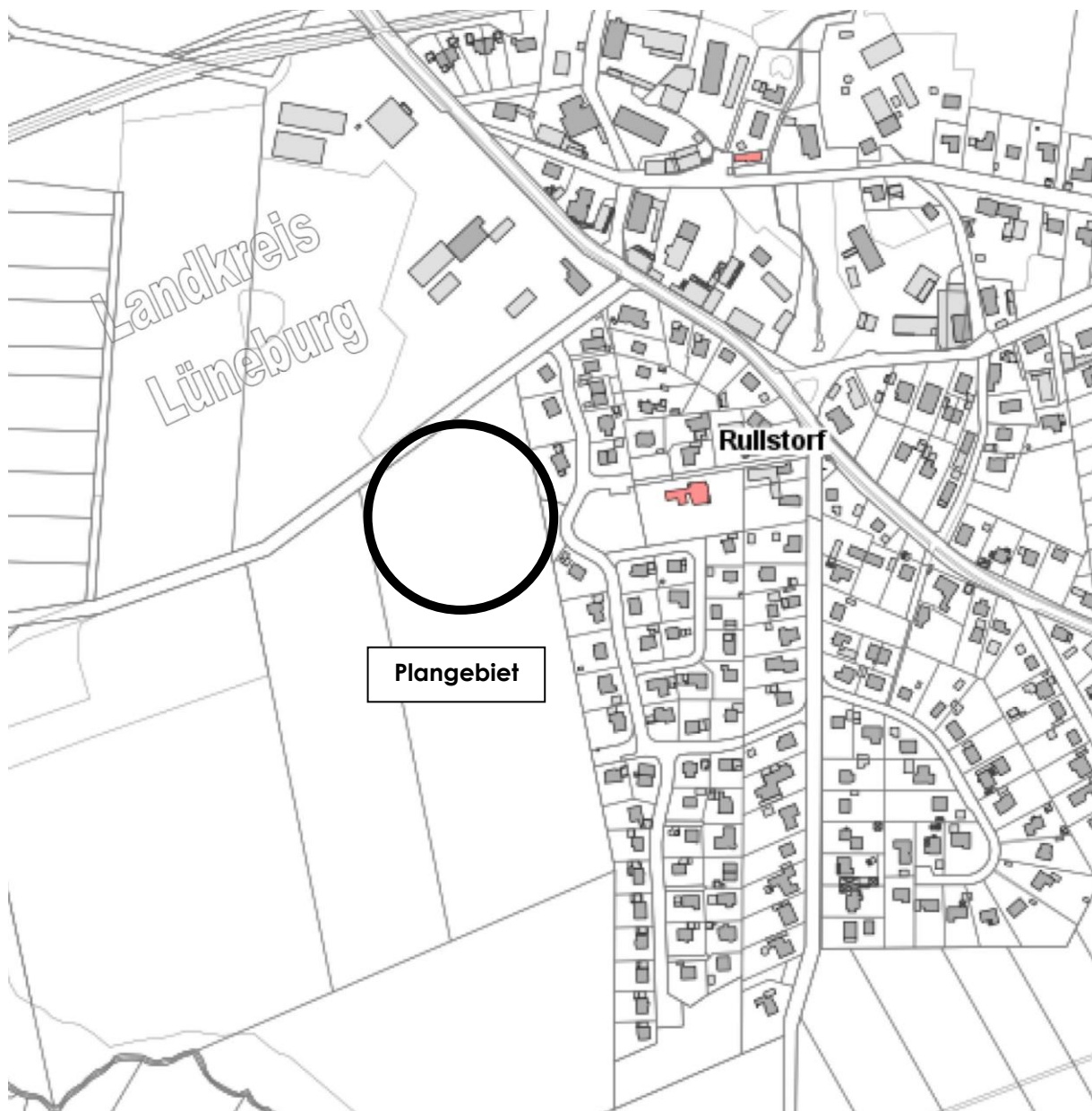


Gemeinde Rullstorf

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

Stand Vorentwurf: 28.06.2019



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage des Plangebietes

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.1	Planungsanlass und -ziele	4
1.2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	4
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“	5
1.5	Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan	5
1.6	Wohnbauentwicklung.....	6
1.7	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	9
4	Quellenverzeichnis	11



1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 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.

1.2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Rullstorf, unmittelbar südlich des Stadtweges und eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs und westlich der vorhandenen Wohnbebauung „Am Sauerbach“. Westlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

1.3 Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet 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 im Bereich der geplanten Wohnbebauung als Wohnbaufläche und im Bereich der geplanten Feuerwehr als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der nachfolgenden Abbildung ist der Vorentwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck für die Gemeinde Rullstorf „Feuerwehr & Wohnen“ zu entnehmen.

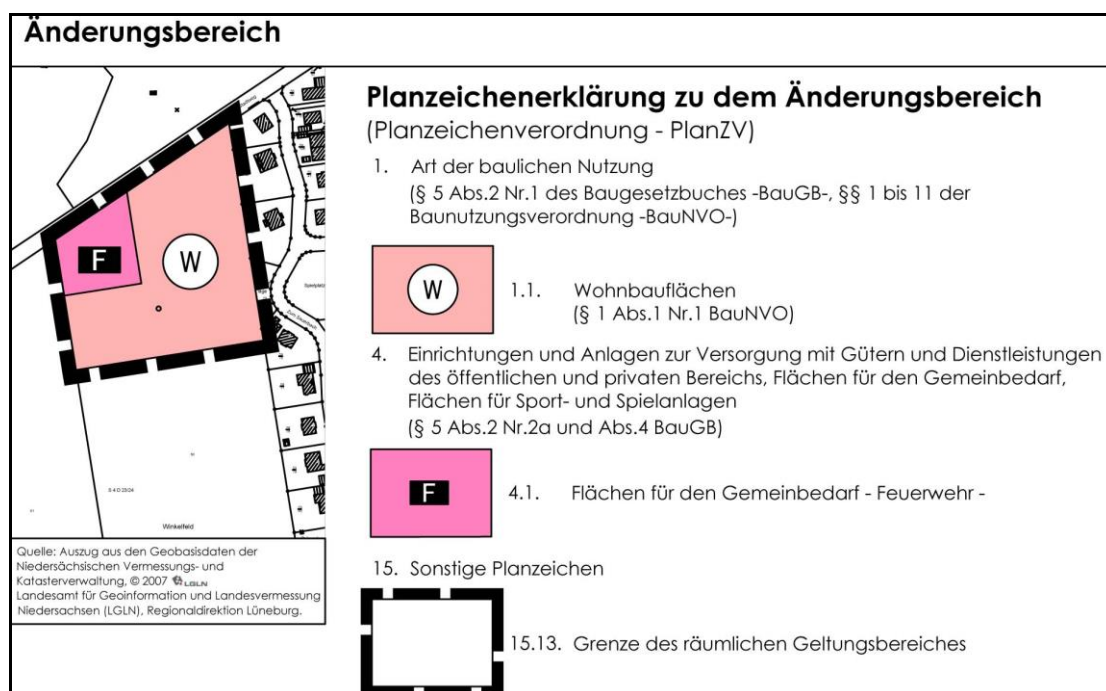


Abb.1: Vorentwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck für die Gemeinde Rullstorf „Feuerwehr & Wohnen“ (ohne Maßstab).
Quelle: Samtgemeinde Scharnebeck (2019).



1.4 Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ in einem kleinen Teilbereich geändert. Der Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ setzt für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Außerdem ist in der Planzeichnung für diesen Bereich eine Regenwassersickermulde eingetragen. In der folgenden Abbildung ist ein Auszug der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ zu sehen. Der Änderungsbe-
reich durch den vorliegenden Bebauungsplan ist mit einer roten Linie markiert. Der Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ wird in diesem Bereich geändert, da hier ein Straßenanschluss zur Verbindung des neuen Baugebietes mit dem bestehenden Baugebiet geplant ist.

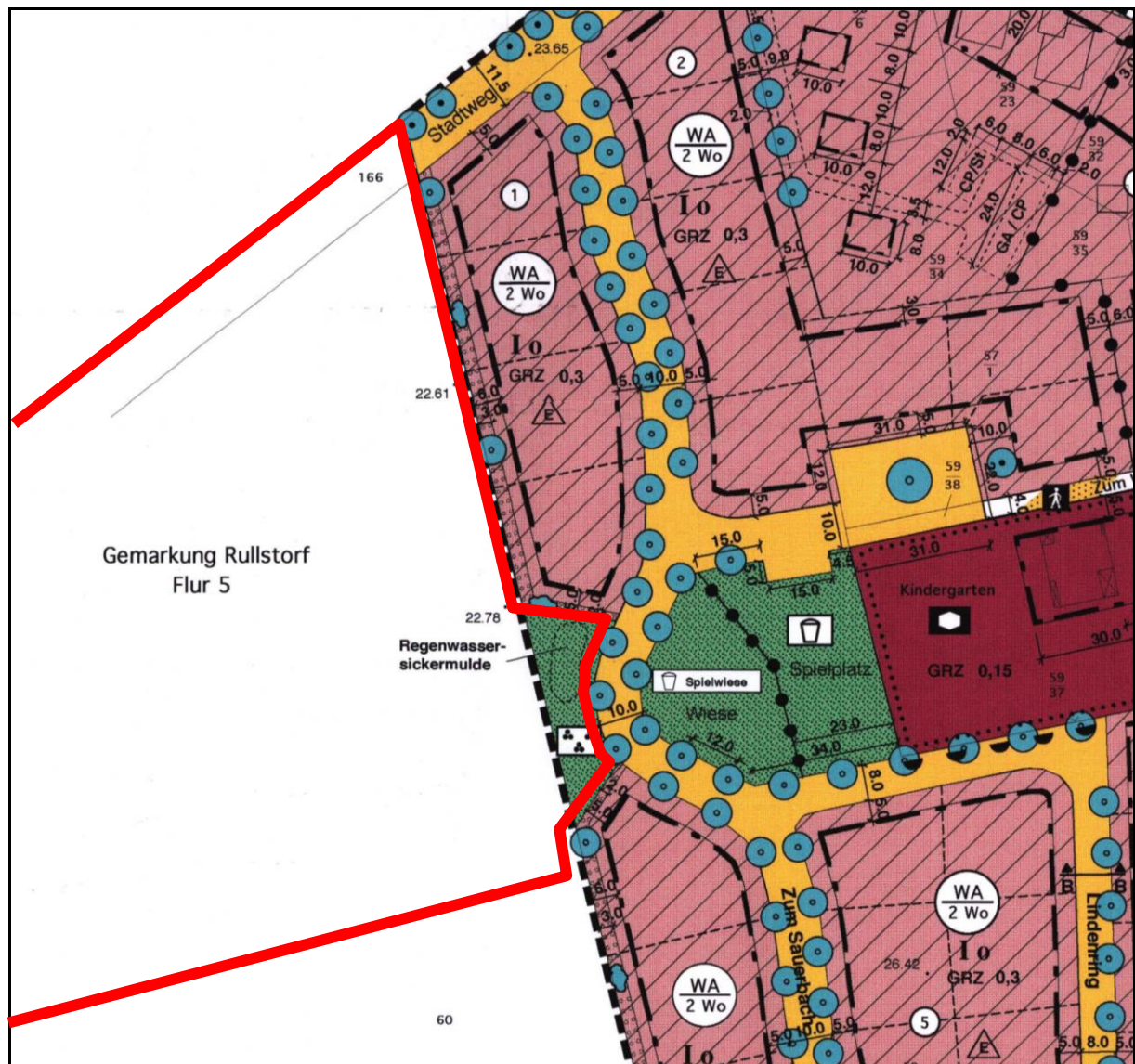


Abb.2: Auszug Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich „Am Sauerbach“ mit Markierung des Änderungsbe-
reiches durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet und Feuerwehrstandort am Stadtweg“ (rote Linie)
(ohne Maßstab).

Quelle: Gemeinde Rullstorf (1999).

1.5 Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan

Die übergeordneten Planungen, wie das Regionale Raumordnungsprogramm und der Land-
schaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg, werden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ausgewertet, auf welche hiermit verwiesen wird.



Diese Planungen werden im Sinne des Abschichtungsgebotes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erneut ausgewertet. Die Planung ist mit den Vorgaben aus den übergeordneten Planungen vereinbar.

1.6 Wohnbauentwicklung

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 20 % der Einfamilienhäuser eine zweite Wohneinheit entsteht, werden durch die Planung ca. 16-17 Wohneinheiten geschaffen. Dieses liegt mit 3,5 % nur geringfügig über der 3 % - Regelung aus dem RROP und ist vertretbar.

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 ca. 16-17 Wohneinheiten decken nur in etwa die Hälfte des in der GEWOS Wohnungsmarktanalyse ermittelten Bedarfs.

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

1.7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält nur planzeichnerische Festsetzungen. Dieses ist ausreichend für den Stand des Vorentwurfes, in welchem gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden textliche Festsetzungen sowie eine Örtliche Bauvorschrift ergänzt.

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.

Maß der baulichen Nutzung

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.

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.

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 Trauf- und Firsthöhen werden zum Entwurf eindeutig definiert.

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.

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.

Mindestmaß für die Baugrundstücke

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 650 m² 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.

Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

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.

Westlich an das Plangebiet angrenzend ist ein Übungsplatz für die Feuerwehr vorgesehen. Dieser muss nicht durch den Bebauungsplan planerisch gesichert werden.

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.



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. Für eine spätere mögliche Baugebietserweiterung nach Süden wird die Straße bis an den südlichen Rand des Plangebietes geführt.

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. Der Bebauungsplan ersetzt hiermit ggf. erforderliche spätere Genehmigungsverfahren. Die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4 (siehe auch Abb. 2) wird hiermit fortgesetzt.

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 m² 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.

Zum Entwurf wird eine Erschließungsplanung von einem Fachplaner erstellt.

Grünfläche

Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine 5 m breite öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des Baugebietes festgesetzt.

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. Die Regenwasserversickermulde wird entsprechend als öffentliche Grünfläche und zusätzlich als Fläche für die die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses „Versickerungsfläche“ festgesetzt. Zum Entwurf wird eine Oberflächenentwässerungsplanung von einem Fachplaner erstellt.

Anpflanzungen

Am südlichen und östlichen Rand der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wird eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt, um das Feuerwehrgrundstück gegenüber den



Wohnbaugrundstücken einzugrünen. Hier ist eine Hecke anzulegen. Eine genaue Festsetzung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird außerdem textlich festgesetzt, dass in den Verkehrsflächen Straßenbäume anzupflanzen sind, um den Straßenraum zu begrünen sowie hiermit durch Beschattung der Straßenfläche einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Ausgleichsfläche

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

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. Die Verlegung des Teils der externen Ausgleichsfläche wird zum Entwurf konkretisiert.

Örtliche Bauvorschrift

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine örtliche Bauvorschrift in dem Bebauungsplan ergänzt. Die örtliche Bauvorschrift trägt zur Wahrung des Ortsbildes bei. Es soll ein Rahmen für die Baugestaltung gegeben werden, der einen ausreichenden Spielraum in der Gestaltung für die Bauherren lässt.

2 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.

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.

3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Planung wird die Umnutzung einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche zum Wohnen und zur Ansiedlung eines Feuerwehrgebäudes ermöglicht. Damit sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die ausgleichspflichtig sind.

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

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



Es ist nicht anzunehmen, dass die im Plangebiet geplante sowie die angrenzend bereits vorhandene Wohnnutzung durch erhebliche Lärmimmissionen von dem ebenfalls im Plangebiet geplanten Feuerwehrgebäude beeinträchtigt werden. Bei Notfalleinsätzen mit Martinshorn muss angenommen werden, dass Richtwertüberschreitungen auftreten. Diese sind unter der Sichtweise der sozialen Adäquanz zu bewerten, nicht vermeidbar und liegen im Ermessen der Gemeinde Rullstorf.

Derzeit wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in welcher die bestehende Gewerbelärmvorbeklastung im Plangebiet hinsichtlich der Schalleinwirkungen durch den angrenzenden Gartenbaubetrieb geprüft wird. Außerdem wird in der schalltechnischen Untersuchung geprüft, ob die geplante Feuerwehrrnutzung mit den damit verbundenen Aktivitäten mit der Nachbarschaft verträglich ist. Die schalltechnische Untersuchung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes vorliegen.

Weiterer Untersuchungsbedarf zum Entwurf des Bebauungsplanes:

- Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung
- Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und des Artenschutzes
- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung einer Ausgleichsfläche



4 Quellenverzeichnis

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

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

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. S. 3434).

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

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2018): Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg, August 2018.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2016): Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg, Gemeindeprofile.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019): DATEN ZU BÖDEN VOM NIBIS KARTENSERVEN UNTER WWW.LBEG.NIEDERSACHSEN.DE.

LANDKREIS LÜNEBURG (2019): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter http://geo.klg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): LANDSCHAFTSRAHMENPLAN.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMMS 2003 IN DER FASSUNG DER 2. ÄNDERUNG 2016.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2019): DATEN ZUR AVIFAUNA UND FAUNA VOM KARTENSERVEN AUF WWW.NLWKN.NIEDERSACHSEN.DE.

SAMTGEMEINDE SCHARNEBECK (2019): Vorentwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck für die Gemeinde Rullstorf „Feuerwehr & Wohnen“.

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

Rullstorf, den

.....
Bürgermeister

