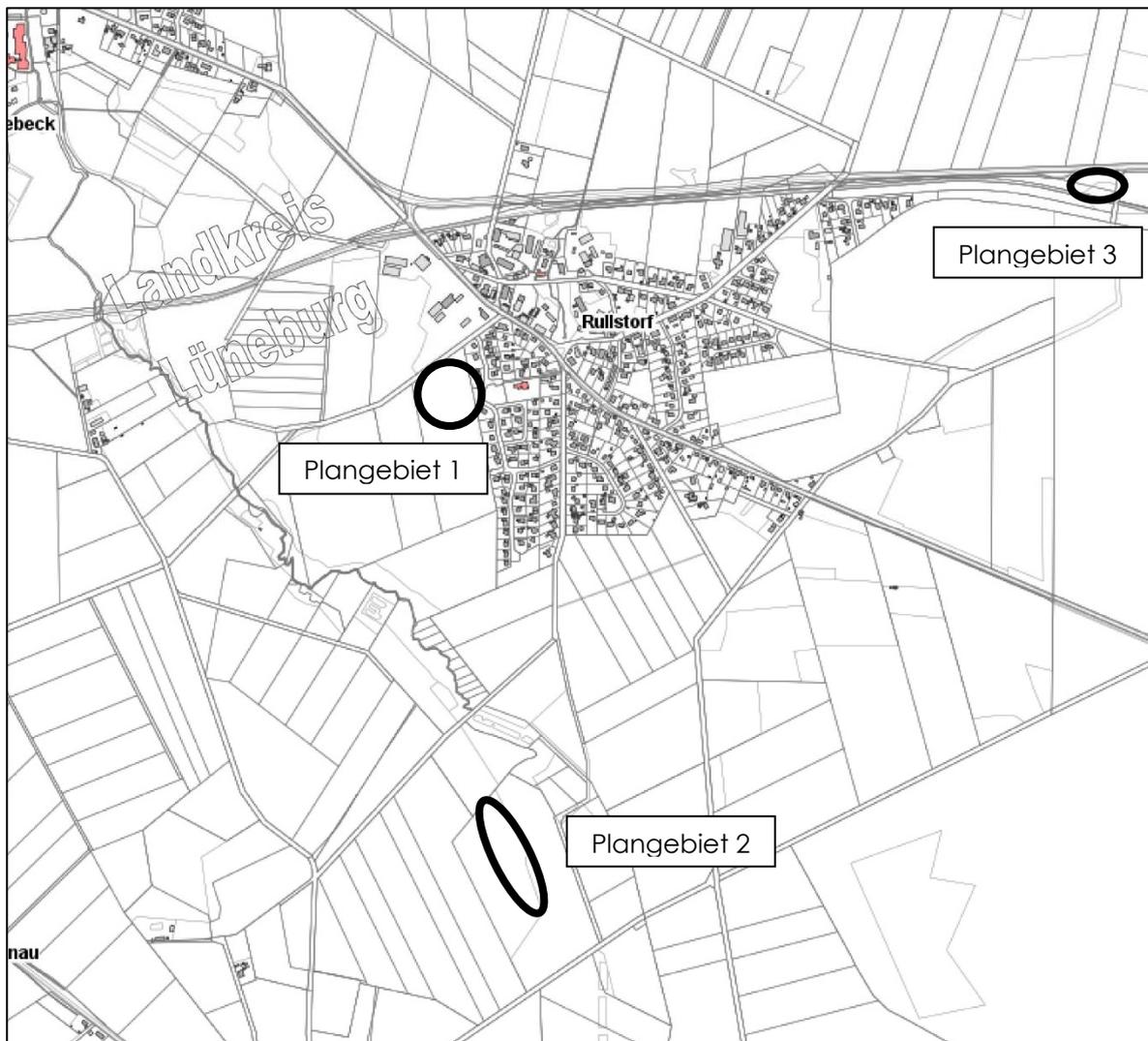


# Gemeinde Rullstorf

## Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“

### Begründung mit Umweltbericht



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage der Plangebiete

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>Teil I Allgemeine Begründung</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Planungsanlass und –ziele</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Beschreibung der Plangebiete und ihrer Umgebung</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Rechtsgrundlage und Verfahren</b> .....	<b>8</b>
<b>4 Zu beachtende Plangrundlagen</b> .....	<b>9</b>
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm .....	9
4.2 Landschaftsrahmenplan .....	14
4.3 Flächennutzungsplan .....	16
4.4 Bebauungsplan .....	19
4.5 Brutvogelkartierung .....	20
4.6 Baugrunderkundung .....	20
4.7 Schalltechnische Untersuchung.....	21
4.8 Konzept zur Erschließung und Oberflächenentwässerung.....	21
<b>5 Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>22</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	22
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
5.3 Bauweise .....	23
5.4 Baugrenzen.....	23
5.5 Tiefe der Abstandsflächen.....	23
5.6 Mindest- und Höchstmaße für die Baugrundstücke .....	23
5.7 Flächen für den Gemeinbedarf .....	23
5.8 Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	24
5.9 Verkehrsflächen .....	24
5.10 Grünordnung .....	25
5.11 Immissionsschutz.....	27
<b>6 Örtliche Bauvorschrift</b> .....	<b>28</b>
<b>7 Hinweise</b> .....	<b>30</b>
7.1 Müllbereitstellungsfläche .....	30
7.2 Stellplätze .....	30
7.3 Trafostation .....	30
7.4 Oberflächenentwässerung.....	30
7.5 Anschluss an den Schmutzwasserkanal .....	30
7.6 Bodendenkmalpflege .....	31
7.7 Artenschutz .....	31
7.8 Teilaufhebung der externen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4 .....	31
7.9 Immissionsschutz.....	32



<b>8</b>	<b>Hinweise zum Verfahren</b> .....	<b>32</b>
8.1	Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ .....	32
8.2	Rechtsgrundlagen .....	32
<b>9</b>	<b>Weitere Angaben</b> .....	<b>33</b>
9.1	Ver- und Entsorgung .....	33
9.2	Städtebauliche Werte .....	35
<b>Teil II Umweltbericht</b> .....		<b>36</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>36</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	36
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung .....	36
1.3	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung.....	38
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)</b> .....	<b>40</b>
2.1	Mensch und seine Gesundheit .....	40
2.2	Pflanzen, Tiere (Artenschutz).....	40
2.3	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete .....	45
2.4	Fläche, Boden .....	45
2.5	Wasserhaushalt .....	46
2.6	Luft, Klima .....	47
2.7	Landschaft .....	47
2.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	47
2.9	Wechselwirkungen.....	48
<b>3</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>48</b>
3.1	Auswirkungen in der Bauphase.....	48
3.2	Auswirkungen in der Betriebsphase (dauerhaft) .....	49
3.3	Mensch und seine Gesundheit .....	49
3.4	Pflanzen, Tiere (Artenschutz).....	50
3.5	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete .....	51
3.6	Fläche, Boden .....	51
3.7	Wasserhaushalt .....	52
3.8	Luft, Klima .....	52
3.9	Landschaft .....	52
3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	52
3.11	Wechselwirkungen.....	53
3.12	Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.....	53
3.13	Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben .....	53

---

<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>53</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>53</b>
5.1	Mensch und seine Gesundheit .....	53
5.2	Pflanzen, Tiere (Artenschutz).....	54
5.3	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete .....	55
5.4	Fläche, Boden .....	55
5.5	Wasserhaushalt .....	55
5.6	Luft, Klima.....	56
5.7	Landschaft .....	56
5.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	56
<b>6</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung .....</b>	<b>57</b>
6.1	Plangebiete 1 und 2 .....	57
6.2	Plangebiet 3 .....	59
<b>7</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>60</b>
<b>8</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>61</b>
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	61
8.2	Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB .....	62
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	62
	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>64</b>
	<b>Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis .....</b>	<b>65</b>

#### Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Brutvogelkartierung von Dipl.-Biol. Jann Wübbenhorst, 30.09.2019.  
Anlage 2: Baugrunderkundung vom Büro für Bodenprüfung GmbH, 21.11.2019.  
Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung von Lärmkontor GmbH, 04.10.2019.  
Anlage 4: Konzept zur Erschließung und Oberflächenentwässerung vom Ingenieurbüro Beußel, 16.04.2020/ 08.04.2020.



## **Teil I Allgemeine Begründung**

### **1 Planungsanlass und -ziele**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ möchte die Gemeinde Rullstorf eine Wohnbebauung auf 14 Wohnbaugrundstücken sowie einen Neubau für die Feuerwehr ermöglichen.

Außerdem wird im Rahmen der Planung für einen Teil der externen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ im Ortsteil Boltersen eine Ersatzfläche festgelegt. Dieser Teil der externen Ausgleichsfläche wird als Osterfeuerplatz genutzt. Diese Nutzung entspricht nicht dem festgesetzten Kompensationsziel. Daher entfällt dieser Teil aus der externen Ausgleichsfläche und als Ersatz wird an anderer Stelle eine externe Ausgleichsfläche festgelegt.

### **2 Beschreibung der Plangebiete und ihrer Umgebung**

#### Plangebiet 1

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet 1 liegt am westlichen Ortsrand von Rullstorf, unmittelbar südlich des Stadtweges und eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs und westlich der vorhandenen Wohnbebauung „Am Sauerbach“. Das Plangebiet 1 wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. Westlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. In der folgenden Abbildung ist das Plangebiet 1 mit einer roten Linie im Luftbild gekennzeichnet.



**Abb. 1:** Luftbild 2018 mit Markierung des Plangebietes 1 (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg.

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2020  LGLN.

### Plangebiet 2

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet 2 liegt zwischen den Ortslagen Rullstorf und Nutzfelde. Es wird als Ackerfläche genutzt. Unmittelbar nordöstlich sowie südlich grenzt eine Waldfläche an. Ansonsten ist das Plangebiet 2 von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

In der folgenden Abbildung ist das Plangebiet 2 mit einer roten Linie im Luftbild gekennzeichnet.



**Abb. 2:** Luftbild 2018 mit Markierung des Plangebietes 2 (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg.

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2020  LGLN .

### Plangebiet 3

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet 3 liegt östlich der Ortslage Rullstorf und südlich der Kreisstraße 2 in Richtung Neumühlen. Die nördliche Teilfläche des Plangebietes 3 stellt einen stark aufgelichteten Waldstreifen des Biotoptyps Eichenmischwald armer trockener Sandböden dar. Im südlichen Teil des Plangebietes 3 hat sich eine Ruderalflur mit Entwicklungstendenz zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur entwickelt.

In der folgenden Abbildung ist das Plangebiet 3 mit einer roten Linie im Luftbild gekennzeichnet.



**Abb. 3:** Luftbild 2018 mit Markierung des Plangebietes 3 (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg.

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2020  LGLN .

### 3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, zugrunde.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im förmlichen Bauleitplanverfahren.

#### Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. D. h. Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

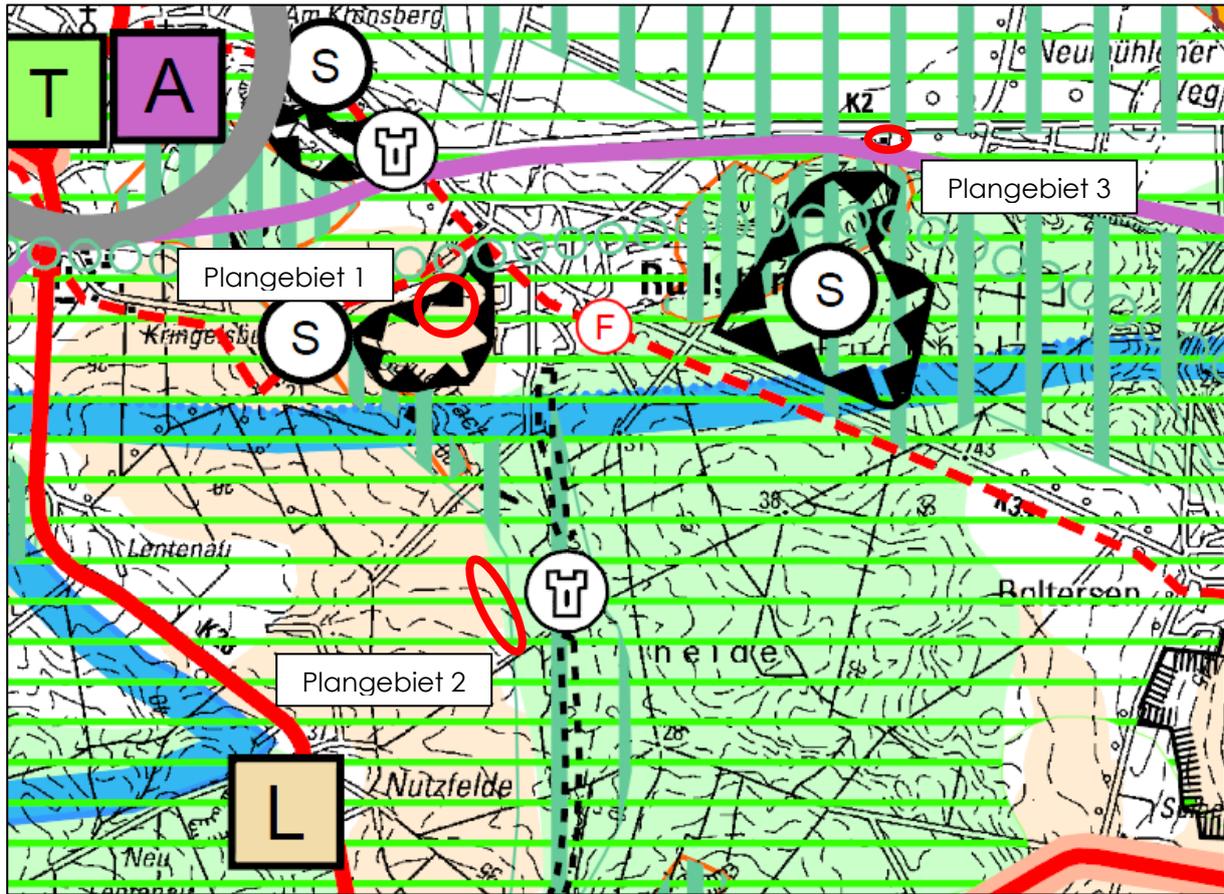
Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gem. Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen werden, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

## **4 Zu beachtende Plangrundlagen**

### **4.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg zu entnehmen, in welchem die Plangebiete 1, 2 und 3 gekennzeichnet sind.



**Abb. 4:** Auszug aus dem RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Plangebiete 1 – 3 (rote Linien) (ohne Maßstab).  
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

### Plangebiet 1

#### Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung Sand

Im Süden reicht ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung Sand in das Plangebiet 1 hinein. Der Landkreis Lüneburg hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren darauf hingewiesen, dass es in der Rohstoffsicherungskarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht als Rohstoffsicherungsgebiet dargestellt wird. Eine tatsächliche Ausbeutung ist daher unwahrscheinlich. Zumal die Ausbeutung des Vorbehaltsgebietes für die Rohstoffgewinnung nachteilige Auswirkungen sowohl auf das Vorbehaltsgebiet für Erholung als auch auf das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft hätte. Das Plangebiet 1 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 auszu-beutende Potentiale zur Verfügung. Somit wird der der Schaffung eines neuen Feuerwehrstandortes und der Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen der Vorzug gegenüber der Rohstoffgewinnung gegeben. Sollte eine Ausbeutung der übrigen, außerhalb des Plangebietes 1 liegenden Fläche geplant werden, so ist ein angemessener Immissionschutzabstand einzuhalten.

### Vorbehaltsgebiet Erholung

Das Plangebiet 1 liegt, wie die gesamte Ortslage Rullstorf, in einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Das Vorbehaltsgebiet Erholung wird durch die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Zum Sauerbach“ nicht nachteilig beeinträchtigt. Die gesamte Ortslage Rullstorf und weite Teile darüber hinaus im Gemeindegebiet Rullstorf werden im RROP als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt. Im RROP steht unter Nummer 3.2.3 06: „Die Entwicklung der Erholungsgebiete ist so zu lenken, dass sich in den in der Zeichnerischen Darstellung enthaltenen Vorbehaltsgebieten für Erholung die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anpasst. Infrastrukturelle Entwicklungsmaßnahmen sowie Wegenetze des Erholungsverkehrs sollen darum unter Beachtung ökologischer Belastungsgrenzen geplant werden.“ Die vorliegende Planung steht dem nicht entgegen.

### Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials

Das Plangebiet 1 liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials. Im Rahmen der Planung wird hier eine stark untergeordnete Teilfläche des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Ein Großteil der Ackerfläche steht für die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zur Verfügung. Nach Auswertung der Karte des LBEG zur Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) weisen die im Plangebiet 1 vorhandenen Böden überwiegend nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) auf. Eine Bodenausprägung mit hoher Ertragsfähigkeit ragt nur in einem geringen Teil in den Südwesten des Plangebietes in den Bereich der Eingrünung bzw. des Feuerwehrübungsplatzes.

### Regional bedeutsamer Wanderweg Radfahren

Auf dem Stadtweg wird ein regional bedeutsamer Wanderweg fürs Radfahren dargestellt. Dieser ist 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 Plangebiet 1 ausgehenden Verkehre demgegenüber untergeordnet sein werden.

## **Plangebiet 2**

Das Plangebiet 2 liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung, welches mit der Entwicklung eines Gras und Staudensaums angrenzend an den bestehenden Wald vereinbar ist. Darüber hinaus liegt das Plangebiet 2 im Grenzbereich zwischen einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und einem Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Die in der Zeichnerischen Darstellung des RROP ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft und für Natur und Landschaft sind generalisiert (i.S. einer nicht parzellenscharfen Abgrenzung) festgelegt. Das Plangebiet 2 kann hier eher dem Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft und dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, als dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zugeordnet werden. Die Entwicklung eines Gras und Staudensaums angrenzend an den bestehenden Wald steht dem Grundsatz des Vorbehaltsgebietes Forstwirtschaft und des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft nicht entgegen. Durch die Planung eines Gras- und Staudensaums wird nicht in eine Waldfläche und somit in Waldbelange eingegriffen. Es wird vielmehr ein Pufferstreifen zwischen einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche und dem Waldrand geschaffen. Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

## **Plangebiet 3**

Das Plangebiet 3 liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Nördlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an. Südlich verläuft die Eisenbahnstrecke, welche als Eisenbahnstrecke überregionaler Bedeutung im RROP gekennzeichnet ist. Südlich grenzt außerdem ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an. Die Anpflanzung von Baumgruppen und eines Gehölzsaums ist mit den Darstellungen des RROP vereinbar.

## **Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung in Rullstorf**

### Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung/ 3 % - Pauschalregelung

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. Dieser Bedarf ist vom kommunalen Planungsträger nachzuweisen.

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.)

Bei Inanspruchnahme der 3 % - Pauschalregelung aus dem RROP können bei einer Einwohnerzahl von ca. 1.200 Einwohnern im Ortsteil Rullstorf (GEWOS Demographiegutachten 2018) und einer Haushaltsgröße von 2,5 Einwohnern pro Haushalt (GEWOS Wohnungsmarktanalyse 2016) 14-15 Wohneinheiten entstehen. Dieses hat der Landkreis Lüneburg ebenfalls in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren festgestellt.

Mit der vorliegenden Planung werden 14 Bauplätze geschaffen. Bei der Annahme, dass bei 10 % der Einfamilienhäuser eine zweite Wohneinheit entsteht, was für den ländlichen Standort in Rullstorf angemessen ist, werden durch die Planung 15 Wohneinheiten geschaffen. Die 3 % - Pauschalregelung aus dem RROP wird somit eingehalten. Der Bebauungsplan entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB dem Ziel der Eigenentwicklung.

Im Auftrag des Landkreises Lüneburg wurde vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung im Jahr 2016 eine Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Lüneburg vorgelegt. In dieser Studie wird ein Neubaubedarf von 50 Wohneinheiten für Rullstorf bis zum Jahr 2030 berechnet. Hiervon sind 20 Wohneinheiten Ersatzbedarf, womit 30 Wohneinheiten Zusatzbedarf verbleiben.

Die durch die vorliegende Planung geschaffenen 15 Wohneinheiten decken nur in etwa die Hälfte des in der GEWOS Wohnungsmarktanalyse ermittelten Bedarfs.

Der in der GEWOS-Wohnungsmarktanalyse prognostizierte Zusatzbedarf von insgesamt 30 Wohneinheiten bis 2030 für die Gemeinde Rullstorf setzt sich aus einem Bedarf von 15-20 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 10-15 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zusammen. Mit der Planung werden 15 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern geschaffen. Diese 15 Wohneinheiten entsprechen dem prognostizierten Bedarf an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die im Bestand in zentraler Lage von Rullstorf derzeit entstehenden Wohnungen können den prognostizierten Bedarf an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern decken (vgl. Kapitel 7 des Umweltberichtes).

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung hat im Jahr 2018 ein Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg erstellt. Hierin werden keine expliziten Aussagen zum Neubaubedarf wie in der GEWOS-Studie aus 2016 getroffen. In der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Rullstorf von 2017 bis 2035 wird in der Basisvariante (Annahme: durchschnittliche Entwicklung, Fortschreibung bisheriger Wanderungsbewegungen) ein Anstieg der Bevölkerung um 13,0 % prognostiziert. Dieses passt in etwa zu dem Wert aus der GEWOS-Studie 2016 mit Angaben zum Neubaubedarf (s.o.), in welcher eine Zunahme der Bevölkerung in der Gemeinde Rullstorf bis 2030 von 13,8 % prognostiziert wird.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene bisher unbebaute Wohnbaufläche am Osterfeld am östlichen Ortsrand von Rullstorf ist derzeit nicht für eine wohnbauliche Entwicklung verfü-

bar. Daher wird die vorliegende Entwicklung einer Wohnbaufläche am Stadtweg zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Rullstorf vorgenommen.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zur Wohnbauentwicklung aus der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren verwiesen:

„Die nun ausgewiesene Wohnbaufläche, die den Bedarf der Gemeinde Rullstorf der nächsten 5 Jahre abdecken soll, wird zusätzlich zu den im wirksamen Flächennutzungsplan bereits vorhandenen, bisher nicht in Anspruch genommenen Wohnbauflächenpotentialen „Osterberg“ und „Buchenweg“ mit einem Umfang von insgesamt ca. 5 ha ausgewiesen. Im Bereich der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche „Osterberg“ wird, der Anforderung des Landkreises Lüneburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgend, eine Fläche im Umfang von ca. 1,5 ha im Abstandsbereich gegenüber Waldgebieten nicht weiter als Wohnbaufläche dargestellt, sondern entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft. Damit wird eine Wohnbauflächendarstellung aus dem wirksamen F-Plan herausgenommen, die in ihrem Umfang der neu aufgenommenen Fläche entspricht. Die Ausschöpfung der noch verbleibenden Wohnbauflächenpotentiale des wirksamen F-Plans hat zu einem späteren Zeitpunkt an die perspektivisch im Rahmen der Neuaufstellung des RROP geltenden Ziele der Raumordnung angepasst zu erfolgen, die aktuell noch nicht gültig sind. Die Herausnahme von Wohnbauflächenpotentialen über 1,5 ha hinaus ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt somit nicht zielführend. Sie soll den Bedarf für einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren weiterhin abdecken.“

Baulücken im Bestand sind nicht verfügbar. Umbaupotentiale liegen in der Hand der Immobilieneigentümer und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

#### Flächensparziel

Im RROP wird unter Nummer 3.1.1. 01 das Flächensparziel wie folgt formuliert: „Der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen ist in allen Samt-/ Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50% zu reduzieren. Treffen die Gebietskörperschaften untereinander verbindliche Vereinbarungen, wie sie dieses Ziel erreichen wollen, so bezieht sich diese Regelung auf den jeweiligen Kooperationsraum. Bezugszeitraum ist die durchschnittliche Rate der Neuausweisung von Wohnbauland der Jahre 2002 bis 2009. [...]“

Für die Samtgemeinde Scharnebeck bedeutet dies eine zulässige Wohnbaulandausweisung von 0,95 ha jährlich (vgl. Begründung RROP 2003, 1. Änderung 2010, Seite 113).

Mit der vorliegenden Planung ist eine Wohnbauflächenausweisung von ca. 1,18 ha geplant. Wenn das Plangebiet bis 2030 über einen Zeitraum von 10 Jahren entwickelt wird, wird in der Gemeinde Rullstorf jährlich eine Wohnbaufläche von ca. 0,12 ha ausgewiesen. Es sind neben der vorliegenden Wohnbauflächenausweisung keine weiteren Wohnbauflächenausweisungen in der Gemeinde Rullstorf geplant. Es handelt sich hierbei um das einzige Baugebiet in der Gemeinde Rullstorf. Diese ca. 0,12 ha für die Gemeinde Rullstorf machen bezogen auf den Wert von 0,95 ha für die gesamte Samtgemeinde nur einen Anteil von ca. 12,6 % aus. Wenn die Einwohnerzahl der Samtgemeinde Scharnebeck mit 15.568 Einwohnern mit der Einwohnerzahl der Gemeinde Rullstorf mit 1.880 Einwohnern ins Verhältnis gesetzt wird, macht Rullstorf hier einen Anteil von ca. 12,1 % der Samtgemeinde aus. Rechnerisch passt dieses in etwa zu dem o.g. Anteil von ca. 12,6 % bezüglich der Wohnbauflächenausweisung. Somit kann das Flächensparziel als eingehalten bewertet werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass in der parallel aufgestellten Flächennutzungsplanänderung eine Wohnbaufläche von ca. 1,5 ha zurück genommen wird. Dieses entspricht überschlägig der mit der vorliegenden Planung ausgewiesenen Wohnbaufläche.

Die Erstellung eines gemeinsamen Entwicklungskonzeptes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Auf die laufenden und zukünftigen Planungen anderer Gemeinden der Samtgemeinde Scharnebeck kann die Gemeinde Rullstorf keinen Einfluss nehmen. Die zeitliche Staffelung von Baugebietsentwicklungen in anderen Gemeinden der Samtgemeinde Scharnebeck liegt nicht in der Planungshoheit der Gemeinde Rullstorf. Für die vorliegende Planung wird eine zeitliche Staffelung nicht vorgesehen, da es sich um ein kleines Wohnge-

biet handelt, welches bei Staffelung in Bauabschnitte nicht wirtschaftlich erschlossen werden kann. Bezüglich des Bedarfes an Wohnbauflächen in der Gemeinde Rullstorf wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Der Bedarf für das Wohngebiet ist vorhanden. Dieses wird auch in der GEWOS-Studie belegt.

Mit der Planung soll schnell und bedarfsgerecht Bauland zur Verfügung gestellt werden. Die Empfehlung, eine Vereinbarung zur Einhaltung des Flächensparziels mit benachbarten Samt- und Einheitsgemeinden zu treffen und dies auf einem gemeinsamen Entwicklungskonzept zu basieren, geht an dem Ziel einer schnellen und bedarfsgerechten Baulandbereitstellung vorbei, da die Erarbeitung einer solchen Entwicklungsplanung zeitintensiv ist. Bisher liegt eine Entwicklungsplanung der Samtgemeinde Scharnebeck nicht vor.

An dieser Stelle wird angemerkt, dass die Datenbasis des RROP 2003 in der Fassung von 2010 nicht mehr aktuell ist. Außerdem ist auch der dort herangezogene Bezugszeitraum überschritten. Das Festhalten an diesen Werten und einem inzwischen überholten Ziel der Einwohnerentwicklung erscheint nicht zielführend. Zudem plant der Landkreis Lüneburg die Neuaufstellung des Raumordnungsprogrammes mit neuen Zielstellungen für das Flächensparen und die Wohnbaukontingentierung, die auf der Basis aktueller Demographiegutachten an die aktuellen Gegebenheiten angepasst sind.

#### Auf Infrastruktur abgestimmte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist auf die Auslastung der in Rullstorf vorhandenen Infrastrukturen abgestimmt. Eine Unter- oder Überlastung kann vermieden werden. Durch die durch die Planung wenigen geschaffenen Wohneinheiten wird die in Rullstorf vorhandene Kita weder unter- noch überlastet, wie im Folgenden dargelegt wird.

Die Kita in Rullstorf bietet 15 Krippenplätze und 60 Kindergartenplätze. Derzeit sind die Krippenplätze alle belegt. Von den Kindergartenplätzen sind aktuell 46 belegt. Somit sind derzeit keine Krippenplätze und 14 Kindergartenplätze frei. Die Belegungszahlen schwanken erfahrungsgemäß, sodass im weiteren Verlauf des Kindergartenjahres mit anderen Auslastungen gerechnet werden kann. Aktuell plant die Gemeinde die Erweiterung der Kita.

Durch das geplante Baugebiet werden 15 Wohneinheiten geschaffen. Nach der Pressemitteilung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen Nummer 52/15 vom 04. August 2015 liegt die durchschnittliche Familiengröße bei 3,5 Personen. Wenn die Annahme zugrunde gelegt wird, dass 70 % der Haushalte im neuen Baugebiet junge Familien mit Kindern sind und die durchschnittliche Familiengröße von 3,5 Personen aufweisen und 30 % der Haushalte im neuen Baugebiet die nach GEWOS 2016 für Rullstorf ermittelte Haushaltsgröße von 2,5 Personen aufweisen, ergibt dieses rechnerisch einen Zuwachs von ca. 49 Einwohnern durch das Baugebiet. Nach GEWOS 2018 macht die Altersgruppe der 0 bis unter 6-Jährigen einen Anteil von ca. 4,7 % der gesamten Bevölkerung der Gemeinde Rullstorf aus. Somit würden rechnerisch im Baugebiet ca. 2 Kinder unter 6 Jahre wohnen. Dieser durch das Baugebiet entstehende Bedarf an Kita-Plätzen kann durch die bestehende Kita aufgenommen werden. Darüber hinaus ist sogar eine Erweiterung der Kita geplant. Somit wird eine auf die Infrastruktur abgestimmte Entwicklung sichergestellt und eine Unter- oder Überlastung vermieden.

Neben der Kita gibt es keine weiteren Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde Rullstorf, die hier zu betrachten wären.

#### Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

## **4.2 Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 wird unter anderem der Bestand aufgenommen als auch ein Zielkonzept formuliert. Der Landschaftsrahmenplan legt keine verbindlichen Ziele fest. Der Landschaftsrahmenplan wurde in die Abwägung eingestellt.

### Bestand

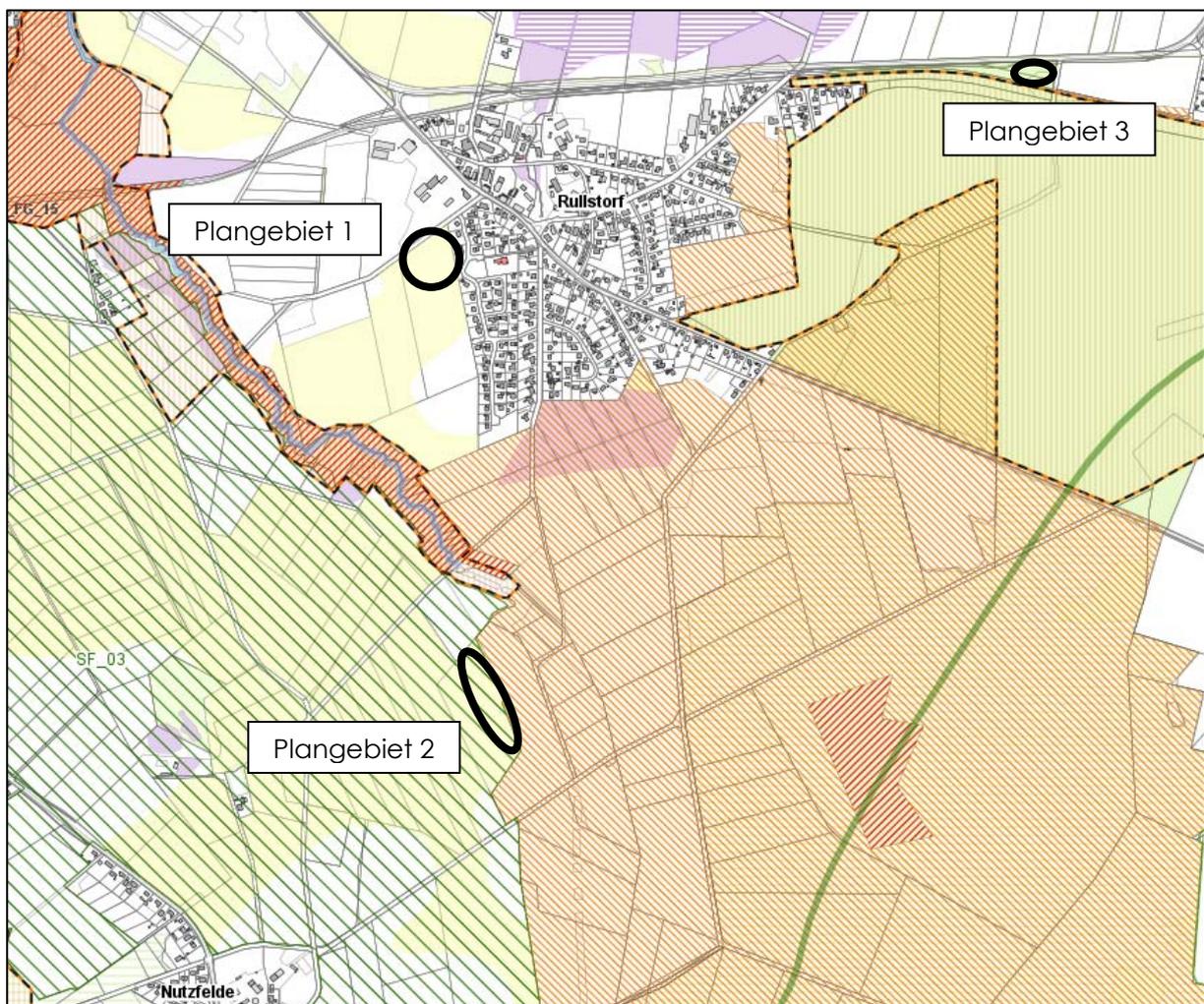
Im LRP wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes 1 Sandacker mit der Wertstufe I, von geringer Bedeutung, dargestellt. Für den Bereich des Stadtweges wird Verkehrsfläche mit der Wertstufe I, von geringer Bedeutung, dargestellt.

Für das Plangebiet 2 wird ebenfalls Sandacker mit der Wertstufe I, von geringer Bedeutung, dargestellt.

Für das Plangebiet 3 wird im nördlichen Bereich Eichenmischwald armer, trockener Sandböden mit der Wertstufe V, von besonderer Bedeutung, dargestellt. Im Süden des Plangebietes 3 werden halbruderale Gras- und Staudenfluren mit der Wertstufe II, von allgemeiner bis geringer Bedeutung, dargestellt.

### Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung der Plangebiete 1, 2 und 3 zu entnehmen.



**Abb. 5:** Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Plangebiete 1 - 3 (schwarze Linien) (ohne Maßstab).  
Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes 1 wird als Zielsetzung im LRP die Erhaltung der Böden mit hohem natürlichem Ertragspotenzial benannt. Als Maßnahme wird vorzugsweise die ackerbauliche Nutzung benannt.

Nach Auswertung der Karte des LBEG zur Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) weisen die im Plangebiet 1 vorhandenen Böden überwiegend nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) auf. Eine Bodenausprägung mit hoher Ertragsfähigkeit ragt nur in einem geringen Teil in den Südwesten des Plangebietes in den Bereich der Eingrünung bzw. des Feuerwehrübungsplatzes. Daher ist es vertretbar, dass die Fläche künftig nicht mehr einer ackerbaulichen Nutzung zur Verfügung steht.

Für das Plangebiet 2 wird als Zielsetzung im LRP ebenfalls die Erhaltung der Böden mit hohem natürlichen Ertragspotenzial benannt. Als Maßnahme wird vorzugsweise die ackerbauliche Nutzung benannt.

Nach Auswertung der Karte des LBEG zur Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) weisen die im Plangebiet 2 vorhandenen Böden überwiegend nur eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) auf. In einem kleinen nördlichen Teilbereiche weisen die Böden eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Daher ist es vertretbar, dass die Fläche künftig nicht mehr einer ackerbaulichen Nutzung zur Verfügung steht.

Außerdem wird als Zielsetzung die Strukturförderung im strukturschwachen Raum genannt.

Die geplante Ausgleichsmaßnahme der Anlage eines Gras und Staudensaums entspricht dieser Darstellung, indem der Saum zur Erhöhung der Strukturvielfalt in der ausgeräumten Ackerlandschaft beiträgt.

Für das Plangebiet 3 wird als Zielsetzung im LRP der Aufbau eines Biotopverbundes genannt. Als Begründung wird die Erhaltung der Biodiversität genannt. Als Biotopverbund wird „Wald“ benannt.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan auf dieser Fläche festgesetzte Anpflanzung von Baumgruppen und eines Gehölzsaums entspricht der Zielsetzung des LRP.

Die Planung ist mit dem LRP vereinbar.

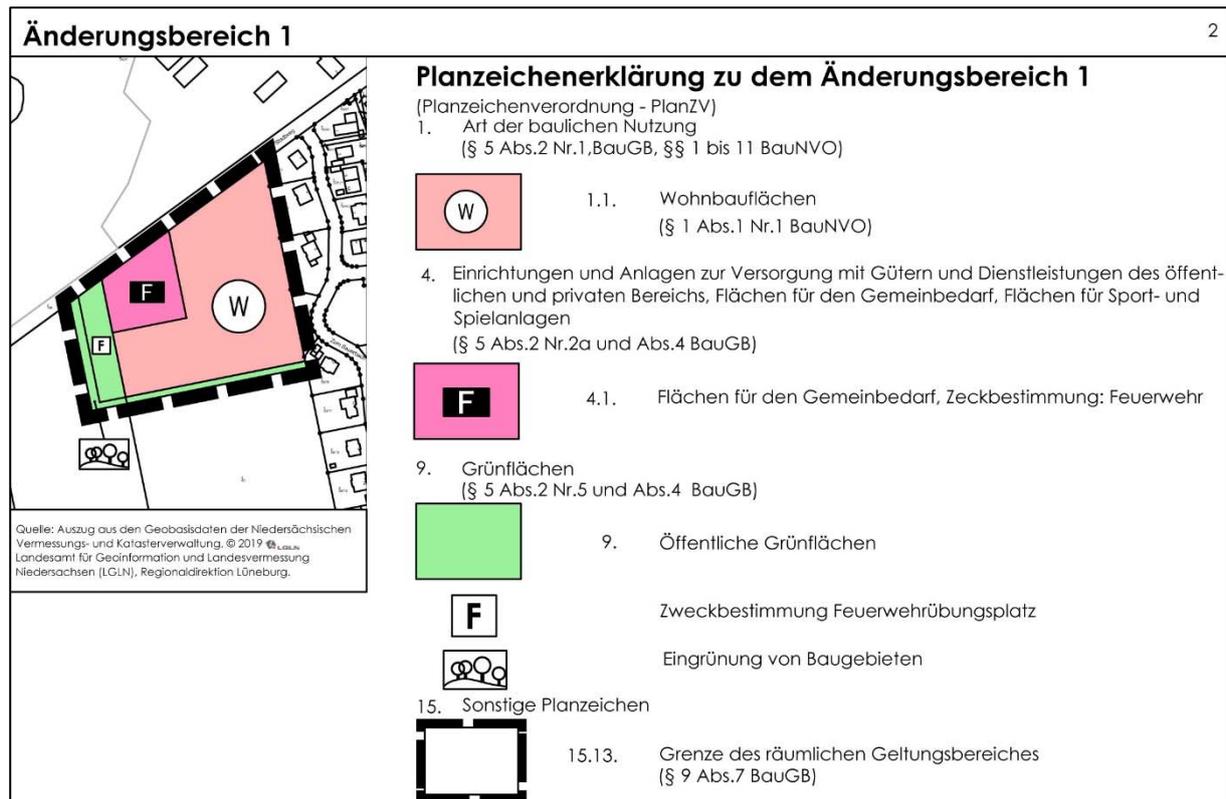
### **4.3 Flächennutzungsplan**

#### Plangebiet 1

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet 1 überwiegend Fläche für die Landwirtschaft dar. Nur ein kleiner östlicher Teilbereich des Plangebietes wird als Grünfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Im Zuge dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet 1 im Bereich der geplanten Wohnbebauung als Wohnbaufläche, im Bereich der geplanten Feuerwehr als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und im Bereich des Feuerwehrübungsplatzes als öffentliche Grünfläche „Feuerwehrübungsplatz“ dargestellt. Am südlichen und westlichen Rand wird eine öffentliche Grünfläche „Eingrünung von Baugebieten“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der nachfolgenden Abbildung ist der Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck für die Gemeinde Rullstorf „Feuerwehr und Wohnen“ zu entnehmen.



**Abb.6:** Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck für die Gemeinde Rullstorf „Feuerwehr und Wohnen“ (ohne Maßstab).  
Quelle: Samtgemeinde Scharnebeck (2020).

Der Landkreis Lüneburg hat die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck im Parallelverfahren am 12.01.2021 mit der Maßgabe genehmigt (Az.: 62 – 20900201 / 11), bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine abschnittsweise Umsetzung vorzusehen, da die zur Genehmigung vorgelegte Fassung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB an das Ziel der Eigenentwicklung angepasst ist.

Hinsichtlich der Wohnbauentwicklung wird in der zur Genehmigung vorgelegten Fassung der Flächennutzungsplanänderung argumentiert, dass die Ansiedlung von ca. 17 Haushalten und die damit verbundene Steigerung der Zahl der Wohneinheiten um 3,5 % nur knapp über dem Kriterium der Unbeachtlichkeit liegt. Es handelt sich bei 2.1 14 RROP jedoch um ein Ziel der Raumordnung, das keiner Abwägung unterliegt. Es ist daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine abschnittsweise Umsetzung vorzusehen, die bereits in der Begründung zum F-Plan allgemein zu benennen ist. Die Begründung ist entsprechend redaktionell anzupassen.

In einer früheren Fassung der Begründung des Bebauungsplanes vor dem Zeitpunkt der Maßgabe zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde zur Ermittlung der Anzahl der im Baugebiet entstehenden Wohneinheiten die Annahme getroffen, dass bei 20 % der Einfamilienhäuser eine zweite Wohneinheit entsteht und somit 16-17 Wohneinheiten geschaffen werden, was mit 3,5 % nur geringfügig über der 3 % - Regelung aus dem RROP liegt.

Aufgrund der Maßgabe zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde die Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung (3 % - Pauschalregelung des RROP) im Kapitel 4.1 redaktionell geändert. Die Annahme zum Anteil der Einfamilienhäuser mit einer 2. Wohneinheit wurde redaktionell auf 10 % korrigiert, da dieses angemessener für den ländlichen Standort in Rullstorf ist. Wenn bei 10 % der 14 Bauplätze im Baugebiet eine 2. Wohneinheit entsteht, werden durch die Planung 15 Wohneinheiten geschaffen. Die 3 % - Pauschalregelung aus dem RROP wird somit eingehalten. Da die 3 % - Pauschalregelung eingehalten wird, ist auch keine ab-

schnittsweise Umsetzung mehr erforderlich, wie es noch in der Maßgabe zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung formuliert wurde. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird entsprochen. Der Bebauungsplan entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB dem Ziel der Eigenentwicklung.

#### Plangebiet 2

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet 2 Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Festsetzung der Entwicklung eines Gras- und Staudensaums angrenzend an den bestehenden Wald ist hiermit vereinbar. Der Bebauungsplan ist also auch hier aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

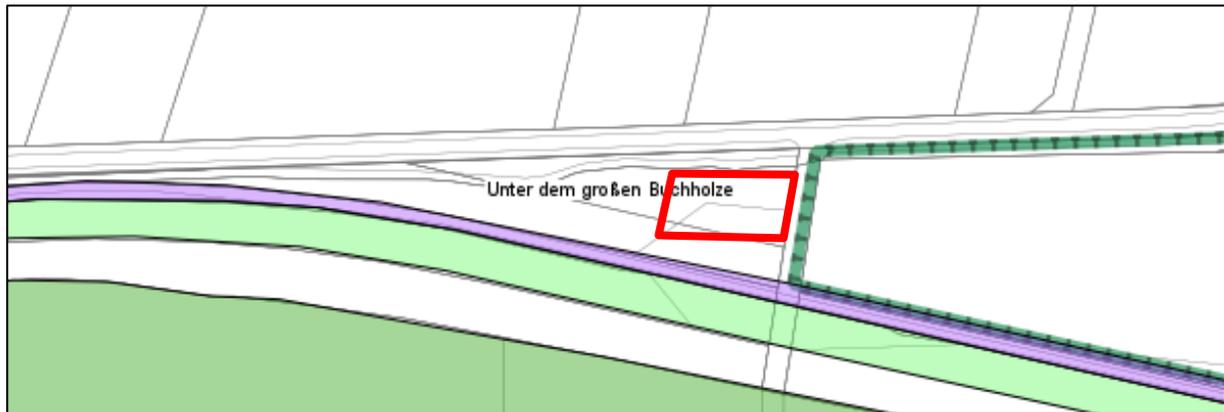


**Abb.7:** Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck mit Markierung des Plangebietes 2 (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, F-Plan der Samtgemeinde Scharnebeck (2020).

#### Plangebiet 3

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet 3 Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Festsetzung einer Anpflanzung von Baumgruppen und eines Gehölzsaums ist hiermit vereinbar. Der Bebauungsplan ist also auch hier aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Abb.8:** Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck mit Markierung des Plangebietes 3 (rote Linie)(ohne Maßstab).

Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, F-Plan der Samtgemeinde Scharnebeck (2020).

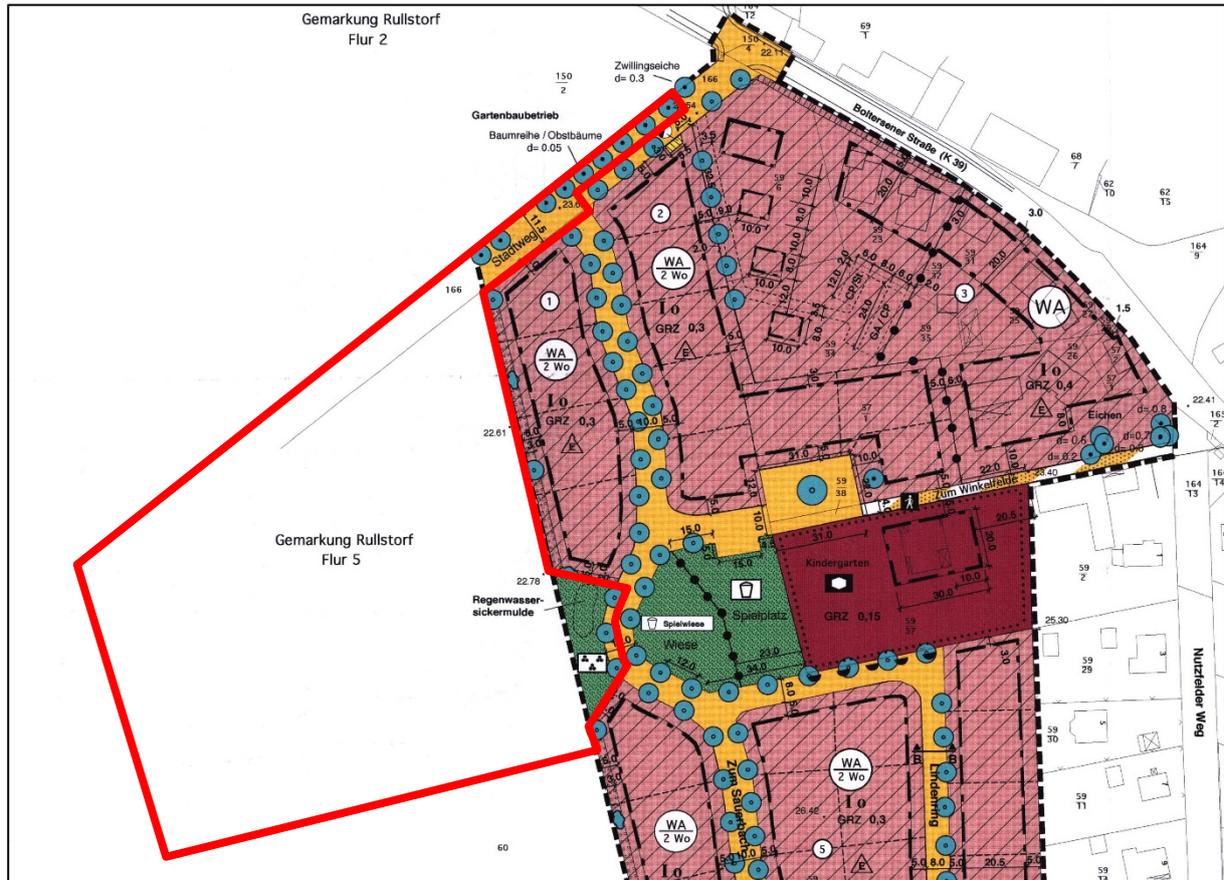
#### 4.4 Bebauungsplan

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ in kleinen Teilbereichen geändert.

So wird der Bebauungsplan Nr. 4 im Bereich der geplanten Verbindung des neuen Baugebietes mit dem bestehenden Baugebiet geändert. Hier ist ein Straßenanschluss an die Straße „Zum Sauerbach“ geplant. Der Bebauungsplan Nr. 4 setzt für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Außerdem ist in der Planzeichnung für diesen Bereich eine Regenwassersickersmulde eingetragen. Es wird auch der angrenzende Teil der Straßenverkehrsfläche mit den 3 anzupflanzenden Bäumen in diesem Bereich geändert, da die anzupflanzenden Bäume aufgrund des geplanten Straßenanschlusses entfallen.

Außerdem wird der Bereich des Stadtweges, in welchem ein Umbau des Stadtweges geplant ist, mit in den Bebauungsplan Nr. 7 aufgenommen und somit der Bebauungsplan Nr. 4 hier geändert. Der Bebauungsplan Nr. 4 setzt hier Straßenverkehrsfläche mit zu erhaltenden Bäumen fest. Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 wird ebenfalls Straßenverkehrsfläche, jedoch überwiegend ohne die als zu erhalten festgesetzten Bäume festgesetzt, da diese Bäume im Zuge des Umbaus des Stadtweges zum großen Teil entfernt werden müssen.

In der folgenden Abbildung ist ein Auszug der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ zu sehen. Der Änderungsbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan ist mit einer roten Linie markiert.



**Abb.9:** Auszug Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ mit Markierung des Änderungsgebietes durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Gemeinde Rullstorf (1999).

#### 4.5 Brutvogelkartierung

Zum Bebauungsplan wurde eine Brutvogelkartierung von Dipl.-Biol. Jann Wübbenhorst erstellt, welche Anlage zur Begründung ist.

Im Plangebiet selbst wurden im Rahmen der Brutvogelkartierung keine Brutvögel festgestellt. Südwestlich des Plangebietes fand sich ein Revier der Feldlerche und eines der Wiesenschafstelze. Die Wiesenschafstelzen wurden ausschließlich, die Feldlerchen überwiegend im Bereich des westlichen Brachestreifens beobachtet, dem hier für beide Arten eine wichtige Habitatfunktion zukommt (Offenbodenbereiche, Blüten- und Insektenangebot, Strukturreichtum). Das Heidelerchenrevier befand sich in einiger Entfernung südwestlich des Plangebietes außerhalb des Wirkungsbereiches. Die übrigen Arten besiedeln die vor allem nördlich und westlich angrenzenden Gehölze.

Für weitere Informationen hierzu wird auf die anliegende Brutvogelkartierung verwiesen.

#### 4.6 Baugrunderkundung

Zum Bebauungsplan wurde eine Baugrunderkundung vom Büro für Bodenprüfung erstellt, welche Anlage zur Begründung ist.

Der Baugrunderkundung ist zu entnehmen, dass der Mutterboden von Schmelzwassersanden unterlagert ist. Das Grundwasser wurde zum Erkundungszeitpunkt in einer Tiefe von 2,8 m – 3,5 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Eine Überprüfung des Baugrundes wird für jedes Bauvorhaben vorausgesetzt. Ausgehend von nicht unterkellerten Gebäuden stehen nach den ausgeführten Erkundungsbohrungen in der untersuchten Fläche überwiegende Schmelzwassersande an, die als gut tragfähig anzusehen sind. Zur Tiefe steht in einem Teil des

Plangebiets setzungsempfindlicher Schmelzwasserlehm an, welcher lediglich geringen Einfluss auf das Setzungsverhalten hat. Gründungen auf Streifenfundamenten ohne besondere Maßnahmen sollten möglich sein. Steht der Schmelzwassersand in höheren Tiefenlagen an, wird das in der Regel eine Reduzierung der Sohlspannungen nach sich ziehen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über oberflächennahe Mulden und Rigolen ist bei Betrachtung der ermittelten Wasserdurchlässigkeiten der angetroffenen Sande damit gut möglich.

Für weitere Informationen hierzu wird auf die anliegende Baugrunderkundung verwiesen.

#### **4.7 Schalltechnische Untersuchung**

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung von Lärmkontor erstellt, welche Anlage zur Begründung ist.

In dem Kapitel 8 „Schallschutzempfehlungen“ wird Folgendes ausgeführt:

„Im Baugenehmigungsverfahren für die Feuerwehr sollte der Bauherrenschaft auferlegt werden, dass

- der Pkw-Parkplatz mindestens 13 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt errichtet wird.
- keine laute Musik auf den Außenflächen gespielt wird, hier sind nur Unterhaltungen vorgesehen
- Laute Musik in der Halle nicht lauter als 105 dB(A) Schallleistung abstrahlt
- Tore und Fenster nach 22 Uhr geschlossen werden.

Unter diesen Auflagen können Feste auch mit elektroakustisch verstärkter Musik in der Halle maximal „selten“ im Sinne der TA Lärm stattfinden (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden).

Sollten die o.g. Aspekte zu planungsrechtlich begründetem Schallschutz zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten wie erörtert Berücksichtigung finden, kann das Vorhaben im Sinne der TA Lärm unter schallschutzfachlicher Perspektive als genehmigungsfähig betrachtet werden.“

Für weitere Informationen zum Immissionsschutz wird auf die anliegende schalltechnische Untersuchung verwiesen.

#### **4.8 Konzept zur Erschließung und Oberflächenentwässerung**

Zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Erschließung und Oberflächenentwässerung vom Ingenieurbüro Beußel erstellt, welches Anlage zur Begründung ist.

Das Oberflächenwasser der Straßen und Seitenraumflächen wird über seitliche Sickermulden aufgefangen und direkt vor Ort versickert. Das vorhandene Regensickerbecken des bestehenden Baugebietes wird umgebaut und neu gestaltet. Es wird ein Notüberlauf von den Sickermulden des geplanten Baugebietes in das Sickerbecken vorgesehen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Dieses ist bei der Wasserdurchlässigkeit der Böden und des Grundwasserstandes im Plangebiet gut möglich.

Das Plangebiet wird über eine vom Stadtweg abgehende Straße erschlossen. Außerdem wird ein Anschluss an die Straße „Zum Sauerbach“ im östlich angrenzenden Baugebiet vorgesehen. Der Stadtweg wird in Teilen umgebaut.

Die Verkehrsflächen im Baugebiet werden bei einer Breite der Straßenparzelle von 9,50 m mit einer 5 m breiten Straße ausgebaut. Straßenbegleitend wird eine flache Sickermulde von 1,75 m Breite mit einer Tiefe von 0,20 m angeordnet.

Dieses Konzept ist nicht verbindlich, da es nur Teil der Begründung ist und somit kein normativer Inhalt des Bebauungsplanes ist.

Für weitere Informationen wird auf das anliegende Konzept zur Erschließung und Oberflächenentwässerung verwiesen.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, um eine Wohnbebauung in diesen Bereichen zu ermöglichen. Hierdurch soll der kurzfristige Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Rullstorf gedeckt werden.

Die Allgemeinen Wohngebiete werden in die WA 1 bis WA 6 unterteilt, da unterschiedliche Festlegungen bezüglich der maximal zulässigen Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens getroffen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Außerdem wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Diese Festsetzungen werden getroffen, da diese Nutzungen sich nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die Erschließung hierfür nicht ausgelegt ist.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten wird der geplanten Nutzung sowie der dörflichen Prägung entsprechend eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.

In der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, welche ausreichend für den Bau des Feuerwehrhauses und der dazugehörigen Stellplätze und Zufahrten ist und einen gewissen Spielraum ermöglicht.

#### Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

In den Allgemeinen Wohngebieten wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen, um eine für den dörflichen Standort am Ortsrand angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Auch in der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen, was der Planung des Feuerwehrhauses entspricht.

#### Trauf- und Firsthöhe, als Höchstmaß

In den Allgemeinen Wohngebieten werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen den Bau eines Vollgeschosses plus Staffelgeschoss. Die Nachfrage nach solchen Gebäudetypen ist vorhanden und die Gemeinde Rullstorf möchte deren Bau ermöglichen.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen werden eindeutig definiert. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.

#### Höhenlage

Darüber hinaus wird zum Schutz des Ortsbildes die maximal zulässige Höhenlage der Gebäude festgesetzt. So wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 maximal 22,80 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 maximal 23,30 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 maximal 23,00 m über NHN und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 maximal 23,80 m über NHN liegen darf. Somit werden die zulässigen Aufhöhungen für die Gebäude im Plangebiet zum Schutz des Ortsbildes begrenzt. Die festgesetzten maximalen Höhen für

die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ergeben sich aus den voraussichtlich erforderlichen Aufhöhungen im Straßenbereich und den daraus resultierenden voraussichtlichen Höhen der Rückstauenebene. In der Abwassersatzung der Samtgemeinde Scharnebeck wird die Rückstauenebene wie folgt definiert: „Rückstauenebene ist die Oberkante Schachtdeckel des höher gelegenen Schachtes der Haltung, innerhalb welcher die Anschlussstelle der Grundstücksentwässerungsanlage liegt.“. Für die maximal zulässige Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird hierbei ein gewisser Spielraum über der Rückstauenebene eingeplant. Somit wird ein ordnungsgemäßer Anschluss der privaten Baugrundstücke an den Schmutzwasserkanal unter Berücksichtigung der Rückstauenebene ermöglicht. Hierzu wird auch auf den entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan verwiesen (siehe Kapitel 7.5).

### **5.3 Bauweise**

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu ermöglichen.

Außerdem wird in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, um eine für diesen Standort in Ortsrandlage angemessene Bebauung zu ermöglichen.

### **5.4 Baugrenzen**

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien der Verkehrsfläche in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Dieses trägt zu einer positiven Gestaltung des Ortsbildes sowie zur Verkehrssicherheit durch Freihaltung der straßennahen Grundstücksbereiche bei. Eine Ausnahme stellt die Stichstraße zur Erschließung rückwärtiger Baugrundstücke dar. Hier wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Dieses ist ausreichend und ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Grundstücke. Ansonsten werden die Baugrenzen in dem nach NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

In der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Baugrenze ebenfalls aus den oben genannten Gründen in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Zur westlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze in dem Mindestabstand von 3 m festgesetzt und zu der Anpflanzfläche wird die Baugrenze in einem Abstand von 1 m festgesetzt. Somit wird eine gute Ausnutzung des Feuerwehrgrundstücks ermöglicht.

### **5.5 Tiefe der Abstandsflächen**

Für ein positives Ortsbild und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass mit Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen einzuhalten ist. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, welche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Stellplätze sind in dem 5 m Abstandsbereich zulässig und können somit z.B. sinnvoll vor Garagen und Carports angeordnet werden.

### **5.6 Mindest- und Höchstmaße für die Baugrundstücke**

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 650 m<sup>2</sup> und ein Höchstmaß von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Daraus ergibt sich eine an Vermarktungsmöglichkeiten und Nachhaltigkeitskriterien orientierte lockere Bebauung mit ausreichenden Freiflächenanteilen, die der dörflichen Lage entspricht und sich gut an die bestehenden Siedlungsbereiche anschließt.

### **5.7 Flächen für den Gemeinbedarf**

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt, um den Bau eines Feuerwehrhauses zu ermöglichen. Der Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes ist für eine nachhaltige und zeitgemäße Entwicklung der Feuerwehr in Rullstorf erforderlich.

## 5.8 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, um in einem Einzelhaus eine zweite Wohnung zu ermöglichen. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine für den ländlichen Raum angemessene Verdichtung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von maximal 2 zulässigen Wohnungen je Einzelhaus wird außerdem sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet entstehen können, welche sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

## 5.9 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine vom Stadtweg abgehende Straße erschlossen. Außerdem wird ein Anschluss an die Straße „Zum Sauerbach“ im östlich angrenzenden Baugebiet vorgesehen.

Der Teil des Stadtweges nördlich der geplanten Bebauung wird mit in den Geltungsbereich aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der breitere Ausbau des Stadtweges endet an der Einmündung der Straße „Zum Sauerbach“. Für die geplante Bebauung ist der Stadtweg im weiteren Verlauf weiter auszubauen. Daher wird dieser mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4 (siehe auch Abb. 9) wird hiermit fortgesetzt. Darüber hinaus wird der Bereich des Stadtweges, in welchem ein Umbau des Stadtweges geplant ist, mit in den Bebauungsplan Nr. 7 aufgenommen und somit der Bebauungsplan Nr. 4 hier geändert. Der Bebauungsplan Nr. 4 setzt hier Straßenverkehrsfläche mit zu erhaltenden Bäumen fest. Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 wird ebenfalls Straßenverkehrsfläche, jedoch überwiegend ohne die als zu erhalten festgesetzten Bäume festgesetzt, da diese Bäume im Zuge des Umbaus des Stadtweges zum großen Teil entfernt werden müssen. Der Bebauungsplan ersetzt hiermit ggf. erforderliche spätere Genehmigungsverfahren.

Die Planstraße zur weiteren Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, da hier eine Spielstraße entstehen soll.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt, um diese nun entstandene Restfläche sinnvoll zu nutzen und Stellplätze zu ermöglichen.

Ein Teilbereich der Straße „Zum Sauerbach“ wird mit in den Bebauungsplan aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da die im Bebauungsplan Nr. 4 hier festgesetzten anzupflanzenden Bäume auf der Straßenverkehrsfläche aufgrund des nun geplanten Straßenanschlusses in diesem Bereich entfallen.

Die Straßenverbindung vom Stadtweg durch das Plangebiet bis zur Straße „Zum Sauerbach“ ist ausreichend dimensioniert für das 3-achsige Müllfahrzeug. Müllbereitstellungsflächen sind für die 4 rückwärtigen Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet im südwestlichen Teil des Plangebietes und voraussichtlich für die Feuerwehr erforderlich. Um eine möglichst flexible Ausbauplanung zu ermöglichen, werden die Müllbereitstellungsflächen nicht lagegenau im Plan festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass für Grundstücke, die nicht direkt vom Schwerlastverkehr angefahren werden können, in der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe von 1,65 m<sup>2</sup> je Wohneinheit als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten ist. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist. Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend Flächen für die erforderlichen Müllbereitstellungsflächen vorhanden. Hiermit wird der Forderung der GfA nachgekommen.

Die geplante Erschließung ist dem Konzept zur Erschließung und Oberflächenentwässerung zu entnehmen, welches Anlage 4 zur Begründung ist.

Je Baugrundstück ist für die Zufahrt und die Zuwegung nur eine Breite von insgesamt maximal 6 m zulässig. Die Zufahrt und die Zuwegung sind zusammengefasst und getrennt voneinander zulässig. Die Breite von 6 m bezieht sich auf die Zufahrt und die Zuwegung insgesamt. Dieses

dient der positiven Gestaltung des Ortsbildes. Außerdem trägt die Begrenzung der Zufahrt und Zuwegung zur Verkehrssicherheit bei. Darüber hinaus werden die Versickerungsmulden in den Straßen durch diese Festsetzung weniger eingeschränkt.

### **5.10 Grünordnung**

#### Grünfläche „Feuerwehrübungsplatz“/ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1

Im Westen des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche „Feuerwehrübungsplatz“ festgesetzt, um hier angrenzend an das geplante neue Feuerwehrgebäude einen Feuerwehrübungsplatz zu ermöglichen und planerisch zu sichern.

Am westlichen und südlichen Rand des Feuerwehrübungsplatzes wird eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft festgesetzt. Hier ist eine einreihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden sinnvolle Pflanzabstände, Gehölzarten und -qualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang getroffen. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzenlisten werden für den Standort angemessene, standortheimische Gehölzarten berücksichtigt.

#### Grünfläche/ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2

Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine 5 m breite öffentliche Grünfläche/ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 zur Eingrünung des Baugebietes festgesetzt. Auf dieser Anpflanzfläche ist eine zweireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden Pflanzabstände, Gehölzarten und -qualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang getroffen.

#### Grünfläche/ Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die vorhandene Regenwassersickermulde in dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ wird aufgrund der in diesem Bereich geplanten Straße mit Anschluss an die Straße „Am Sauerbach“ geringfügig verlegt. Das vorhandene Regensickerbecken wird umgebaut und neu gestaltet. Es wird ein Notüberlauf von den Sickermulden des geplanten Baugebietes in das Sickerbecken vorgesehen. Die Regenwasserversickerungsmulde wird entsprechend als öffentliche Grünfläche und zusätzlich als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses „Versickerungsfläche“ festgesetzt.

Zur naturnahen Gestaltung der Versickerungsfläche wird festgesetzt, dass die Seitenräume extensiv zu pflegen sind. Als extensive Pflege gilt die Mahd maximal 2 x jährlich. Auf der Versickerungsfläche sind 3 standortheimische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden Gehölzarten und -qualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang getroffen.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Am südlichen und östlichen Rand der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wird eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 festgesetzt, um das Feuerwehrgrundstück gegenüber den Wohnbaugrundstücken einzugrünen. Hier ist eine einreihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden Pflanzabstände, Gehölzarten und -qualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang getroffen.

#### Anpflanzung von Einzelbäumen

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 20 standortheimische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, um den Straßenraum zu begrünen sowie hiermit durch Beschattung der Straßenfläche einen Beitrag zum

Klimaschutz zu leisten. Es werden Gehölzarten und -qualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang getroffen.

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als externe Ausgleichsfläche zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 2 festgesetzt. Auf dieser Fläche ist angrenzend an den bestehenden Wald ein Gras- und Staudensaum durch Selbstbegrünung zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Als dauerhafte Pflege gilt die Mahd im Zweijahresrhythmus. Dabei ist jeweils im ersten Jahr die nördliche Teilfläche und im zweiten Jahr die südliche Teilfläche zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Zum Schutz des Gras- und Staudensaums ist dieser gegenüber der angrenzenden Ackerfläche mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen. Hierfür sind 2 Eichenspaltpfähle als Markierung der Grenze ausreichend. Hierdurch können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Es wird eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung getroffen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 2 wird den Eingriffen in Plangebiet 1 zugeordnet.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Planung für einen Teil der externen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ im Ortsteil Boltersen eine Ersatzfläche festgelegt. Dieser Teil der externen Ausgleichsfläche wird als Osterfeuerplatz genutzt. Diese Nutzung entspricht nicht dem festgesetzten Kompensationsziel. Daher entfällt dieser Teil aus der externen Ausgleichsfläche und als Ersatz wird an anderer Stelle eine externe Ausgleichsfläche festgelegt. So wird aus der externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1/1 der Flur 10 der Gemarkung Boltersen aus dem Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ eine Teilfläche von 1.000 m<sup>2</sup> (1.000 Wertpunkte) im Bereich des Osterfeuerplatzes auf der Fläche herausgelöst. Als Ersatz hierfür wird die externe Ausgleichsfläche im Plangebiet 3 im Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ festgesetzt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 7.8). Hierzu wird nur ein Hinweis und keine Festsetzung aufgenommen, da die externe Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. 4 nur als Hinweis und nicht als Festsetzung formuliert wurde.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 3 ist der lückige Waldbestand im Norden des Plangebietes 3 durch die Anpflanzung von 5 Dreiergruppen aus standortheimischen Laubbäumen zu ergänzen. Die Baumgruppen sind auf den Waldlichtungsflächen zu verteilen und die Bäume innerhalb der Gruppe untereinander im Abstand von jeweils 1 m anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Wildschutzvorrichtungen vor Verbiss zu schützen. Für die neu zu pflanzenden jungen Forstpflanzen ist ein ausreichender Schutz vor Verbiss entsprechend der gängigen Praxis anzubringen und bei Erreichung einer entsprechenden Wuchshöhe wieder zu entfernen. Die genaue Art und Dauer der Wildschutzvorrichtungen wird auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht festgelegt. Dieses ist auch nicht erforderlich und wird den nachfolgenden Planungen überlassen. Die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Anpflanzungen werden in der Umsetzungsphase von qualifizierten Gartenbaufirmen erstellt, die die erforderlichen, vertraglich geregelten Wildschutzmaßnahmen ergreifen. Es werden Gehölzarten und -qualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang getroffen.

Südlich angrenzend an den ergänzten Waldrand ist ein dreireihiger Gehölzsaum in einer Breite von 8 m aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden Pflanzabstände, Gehölzarten und -qualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang getroffen.

Es wird eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung getroffen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 3 wird den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ zugeordnet.

### Erhaltung von Einzelbäumen

Die vorhandenen Bäume im Stadtweg, die nicht für den Umbau des Stadtweges entfernt werden müssen, werden als zu erhalten festgesetzt. Hiermit werden die erhaltenswerten Bäume geschützt. Es wird eine sinnvolle Regelung zu Ersatzpflanzungen bei Abgang mit Vorgabe von Gehölzarten und -qualitäten getroffen.

### Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenanteile der dichten Gehölzanzpflanzung, die auf den angrenzenden Grundstücken angepflanzt wurden, in ihrer Gesamterscheinung zu erhalten. Durch diese Festsetzung wird die vorhandene erhaltenswerte Hecke, welche auch eine Abschirmung zur bestehenden Bebauung darstellt, geschützt.

## **5.11 Immissionsschutz**

Zum Immissionsschutz wird aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung eine Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. So wird für den südlichen Teil des Feuerwehrgrundstücks (13 m von der südlichen Grundstücksgrenze) im Bebauungsplan eine von der Bebauung freizuhalten Schutzfläche festgesetzt, auf welcher Stellplätze nicht zulässig sind. Dieses entspricht einer Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung für das Baugenehmigungsverfahren. Da hierzu eine Regelung im Bebauungsplan möglich ist, wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Klarstellend wird hier erläutert, dass sich die festgesetzte Nutzungsbeschränkung auf der von der Bebauung freizuhalten Schutzfläche nur auf Stellplätze bezieht. So ist das Feuerwehrgebäude beispielsweise in der von der Bebauung freizuhalten Schutzfläche zulässig (innerhalb der Baugrenzen und unter Berücksichtigung der nach der NBauO erforderlichen Grenzabstände).

Die in der schalltechnischen Untersuchung benannten weiteren Schallschutzempfehlungen für das Baugenehmigungsverfahren sind aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Schallschutzempfehlungen für die Feuerwehr gemäß Kapitel 8 „Schallschutzempfehlungen“ der anliegenden schalltechnischen Untersuchung, welche in dem Baugenehmigungsverfahren zu regeln sind, werden im Folgenden aufgelistet:

- Der Pkw-Parkplatz muss mindestens 13 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden.
- Es darf keine laute Musik auf den Außenflächen gespielt werden. Hier sind nur Unterhaltungen vorgesehen.
- Laute Musik in der Halle darf nicht lauter als 105 dB(A) Schallleistung abstrahlen.
- Tore und Fenster müssen nach 22 Uhr geschlossen werden.
- Feste mit elektroakustisch verstärkter Musik in der Halle dürfen an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte zu planungsrechtlich begründetem Schallschutz zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten kann das Vorhaben im Sinne der TA Lärm unter schallschutzfachlicher Perspektive als genehmigungsfähig betrachtet werden.

Diese Aussage ist dem Kapitel 8 „Schallschutzempfehlungen“ der anliegenden schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Den Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung wurde ein vorliegendes Bauungs- und Nutzungskonzept für die Feuerwehr zugrunde gelegt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde aufgezeigt, dass eine Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung möglich ist. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass bei abweichenden geometrischen Verhältnissen ggf. weitergehende oder abweichende Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sein können. Eine diesbe-

zügliche Prüfung des konkreten Einzelbauvorhabens bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Ein entsprechender Hinweis zum Immissionsschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 7.9).

Durch diese Regelungen können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

## 6 Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift für die Allgemeinen Wohngebiete und eine örtliche Bauvorschrift für die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften tragen zur Wahrung des Ortsbildes bei. Die örtlichen Bauvorschriften geben einen Rahmen für die Baugestaltung, der einen ausreichenden Spielraum in der Gestaltung für die Bauherren lässt.

### Örtliche Bauvorschrift für die Allgemeinen Wohngebiete

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ der Gemeinde Rullstorf.

In der örtlichen Bauvorschrift werden Vorgaben für die Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden getroffen, welche das Ortsbild prägen. So sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Walmdächern, Zeldächern oder Pultdächern zulässig. Dachendeckungen von Hauptgebäuden sind nur als Ziegel oder Tonpfannen, Betonpfannen oder Schiefer in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz zulässig. Entsprechende Farben laut Farbregister RAL 840-HR werden zur eindeutigen Definition vorgegeben. Gründächer sind zulässig. Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 20° - 50° zulässig. Für Gründächer sind Dachneigungen ab mindestens 15° zulässig. Gauben haben bei Hauptgebäuden einen Mindestabstand von 2,00 m zu Giebeln einzuhalten, was sich gestalterisch positiv auswirkt. Außerdem wird festgesetzt, dass Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie zulässig sind, um die Nutzung dieser regenerativen Energiequelle im Baugebiet zu ermöglichen. Durch diese Regelungen wird eine kompakte, energieeffiziente und moderne Bebauung ermöglicht, welche sich gut in das Ortsbild einfügen wird.

Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in sichtbarem Ziegelmauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Ziegelmauerwerk und Putz dürfen mit Holzfachwerk kombiniert werden.

Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Diese würden das Ortsbild stören und werden daher ausgeschlossen.

Einfriedungen zur Straßenfront sind nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Bei Einfriedungen zur Straßenfront sind Kunststoffzäune und Koniferenhecken nicht zulässig. Dieses trägt zur positiven Gestaltung des Ortsbildes bei. Koniferenhecken werden ausgeschlossen, da diese nicht standortheimisch sind.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine Begrünung für die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke vorgeschrieben, welche Folienabdeckungen oder Versiegelungen ausschließt. Folienabdeckungen werden in der Regel in Ver-

bindung mit Schottergärten vorgenommen. Durch den Ausschluss von Schottergärten sind somit auch diese Folienabdeckungen nicht zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, da Schottergärten zum Artensterben sowie zur Störung des Bodenhaushalts und zur Aufheizung im Plangebiet beitragen. Schottergärten werden somit sowohl im Sinne des Arten- sowie des Klimaschutzes nicht zugelassen. Außerdem haben Schottergärten negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

Private Zufahrtsbereiche sind mit Ökopflaster (Pflaster mit breiteren wasserdurchlässigen Fugenbereichen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen) mit einem Abflussbeiwert von  $\Psi \leq 0,7$  zu gestalten. Dieses trägt zu einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Baugrundstücken bei.

Gründächer und Solaranlagen oder ein gewisser Dämmwert sollen nicht im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes vorgeschrieben werden, um den Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Diese sollen nur ermöglicht werden. Mit der Planung wird somit einerseits dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen und andererseits ein gewisser Gestaltungsspielraum für die Bauherren gelassen.

Darüber hinaus wird auf die Regelwerke zur Energieeinsparung (derzeit EnEG, EnEV, EEWärmeG, künftig ab 01.11.2020 GEG) verwiesen, welche unabhängig vom Bebauungsplan gelten und bei Neubauten zur berücksichtigen sind. Durch diese Regelwerke sind bereits gewisse energetische Anforderungen an Gebäude zu erfüllen. So werden u.a. auch Vorgaben zur zunehmenden Deckung des Energiebedarfs durch erneuerbare Energien wie z. B. solare Strahlungsenergie gemacht. Erneuerbare Energien sind in einem festgelegten Umfang bei Neubauten zu nutzen. Es ist daher ausreichend und sinnvoll, wenn der Bebauungsplan Solaranlagen zulässt und nicht vorschreibt. Außerdem werden u.a. auch Vorgaben zum baulichen Wärmeschutz, insbesondere auch zur Dämmung, gemacht. Es ist daher ausreichend und sinnvoll, wenn der Bebauungsplan keinen Dämmwert vorschreibt.

Im Vorwort des Gesetzesentwurfs der Bunderegierung zum Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG), welches am 01.11.2020 in Kraft treten wird, wird unter anderem Folgendes ausgeführt:

„Für die energetischen Anforderungen an Gebäude gelten derzeit zwei Regelwerke. Das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) enthält bau- und anlagentechnische Anforderungen an Gebäude. Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) bestimmt, dass bei neuen Gebäuden sowie bei Bestandsgebäuden der öffentlichen Hand erneuerbare Energien zu Wärmezwecken in einem festgelegten Umfang zu nutzen sind. Das Nebeneinander dieser Regelwerke hat zu Schwierigkeiten bei Anwendung und Vollzug geführt, zumal die beiden Regelwerke nicht vollständig aufeinander abgestimmt waren. [...]

Mit diesem Gesetz wird das Energieeinsparrecht für Gebäude entbürokratisiert und vereinfacht. Es führt das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in einem neuen Gesetz, dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) zusammen. [...]

Für die Errichtung neuer Gebäude gilt künftig ein einheitliches Anforderungssystem, in dem Energieeffizienz und erneuerbare Energien integriert sind. Die ordnungsrechtlichen Vorgaben folgen weiterhin dem Ansatz, den Primärenergiebedarf von Gebäuden gering zu halten, dazu den Energiebedarf eines Gebäudes von vornherein durch einen energetisch hochwertigen baulichen Wärmeschutz (insbesondere durch gute Dämmung, gute Fenster und Vermeidung von Wärmebrückenverlusten) zu begrenzen und den verbleibenden Energiebedarf zunehmend durch erneuerbare Energien zu decken. Durch einen hochwertigen baulichen Wärmeschutz wird sichergestellt, dass auch erneuerbare Energien so effizient wie möglich genutzt werden.“

### Örtliche Bauvorschrift für die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ der Gemeinde Rullstorf.

In der örtlichen Bauvorschrift wird lediglich eine Regelung zu den Außenwänden getroffen. Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in sichtbarem Ziegelmauerwerk oder Holz zulässig. Diese Vorgabe trägt dazu bei, dass sich die Feuerwehr besser in das Ortsbild einfügt.

Für die Feuerwehr sollen keine weiteren Gestaltungsvorschriften getroffen werden.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Müllbereitstellungsfläche**

Für Grundstücke, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können, ist in der nächstgelegenen Verkehrsfläche eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe von 1,65 m<sup>2</sup> je Wohneinheit als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.2 Stellplätze**

In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Öffentliche Parkfläche“ sind mindestens 8 Stellplätze anzulegen.

Die auf den privaten Grundstücken herzustellenden Stellplätze sollen nebeneinander hergestellt werden. Dieses soll dazu beitragen, dass tatsächlich auf dem privaten Baugrundstück geparkt wird.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.3 Trafostation**

In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Öffentliche Parkfläche“ ist eine Trafostation zulässig. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.4 Oberflächenentwässerung**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Ein Regenwasserkanal wird nicht hergestellt.

Es wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind Versickerungsflächen zulässig.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.5 Anschluss an den Schmutzwasserkanal**

Die privaten Grundstücke sind ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal unter Berücksichtigung der Rückstauenebene anzuschließen. Hierzu wird auf die Abwassersatzung der Samtgemeinde Scharnebeck verwiesen, welche auch Regelungen zur Sicherung gegen Rückstau



trifft und die Rückstauenebene definiert. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.6 Bodendenkmalpflege**

Im Plangebiet ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen durch einen Sachverständigen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wurde bereits ein Gespräch mit dem NLD geführt. In dem Gespräch wurde vereinbart, dass in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen wird, dass den Erdarbeiten archäologische Untersuchungen voranzustellen sind. Mit den archäologischen Untersuchungen wurde bereits begonnen.

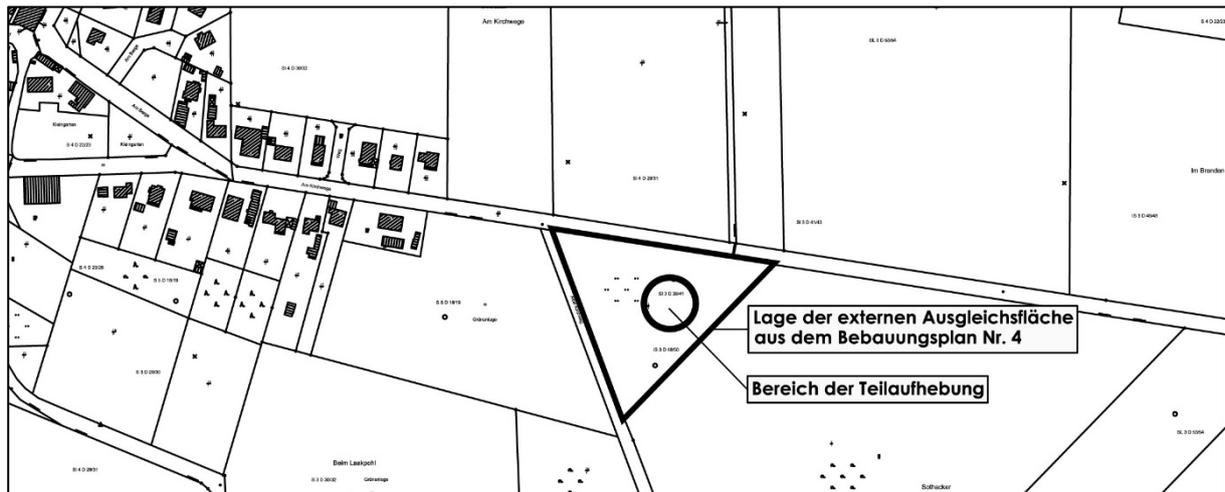
Im Rahmen der förmlichen Beteiligung teilte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege Folgendes mit: „Die erforderlichen archäologischen Untersuchungen erbrachten einen Siedlungsplatz aus der frühen Eisenzeit (ca. 500 v.Chr.) und stehen kurz vor dem Abschluss. Sowie die archäologische Grabungsfirma das Areal vollständig untersucht hat, erfolgt die denkmalrechtliche Freigabe. Weitere archäologische Maßnahmen sind bei Erweiterung des Baufeldes erforderlich, für das bereits untersuchte Baufeld ist keine weitere Beteiligung der Bodendenkmalpflege notwendig.“

### **7.7 Artenschutz**

Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung haben entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden, um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.8 Teilaufhebung der externen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4**

Aus der externen Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1/1 der Flur 10 der Gemarkung Boltersen aus dem Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ wird eine Teilfläche von 1.000 m<sup>2</sup> (1.000 Wertpunkte) im Bereich des Osterfeuerplatzes auf der Fläche herausgelöst. Die Lage der externen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4 sowie der ungefähre Bereich der Teilaufhebung dieser Ausgleichsfläche sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Als Ersatz hierfür wird die externe Ausgleichsfläche im Plangebiet 3 im Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ festgesetzt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.



**Abb.10:** Externe Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 4 (ohne Maßstab).

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2007 LGLN.

## 7.9 Immissionsschutz

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sollten die folgenden Punkte im Baugenehmigungsverfahren für die Feuerwehr der Bauherrenschaft auferlegt werden:

- Der Pkw-Parkplatz muss mindestens 13 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden.
- Es darf keine laute Musik auf den Außenflächen gespielt werden. Hier sind nur Unterhaltungen vorgesehen.
- Laute Musik in der Halle darf nicht lauter als 105 dB(A) Schalleistung abstrahlen.
- Tore und Fenster müssen nach 22 Uhr geschlossen werden.
- Feste mit elektroakustisch verstärkter Musik in der Halle dürfen an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden.

Den Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung wurde ein vorliegendes Bauungs- und Nutzungskonzept für die Feuerwehr zugrunde gelegt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde aufgezeigt, dass eine Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" entsprechend der vorgesehenen Zweckbestimmung möglich ist. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass bei abweichenden geometrischen Verhältnissen ggf. weitergehende oder abweichende Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sein können. Eine diesbezügliche Prüfung des konkreten Einzelbauvorhabens bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 8 Hinweise zum Verfahren

### 8.1 Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“

Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ mit örtlicher Bauvorschrift treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ mit örtlicher Bauvorschrift außer Kraft. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 8.2 Rechtsgrundlagen

In dem Bebauungsplan wird auf die der Bauleitplanung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen hingewiesen.

## 9 Weitere Angaben

### 9.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	Avacon AG
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Scharnebeck
Schmutzwasserentsorgung	Samtgemeinde Scharnebeck
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg – gkAöR
Versorgung mit Telekommunikationsanschluss/ Telefondienst	Deutsche Telekom AG

#### Energieversorgung mit Strom

Die Avacon AG teilte Folgendes mit: „Bezug nehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes grundsätzlich keine Einwände erheben. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Die Versorgung der Gebiete mit Strom und Erdgas kann ggf. durch den Bau einer Trafostation, Erweiterungen oder Verstärkung der bestehenden Netze erfolgen. Aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an die elektrische Energieversorgung durch die Elektromobilität, sind im geplanten Gebiet ggf. der Bau zusätzlicher Trafostationen erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird Fläche von ca. 4 x 5 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt. Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen. Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entsorgern für erforderlich. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung". Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Fachplaner für die Erschließung hat diesbezüglich Rücksprache mit der Avacon gehalten. Die Avacon teilte mit, dass für das Baugebiet eine Fläche für eine zusätzliche Trafostation vorgehalten werden sollte und hat einen möglichen Standort hierfür mitgeteilt. In der Erschließungsplanung wurde eine Fläche für die Trafostation berücksichtigt, wie der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen ist. Die Trafostation liegt im nördlichen Randbereich des geplanten Parkplatzes sowie des angrenzenden Straßenseitenraumes der Planstraße. In dem Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass ein Trafo in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Öffentliche Parkfläche“ zulässig ist. Eine elektrische Energieversorgung des Plangebietes kann gesichert werden. Die weiteren Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wurde an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet.

#### Trinkwasserversorgung

Der Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch teilte Folgendes mit: „Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände oder Anregungen zum o.a. B-Plan. Das Gebiet kann von den vorhandenen Leitungen im „Stadtweg“ und in der Straße „Zum Sauerbach“ angeschlossen und mit Trinkwasser versorgt werden.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wurde an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet.

#### Löschwasserversorgung

Der Landkreis Lüneburg teilte Folgendes zum Brandschutz mit: „Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandchutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.“

Für die Löschwasserversorgung ist die Samtgemeinde Scharnebeck zuständig. Die Samtgemeinde Scharnebeck hat in ihrer Stellungnahme vom 21.08.2019 mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung im Zuge der Erschließung gesichert wird. Im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses wird ein Überflurhydrant für die Belange der Feuerwehr gefordert. Der Standort ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Stellungnahme wurde an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet. Für einen Überflurhydranten ist keine Fläche im Bebauungsplan vorzusehen. Der genaue Standort kann im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt werden. Die örtliche Feuerwehr wird bei der weiteren Ausführungsplanung eingeschaltet. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird eine ausreichende Löschwasserversorgung berücksichtigt. Die Feuerwehr Rullstorf wurde bereits im Zuge der Bauleitplanung beteiligt, hat aber keine Stellungnahme abgegeben.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Samtgemeinde Scharnebeck teilte Folgendes mit: „Die Schmutzwasserversorgung wird im Zuge der Erschließung gesichert.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wurde an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet.

#### Abfallentsorgung

Die GfA hat bisher keine Stellungnahme abgegeben.

Die Straßenverbindung vom Stadtweg durch das Plangebiet bis zur Straße „Zum Sauerbach“ ist ausreichend dimensioniert für das 3-achsige Müllfahrzeug. Müllbereitstellungsflächen sind für die 4 rückwärtigen Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet im südwestlichen Teil des Plangebietes und voraussichtlich für die Feuerwehr erforderlich. Ein Hinweis zu den Müllbereitstellungsflächen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5.9 und 7.1).

#### Versorgung mit Telekommunikationsanschluss/ Telefondienst

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte Folgendes mit: „Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Ausführungsplanung wird rechtzeitig mit der Telekom abgestimmt. Die Stellungnahme wurde an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet.

## 9.2 Städtebauliche Werte

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete	11.808 m <sup>2</sup>
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,3 + 50 %)</i>	5.314 m <sup>2</sup>
<i>davon Bindungsfläche</i>	230 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“	3.119 m <sup>2</sup>
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,4 + 50 %)</i>	1.871 m <sup>2</sup>
<i>davon Anpflanzfläche 1</i>	364 m <sup>2</sup>
<i>davon von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche</i>	741 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	3.098 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	2.321 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	175 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes	582 m <sup>2</sup>
<i>davon Anpflanzfläche 2</i>	547 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Feuerwehrübungsplatz“	1.837 m <sup>2</sup>
<i>davon Anpflanzfläche 1</i>	315 m <sup>2</sup>
Versickerungsfläche	382 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet 1 insgesamt</b>	<b>23.322 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsfläche im Plangebiet 2</b>	<b>3.127 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsfläche im Plangebiet 3</b>	<b>2.015 m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt (Plangebiete 1, 2 und 3)</b>	<b>28.464 m<sup>2</sup></b>

## **Teil II Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Rullstorf plant im Plangebiet 1 mit einer Gesamtfläche von ca. 2,3 ha 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.

Außerdem wird im Rahmen der Planung für einen Teil der externen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ im Ortsteil Boltersen eine Ersatzfläche festgelegt. Dieser Teil der externen Ausgleichsfläche wird als Osterfeuerplatz genutzt. Diese Nutzung entspricht nicht dem festgesetzten Kompensationsziel. Daher entfällt dieser Teil aus der externen Ausgleichsfläche und als Ersatz wird an anderer Stelle eine externe Ausgleichsfläche festgelegt.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung**

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Das EAG Bau aus dem Jahre 2004 diene der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ sowie der „Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme“. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Die Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere in den §§ 1 (5 und 6) sowie 1a des BauGB abgeleitet.

Gem. § 1 (5) BauGB wird angestrebt, dass die städtebauliche Entwicklung dem Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht wird. Hier heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der Mensch, seine Sicherheit und seine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB besondere Berücksichtigung.

Nach Nr. 5 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß Nr. 7 sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Dazu zählen gemäß der Novelle des BauGB vom 04.05.2017 auch die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Umweltbelange.

§ 1 a Abs. 2 BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: „Dabei sind [...] Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Nach § 1a Abs. 5 BauGB ist den Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Diese Grundsätze und Ziele des Baugesetzbuches werden bei der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zugrunde gelegt.

Weitere zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes werden aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) abgeleitet.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bietet die Grundlage zur Beurteilung der vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgehenden sowie auf diesen einwirkenden Immissionen mit dem Ziel gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten sowie Ökosysteme vor schädigenden Immissionen zu schützen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Als schutzbedürftige Gebiete gelten ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete und sonstige, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und für den Naturschutz besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete sowie öffentlich genutzte Gebäude.

In der Umgebung des Plangebietes 1, in dem Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, befinden sich keine Betriebe, von denen Gefahren für die geplanten Wohngebiete ausgehen. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg mit ÖBV und mit 1. Änderung B-Plan Nr. 4 für den Bereich Sauerbach wird somit dem Abstandsgebot gem. § 50 BImSchG gerecht.

Technische Regelwerke, die auf der Basis des BImSchG erlassen wurden, wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), sind für die Bauleitplanung zwar nicht unmittelbar anzuwenden, sie bieten im Rahmen der Abwägung aber Anhaltspunkte für die Herleitung immissionsschutzbezogener Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Auf Basis einer Schalltechnischen Untersuchung werden erhebliche Immissionsbeeinträchtigungen vermieden, indem Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz und Regelungen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Das BBodSchG verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Dies wird im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

An oberirdischen Gewässern sind so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten. Insbesondere ist durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Stoffe dürfen in ein oberirdisches Gewässer nicht eingebracht werden, sie dürfen an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung nicht zu befürchten ist.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die o. g. Belange des Wasserhaushaltes berücksichtigt. Im B-Plan Nr. 7 wird auf § 55 Abs. 2 des WHG hingewiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-

rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch soll wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im Plangebiet 1 wird kein Regelkanal hergestellt. Das Niederschlagswasser ist somit auf dem jeweiligen Grundstück oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Im Rahmen der vorliegenden Baugrunderkundung (BfB, 2019) wurde ein Grundwasserflurabstand von mindestens 2,8 m bis ca. 3,5 m ermittelt, so dass keine Gefahr besteht, dass das zu versickernde Niederschlagswasser ohne Bodenpassage direkt in das Grundwasser gelangt. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird im Plangebiet 1 als hoch bewertet.

Im Wirkungsbereich des Plangebietes 1 liegen keine Oberflächengewässer.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird auf das Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau) wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Umweltprüfung einbezogen. Sie erfahren durch das BNatSchG ihre Konkretisierung: Eingriffsregelung, biologische Vielfalt/NATURA 2000, Artenschutz. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege inklusive dem Artenschutz werden dem Stand der Planung entsprechend in den nachfolgenden Kapiteln des Umweltberichtes dargelegt.

### **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)**

Gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz sind Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sind instand zu halten und vor Gefährdung zu schützen.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen Bebauungsplans berücksichtigt. Da im Plangebiet 1 mit umfangreicher Archäologie zu rechnen ist, wurden der geplanten Erschließung des Plangebietes 1 bereits frühzeitig archäologische Untersuchungen vorangestellt. Außerdem wird der Hinweis auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden gem. § 14 NDSchG in die Planzeichnung aufgenommen.

## **1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung**

### **Regionales Raumordnungsprogramm 2003 für den Landkreis Lüneburg, in der Fassung der 2. Änderung 2016 (vgl. Kap. 4.1 der Begründung)**

#### Plangebiet 1

Die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für die Rohstoffgewinnung, Sandabbau reicht von Südwesten her in das Plangebiet 1 herein. Es wird in der Rohstoffsicherungskarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht als Rohstoffsicherungsgebiet dargestellt. Eine tatsächliche Ausbeutung ist daher unwahrscheinlich. Zumal die Ausbeutung des Vorbehaltsgebietes für die Rohstoffgewinnung nachteilige Auswirkungen sowohl auf das Vorbehaltsgebiet für Erholung als auch auf das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft hätte.

Das Plangebiet 1 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 auszubeutende Potentiale zur Verfügung. Somit wird der der Schaffung eines neuen Feuerwehrstandortes und der Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen der Vorzug gegenüber der Rohstoffgewinnung gegeben. Sollte eine Ausbeutung der übrigen, außerhalb des Plangebietes 1 liegenden Fläche geplant werden, so ist ein angemessener Immissionschutzabstand einzuhalten.

Das Plangebiet 1 ist, wie die gesamte Ortslage Rullstorfs, Teil der Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für Erholung. Außerdem wird ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen Ertragspotentials dargestellt.

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 Plangebiet 1 weist zudem nur eine sehr geringe Ertragsfähigkeit auf (LBEG 2020 c). Bodenausprägungen mit hoher Ertragsfähigkeit liegen weiter westlich außerhalb des Plangebietes 1.

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 Plangebiet 1 ausgehenden Verkehre untergeordnet sein werden.

#### Plangebiet 2 (externe Ausgleichsfläche)

Im Bereich des Plangebietes 2 wird ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotentials sowie ein Vorbehaltsgebiet für Erholung dargestellt. Der angrenzende Waldrand wird einbezogen in die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft. Auf der Westseite der an das Plangebiet westlich angrenzenden Waldfläche wird der Verlauf der Landwehr als kulturelles Sachgut dargestellt. Durch die Anlage eines Gras- und Staudensaums angrenzend an einen Waldrand wird das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft nicht nachteilig beeinträchtigt, wie auch die Landwehr, die im angemessenen Abstand verläuft. Es wird nur eine im Sinne der landwirtschaftlichen Bearbeitung unwirtschaftliche Waldrandlage in Anspruch genommen und so ein besserer Zuschnitt für die verbleibende Ackerfläche erreicht. Auch das Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft wird nicht nachteilig betroffen.

#### Plangebiet 3 (externe Ausgleichsfläche)

Plangebiet 3 liegt in unmittelbarer Nähe, nördlich der Bahntrasse von Lüneburg nach Bleckede, die als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt wird.

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb der Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Erholung. Nördlich des Plangebietes verläuft die K2 und nördlich angrenzend an die K2 beginnt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Von der Planung einer Ausgleichsmaßnahme gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundzüge der Raumordnung aus.

### **Landschaftsrahmenplan**

#### Plangebiet 1

Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans gibt für das Plangebiet die Zielaussage „Erhaltung von Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit“. Der Boden im Plangebiet 1 ist jedoch von geringer Fruchtbarkeit. Böden mit höherer Fruchtbarkeit liegen weiter westlich.

#### Plangebiet 2 (externe Ausgleichsfläche)

Im Bereich des Plangebietes 2 wird bis an den Waldrand heran im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans eine Fläche zur Förderung der Strukturvielfalt dargestellt. Die geplante Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage eines Gras und Staudensaums, entspricht dieser Darstellung, indem der Saum zur Erhöhung der Strukturvielfalt in der ausgeräumten Ackerlandschaft beiträgt. Die westlich und südlich angrenzende Waldfläche wird als Gebiet dargestellt, das die Voraussetzung für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt. Die geplante Ausgleichsmaßnahme steht dieser Zielstellung nicht entgegen.

#### Plangebiet 3 (externe Ausgleichsfläche)

Das Plangebiet 3 gehört randlich gelegen zu einer Kernfläche des Biotopverbundes. Zu der Kernfläche (= Erhaltungsfläche) gehören Biotoptypen mit Wertstufe V und IV (aggregiert), Gebiete mit sehr hoher und hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenarten-/Biotopschutz. Das Kerngebiet, zu welchem Plangebiet 3 gehört umfasst das Waldgebiet „Großes Buchholz“. Die

geplante Ausgleichsmaßnahme, die Ergänzung der Waldfläche durch Baumgruppen sowie die Anpflanzung eines Gehölzsaums am Waldrand, dient dem Ziel der Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen, indem die Waldfläche im Plangebiet in ihrer Lebensraumfunktion aufgewertet wird.

## **2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **2.1 Mensch und seine Gesundheit**

#### Plangebiet 1

Die im Plangebiet 1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sowie die Fläche für den Gemeinbedarf werden aktuell als Ackerfläche genutzt. Sie schließen unmittelbar an das Siedlungsgebiet von Rullstorf, das Wohngebiet „Zum Sauerbach“ an, an welches das Plangebiet auch verkehrlich angeschlossen wird.

Nördlich des Stadtweges liegt der Betriebsstandort der Gärtnerei „Darger“, zu dem vom Stadtweg aus eine Zufahrt besteht und von dem potentiell gewerbliche Immissionen auf das Plangebiet 1 einwirken. Der Stadtweg wird angrenzend an das Plangebiet 1 lediglich als Zufahrt zu dem nördlichen Betriebsstandort sowie als Wirtschaftsweg mit geringem Verkehrsaufkommen genutzt. Somit geht von ihm kein erheblicher Verkehrslärm aus. Der Stadtweg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als der regional bedeutsame Radwanderweg ausgewiesen.

#### Plangebiet 2 (externe Ausgleichsfläche)

Das Plangebiet 2 liegt südlich von Rullstorf und wird aktuell ebenfalls als Ackerfläche genutzt. Östlich und südlich grenzt ein Waldgebiet an. Nördlich und westlich dehnen sich weitgehend unstrukturierte Ackerflächen aus. Dem Plangebiet kommt keine Bedeutung für die menschliche Erholung zu, da keine Wegeverbindung durch das Plangebiet führt. Ein Waldweg endet am Plangebiet bzw. am Rand der Ackerfläche, zu welcher es gehört.

#### Plangebiet 3 (externe Ausgleichsfläche)

Das Plangebiet 3 liegt zwischen der Bahntrasse von Lüneburg nach Bleckede im Süden, die als sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt wird, der K 2 im Norden und einer Zufahrt zu einer Sandabbaufäche im Osten.

Der Fläche kommt somit keine Bedeutung im Rahmen der Erholungsnutzung zu.

Der zur Erholung genutzte Radweg südlich der K 2 grenzt unmittelbar an das Plangebiet.

### **2.2 Pflanzen, Tiere (Artenschutz)**

#### **Pflanzen/Biototypen**

#### Plangebiet 1

Die Biotope im Plangebiet 1 werden weit überwiegend entsprechend der im Rahmen von Ortsbegehungen ermittelten Bestandssituation beschrieben und bewertet (Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen, Drachenfels 2011).

In das Plangebiet 1 werden auch Teilflächen einbezogen, die bereits zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 „Am Sauerbach“ gehören. Diese werden nicht entsprechend der Biotopkartierung vor Ort, sondern entsprechend der Planfestsetzung sowie der Bewertung in der Eingriffs-, Ausgleichsbilanz zum B-Plan Nr. 4 bewertet, die ebenfalls auf der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung beruht.

#### **Acker (A)**

Das Plangebiet 1 wird überwiegend als Ackerflächen (A) genutzt und weist somit einen geringen Biotopwert (Wertfaktor 1) auf. Östlich entlang am Siedlungsrand war 2019 ein Blühstreifen angelegt, der als Ackerkultur zu werten ist. Im April 2020 weist die Ackerfläche Gräben

auf, die im Rahmen der bodendenkmalpflegerischen Untersuchung der Fläche angelegt wurden.

### **Verkehrsfläche mit Saumstrukturen**

In das Plangebiet wird nördlich der Stadtweg einbezogen, der nördlich angrenzend an die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sowie die Fläche für den Gemeinbedarf bisher auf 3 m Breite asphaltiert ist. Diese Fläche ist voll versiegelt und wird als Straßenverkehrsfläche (OVS) mit Wertfaktor 0 bewertet.

Nördlich und südlich der versiegelten Fahrbahn grenzen jeweils Saumstreifen mit einer Breite von ca. 5 m im Norden und 3,5 m im Süden an. Im Bereich beider Saumstreifen gibt es Grabenmulden, die jedoch keine typische Grabenvegetation aufweisen und kein Wasser führen.

Der nördliche Saumstreifen wird offensichtlich regelmäßig gemäht. Er stellt sich im rückwärtigen Bereich der Grabenmulde als Extensivrasen dar (GRE). Stellenweise haben sich Brombeeren (*Rubus sect. Rubus*) angesiedelt. Der an die Fahrbahn angrenzende Streifen wird auf ca. 1,5 m Breite befahren und weist nur eine lückige Trittvegetation mit Offenbodenbereiche auf. Er wird als Trittrasen zu bewerten (GRT1). Der nördliche Saum wird insgesamt als GRE/GRT insgesamt mit Wertfaktor 2 bewertet.

Der südliche Saum stellt sich im Bereich einer Grabenmulde als halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte mit überwiegend Landreitgras (*Calamagrostis epigejos* (L.) dar. Der an die Fahrbahn angrenzende Streifen wird, wie nördlich der Fahrbahn, auf ca. 1,5 m Breite befahren und ebenfalls als Trittrasen bewertet (GRT2). Der südliche Saum wird aufgrund der geringeren Intensität des Pflegeeingriffs insgesamt als UHM/GRT2 mit Wertfaktor 2,5 bewertet.

Auch ein Abschnitt des Stadtweges, östlich des Plangebietes, der bereits zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 „Am Sauerbach“ gehört, wird einbezogen. Die Breite der Fahrbahn beträgt dort westlich der Einmündung der Straße „Zum Sauerbach“ auch 3 m, östlich 4,5 m. Die Seitenstreifen, die hier nördlich und südlich nur 3 bis 3,5 m breit sind, weisen keine Grabenmulden auf. Sie werden zu einem Großteil befahren. Auf dem nördlichen Streifen werden Fahrzeuge abgestellt. Beide Saumstreifen werden gemäß der Bewertung in der Eingriffs-, Ausgleichsbilanz zum B-Plan Nr. 4 mit Wertfaktor 1 bewertet (GRT 3, WF 1).

Ein Abschnitt der Straße „Zum Sauerbach“ aus dem Geltungsbereich des Nachbarbebauungsplans Nr. 4 wird bis zur Mitte der Fahrbahn einbezogen. Der westliche einbezogene Randstreifen der Straßenverkehrsfläche (OVS) wird befahren, ist weitgehend vegetationslos und weist überwiegend Offenboden auf (Trittrasen GRT 4). Er wird gemäß der Bewertung in der Eingriffs-, Ausgleichsbilanz zum B-Plan Nr. 4 mit Wertfaktor 1 bewertet.

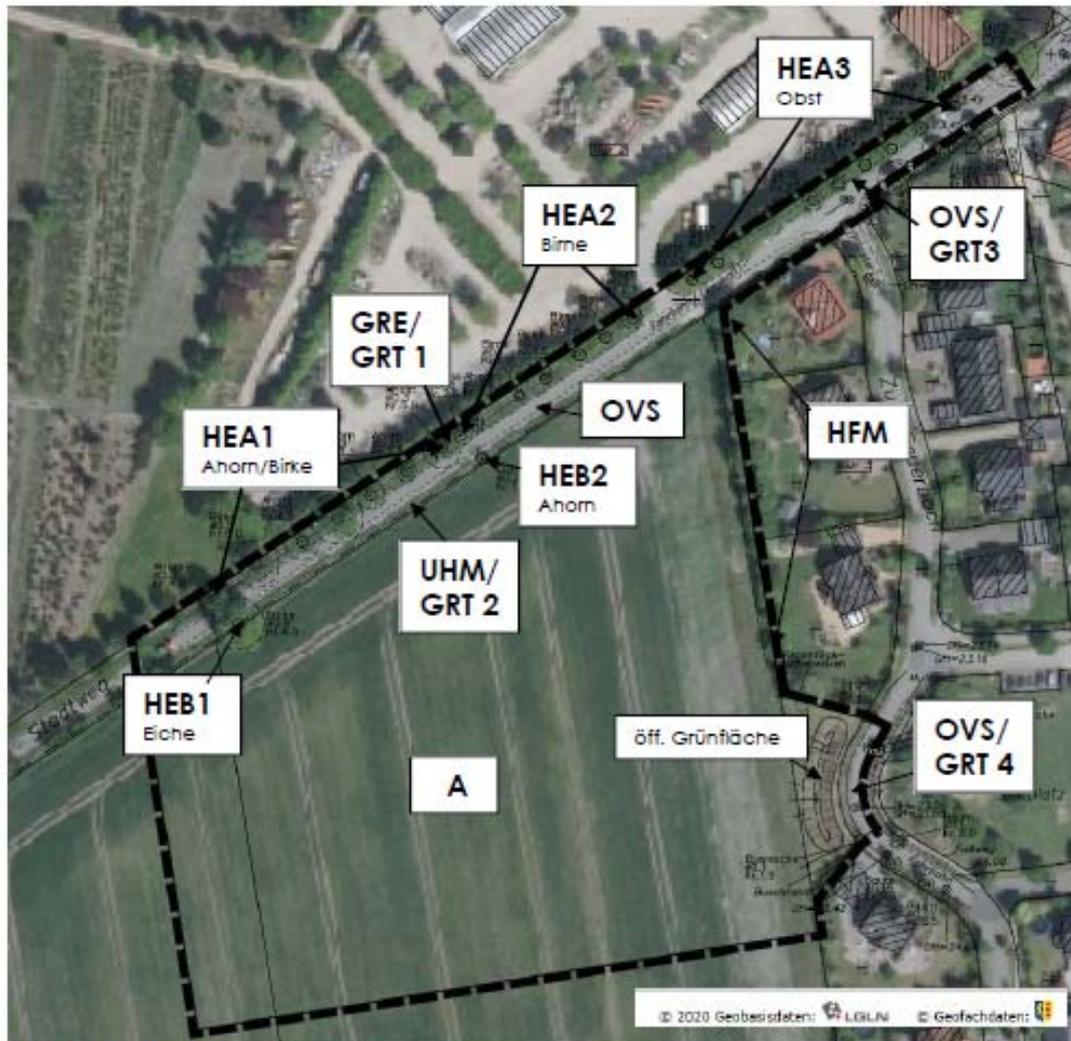
### **Öffentliche Grünfläche/ Regenwassersickermulde**

Im Rahmen der Planung wird zur Anbindung an das benachbarte Wohngebiet eine im Rahmen des B-Plans Nr. 4 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Regenwasserversickerungsmulde in das Plangebiet 1 einbezogen. Diese wird gemäß der Bewertung in der Eingriffs-, Ausgleichsbilanz zum B-Plan Nr. 4 mit Wertfaktor 1 bewertet.

### **Bäume, Baumreihen**

Auf dem nördlichen Saum am Stadtweg, angrenzend an das Plangebiet, wurde eine Baumreihe angepflanzt, im südwestlichen Abschnitt überwiegend aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit einer Birke (*Betula pendula*), im nordöstlichen Abschnitt aus Birne (*Pyrus* in Sorten). Die Baumreihe wird als Baumreihe des Siedlungsbereiches bewertet, im südwestlichen Abschnitt (HEA1, Ahorn) aufgrund der Kronendurchmesser mit Wertfaktor 3, im nordöstlichen Abschnitt (HEA 2, Birne) mit Wertfaktor 2 je Einzelbaum.

Auf dem südlichen Saum steht angrenzend an die Fläche für den Gemeinbedarf eine große Eiche (HEB 1), die aufgrund ihres Kronendurchmessers von über 10 m mit Wertfaktor 4 bewertet wird. Außerdem gibt es ein kleinkroniges Bergahorn mit beschädigtem Stamm (HEB2, WF 2).



Planzeichenerklärung

<b>A</b>	Ackerfläche
<b>OVS</b>	Straße
<b>UHM</b>	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
<b>GRT</b>	Trittrasen
<b>GRE</b>	Extensivrasen
<b>HEA</b> Anorn/Birke	Baumreihe des Siedlungsbereiches mit Artangabe
<b>HEB</b> Eiche	Einzelbaum des Siedlungsbereiches mit Artangabe
<b>HFM</b>	Strauch-Baum-Hecke

Abb. 1: Biotoptypen im Plangebiet 1 (ohne Maßstab).

Quelle der Plangrundlage: Luftbild 2018 aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Plangrundlage 2020, Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2020 LGLN.

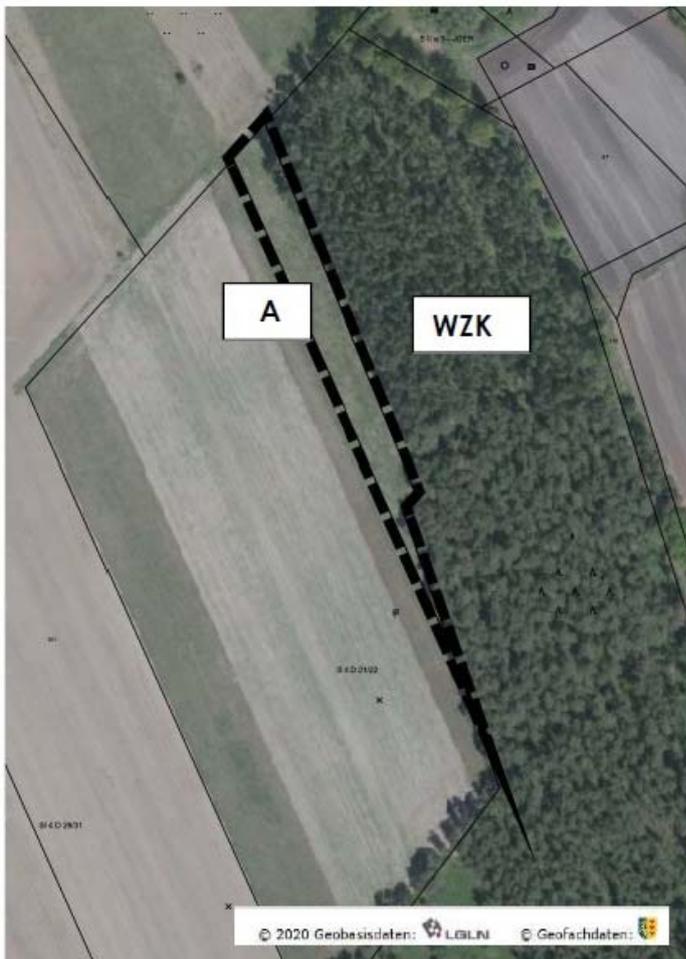
Der Abschnitt des Stadtweges, östlich der Einmündung der Straße „Zum Sauerbach“ gehört bereits zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4. Hier wurde auf der nördlichen Seite, die nun für die Verbreiterung des Stadtweges in das Plangebiet des B-Plans Nr. 7 einbezogen wird, das Gebot zur Anpflanzung einer Obstbaumreihe (HEA 3, Birne) getroffen. Diese werden gemäß der Bewertung in der Eingriffs-, Ausgleichsbilanz zum B-Plan Nr. 4 mit Wertfaktor 2 bewertet.

### Hecken

Östlich angrenzend an das Plangebiet wurde gemäß Festsetzung des B-Plans Nr. 4 zur Ortsrandeingrünung eine „dichte geschlossene Anpflanzung von Laubgehölzarten“ (Strauch-Baum-Hecke, HFM) angepflanzt. Dies erfolgte nahe der Plangebietsgrenze, so dass die Kronentraufbereiche der entwickelten Gehölze (Hainbuche, Traubenkirsche, Weißdorn, Schwarzer Holunder) in das Plangebiet hereinragen. Die Fläche wird mit Wertfaktor 3 bewertet.

### Plangebiet 2

Plangebiet 2 stellt sich als Ackerfläche dar (A, Wertfaktor 1). Die angrenzende Waldfläche stellt einen Kiefernforst (WZK, WF 2) mittleren Alters dar.



### Planzeichenerklärung

<b>A</b>	Ackerfläche
<b>WZK</b>	Kiefernforst

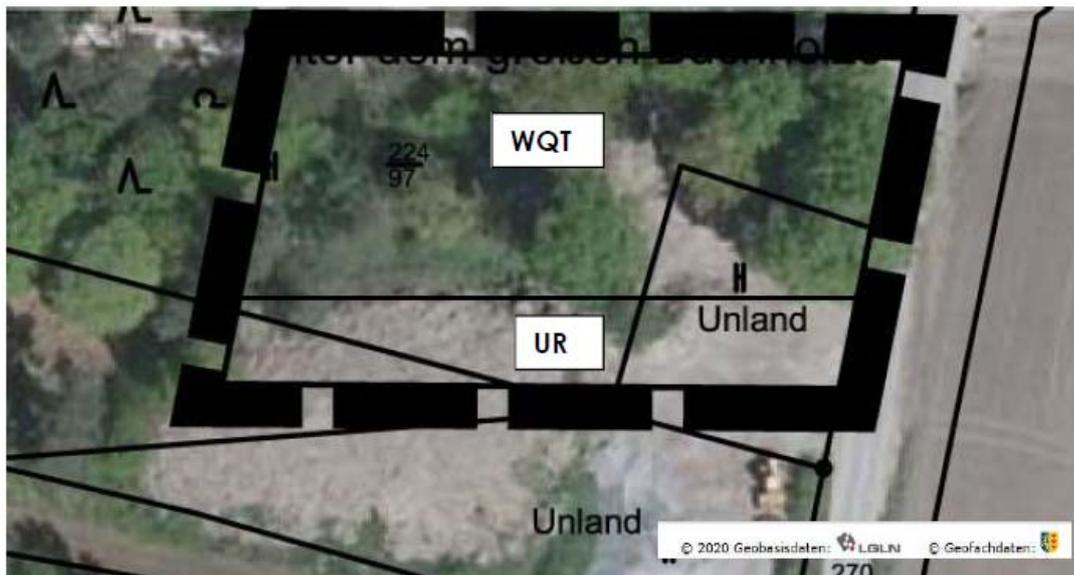
**Abb. 2:** Biotoptypen im Plangebiet 2 (ohne Maßstab).

Quelle der Plangrundlage: Luftbild 2018 aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, ALK 2007, Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2020 LGLN.

### Plangebiet 3

Die nördliche Teilfläche des Plangebietes 3 stellt einen stark aufgelichteten Waldstreifen des Biotoptyps Eichenmischwald armer trockener Sandböden dar (WQT, Wertfaktor 5). Es wurden Bäume gefällt. An diesen Stellen treten größere Lichtungsbereiche auf.

Unmittelbar südlich angrenzen wurde im Zuge der Baumaßnahme an der Kreisstraße Erdmaterial abgelagert. Inzwischen wurde das Material überwiegend abgefahren, noch vorhandene Erdablagerungsreste jedoch verteilt. Auf der Fläche hat sich eine Ruderalflur mit Entwicklungstendenz zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur (UR) entwickelt. Aufgrund der Zwischennutzung zur Erdablagerung wurde die vorher vorhandene halbruderalen Gras- und Staudenflur sowie das natürliche Bodenprofil gestört. Die Fläche wird mit Wertfaktor 2,5 bewertet.



#### Planzeichenerklärung

<b>UR</b>	Ruderalflur
<b>WQT</b>	Eichenmischwald armer trockener Sandböden

**Abb. 3:** Biotoptypen im Plangebiet 3 (ohne Maßstab).

Quelle der Plangrundlage: Luftbild 2018 aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, ALK 2007, Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2020 LGLN .

### **Tiere (Artenschutz)**

#### Plangebiet 1

Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde im Plangebiet 1 eine Brutvogelkartierung durchgeführt (Anlage 1 zur Begründung).

Im Plangebiet 1, dem nördlichen Teil einer größeren Ackerfläche, wurden keine Brutvögel festgestellt. Im Südwesten des Plangebietes 1 fand sich je ein Revier der bodenbrütenden Feldlerche und eines der bodenbrütenden Wiesenschafstelze. Die Wiesenschafstelzen wurden ausschließlich, die Feldlerchen überwiegend im Bereich des westlichen, außerhalb des Plangebietes gelegenen Brachestreifens beobachtet, dem für beide Arten eine wichtige Habitatfunktion zukommt (Offenbodenbereiche, Blüten- und Insektenangebot, Strukturreichtum (Wübbenhorst 2019). Ein Feldlerchenbrutstandort wurde im Abstand von ca. 90 m zur

geplanten südlichen Grenze des Plangebietes ermittelt, ein Schafstelzenrevier ca. 110 m südwestlich.

Ein Heidelerchenrevier (Bodenbrüter) befand sich etwa 250 m südwestlich des Plangebietes 1, außerhalb des Wirkungsbereiches auf einer von einer Hecke umgebenen gartenbaulich genutzten Fläche mit Ziergehölzanzuchten.

Gehölzbrütende Brutvogelarten der Siedlungsbereiche wurden in den Gehölzbeständen nördlich des Stadtweges festgestellt, wo neben den Straßenbäumen, das Gelände der Gärtnerei Darger begrenzend auch eine auf einem Wall angepflanzte hohe Hainbuchenhecke angelegt ist sowie auf der weiteren Fläche der Gärtnerei und in der westlich der Ackerfläche gelegenen externen Gartenbaufläche mit Ziergehölzanzuchten.

Es wurden die Arten Amsel, Bachstelze, Bluthänfling, Buchfink, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel, Zilpzalp ermittelt (vgl. Anlage 1 zur Begründung, Karte Brutvogelvorkommen).

In der östlich angrenzenden Hecke, die die Grundstücke im Wohngebiet Am Sauerbach abgrenzt, wurde als Brutvogelart nur die Amsel ermittelt.

Die Baum- und Gehölzreihen entlang dem Stadtweg weisen ein Potential sowohl als Leitbahnen als auch als Jagdkorridor für Fledermausarten auf.

Darüber hinaus weist das Plangebiet keine Habitatpotentiale für Tierarten auf. Die in den Saumbereichen des Stadtweges vorhandenen Grabenmulden führen kein Wasser. Es ist davon auszugehen, dass dies in der überwiegenden Zeit des Jahres zutrifft und sie somit nur selten und kurzzeitig Wasser führen. Sie weisen keine typische Grabenvegetation auf und kommen als Lebensräume für Amphibien nicht in Frage.

#### Plangebiet 2 und 3

In den Plangebiet 2 und 3 wurde das Potential für Tierarten nicht ermittelt, da es als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche dient und somit im Zuge der Nutzungsextensivierung die Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Tierarten (insbesondere Brutvögel und Fledermäuse) verbessert wird.

### **2.3 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 und seinem Wirkraum sind keine Natura 2000-Gebiete oder andere Schutzgebiete vorhanden.

Das Plangebiet 3 liegt nahe der Grenze des Landschaftsschutzgebietes des Landkreises Lüneburg, welches südlich an die Bahntrasse angrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 liegt außerhalb des Biosphärenreservats „Niedersächsische Elbtalaue“ im Landkreis Lüneburg. Der Abstand des Plangebietes 1 zum streng geschützten Gebietsteil C-02 „Elbvorland zwischen Barförde und Sassendorf“ beträgt ca. 8 km.

### **2.4 Fläche, Boden**

#### Plangebiet 1

Das Plangebiet 1 umfasst weit überwiegend eine bisher unversiegelte, zur freien Landschaft gehörende Fläche in Ackernutzung mit einem Umfang von insgesamt 1,96 ha.

Nach Angabe der Bodenübersichtskarte steht der Bodentyp Braunerde an (LBEG, 2020 a). Dem vorkommenden Bodentyp kommt kein besonderer Schutzbedarf zu (LBEG, 2020 b). Seine Bodenfruchtbarkeit ist sehr gering (LBEG, 2020 c).

Gemäß der Bodenuntersuchung (BFB, 2019, Anlage 2 zur Begründung) wurden bis in eine Tiefe von ca. 4,5 m fein- bis mittelsandige, teils schwach schluffige Schmelzwassersande angetroffen. Darunter bis zum Erkundungsende von 5 m teilweise Schmelzwasserlehm.

In das Plangebiet wurden außerdem auf einer Gesamtläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> Straßenflächen mit ihren Saumbereichen sowie auf ca. 600 m<sup>2</sup> eine öffentliche Grünfläche mit Versickerungsmulde einbezogen. In diesen Bereichen ist der Boden bereits versiegelt bzw. abgegraben und sein Bodenprofil im Zuge der Baumaßnahmen verändert.

#### Plangebiet 2

Plangebiet 2 mit einem Flächenumfang von 3.006 m<sup>2</sup> wird als Ackerfläche genutzt und ist unversiegelt.

Nach Angabe der Bodenübersichtskarte steht ebenso, wie im Plangebiet 1 der Bodentyp Braunerde an (LBEG, 2020 a). Dem vorkommenden Bodentyp kommt kein besonderer Schutzbedarf zu (LBEG, 2020 b). Seine Bodenfruchtbarkeit ist sehr gering (LBEG, 2020 c).

#### Plangebiet 3

Plangebiet 3 mit einer Gesamtläche von 2.015 m<sup>2</sup> stellt einen Waldstreifen sowie eine angrenzende Ruderalfläche dar. Auf dieser Ruderalfläche wurde Bodenaushub zwischengelagert. Reste noch vorhandenen Bodenaushubs wurden auf der Ruderalfläche verteilt und somit das natürliche Bodenprofil überlagert.

Im Bereich des Plangebietes gibt es einen Übergangsbereich zwischen drei Bodentypen. Auf der überwiegenden südöstlichen Fläche ist Braunerde-Podsol ausgeprägt. Im Nordwesten geht er in Gley-Podsol über, südwestlich angrenzend an das Plangebiet in Braunerde.

## **2.5 Wasserhaushalt**

### **Oberflächengewässer**

In den Plangebiet 1 bis 3 befinden sich keine Oberflächengewässer. Zwar verlaufen in den Saumbereichen des Stadtweges, der nördlich in das Plangebiet 1 einbezogen wird, Grabenmulden. Diese führen jedoch kein Wasser und stellen somit keine Gewässer dar. Das gleiche trifft auf eine Rückhaltemulde, die im Übergangsbereich vom Plangebiet 1 zum Nachbar-Wohngebiet Zum Sauerbach in Plangebiet 1 einbezogen wird.

### **Grundwasser**

#### Plangebiet 1

Die Lage der Grundwasseroberfläche beträgt im Plangebiet 1 gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte, (LBEG, 2020 d) 12,5 m bis 15 m über NHN. Bei einer Höhenlage des Plangebietes zwischen 22 und 24 m ü NHN beträgt der Grundwasserflurabstand somit rechnerisch 7 m bis 11,5 m.

Im Rahmen der Bodenuntersuchung (BfB, 2019) wurde der Grundwasserstand im Plangebiet 1 jedoch höher, zwischen 2,8 m bis 3,5 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Möglicherweise handelt es sich um Schichtenwasser, das über der erkundeten Lehmschicht ansteht (vgl. Kap. 2.4).

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als hoch bewertet (LBEG, 2020 e).

#### Plangebiet 2

Die Lage der Grundwasseroberfläche beträgt im Plangebiet 2 gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte, (LBEG, 2020 d) 17,5 m bis 20 m über NHN. Bei einer Höhenlage des Plangebietes zwischen 23 und 24 m ü NHN wurde der Grundwasserflurabstand somit rechnerisch 3 m bis 6,5 m unter der Geländeoberfläche ermittelt.

#### Plangebiet 3

Die Lage der Grundwasseroberfläche beträgt im Plangebiet 3 gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte, (LBEG, 2020 d) ca. 10 m über NHN. Bei einer Höhenlage des Plangebietes zwischen 12,5 bis 13 m ü NHN beträgt der Grundwasserflurabstand somit rechnerisch 2,5 bis 3 m.

## **2.6 Luft, Klima**

### Plangebiet 1

Plangebiet 1 ist überwiegend Teil einer offenen Ackerfläche, die an den durch lockere Einzelhausbebauung und Hausgärten geprägten Siedlungsbereich von Rullstorf angrenzt und der Kaltluftentstehung dient.

### Plangebiet 2

Auch Plangebiet 2 ist Teil einer Ackerfläche. Es liegt jedoch südlich und westlich angrenzend an einen Waldrand, der es gegenüber Winden abschirmt. Die Ackerfläche dient der Kaltluftentstehung, der Wald außerdem der Frischluftbildung.

### Plangebiet 3

Plangebiet 3 gehört zu einer Waldfläche bzw. ist von Waldfläche umgeben und somit gegenüber Windeinfluss abgeschirmt.

## **2.7 Landschaft**

### Plangebiet 1

Plangebiet 1 gehört zu einer offenen, ungegliederten Ackerfläche in Ortsrandlage. Ihm kommt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Das Landschaftsbild gliedernde und bereichernde Gehölzstrukturen sind entlang des östlich angrenzenden Siedlungsrandes, am Stadtweg, das Betriebsgelände der Gärtnerei Darger eingrünend, sowie entlang einer westlichen Gartenbaufläche ausgeprägt. Der ca. 400 m südlich gelegene Waldrand bildet den visuellen Rahmen für den Landschaftsausschnitt zu dem das Plangebiet 1 gehört.

### Plangebiet 2

Plangebiet 2 liegt unmittelbar westlich eines Kiefernforstes. Es gehört zu einer ungegliederten Ackerflur, die sich in Richtung Nutzfelder ausdehnt. Dem Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

### Plangebiet 3

Plangebiet gehört zu einem schmalen Waldstreifen, der an die K 2 und den südlich davon verlaufenden Radweg angrenzt und bezieht auch eine südlich zur Bahntrasse Lüneburg-Bleckede hin gelegene Ruderalfläche ein. Östlich des Plangebietes liegt die Zufahrt zu einer Sandabbaufäche.

Das Plangebiet ist gegenüber dem Radweg an der K 2 größtenteils von Wald abgeschirmt und aus der Umgebung somit nur untergeordnet wahrnehmbar. Ihm kommt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

## **2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von Seiten der Denkmalschutzbehörde mitgeteilt, dass das Plangebiet 1 unmittelbar südlich des Kronsbergs und somit einer archäologisch bedeutsamen Fundstelle liegt, die durch das NLD über viele Jahre untersucht wurde. Im Plangebiet 1 sei deshalb mit umfangreicher Archäologie zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass es aus denkmalfachlicher Sicht erforderlich ist, den Erdarbeiten archäologische Untersuchungen voranzustellen und dass das methodische Vorgehen hierfür möglichst frühzeitig in einem direkten Gespräch mit dem NLD erörtert werden soll.

Des Weiteren wurde auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind seien unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Die archäologischen Untersuchungen haben im November 2019 bereits begonnen.

In den Plangebieten 2 und 3 sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

## 2.9 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein. Aus ihnen können sich für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben. Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Schutzgüter stehen in intensiver Wechselwirkung. So wirkt sich der Grundwasserstand direkt auf die Bodenentwicklung aus.

Die freien Flächen in den Plangebieten 1 und 2 werden zum einen landwirtschaftlich genutzt, und stellen außerdem Lebensräume für Pflanzen und Tiere dar, die durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind. Die Lebensraumeignung konkurriert mit der menschlichen Nutzung für die landwirtschaftliche Produktion.

Ein unbelastetes Klima kommt dem Menschen und seiner Gesundheit genauso, wie Arten und Lebensgemeinschaften zugute. Im Plangebiet 1 und seiner Umgebung besteht bisher keine erhebliche klimatische Belastung. Aufgrund der Ausstattung der Landschaft ist von einer klimatischen Gunstwirkung auszugehen.

Der anstehende Boden im Plangebiet 1 weist nur ein geringes landwirtschaftliches Ertragspotential für die Nutzung durch den Menschen auf, aber auch ein Biotopentwicklungspotential. Der Boden stellt auch die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar. Für Plangebiet 1 liegen konkrete Anhaltspunkte vor.

Das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild steht in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch. Landschaft wird vom Menschen wahrgenommen und kann dem Menschen zur Erholung dienen. Die Bebauung von Landschaft kann mit der Einschränkung des Landschaftserlebens einhergehen.

## 3 Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bzw. Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben.

Zu berücksichtigen ist, dass nur im Plangebiet 1 mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange bzw. Schutzgüter von Natur und Landschaft zu rechnen ist, da eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche nun als Allgemeines Wohngebiet sowie als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

In den Plangebieten 2 und 3 werden Ausgleichsmaßnahmen geplant. Somit resultieren hier nur positive Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Grundsätzlich ist nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis j BauGB soweit möglich zwischen den erheblichen Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange zu unterscheiden, wobei baubedingte Auswirkungen in der Regel nur von vorübergehender Wirkung sind.

### 3.1 Auswirkungen in der Bauphase

- Verlärmung während der Bauphase (vorübergehend)
- Flächeninanspruchnahme im Bereich der offenen Landschaft (dauerhaft)
- Erweiterung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches (dauerhaft)
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren während der Bauphase (vorübergehend)
- Bodenversiegelung und -überbauung (dauerhaft)

- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen (dauerhaft)
- Erwärmung des Lokalklimas (dauerhaft)
- Die während der Bauphase anfallenden Bauabfälle in üblichen Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Während der Bauphase werden die allgemein gebräuchlichen Techniken und Stoffe eingesetzt. Der Bau erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.

### 3.2 Auswirkungen in der Betriebsphase (dauerhaft)

- Erzeugung zusätzlicher Schall- und Lichtemissionen
- Aufenthalt von Menschen im Rahmen von Wohnen und Feuerwehrtätigkeit im bisherigen Außenbereich
- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser
- Zusätzliche Fahrten auf dem Stadtweg sowie auf der Straße „Zum Sauerbach“, Ein- und Ausrücken der Feuerwehr
- Während der Betriebsphase fällt Hausmüll in für eine Wohnbebauung und für eine Feuerwehr normalen Mengen an, welcher ebenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten ist. Für die Abfallbeseitigung ist die GfA Lüneburg zuständig. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Während der Betriebsphase werden lediglich im Zusammenhang mit dem zulässigen Wohnen und der Feuerwehr Techniken und Stoffe eingesetzt. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen bzw. Eingriffe im Plangebiet 1 aufgeschlüsselt auf die Umweltbelange beschrieben.

### 3.3 Mensch und seine Gesundheit

Im Plangebiet 1 werden unmittelbar aneinander anschließend eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) geplant. Außerdem liegt nördlich des Stadtweges der Betriebsstandort der Gärtnerei Darger mit einer dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet gegenüberliegenden Zufahrt.

Die Untersuchung der von der Gärtnerei auf das Plangebiet einwirkenden potentiellen Schallimmissionen hat ergeben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten, zu denen die nördlichen Grundstücke der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und gehören, der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag knapp, nachts aber deutlich eingehalten werden (Lärmkontor 2019, Anlage 3 zur Begründung).

Von der im Plangebiet 1 benachbart zum Allgemeinen Wohngebiet dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wirken Schallimmissionen auf dieses ein. Auch diese wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt (Lärmkontor, 2019). Dabei wurden die Szenarien Notfalleinsätze, Übungsdienste und Fest berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass die Nachbarschaft der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und der Allgemeinen Wohngebiete miteinander verträglich sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Notfalleinsätze gemäß der TA Lärm als „Sonderfälle“ einzustufen sind, bei denen unter den Gesichtspunkten der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz von Rettungseinsätzen mit Martinshorn ein besonderer Umstand vorliegt. Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft sind bei einem unvermeidbaren Einsatz mit Sondersignal von den Anwohnern hinzunehmen.

Ohne die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen besteht die Gefahr, dass von den im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf geplanten PKW-Stellplätzen nachts erhebliche Lärmimmissionen auf die südlich des Feuerwehrstandortes im WA 5 geplante Wohnbebauung ein-

wirken. Auch im Szenario „Fest“, welches als seltenes Ereignis berücksichtigt wird, besteht die Gefahr erheblicher Immissionen durch das Abspielen lauter Musik, insbesondere nachts nach 22 Uhr.

In der Umgebung des Plangebietes 1 liegen keine Betriebe, von denen potentielle Gefahren für die geplante Wohnbaufläche ausgehen, wie z.B. Biogasanlagen. Vor der Erschließung des Plangebietes hat bereits eine Erkundung von Kampfmitteln stattgefunden. Solche wurden nicht angetroffen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die zusätzlichen Verkehr von und zum Plangebiet 1 den Stadtweg als der regional bedeutsame Radwanderweg erheblich beeinträchtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits das Gebiet „Zum Sauerbach“ ebenfalls über den Stadtweg erschlossen wird.

### **3.4 Pflanzen, Tiere (Artenschutz)**

#### **Pflanzen/ Biotope**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ mit ÖBV und mit 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ wird im Plangebiet 1 eine Ackerfläche auf ca. 1,2 ha in locker bebaute Wohngrundstücke mit Hausgärten umgewandelt. Die Erschließungsstraße nimmt einen Flächenumfang von ca. 2.300 m<sup>2</sup> ein. Auf ca. 0,3 ha wird ein neuer Feuerwehrstandort geplant mit einer als Grünfläche angelegten Übungsfläche auf ca. 0,18 ha (davon ca. 300 m<sup>2</sup> Heckenanpflanzung).

Dadurch geht die offene Ackerfläche verloren, der jedoch ein geringer Biotopwert zukommt. Festgesetzten Anpflanzfläche sowie die Pflanzgebote für Straßenbäume im Bereich der Erschließungsstraße auf insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup> wirken strukturbereichernd.

Um die angemessene verkehrliche Erschließung des Plangebietes sicherzustellen, wird der Stadtweg angrenzend an das Plangebiet südlich sowie nordöstlich der Einmündung der Straße „Zum Sauerbach“ verbreitert. In diesen Bereich werden die Säume dauerhaft versiegelt.

Die auf dem nordöstlich der Einmündung der Straße „Zum Sauerbach“ auf dem nördlichen Saum angepflanzte Baumreihe muss gefällt werden.

Dagegen können auf dem südlichen Saum des Stadtweges angrenzend an den geplanten Feuerwehrstandort eine großkronige Eiche und nördlich des Stadtweges eine Baumreihe aus Bergahorn und Birke erhalten werden (vgl. Kap. 5.2 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung).

Eine im Geltungsbereich des Nachbar- Bebauungsplans festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Versickerungsmulde wird für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes 1 an das benachbarte Gebiet zum Teil mit einer Erschließungsstraße überplant und somit versiegelt. In diesem Bereich werden außerdem Stellplätze vorgesehen. Dort wo die Anbindung an die Straße „Zum Sauerbach“ vorgesehen ist, wird im B-Plan Nr. 4 die Anpflanzung von 3 Straßenbäumen festgesetzt. Diese Anpflanzung ist bisher jedoch nicht erfolgt.

Im Bebauungsplan Nr. 4 wurde außerdem nach Westen die Ortsrandeingrünung als dichte geschlossene Anpflanzung von Laubgehölzarten festgesetzt. Die Kronentraufe dieser Anpflanzung ragt in die angrenzenden Grundstücke des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes in einer Tiefe von ca. 3 m hinein.

#### **Tierarten/ Artenschutz**

Im Plangebiet 1 ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen, da auf der aktuell als Ackerflächen genutzten für die Umwandlung in ein Baugebiet vorgesehene Teilfläche und deren Wirkungsbereich, keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tierarten ermittelt wurden. Ein Feldlerchenbrutstandort wurde im Abstand von ca. 90 m zur geplanten südlichen Grenze des Plangebietes ermittelt, ein Schafstelzenrevier ca. 110 m südwestlich. Beide liegen somit außerhalb des Wirkungsbereiches der geplanten Nutzungen.

Gehölzbrütende Arten am Stadtweg sowie in der die östlichen angrenzenden Wohngrundstücke abgrenzenden Hecke gelten nicht als störepfindlich. Es kann davon ausgegangen

werden, dass sie im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erheblich gestört werden und die Gehölzstrukturen weiterhin nutzen und somit von der Planung nicht nachteilig betroffen werden.

In der Baumreihe aus 6 kleinkronigen Birnen, nördlich des Stadtweges, östlich der Einmündung der Straße „Zum Sauerbach“ wurden keine Brutstandorte von Vögeln festgestellt.

Die Gehölzstrukturen entlang des Stadtweges bestehend aus Baumreihen und einer Wallhecke auf dem angrenzenden Betriebsgelände bleiben weiterhin auch als Leitstruktur und Jagdkorridor für Fledermausarten erhalten. Diese Leitbahn wird durch die Entnahme einzelner kleiner Birnenbäume im Stadtweg nicht beeinträchtigt. Die Überwiegenden Bäume im Stadtweg bleiben erhalten. Darüber hinaus verbleibt eine unmittelbar nördlich auf dem Grundstück des Garten- und Landschaftsbaubetriebes vorhandene hochgewachsene Hecke entlang des Stadtweges, welche ebenfalls Teil dieser Leitbahn ist.

Da wo das Plangebiet an das Nachbarwohngebiet angeschlossen wird, werden 3 Anpflanzgebote für Straßenbäume, die bisher nicht umgesetzt worden sind, überplant.

### **3.5 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete**

Vom Plangebiet 1 gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete oder andere Schutzgebiete aus, die außerhalb des Wirkraums liegen.

Die Biosphärenreservatsverwaltung hat im Rahmen der parallel durchgeführten 44. Änderung des Flächennutzungsplans frühzeitig Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich 1, welcher Plangebiet 1 entspricht, nicht geeignet ist, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild innerhalb des Gebietsteils C erheblich zu beeinträchtigen. Auch ergeben sich aus dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets 074 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ oder des EU-Vogelschutzgebiets 037 „Niedersächsische Mittelalbe“.

### **3.6 Fläche, Boden**

Im Plangebiet 1 wird eine bisher unversiegelte, zur freien Landschaft gehörende Fläche mit einem Umfang von insgesamt 1,6 ha nun als Baufläche sowie Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Allgemeine Wohngebiete/Fläche für den Gemeinbedarf/ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich). Diese Flächen werden insgesamt der Landwirtschaft sowie der freien Landschaft entzogen. Dabei wird jedoch eine Fläche mit sehr geringer Bodenfruchtbarkeit entzogen.

Ca. 2.400 m<sup>2</sup> werden als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehrübungsplatz“ und öffentliche Grünfläche mit der Doppelfestsetzung als Anpflanzfläche festgesetzt. Dieser Bereich wird zwar der freien Landschaft entzogen, jedoch nicht versiegelt.

Eine zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Flächen wird durch Festsetzung einer GRZ von 0,3 (+ 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen) in den Allgemeinen Wohngebieten und 0,4 (+ 50 % Überschreitung) im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf auf insgesamt ca. 7.000 m<sup>2</sup> zugelassen sowie auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> im Bereich der neuen Erschließungsstraße. Die Versiegelung betrifft den Bodentyp Braunerde ohne besonderen Schutzbedarf mit sehr geringer Bodenfruchtbarkeit.

Im Geltungsbereich des Nachbarbebauungsplans Nr. 4 wird eine öffentliche Grünfläche mit Versickerungsmulde teilweise überplant und versiegelt. Sie wird in die Erschließungsstraße einbezogen.

Eine Fläche von ca. 3000 m<sup>2</sup> (versiegelte Fläche ca. 1200 m<sup>2</sup>), wird bereits durch den Stadtweg mit Saumbereichen in Anspruch genommen und ist somit der freien Landschaft bereits entzogen. Der Stadtweg wird teilweise verbreitert, und somit der Anteil der versiegelten Fläche um ca. 450 m<sup>2</sup> vergrößert.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Boden der im Plangebiet 1 in Anspruch genommenen Flächen weiterhin unversiegelt und landwirtschaftlich nutzbar. Die umlaufend festgesetzten Anpflanzflächen würden entfallen.

### 3.7 Wasserhaushalt

Im Plangebiet 1 liegt ein Grundwasserflurabstand von ca. 3 m vor (BfB 2019). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als hoch bewertet. Somit ist durch die Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser zu rechnen. Es ist zu berücksichtigen, dass nur unbelastetes Oberflächenwasser zur Versickerung kommt.

### 3.8 Luft, Klima

Im Plangebiet 1 wird im Bereich einer bisherigen Ackerfläche ein neuer Standort für die Feuerwehr sowie ein Allgemeines Wohngebiet mit neuer Erschließungsstraße und lockerer Einzel- und Doppelhausbebauung und Hausgärten und einer zulässigen Flächenversiegelung von maximal ca. 8.500 m<sup>2</sup> sowie ca. 1,4 ha unversiegelten Vegetationsflächen geplant (vgl. Kap. 3.6). Im Plangebiet wird im Bereich der versiegelten und überbauten Fläche eine Erwärmung des Lokalklimas gegenüber der aktuell unversiegelten Ackerfläche bewirkt.

Östlich grenzt bereits ein locker bebauter Siedlungsbereich an, der keinen klimatischen Belastungsraum darstellt. Nördlich, westlich und südlich bleiben weiterhin gartenbaulich und ackerbauliche genutzte Flächen bestehen, die der Kaltluftbildung und Frischluftzufuhr zum neu entstehenden und auch östlich angrenzenden Siedlungsbereich von Rullstorf dienen.

Von der Planung gehen unter Berücksichtigung der umlaufend festgesetzten Anpflanzflächen sowie der Anpflanzungsgebote für Straßenbäume im Bereich der Erschließungsstraße, die der Abkühlung des Lokalklimas dienen, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima aus.

### 3.9 Landschaft

Durch die vorbereitete Inanspruchnahme von freier Landschaft durch Bebauung wird ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild vorgenommen. Das Landschaftsbild im Plangebiet 1 wird allerdings als nicht schutzwürdig eingestuft. In die landschaftsbildbereichernden Gehölzstrukturen entlang des bisherigen östlichen Siedlungsrandes und am Stadtweg werden keine erheblichen Eingriffe geplant. Lediglich 6 kleinkronige Birnen nordöstlich der Einmündung der Straße „Zum Sauerbach“ müssen für die Verbreiterung des Stadtweges gefällt werden. Sie weisen aufgrund ihrer kleinen Kronen und der dominierenden Wirkung einer angrenzenden Wallhecke (Abgrenzung Betriebsgelände Darger) nur eine untergeordnete Ortsbildwirkung auf.

Somit ist nicht mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild zu rechnen, zumal westlich und südlich eine randliche Eingrünung durch Gehölzanpflanzungen festgesetzt wird.

Eine großkronige Eiche, die auf dem an den geplanten Feuerwehrstandort angrenzenden Saum steht und die nördlich des Stadtweges angepflanzte Baureihe aus überwiegend Bergahorn werden als zu erhalten festgesetzt und somit ihre Ortsbildwirkung erhalten.

### 3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet 1 liegt unmittelbar südlich des Kronsbergs, einer archäologisch bedeutsamen Fundstelle, die durch das NLD über viele Jahre untersucht wurde. Im Plangebiet 1, in dem eine Wohnbaufläche sowie der neue Feuerwehrstandort geplant werden, ist deshalb mit umfangreicher Archäologie zu rechnen.

Mit archäologischen Untersuchungen wurden im Plangebiet bereits begonnen, um sicherzustellen, dass Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, der Denkmalschutzbehörde bekannt werden. Somit bestehen keine Anhaltspunkte, dass von der Planung nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ausgehen.

### **3.11 Wechselwirkungen**

Durch die Planung im Plangebiet 1 wird in sandigen Boden von geringer Fruchtbarkeit eingegriffen, der somit keine besondere Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung hat. Er wird auf insgesamt ca. 8.500 m<sup>2</sup> versiegelt. Im RROP wird die Fläche, zu der Plangebiet 1 gehört, als Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung, Sandabbau dargestellt. Durch die Planung einer Wohnbaufläche sowie eines Feuerwehrstandortes wird die Ausbeutung des Rohstoffes Sand in diesem Bereich verhindert und damit der großräumige Eingriff in die Bodenhorizonte und den Bodenwasserhaushalt. Stattdessen wird eine Teilversiegelung und -überbauung zugelassen.

Die bisherige intensive Ackernutzung weicht im überwiegenden Plangebiet einer zukünftigen Hausgartennutzung. In den Hausgärten ist mit einer größeren Strukturvielfalt zu rechnen (Anpflanzung von Gehölzen, Blütenstauden).

### **3.12 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen**

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten. In der Umgebung des Plangebietes 1 befinden sich keine Störfallbetriebe.

### **3.13 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben**

Benachbart sind keine Vorhaben bekannt, die einer kumulativen Betrachtung zu unterziehen wären.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Plangebiete 1 und 2 weiterhin landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und das Plangebiet 3 würde weiterhin einen stark aufgelichteten Waldstreifen und eine Ruderalflur mit Entwicklungstendenzen zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur darstellen. Der Umweltzustand würde im Wesentlichen dem jetzigen Bestand entsprechen, welcher in Kapitel 2 des Umweltberichtes dargelegt ist. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung im Plangebiet 1 mit den in Kapitel 3 des Umweltberichtes beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter würde unterbleiben. Bei Verzicht auf die Planung entfielen jedoch auch die positiven Wirkungen der Planung. So entfielen die positiven Auswirkungen auf Natur und Landschaft, wie beispielsweise die Ausgleichsmaßnahmen in den Plangebieten 2 und 3.

## **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **5.1 Mensch und seine Gesundheit**

Um erhebliche Immissionseinträge des Feuerwehrstandortes auf die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sowie die östlichen Bestandsgrundstücke im Gebiet „Zum Sauerbach“ zu vermeiden, werden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen und Regelungen zum Immissionsschutz empfohlen:

Die am Feuerwehrstandort geplanten PKW-Stellplätze sollen im Mindestabstand von 13 m zur südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ angeordnet werden, um den Richtwert von 40 dB(A) nachts an der südlich des Feuerwehrstandortes geplanten Wohnbebauung einzuhalten.

Dieser Abstandbereich wird als von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt. Als Nutzungsbeschränkung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird festgesetzt, dass Stellplätze in diesem Bereich nicht zulässig sind (textliche Festsetzung VIII).

Für das Szenario „Fest“, welches als seltenes Ereignis berücksichtigt wird, werden im Schallgutachten für die verbindliche Bauleitplanung Vorgaben für das Abspielen lauter Musik gegeben. Es wird außerdem vorgegeben, die Tore und Fenster des Gebäudes nach 22 Uhr geschlossen zu halten.

Diese Regelungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Feuerwehr getroffen. Ein entsprechender Hinweis zum Immissionsschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5.2 Pflanzen, Tiere (Artenschutz)**

### Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

Die nördlich des Stadtweges vorhandene Baumreihe aus überwiegend Bergahornen sowie eine großkronige Eiche angrenzend an den Standort der Feuerwehr südlich des Stadtweges werden als zu erhalten festgesetzt. Sie dienen somit auch weiterhin als Nahrungshabitate und Lebensräume für Tierarten. Auch für die in das Plangebiet 1 von Osten hereinragenden Kronentraufbereiche einer auf den Nachbargrundstücken angepflanzten Hecke wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Auf den im Plangebiet 1 nach Süden sowie am westlichen und südlichen Rand der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrübungsplatz“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit den Nummern 1 und 2, die dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Einbindung des Plangebietes 1 in die freie Landschaft dienen, werden sich nach einer Entwicklungsphase auch Nahrungshabitate und Lebensräume für Tierarten entwickeln (vgl. Kap. 5.7).

Zur Sicherung der Vermeidung der Tötung von Tierarten gem. § 44 BNatSchG wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass die Fällung von Bäumen zur Anbindung des Plangebietes an das Wohngebiet „Zum Sauerbach“ sowie zum Ausbau des Stadtweges sowie die Baufeldfreimachung auf der bisherigen Ackerfläche nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig sind.

Zu berücksichtigend ist dabei, dass in den Kronen der zu fallenden Bäume sowie auf der Ackerfläche im Plangebiet 1 nicht mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen ist (vgl. Kap. 2.2).

### Ersatz für Baumanpflanzungen

Die im Bereich der Straße „Zum Sauerbach“ im B-Plan Nr. 4 zeichnerisch 3 Straßenbäume werden im Seitenraum der öffentlichen Grünfläche/Versickerungsfläche ersetzt (textliche Festsetzung VI.5). Im Sinne der Aufwertung der Fläche für Arten und Lebensgemeinschaften ist die Fläche nur extensiv zu pflegen.

### Ausgleich (textliche Festsetzung VI. 6)

Der vollständige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet 1 erfolgt im Plangebiet 2. Dafür wird im Bebauungsplan Nr. 7 eine Zuordnungsfestsetzung getroffen (textliche Festsetzung VI.8)

Dort wird westlich angrenzend an einen Waldrand auf einer Fläche von 3.127 m<sup>2</sup> ein Gras- und Staudensaum durch Selbstbegrünung entwickelt. Der Saum ist durch regelmäßige Mahd jeweils nur der Hälfte der Fläche im Zweijahresrhythmus blütenreich zu erhalten, um Insektenpopulationen und deren Entwicklungsstadien das Überleben auf der Fläche zu ermöglichen und auch für Vogel- und Fledermausarten Nahrungshabitate zu schaffen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

### Ersatz für Teilfläche einer ökologische Kompensationsmaßnahme zum B-Plan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ (textliche Festsetzung VI. 7)

Eine Obstwiese, deren Anlage im B-Plan Nr. 4 als ökologische Kompensationsmaßnahme im Ortsteil Boltersen vorgesehen wird, wird inzwischen regelmäßig als Osterfeuerplatz genutzt. Die

betroffene Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> wird dadurch gegenüber dem ursprünglich angestrebten Aufwertungsziel um eine Wertstufe abgewertet.

Dafür wird nun im Plangebiet 3 des B-Plans Nr. 7 Ersatz geschaffen (Zuordnungsfestsetzung VI.9).

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 3 soll der vorhandene lückige Waldbestand durch die Anpflanzung von 5 Dreiergruppen aus standortheimischen Laubbäumen der vorhandene Waldgesellschaft, mit Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Hängebirke (*Betula pendula*) ergänzt werden. Die Baumgruppen sind in auf den Waldlichtungsfläche, wo Waldbäume gefällt worden sind, zu verteilen und die Bäume innerhalb der Gruppe untereinander im Abstand von jeweils 1 m anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten.

Südlich angrenzenden an den Waldrand ist ein dreireihiger Gehölzsaum aus standortheimischen Gehölzen (überwiegend Sträucher und Vogelbeere) von insgesamt 8 m Breite anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei wird insgesamt eine Fläche von 2.015 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, die sowohl die gesamte Waldfläche mit der aufzuwertenden Waldlichtung als auch den an den Waldrand angrenzenden Streifen für die Anpflanzung des Waldrandes umfasst. Die Aufwertungsfläche umfasst davon 489 m<sup>2</sup> für die Anlage der Waldrandanpflanzung (Streifen mit 8 m Breite) und 300 m<sup>2</sup> Kronentrauffläche von insgesamt 15 Bäumen für die Ergänzung des Waldbestandes.

### **5.3 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete**

Da vom Plangebiet 1 keine nachteiligen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete oder andere Schutzgebiete ausgehen, die außerhalb des Wirkraums liegen, sind diesbezüglich auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich erforderlich.

### **5.4 Fläche, Boden**

Durch die Festsetzungen der Maße der baulichen Nutzung werden im Plangebiet 1 ein in die Landschaft eingebundener neuer Feuerwehrstandort sowie ein locker bebautes ländliches Wohngebiet ermöglicht.

Im Bereich der zur Eingrünung des Plangebietes 1 nach Süden und Westen festsetzten Anpflanzfläche wird der Boden dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Sein Profil kann sich somit unbeeinflusst von der landwirtschaftlichen Bearbeitung, von Düngung und Pflanzenschutz entwickeln.

Dies trifft auch auf die Ausgleichsfläche zu, die in den Plangebiet 2 und 3 festgesetzt werden.

### **5.5 Wasserhaushalt**

Zum Schutz des Grundwassers im Plangebiet werden in den Bebauungsplan entsprechende Hinweise zur Oberflächenentwässerung aufgenommen. Wonach das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen ist.

Im Bereich der Erschließungsstraße, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt ist, wird auf der Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzeptes vom Büro Beußel das anfallende Niederschlagswasser über seitliche Mulden zur Versickerung gebracht. Diese werden an eine Versickerungsfläche angeschlossen, die im Übergangsbereich zum Nachbargebiet Am Sauerbach festgesetzt wird und das im Falle von Extremregenereignisse anfallende Regenwasser aufnimmt.

Um die Funktionsfähigkeit der seitlichen Muldenflächen sicherzustellen und eine unangemessen hohe Überbauung und Versiegelung dieser Flächen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass je Baugrundstück Zufahrten und Zuwegungen insgesamt nur 6 m breit sein dürfen (textliche Festsetzung V).

In die örtliche Bauvorschrift wird die Regelung aufgenommen, dass private Zufahrtsbereiche mit Ökopflaster (Pflaster mit breiteren wasserdurchlässigen Fugenbereichen sind, die eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen) mit einem Abflussbeiwert von  $\Psi \leq 0,7$ . Dieses trägt zu einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Baugrundstücken bei.

## 5.6 Luft, Klima

Im Bebauungsplan werden einige Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen, welche im Folgenden erläutert werden. So werden in der örtlichen Bauvorschrift Gründächer zugelassen. Darüber hinaus werden Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung nach der örtlichen Bauvorschrift allgemein zugelassen. Außerdem werden Schottergärten ausgeschlossen, die zu einer weiteren Aufheizung des Lokalklimas beitragen würden. Darüber hinaus werden Grünflächen im Plangebiet vorgesehen und Festsetzungen zu Anpflanzungen und zur Erhaltung getroffen. Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher tragen zur Luftfilterung und Beschattung des Plangebietes bei. So wird durch die Festsetzung eines Anpflanzgebotes für Straßenbäume im Bereich der Erschließungsstraße im Zuge der Entwicklung der Straßenbäume eine Beschattung der Straßenräume erreicht und somit eine Abkühlung des Lokalklimas in den warmen Sommermonaten. Dieses sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Erwärmung des Lokalklimas. Die Planung ermöglicht Grundstückszuschnitte und Gebäudestellungen für eine optimale Nutzung von Sonneneinstrahlungen. Dieses stellt einen Beitrag zum globalen Klimaschutz dar.

## 5.7 Landschaft

### Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (eingeschossige Bauweise im gesamten Plangebiet, offene Bauweise und Begrenzung der Firsthöhe auf 9 m in den Allgemeinen Wohngebieten) sowie die Festlegung einer örtlichen Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet und für die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wird das Einfügen des Plangebietes 1 in das Landschaftsbild sichergestellt.

Zur Einbindung in die Landschaft und zur Bereicherung des Landschaftsbildes trägt außerdem die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Grenze des Plangebietes auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Nr. 2) sowie entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze auf der öffentlichen Grünfläche „Feuerwehrübungsplatz“ (Nr. 1) bei. Auf der südlich an die Allgemeinen Wohngebiete 5 und 6 angrenzenden Fläche wird die Anpflanzung einer zweireihigen Strauchhecke festgesetzt, auf der westlich und südlich am Rand des Feuerwehrübungsplatzes geplanten Fläche einer einreihigen Strauchhecke.

Außerdem werden das Landschaftsbild aufwertende und gliedernde Strukturen, wie eine Baureihe nördlich des Stadtweges, eine einzelne Eiche südlich des Stadtweges sowie der in das Plangebiet reichende Kronentraufbereich einer östlich des Plangebietes angepflanzten Hecke zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt.

## 5.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet 1, der unmittelbar südlich des Kronsbergs, einer archäologisch bedeutsamen Fundstelle liegt, wurden bereits archäologische Untersuchungen begonnen, um archäologische Spuren und Sachen zu sichern. Außerdem wird der Hinweis auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) in die Planzeichnung aufgenommen).

Somit können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter vermieden werden.

## 6 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

### 6.1 Plangebiete 1 und 2

Zur Ermittlung des quantitativen Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen § 1a Abs. 3 BauGB wird neben der argumentativen Abhandlung der Eingriffsregelung eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013) vorgenommen. Die Arbeitshilfe orientiert sich vorwiegend an den Biotopwerten. In der ersten Tabelle wird der Flächenwert im Eingriffsplangebiet 1 vor der Planung ermittelt (Bestand), in der zweiten Tabelle der Flächenwert im Plangebiet 1 für die Planung. In der dritten Tabelle werden beide Werte gegenübergestellt und so das Kompensationsdefizit ermittelt.

Die erforderliche Größe der Kompensationsfläche im Plangebiet 2 wird entsprechend Tabelle 3 hergeleitet.

Bestand	Größe in m <sup>2</sup>	Eingriff unzulässig	Wert- Faktor	Flächen- Wert	besonderer Schutzbedarf
Acker	19.654	-	1	19.654	
Baum-Strauchecke Nachbargrundstück (HFM), Kronentrauffläche	230*	2,5	575	230	
Versiegelte Flächen der Straßenfläche (Stadtweg und Straßen Zum Sauerbach)	1153	-	0	0	
Straßensaum nördlich Stadtweg (UHM/GRT 2)	721	-	2	1.442	
Straßensaum südlich Stadtweg (UHM/GRT 1)	766	-	2,5	1.915	
Straßensaum nördlich Stadtweg/ östlich Einmündung Zum Sauerbach (GRT 3)	393	-	1	393	
Straßensaum Zum Sauerbach (GRT 4)	65	-	1	65	
Öffentliche Grünfläche/Versickerungsfläche	570	-	1	570	
Einzelbaum, (HBE1, Eiche)	130*	x	4	520	
Einzelbaum, (HBE 2, Bergahorn, abgängig)	7*	-	2	14	
Baumreihe HEA 1 (Überwiegend Bergahorn)	527*	x	3	1.581	
Baumreihe HEA 2 (Überwiegend Birne)	44*	x	2	88	
Baumreihe HEA 3 (Obst, gemäß Festsetzung B-Plan Nr. 4)	75*	-	2	150	
<b>Summe</b>	<b>23.322</b>			<b>26.622</b>	

\*Kronentrauffläche zusätzlich zur Grundfläche

**Tabelle 1:** Flächenwerte Bestand im Plangebiet 1

Planung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Versiegelte und überbaute Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten (GRZ I von 0,3 + 50 % Überschreitung, insgesamt 45 % der Fläche)	5.314	0	0
Unversiegelte Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten	6.264	1	6.264
Bindungsgebot Gehölz in den Allgemeinen Wohngebieten	230	2,5	575
Versiegelte und überbaute Bereiche in der Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr (GRZ I von 0,4 + 50 % Überschreitung, insgesamt 60 % der Fläche)	1.871	0	0
Unversiegelte Bereiche in der Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr (40 % der Fläche, ohne Anpflanzfläche)	884	1	884
Anpflanzfläche auf der Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr	364	2,5	910
Straßenverkehrsfläche (versiegelte Fahrbahn, Stadtweg und Straße „Zum Sauerbach“)	1.550	0	0
Straßenverkehrsfläche (Stadtweg und Straße „Zum Sauerbach“, unversiegelte Straßenseitenräume, Grünflächen, Versickerungsmulden)	1.548	2	3.096
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“/ „Öffentliche Parkfläche“ (versiegelte Fahrbahn, Zufahrten, Stellplätze, Trafostation)	1.780	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“/ „Öffentliche Parkfläche“ (unversiegelte Straßenseitenräume/ Grünflächen)	406	1	406
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“/ „Öffentliche Parkfläche“ (Versickerungsmulden)	310	1	310
Öffentliche Grünfläche/ Versickerungsfläche mit extensiv gepflegten Seitenräumen	382	2	764
Öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes (ohne Anpflanzfläche)	35	2	70



Anpflanzfläche Nr. 2 im Süden des Plangebietes	547	2,5	1.367,5
Öffentliche Grünfläche „Feuerwehrübungsplatz“ (ohne Anpflanzfläche)	1.522	1,5	2.283
Anpflanzfläche Nr. 1 auf dem Feuerwehrübungsplatz	315	2,5	787,5
Erhaltung Baumreihe (HEA1, 9 Bäume)*	527*	3	1.581
Erhaltung Einzelbaum HBE 1 (Eichen)	130*	4	520
Erhaltung Baumreihe (HEA2, 5 Bäume)*	44*	2	88
Erhaltung Baumreihe (HEA3, 2 Bäume)*	10*	2	20
Anpflanzung von 23 Einzelbäumen*	230*	2	460
<b>Summe</b>	<b>23.322</b>		<b>20.386</b>

\*Kronentrauffläche zusätzlich zur Grundfläche

**Tabelle 2:** Flächenwerte Planung im Plangebiet 1

Flächenwert Bestand	26.622
Flächenwert Planung	20.386
<b>Bilanz</b>	<b>6.236</b>

**Tabelle 3:** Gegenüberstellung der Flächenwerte

Durch die Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht im Plangebiet 1 unter Berücksichtigung der Erhaltungsgebote sowie der aufwertenden Anpflanzflächen ein Kompensationsdefizit von 6.236 Werteinheiten.

Dieses wird im Plangebiet 2 durch die Entwicklung eines Gras- und Staudensaums angrenzend an einen Waldrand mittels Selbstbegrünung vollständig ausgeglichen.

Der Saumstreifen wird so aus der westlich verbleibenden Ackerfläche geteilt, dass diese eine Breite von 123,5 m für eine gute landwirtschaftliche Bearbeitung aufweist. Für Plangebiet 2 ergibt sich eine Größe von 3.127 m<sup>2</sup>.

Für die Kompensation des Defizits von 6.236 Werteinheiten wäre eine Fläche von 3.118 m<sup>2</sup> erforderlich. Es wird nun eine Fläche von 3.127 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen und um 2 Wertstufen, von Wertstufe 1 (Ackerfläche) auf Wertstufe 3 (halbruderale Gras- und Staudenflur), aufgewertet. Somit ergibt sich eine geringfügige rechnerische Überkompensation von 18 Werteinheiten.

## 6.2 Plangebiet 3

### Anlage eines Waldrandes

Für den entfallenden Teil der externen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4 im Ortsteil Boltersen mit einem Kompensationspotential von 1.000 Wertpunkte wird in Plangebiet 3 eine 8 m breite Fläche von 489 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, um auf einer Ruderalflur einen Waldrand mittlerer Standorte (WRM) anzulegen. Dabei erfolgt eine Aufwertung der Fläche von Wertstufe 2,5 auf Wertstufe 4 um 1,5 Wertstufen.

Der Kompensationsumfang beträgt 734 Wertpunkte.

### **Ergänzung des Baumbestandes einer Waldfläche (WQT)**

Auf den durch die Entnahme von Waldbäumen entstandenen Lichtungsbereichen sind 5 Gruppen aus jeweils drei Standort gerechten Bäumen anzupflanzen. Durch die Anpflanzung von insgesamt 15 Einzelbaum-Hochstämmen resultiert eine Aufwertung von 20 Werteeinheiten/Einzelbaum und somit 300 Werteeinheiten.

Der erforderliche Kompensationsumfang wird mit 1.034 Werteeinheiten leicht überschritten.

## **7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als Planungsalternative in Betracht, da der Bau eines neuen Feuerwehrgebäudes dringend erforderlich ist und ein Neubaubedarf an Wohnbebauung in der Gemeinde Rullstorf vorhanden ist.

Die Standortfrage für die Feuerwehr und die Wohnbebauung wird bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geklärt. Auch der Umfang der Wohnbauflächenausweisung auf der Basis des wirksamen Rauordnungsprogramms wird im Rahmen der parallel durchgeführten 44. Änderung des Flächennutzungsplans abgewogen.

Zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ mit ÖBV und mit 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ werden andere Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die Art und die Maße der baulichen Nutzung, die Gestaltung der Grünordnung, die örtlichen Bauvorschrift und die Erschließungsplanung abgewogen.

Alternativ hätte im Plangebiet 1 eine zweigeschossige Bauweise zugelassen werden können, um eine bessere Ausnutzung der Baufläche zu erreichen. Diese eignet sich jedoch nicht für den Standort am Ortsrand. Eine zweigeschossige Bauweise würde sich hier nicht in das Ortsbild einfügen. In der Umgebung, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 sind eingeschossige Gebäude vorhanden. Für eine zweigeschossige Bauweise sind eher zentralere Bereiche in Rullstorf geeignet.

Eine Planungsalternative wäre es, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vorzusehen. Diese Variante wird nicht verfolgt, da sich Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser an dieser Lage am Ortsrand nicht in das Ortsbild einfügen würden. In der Umgebung sind Einfamilienhäuser vorhanden. Somit fügt sich die geplante Bebauung gut an die angrenzende vorhandene Bebauung an. Für Mehrfamilienhäuser sind eher zentralere Bereiche in Rullstorf geeignet. Darüber hinaus entstehen in Rullstorf derzeit im Bestand Wohnungen. So befindet sich eine ehemalige Hofstelle (Zum Bahnhof 5) derzeit im Umbau, dort entstehen 18 neue Wohneinheiten in zwei Häusern. Darüber hinaus gibt es Interessenten, die auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei in der Alten Dorfstraße ebenfalls Häuser mit mehreren Wohneinheiten errichten möchten. Somit sieht die Gemeinde den Bedarf hier zunächst als befriedigt an und möchte im geplanten Baugebiet am Stadtweg keine neuen Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung ausweisen. In der GEWOS-Wohnungsmarktanalyse wird ein Zusatzbedarf von insgesamt 30 Wohneinheiten bis 2030 für die Gemeinde Rullstorf prognostiziert. Dieser setzt sich aus einem Bedarf von 15-20 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 10-15 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zusammen. Mit der Planung werden 15 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern geschaffen. Diese 15 Wohneinheiten entsprechen dem prognostizierten Bedarf an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die im Bestand entstehenden Wohnungen können den prognostizierten Bedarf an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern decken.

Wie im Nachbarbebauungsplan könnte auf die Festsetzung von First- und Traufhöhe verzichtet werden. Somit wären Gebäude mit Staffelgeschoss und Dachausbau über die festgesetzte Höhe von 9 m hinaus möglich, die gegenüber der Bestandsbebauung an der Straße „Zum Sauerbach“ eine erdrückende Wirkung entfalten könnten sowie am Ortsrand eine unangemessene Höhenentwicklung manifestieren würden.

Gegenüber dem Nachbarbebauungsplan wird die zulässige Mindestgrundstücksgröße mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bereits um 50 m<sup>2</sup> reduziert. Es stellt



keine Planungsalternative dar, die maximal festgesetzte Grundstücksgröße weiter zu reduzieren, um den Flächenverbrauch pro Grundstück zu verringern, da die erreichte Dichte der Lage am Ortsrand nicht gerecht wird. Außerdem wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend eine maximale Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, was im Nachbarbebauungsplan nicht erfolgte. Ein Verzicht auf die Festsetzung einer maximalen Grundstücksgröße stellt keine Planungsalternative dar.

Eine weitere Planungsmöglichkeit wäre es, auf eine örtliche Bauvorschrift zu verzichten. Dieses würde den Bauherren freie Gestaltungsmöglichkeiten einräumen. Diese Alternative wird nicht gewählt, da der Schutz des Ortsbildes höher bewertet wird als die volle Gestaltungsfreiheit. Trotz ÖBV bleibt genügend Gestaltungsspielraum vorhanden. Gerade am Ortsrand ist eine Regelung der Gestaltung sinnvoll.

Alternativ dazu könnte eine örtliche Bauvorschrift mit einem höheren Regelungsumfang festgesetzt werden. Diese Variante wird nicht weiterverfolgt, um den Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum einzuräumen. Die Örtliche Bauvorschrift wurde aus der im Nachbargebiet gültigen Bauvorschrift abgeleitet. Sie wurde dem heutigen Regelungsbedarf, insbesondere hinsichtlich der im Nachbargebiet fehlenden Regelungen zur Vermeidung von Schottergärten sowie zur Schaffung einer angemessenen Zahl an Einstellplätzen angepasst.

Die Planungsalternative, nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festzusetzen, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, getroffen werden müssen, wird nicht ergriffen. Diese Festsetzung zum Klimaschutz würde zu Maßnahmen und Vorkehrungen verpflichten. Sie setzt beispielsweise ein gemeindliches Energiekonzept voraus, auf dessen Basis ggf. der Anschluss aller Wohngebäude an eine zentrale Energieversorgung geplant wird. Eine derartige Festsetzung soll hier nicht getroffen werden. Den Bauherren soll ein gewisser Spielraum ermöglicht werden. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind nach der örtlichen Bauvorschrift allgemein zulässig. Die Planung ermöglicht Grundstückszuschnitte, die Gebäudestellungen für eine gute passive Nutzung von Sonneneinstrahlungen zulassen. Hierdurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz ermöglicht. Dies ist ausreichend.

Die Planungsalternative, die Baugrundstücke nur über den Stadtweg zu erschließen, um den Verkehr im Nachbarwohngebiet zu reduzieren, wird nicht verfolgt. Die zusätzliche Anbindung an die Straße Zu Sauerbach ermöglicht eine bessere Vernetzung der Siedlungsbereiche von Rullstorf sowie für die Bewohner im Plangebiet einen kurzen Weg zu der im östlichen Wohngebiet angesiedelten Kita.

## 8 Zusätzliche Angaben

### 8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

#### Biotopkartierung und -bewertung

Die Erfassung der Biotoptypen fand im April 2020 statt. Die Biotoptypen werden gemäß dem Niedersächsischen Kartierschlüssel (DRACHENFELS 2016) abgeleitet.

Die Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“.

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

- 0 - ohne Biotopwert
- 1 - sehr geringer Biotopwert
- 2 - geringer Biotopwert
- 3 - mittlerer Biotopwert
- 4 - hoher Biotopwert
- 5- sehr hoher Biotopwert

### Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

In das Plangebiet 1 werden auch Teilflächen einbezogen, die bereits zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 „Am Sauerbach“ gehören. Deren Bewertung erfolgt entsprechend der Eingriffs-, Ausgleichsbilanz zum B-Plan Nr. 4, die ebenfalls auf der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung beruht.

### Brutvogelerfassung (Jann Wübbenhorst, 2019)

Die Brutvogelkartierung wurde im Frühjahr 2019 für das Plangebiet 1 und die nähere Umgebung durchgeführt. Es wurden vier Begehungen im Zeitraum zwischen dem 11.04.2019 und dem 06.06.2019 durchgeführt. Eine Begehung, die am 03.05. wegen ungünstiger Witterung abgebrochen werden musste, wurde am 07.05. wiederholt.

## **8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB**

Die Gemeinden sind nach dem BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Sie sollen in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung, sondern folgt ihr zeitlich nach.

## **8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Kapitel 1 des Umweltberichtes werden Anlass und Ziel der Planung, die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mit Übungsplatz, sowie die Schaffung von Wohnbaufläche für den Bedarf in der Gemeinde Rullstorf in den kommenden Jahren, kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden.

Im Kapitel 2 werden die Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Plangebiet 1 werden in Kapitel 3 unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (Kapitel 5) wie folgt beurteilt:

Vom Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ mit ÖBV und mit 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ gehen im Plangebiet 1 keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf die Umweltbelange „Klima/Luft“ sowie „Wasserhaushalt“ aus.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet 1 werden durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und Regelungen unter ein erhebliches Maß begrenzt:

- Festsetzung sowie Hinweise im Bebauungsplan zum Immissionsschutz und Regelungen im Baugenehmigungsverfahren zum Immissionsschutz (Schutz der menschlichen Gesundheit)

- Festsetzung einer GRZ zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen (Schutz von Boden, Klima und Wasserhaushalt)
- Festsetzung einer maximal zulässigen First- und Traufhöhe bzw. Oberkante und einer maximal zulässigen Höhenlage der Gebäude (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)
- Festsetzung eines Mindest- und eines Höchstmaßes für die Grundstücksgrößen in den Allgemeinen Wohngebieten (Schutz von Fläche und Boden)
- Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes)
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (umlaufend) sowie von Straßenbäumen zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Durchgrünung des Baugebietes im Sinne des Klimaschutzes sowie zur Schaffung von Lebensräumen (Artenschutz)
- Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume, Baumreihen und Heckenbereiche zum Schutz des Landschaftsbildes und von Lebensräumen (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Verminderung der Eingriffe in das Lokalklima, Artenschutz)
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet 1 (Plangebiet 2)
- Hinweis zur Bodendenkmalpflege/ archäologische Untersuchungen zur Sicherung archäologische Spuren und Sachen (Schutz von Kulturgütern)
- Hinweis zum Artenschutz zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Artenschutz)
- Hinweise zur Oberflächenentwässerung (Schutz des Wasserhaushaltes)
- Begrenzung der Breite von Grundstückszufahrten zur Sicherstellung der Versickerung von Niederschlagswasser (Schutz des Wasserhaushaltes)
- Festsetzung von Ökopflaster für Grundstückszufahrten in der ÖBV (Schutz des Wasserhaushaltes)

Neben der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet 1 wird außerdem der Ersatz für einen Teil der externen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ im Ortsteil Boltersen festgelegt, der als Osterfeuerplatz genutzt wird.

Als Ersatz hierfür wird die externe Ausgleichsfläche im Plangebiet 3 zugeordnet.

## **Zusammenfassende Erklärung**

Die zusammenfassende Erklärung wird gemäß § 10a BauGB erst zur Bekanntmachung des Bebauungsplans ausgearbeitet und dem in Kraft getretenen Bebauungsplan beigelegt. Die zusammenfassende Erklärung wird Angaben enthalten über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis**

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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 19.06.2020.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2019): Baugrunderkundung, 21.11.2019.

DIPL.-BIOL. JANN WÜBBENHORST (2019): Brutvogelkartierung, 30.09.2019.

GEMEINDE RULLSTORF (1999): Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“.

INGENIEURBÜRO BEUBEL (2020): Konzept zur Erschließung und Oberflächenentwässerung 16.04.2020/ 08.04.2020.

LANDKREIS LÜNEBURG (2020): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter [http://geo.lkg.net/terraweb\\_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false](http://geo.lkg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false).

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan 2017, Landkreis Lüneburg.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

LÄRMKONTOR GMBH (2019): Schalltechnische Untersuchung, 04.10.2019.

SAMTGEMEINDE SCHARNEBECK (2020): Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck für die Gemeinde Rullstorf „Feuerwehr und Wohnen“.

SAMTGEMEINDE SCHARNEBECK (2002): Abwassersatzung aus 1982 mit Änderungen bis einschließlich der 3. Änderung aus 2002.

DRACHENFELS V. O, (Bearb.) (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand Juli 2016 in: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4 Hannover 240 S.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2020): Bodenübersichtskarte 1:50.000 (BU-EK50) (LBEG 2020 a), Karte: Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50) (LBEG 2020 b), Karte Bodenfruchtbarkeit/ Ertragsfähigkeit (LBEG 2020 c), Hydrogeologische Übersichtskarte, Lage der Grundwasseroberfläche (LBEG 2020 d), Hydrogeologische Übersichtskarte, Schutzpotenzial der Grundwasseroberfläche (LBEG 2020 e), [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de), NIBIS-Kartenserver des LBEG.

MEIBEYER (1980): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 58 Lüneburg.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2020): Daten zur Avifauna und Fauna, Schutzgebieten vom Kartenserver auf [www.nlwkn.niedersachsen.de](http://www.nlwkn.niedersachsen.de).

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 2013.

Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ in seiner Sitzung am 30.09.2020 als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Rullstorf, den 20.10.2020

gez. Peter Müller  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat den am 30.09.2020 gefassten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ im Umlaufverfahren mit Datum vom 08.02.2021 (gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 NKomVG "Sonderregelungen für epidemische Lagen") aufgehoben.

Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg" mit örtlicher Bauvorschrift und mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich "Am Sauerbach" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Umlaufverfahren mit Datum vom 08.02.2021 (gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 NKomVG "Sonderregelungen für epidemische Lagen") gemäß § 10 BauGB erneut als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rullstorf, den 10.02.2021

gez. Peter Müller  
Bürgermeister