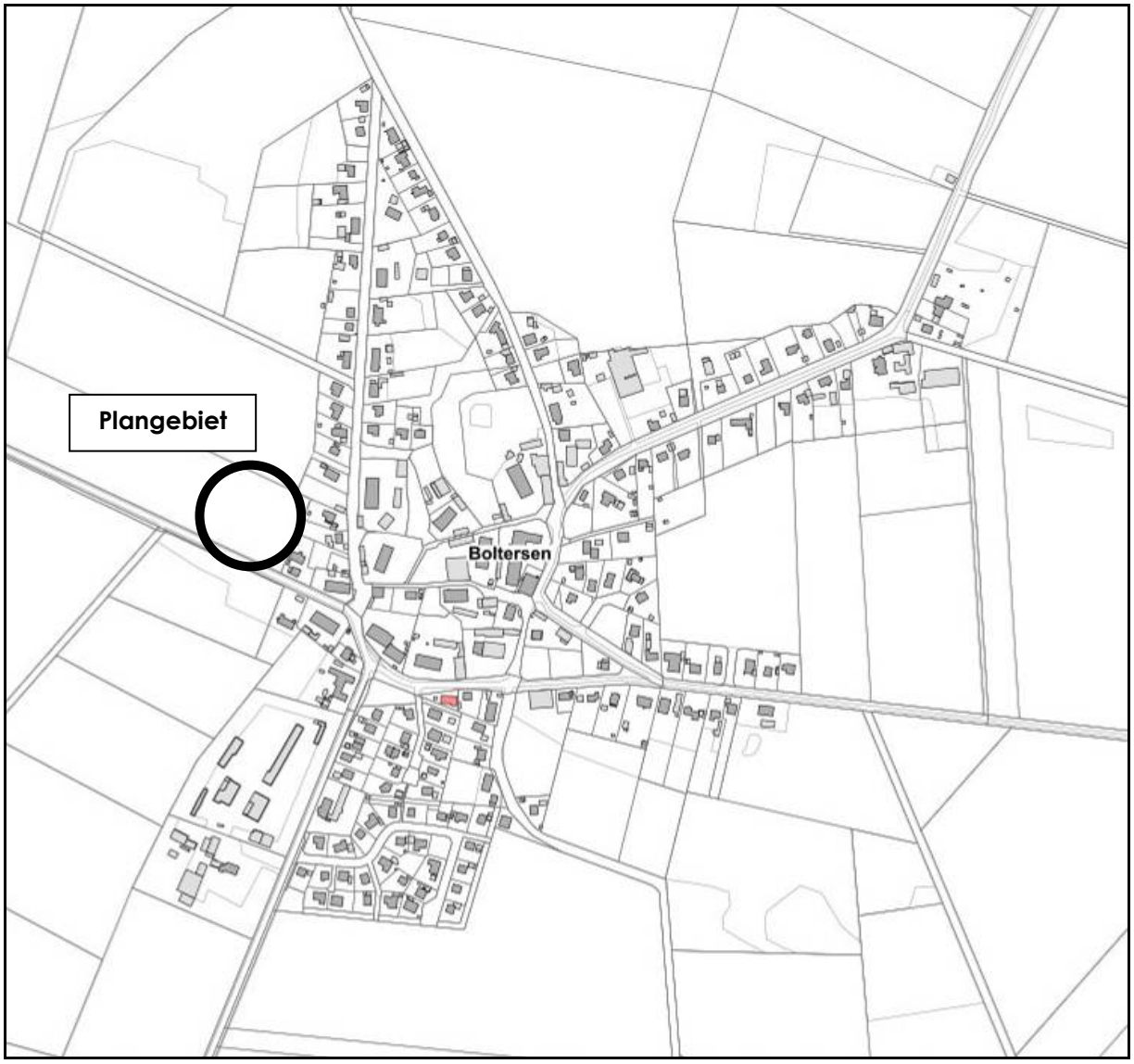
Gemeinde Rullstorf

Bebauungsplan Nr. 8
„Feuerwehr Boltersen“

Begründung

Stand Vorentwurf: 03.02.2022



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau).
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022 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 Planungsanlass und -ziele 4

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung 4

3 Zu beachtende Plangrundlagen 4

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 4

3.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) 6

3.3 Flächennutzungsplan 6

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes 7

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 8

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 8

7 Quellenverzeichnis 10

1 Planungsanlass und -ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Rullstorf den Bau einer Feuerwehr in der Gemeinde Rullstorf im Ortsteil Boltersen ermöglichen. Der Standort des bisherigen Feuerwehrhauses ist für ein zeitgemäßes Feuerwehrhaus nicht mehr angemessen. Angemessene Erweiterungen des bestehenden Feuerwehrhauses am bisherigen Standort sind nicht möglich. Daher wird der Neubau für eine Feuerwehr erforderlich.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 6.900 m² große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Boltersen. Es grenzt nördlich an die Rullstorfer Straße – K39 an. Östlich grenzt Wohnbebauung in einem Dorfgebiet an das Plangebiet an.

Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 1: Auszug aus dem Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab). Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2021. Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

3 Zu beachtende Plangrundlagen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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 das Plangebiet gekennzeichnet ist.

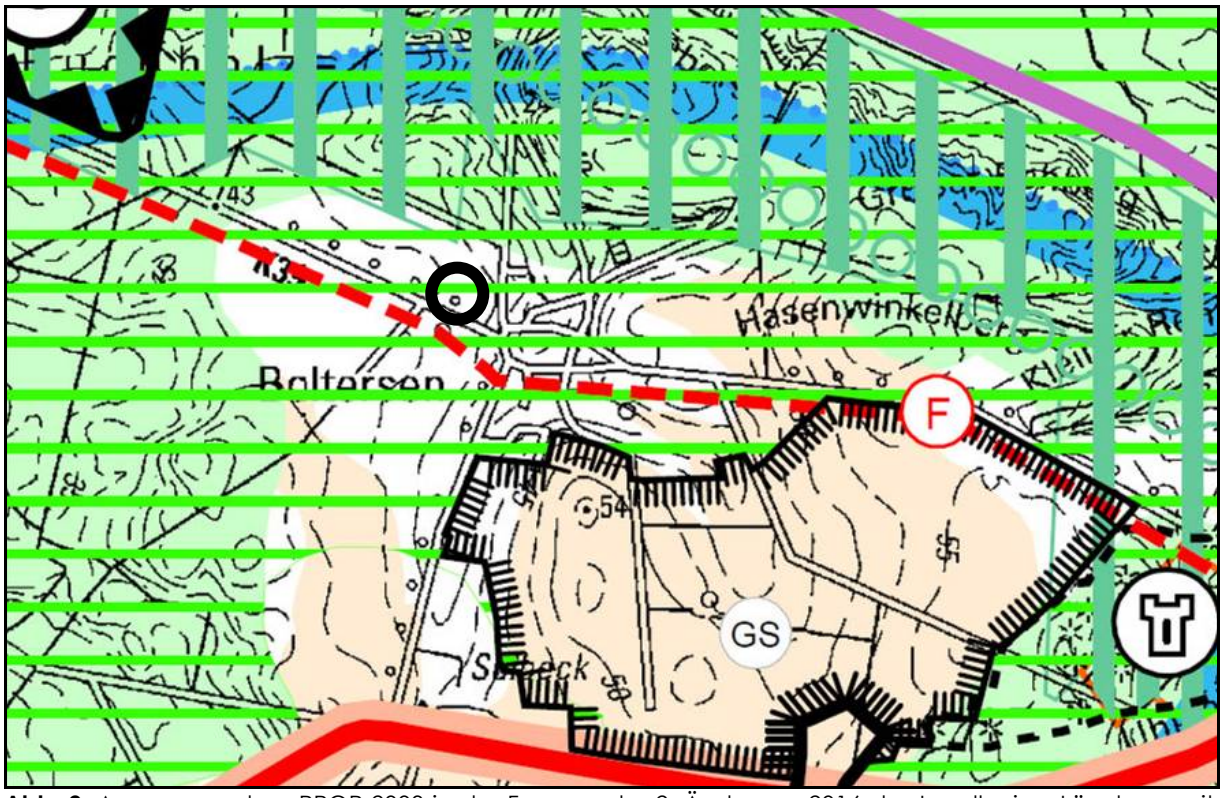


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Vorbehaltsgebiet Erholung

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortslage Boltersen, in einem Vorbehaltsgebiet Erholung (vgl. Abb. 2). Die gesamte Ortslage Boltersen und weite Teile darüber hinaus im Gemeindegebiet Rullstorf werden im RROP als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt. Im RROP wird unter Nummer 3.2.3 06 ausgeführt: „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 Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet liegt außerdem in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung. Im RROP wird unter 3.2.4.16 dargelegt: „[…] Darüber hinaus werden Vorbehaltsgebiete für Trinkwassergewinnung festgelegt, die sich über den jetzigen Bedarf hinaus zur Wassergewinnung eignen und voraussichtlich benötigt werden.“ Bei der Planung der Feuerwehr werden eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung nach dem Stand der Technik berücksichtigt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes können entsprechende Festsetzungen getroffen werden. An dem geplanten Feuerwehrstandort werden keine wassergefährdenden Stoffe freigesetzt. Die Planung steht dem Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung nicht entgegen.

Regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“

Entlang der südlich an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraße K39 wird ein regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“ dargestellt.

Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

3.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

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 das gesamte Plangebiet Sandacker mit der Wertstufe I, von geringer Bedeutung, dargestellt.

Zielkonzept

Im Zielkonzept des LRP werden keine Maßnahmen für das Plangebiet benannt.

Fazit
Die Planung ist mit dem LRP vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Im Zuge dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der nachfolgenden Abbildung ist der Vorentwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck für die Gemeinde Rullstorf „Feuerwehr Boltersen“ zu entnehmen.

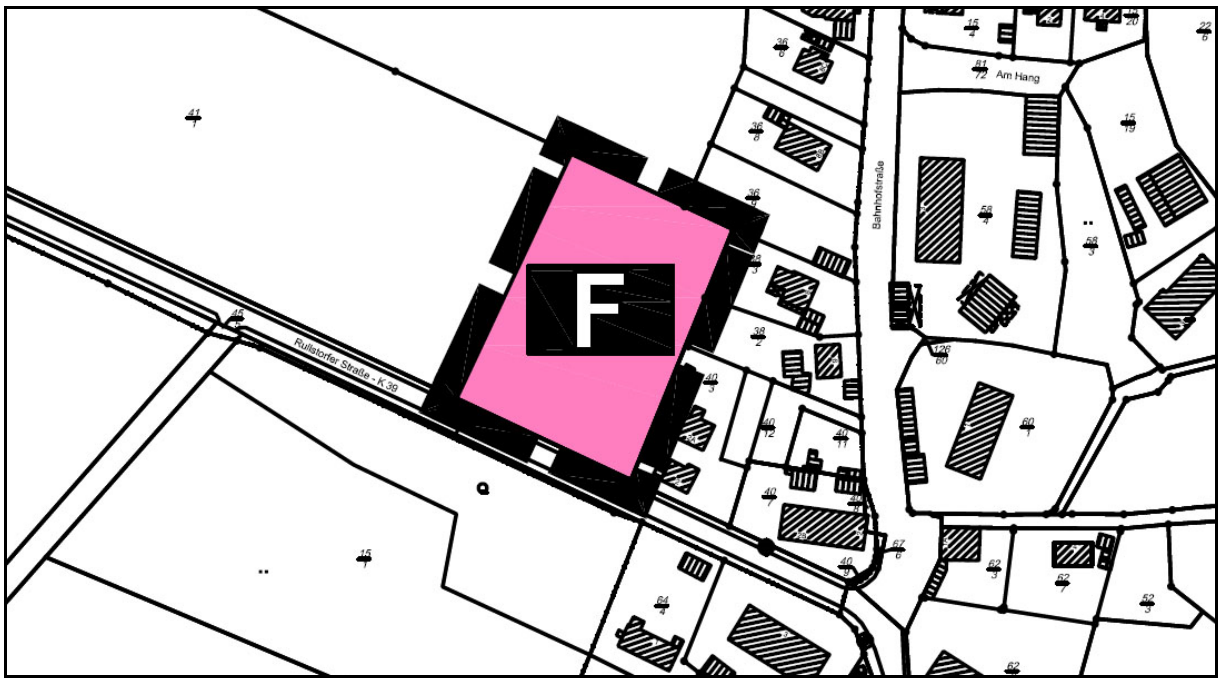


Abb. 3: Vorentwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck für die Gemeinde Rullstorf „Feuerwehr Boltersen“ (ohne Maßstab).
Quelle: Samtgemeinde Scharnebeck (2022).

4 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 wird die Planung konkretisiert und textliche Festsetzungen ergänzt.

Maß der baulichen Nutzung

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 der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt, was ausreichend für die Planung des Feuerwehrhauses ist.

Baugrenze

Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird eine Baugrenze in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, um eine flexible Bebauung sowie eine gute Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Bei dieser Festsetzung im Vorentwurf wird angenommen, dass die Ortsdurchfahrtsgrenze verlegt werden kann, sodass die 20 m – Bauverbotszone entfällt. Die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze wird im weiteren Verfahren mit dem Landkreis Lüneburg abgestimmt. Hierzu wird auf die Ausführungen unter „Straßenverkehrsflächen“ in diesem Kapitel verwiesen.

Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt, um hier den Bau einer Feuerwehr zu ermöglichen.

Der Standort des bisherigen Feuerwehrhauses ist für ein zeitgemäßes Feuerwehrhaus nicht mehr angemessen. Angemessene Erweiterungen des bestehenden Feuerwehrhauses am bisherigen Standort sind nicht möglich. Daher wird ein Neubau für die Feuerwehr erforderlich.

Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Rullstorfer Straße – K39.

Die in das Plangebiet einbezogenen Teile der Rullstorfer Straße werden entsprechend als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße 39. Die Lage der bisherigen Ortsdurchfahrtsgrenze ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Außerdem dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Daher soll eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze angestrebt werden, sodass das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und die 20 m - Bauverbotszone sowie die Beschränkungen bezüglich der Zufahrten entfallen. Die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze wird im weiteren Verfahren mit dem Landkreis Lüneburg abgestimmt.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als Planungsalternative in Betracht, da der Neubau für eine Feuerwehr erforderlich ist. Der Standort des bisherigen Feuerwehrhauses ist für ein zeitgemäßes Feuerwehrhaus nicht mehr angemessen. Angemessene Erweiterungen des bestehenden Feuerwehrhauses am bisherigen Standort sind nicht möglich.

Die Standortfrage für die neue Feuerwehr wird bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geklärt.

Es wäre keine Planungsalternative, keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den örtlichen Verkehrsflächen zu treffen. Ohne diese Festsetzungen wäre der Bebauungsplan ein einfacher Bebauungsplan, da er nicht den Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes genügen würde. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich im Übrigen nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) richten. Dieses wird nicht als sinnvoll erachtet. Ein ausreichender Spielraum zur Gestaltung der Feuerwehr und der Rettungswache verbleibt trotz dieser Festsetzungen.

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die ausgleichspflichtig sind. Es werden jedoch nur Eingriffe in einen Biotoptyp von geringer Bedeutung vorbereitet.

Durch die ermöglichten Versiegelungen wird der Wasser- und Bodenhaushalt beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert.

Außerdem kommt es durch eine mögliche Bebauung zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen.

Darüber hinaus resultiert ein Verlust von potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Nach Auswertung der Karten des NLWKN sind im Plangebiet keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche vorhanden.

Außerdem wird mit der Inanspruchnahme von freier Fläche auch ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen.

Es ist nicht anzunehmen, dass die an das Plangebiet angrenzende vorhandene Wohnbebauung im Dorfgebiet durch erhebliche Lärmimmissionen von dem geplanten Standort der Feuerwehr beeinträchtigt wird. Bei Notfalleinsätzen mit Martinshorn muss angenommen werden, dass Richtwertüberschreitungen auftreten. 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. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Schallgutachten erstellt, in welchem die Lärmauswirkungen geprüft und falls erforderlich, entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden.

Zum Entwurf werden im Rahmen der Umweltprüfung eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen nachvollziehbar konkretisiert.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, FFH-Gebieten, EU-Vogelschutzgebieten, Wasserschutzgebieten und außerhalb des Biosphärenreservats.

Zusammenfassung des Untersuchungsbedarfs

- Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange
- Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange
- Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung einer Ausgleichsfläche

7 Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2022): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2022): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false.

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

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

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2022): Daten zur Avifauna vom Kartenserver auf www.nlwkn.niedersachsen.de.

SAMTGEMEINDE SCHARNEBECK (2022): Vorentwurf der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck für die Gemeinde Rullstorf „Feuerwehr Boltersen“.

SAMTGEMEINDE SCHARNEBECK (2005): 27. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplanes der Gemeinden Scharnebeck und Rullstorf.

Der Rat der Gemeinde Rullstorf hat den Bebauungsplan Nr. 8 „Feuerwehr Boltersen“ in seiner Sitzung am …… als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Rullstorf, den ……

……
Bürgermeister