

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg im Ortsteil Rettmer

Begründung

(Stand: August 2024)

Hansestadt Lüneburg



Hansestadt Lüneburg

Verfahrensstand:

förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	1
1.1	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION / BISHERIGE FESTSETZUNGEN	1
2	ANLASS, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	2
2.1	VERFAHREN.....	3
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	3
3.1	LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)	3
3.2	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	4
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.4	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP)	6
3.5	LANDSCHAFTSPLAN	6
3.5.1	<i>FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natur 2000-Gebiete)</i>	<i>7</i>
3.5.2	<i>Geschützte Flächen und Biotope</i>	<i>7</i>
3.6	BESONDERE WEITERE FACHRECHTLICHE VORGABEN	8
4	DARSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
4.1	FLÄCHENANGABEN.....	8
5	ERFORDERLICHE FACHGUTACHTEN / UMWELTBERICHT	9
6	VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha und liegt im südwestlichen Stadtgebiet Lüneburgs im Ortsteil Rettmer, nördlich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Rettmers Höhe“. Es wird im Osten von dem Margaritenweg und im Westen von der Heiligenthaler Straße begrenzt. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich sowie der Änderungsbereich der sich ebenfalls im Verfahren befindlichen 95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburgs an.

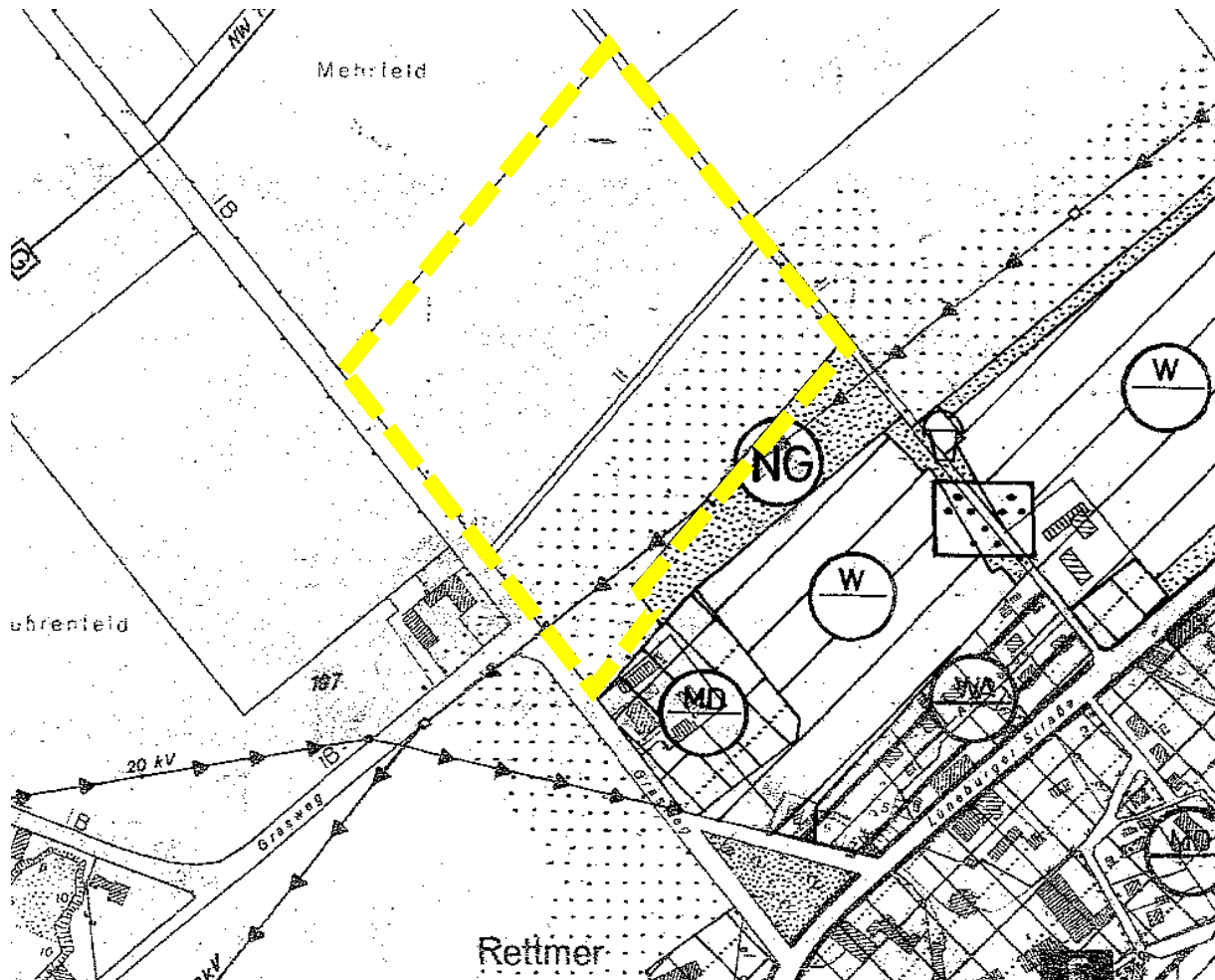


Abbildung 1: Auszug des geltenden Flächennutzungsplans der Hansestadt Lüneburg

1.1 Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen

Aktuell ist das Plangebiet durch Ackerflächen intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Straßenbegleitende Baumreihen entlang der Heiligenthaler Straße, sowie einzelne Baumgruppen in südöstlicher Fortsetzung des Plangebietes stellen den prägendsten Grünbestand in unmittelbarer Umgebung dar. Im Änderungsbereich des Plangebietes selbst befinden sich weder Gebäude noch bauliche Anlagen.

In südlicher Fortsetzung grenzt die von Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Wohnsiedlung „Rettmers Höhe“ an. Im Westen des Plangebietes grenzt außerdem eine Hofanlage mit

landwirtschaftlicher und wohnräumlicher Nutzung an. Weitere bestehende Nutzungen in der Umgebung sind:

- Waldgarten (Hof an den Teichen)
- Bauernhof
- Hofladen- und Hofcafé (Hof an den Teichen)

Die überörtliche Anbindung wird über die Lüneburger Straße, die in südlicher Richtung Verbindungen zur Bundesstraße 209 herstellt und nördlich die Stadt Lüneburg erschließt, sichergestellt. Über die Bushaltestelle „Lüneburg Rettmer (Mitte)“, die in fußläufiger Nähe auf der Lüneburger Straße erreichbar ist, ist das Plangebiet mit der Buslinie 5700 und den schulbezogenen Busen 5203, 5606, 5707 gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Ein von Süd-West nach Nord-Ost durch das Plangebiet laufender Verkehrsweg verbindet die Straßen Heiligenthaler Straße und Margeritenweg miteinander.

Südlich an das Plangebiet verlaufen, ebenfalls von Süd-West nach Nord-Ost, Hochspannungsleitungen, die die Grenzen des südlich anschließenden Siedlungsgeschehens markieren. Die dort festgesetzte Ausgleichsfläche und die durch die 110 kV Freileitung bedingten Schutzabstände bilden einen grünen Freiraum aus, welcher zeitgleich einen Übergang zu der neuen Bebauung und den bisherig weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellt.

Das Plangebiet weist hinsichtlich seiner Topografie ein starkes Gefälle auf. Im östlichen Bereich des Plangebiets senkt sich das Gelände ab, sodass hier ein Niveauunterschied von ca. 2-4 m zum übrigen Teil des Plangebietes entsteht.

Für das Plangebiet der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans Nr. 182 existiert kein Bebauungsplan und es gelten die baurechtlichen Anforderungen des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB.

2 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung eines nachhaltigen Wohnquartiers mit Bezug auf die örtlich angesiedelten landwirtschaftlichen Nutzungen als Erweiterung des Ortsteil Rettmer der Hansestadt Lüneburg. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher ungenutzte Potenziale mithilfe einer verträglichen Ergänzung des Ortsteils Rettmer aktiviert und dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Der zugrundeliegende Entwurf sieht eine Erweiterung des Ortsteils Rettmer in Richtung der freien Landschaft mit hoher Präsenz landwirtschaftlicher Nutzflächen und gärtnerischen Nutzungen vor. Die unbebauten und bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bereits über die Heiligenthaler Straße erschlossen und bieten so geeignete Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes.

Es ist geplant den Änderungsbereich sowie weitere Flächen nördlich des Plangebietes, zwischen Heiligenthaler Straße und Oedeme als Siedlungserweiterung zu entwickeln. Das aktuell noch in Aufstellung befindliche integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sieht ausgehend vom reaktivierten Bahn-Haltepunkt Rettmer einen Schwerpunkt der Siedlungserweiterung auf diesen Flächen vor. Hintergrund ist die Wohnraummangellage in Lüneburg, die neben dem Bestreben zur Nachverdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten zusätzlich Siedlungserweiterungen in Rettmer und Ebensberg erfordert.

Die Flächennutzungsplanänderung schafft die planerische Grundlage zur Schaffung von weiterer, bedarfsgerechter Wohnbebauung und stellt diesbezüglich die vorbereitende Bauleitplanung dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg stellt die Fläche des Plangebietes jedoch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar und ermöglicht so keine dem Planrecht entsprechende Entwicklung der Flächen. Aus den genannten Gründen bedarf es folglich einer Flächennutzungsplanänderung.

Insgesamt trägt die hier vorliegende 89. Änderung des Flächennutzungsplanes somit den in § 1 Abs. 6 Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BauGB genannten Zielen, „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, die Berücksichtigung der „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ sowie der „sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung“ und „die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“, Rechnung. Darüber hinaus ist das Ziel, die strategische Erweiterung des Siedlungsgeschehens unter Berücksichtigung des in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Zieles „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu wahren.

2.1 Verfahren

Die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Normalverfahren gem. §§ 1 – 10 BauGB aufgestellt. Die Umweltbelange sind daher anhand eines Umweltberichtes sachgerecht zu betrachten und abzuarbeiten. Auf die parallele Bebauungsplanaufstellung gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Aus der Neubekanntmachung des Landes Raumordnungsprogramm Niedersachsens 2017 ist die Stadt Lüneburg als Oberzentrum dargestellt. Zudem durchkreuzen verschiedene Haupteisenbahnstrecken das Stadtgebiet und eine Autobahn verläuft östlich der Stadt in Nordwest-Südost-Richtung. Aus der Einstufung als Oberzentrum ergibt sich die Vorgabe, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu entwickeln sind. Zeitgleich haben Oberzentren die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten.

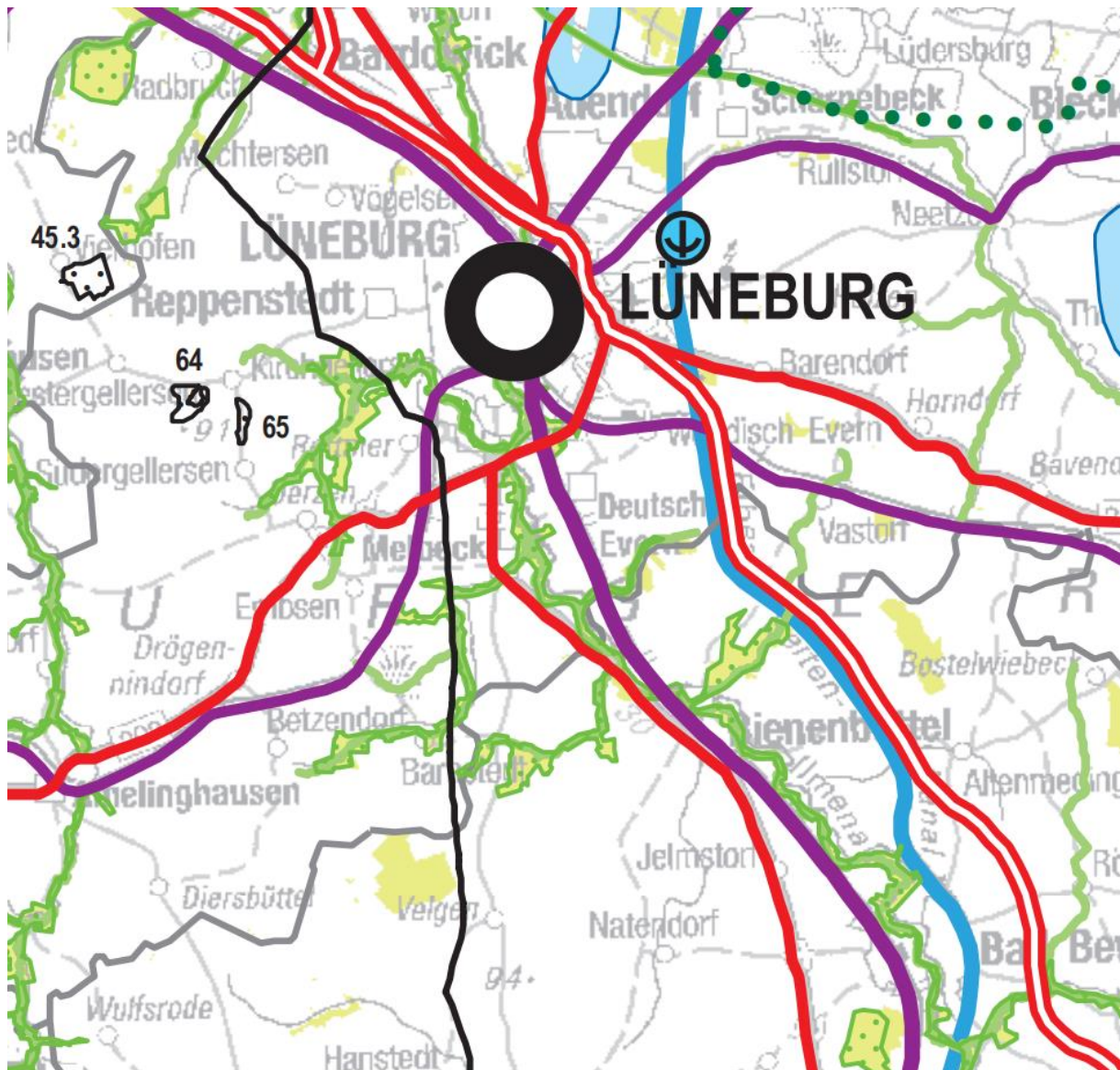


Abbildung 2: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Das RROP stellt in Plangebietsnähe Flächen als Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft, Vorbehaltsgebiete Erholung sowie Vorranggebiete Natur und Landschaft dar. Zudem sind in der weiteren Umgebung Vorranggebiete der Trinkwasserversorgung, elektrischer Leitungen ab 110kV, ein regional bedeutsamer Radwanderweg, eine Eisenbahnstrecke regionaler Bedeutung (Bahnstrecke Lüneburg – Soltau), Hauptverkehrsstraßen regionaler Bedeutung sowie regional bedeutsamer Busverkehr ausgewiesen. Im Westen des Plangebietes ist außerdem ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung (Ton) ausgewiesen.

Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt als Oberzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie wissenschaftliche Lehre und Forschung

ausgewiesen (RROP LK Lüneburg, beschreibende Festsetzungen S. 16). Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Lüneburg (RROP) sind zudem bereits Ziele formuliert, aus denen sich ein Handlungsbedarf in Bezug auf die Sicherung von Siedlungsentwicklungspotenziale im Nahbereich von schienengebundenen ÖPNV-Haltepunkten ergibt.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffene Festsetzung als Dorfgebiet (MD) und dorfliches Wohngebiet (MDW) steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

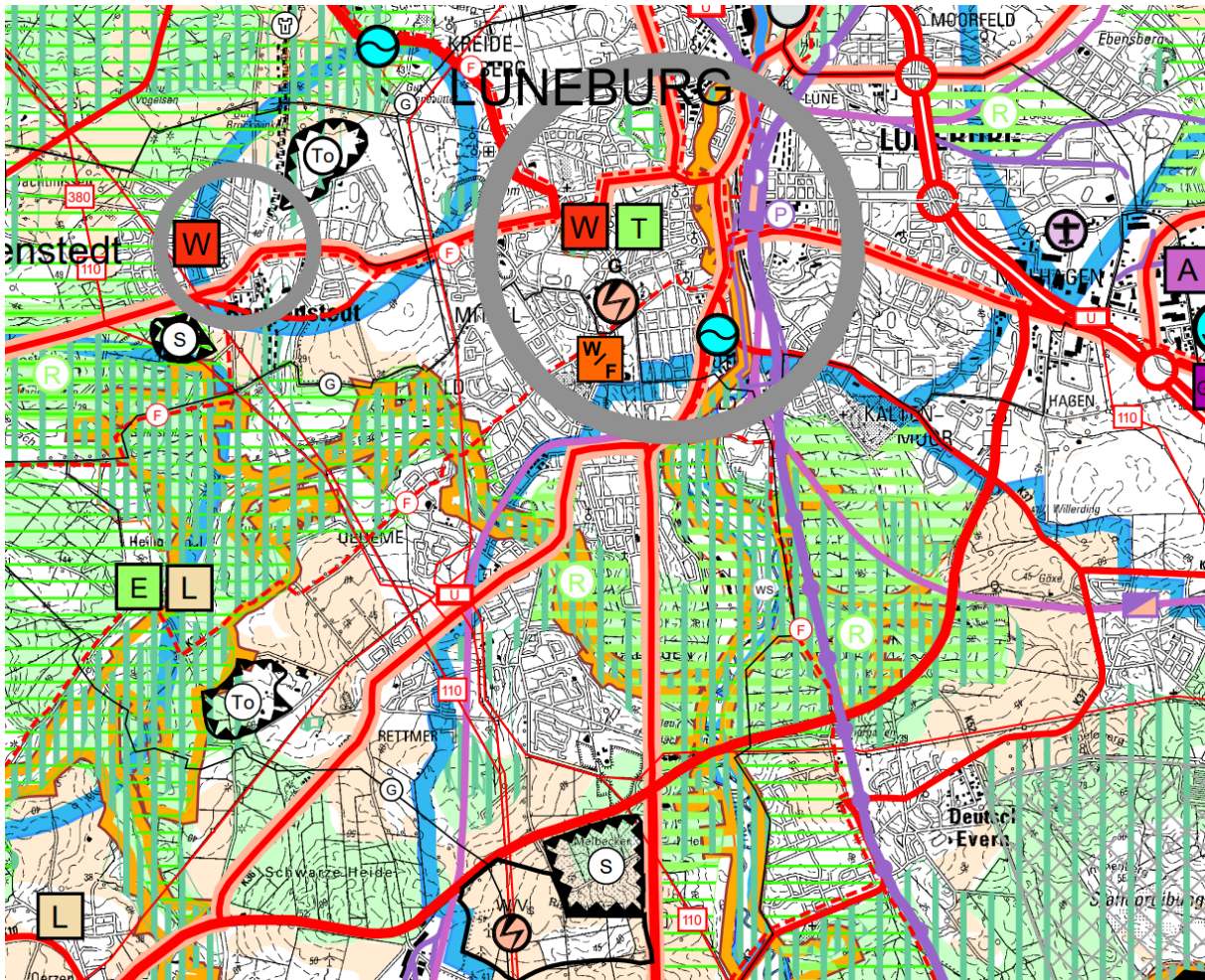


Abbildung 3: Regionales Raumordnungsprogramm 2016

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Planbereich bisher „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Darüber hinaus sind im Süden des Plangebietes oberirdische Leitungen sowie eine naturnahe Gestaltung ausgewiesen. Geplant ist die Darstellung von Wohnbauflächen. Die vorliegende Planung entspricht demnach nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Diese Änderung findet gemäß § 8 Absatz 3 im Parallelverfahren statt. Das Verfahren zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits eingeleitet worden (VO/8923/20 & VO/10447/23-1).

3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan stellt eine zielorientierte Erfassung und Bewertung der vorhandenen Schutzgüter sowie die damit verbundenen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf Kreisebene dar¹. Der 2017 aufgestellte Landschaftsrahmenplan vom Landkreis Lüneburg beschreibt die Flächen des Bauleitplanverfahrens als Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit für die ackerbauliche Nutzung. Im Nord-Westen des Planungsgebietes befinden sich Flächen, welche die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllen und die Landschaftsräume teilweise freizuhalten sind.

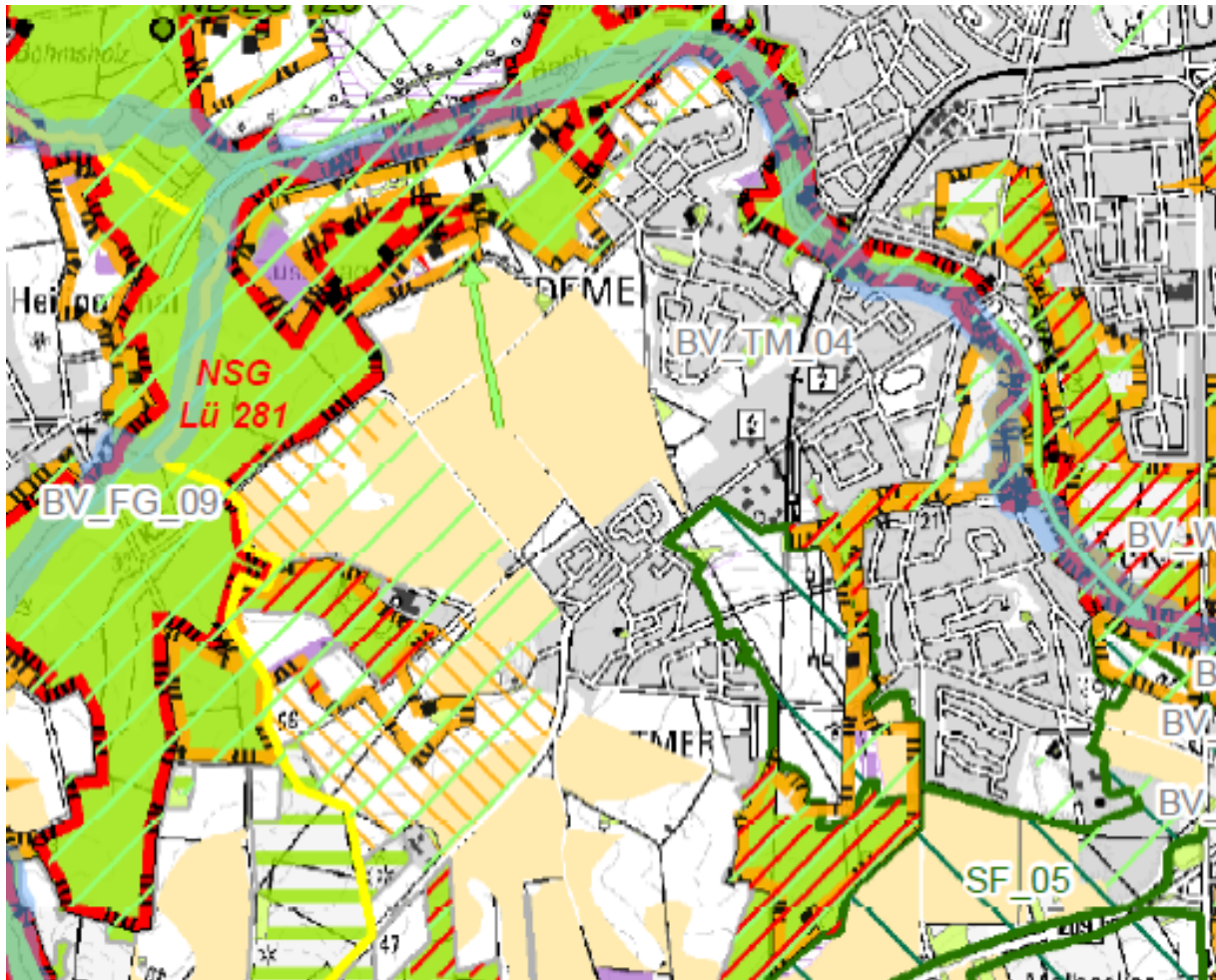


Abbildung 4: Zielkonzept Landschaftsrahmenplan 2017

3.5 Landschaftsplan

Die aktuelle Fassung des Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg stammt aus dem Jahr 2020 und ist als Grundlage für Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet als Gebiet mit Erfordernis der Strukturanreicherung und als Gebiet zur Förderung der Strukturvielfalt und der Erholungsnutzung dar. Die südlich an das Planungsgebiet angrenzende, bei der 110 kV-Leitung gelegene Grünfläche wird als Biotop-Verbindungsfläche außerhalb geschlossener

¹ [Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg 2017 - NUMIS \(niedersachsen.de\)](https://www.numis.de/)

Bebauung dargestellt. Nord-Westlich außerhalb des Planungsgebiet gelegene Flächen erfüllen die Anforderungen an Landschaftsschutzgebiete.

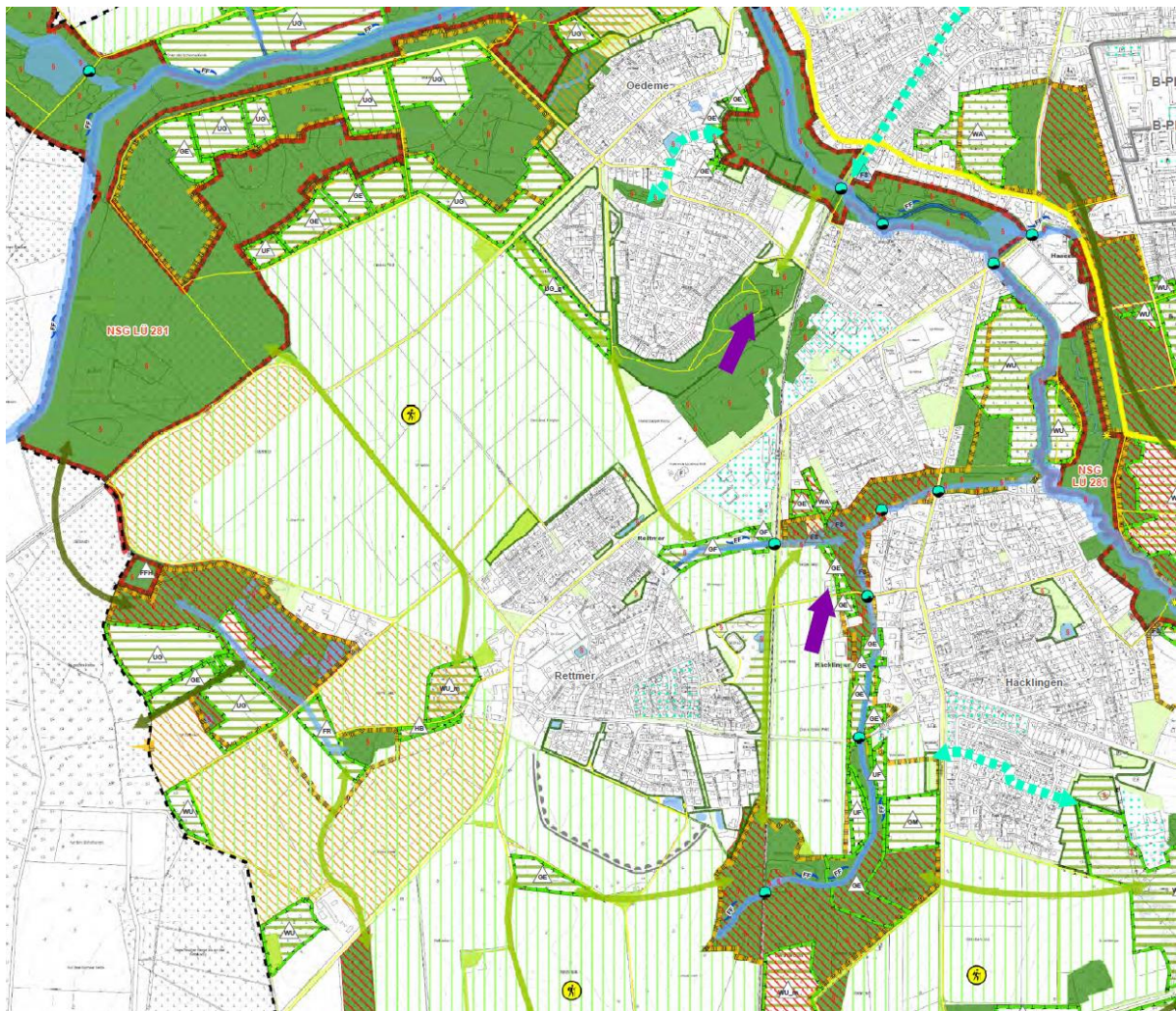


Abbildung 5: Zielkonzept Landschaftsplan 2020

3.5.1 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natur 2000-Gebiete)

Der Änderungsbereich sowie der Siedlungsbereich Rettmers liegen außerhalb von FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten.

In der weiteren Umgebung sind folgende Gebiete bekanntgemacht:

- Im Nordwesten, Norden und Nordosten das Natura 2000 Vorrang- und FFH-Gebiet Nr. 71 „Ilmenau mit Nebenbächen“

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich darauf nicht aus.

3.5.2 Geschützte Flächen und Biotope

Der Änderungsbereich sowie der Siedlungsbereich Rettmers liegen in keiner nach Naturschutzrecht geschützten Fläche und weisen keine Biotope auf. In der weiteren Umgebung sind folgende Flächen bzw. Biotope zu finden:

- Im Nordwesten, Norden und Nordosten das Naturschutzgebiet „Hasenburger Bachtal“ (NSG LÜ 28)
- Im Westen das „Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg“

Aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen auf nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope zu erwarten

3.6 Besondere weitere fachrechtliche Vorgaben

Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

4 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können im Hinblick auf Nutzung und Bebauung nur grobe Aussagen getroffen werden. Die konkrete Ausgestaltung der baulichen Konzeption erfolgt über den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“. Durch die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg werden die Entwicklungsabsichten planungsrechtlich gesichert und vorbereitet. Um neben der landwirtschaftlichen Nutzung eine Errichtung von Wohnbebauung im Plangebiet zu ermöglichen, werden innerhalb des Änderungsbereiches Flächen für dörfliche Wohngebiete und Dorfgebiete dargestellt.

Diese Darstellung kann durch die im Parallelverfahren stattfindende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 „Rettmer Nord“ konkretisiert werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die Bebauungsstrukturen so reglementiert, dass ein behutsamer Umgang mit Bestand und Natur gewährleistet werden kann und die Charakteristik des für diese Flächen angestrebten dörflichen Charakters gesichert werden.

Die bisherige Darstellung „oberirdische Leitungen“ im Änderungsbereich werden im Rahmen der 89. Änderung des Flächennutzungsplans bestandskonform übernommen.

4.1 Flächenangaben

Flächen

Das Plangebiet ist etwa 7,5 ha groß. Davon entfallen auf

das Dorfgebiet	2.779 m ²	3,7 %
das dörfliche Wohngebiet	30.197 m ²	40,2 %
die landwirtschaftliche Fläche	26.906 m ²	35,8 %
das Grünland	15.269 m ²	20,3 %
Gesamt	75.151 m ²	100 %

Kosten

Zwischen der Hansestadt Lüneburg und dem Erschließungsträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Übernahme von Erschließungskosten und sonstigen Vereinbarungen geregelt werden.

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg im Ortsteil Rettmer „Rettmer Nord“

Begründung Teil II
Umweltbericht
(Stand: August 2024)

Hansestadt Lüneburg



Hansestadt Lüneburg

Verfahrensstand:
förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE.....	1
1.2	RELEVANTE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	1
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	2
2.1	BESTANDSAUFNAHME	2
2.2	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	2
2.3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	3
2.4	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	3
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	3
3.1	TECHNISCHE VERFAHREN, HINWEISE AUF LÜCKEN UND FEHLENDE KENNTNISSE.....	3
3.2	ÜBERWACHUNGSMÄßNAHMEN	3
4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	4

1 Einführung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Hansestadt Lüneburg führt zur planungsrechtlichen Sicherung von bedarfsgerechter Wohnbebauung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 „Rettmer Nord“ durch. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens werden auch Änderungen an den Darstellungen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburgs vorgenommen.

Die wesentliche Änderung besteht darin, dass innerhalb des Änderungsbereiches im Flächennutzungsplan zukünftig neben der Fläche für die Landwirtschaft ca. 0,28 ha Fläche als Dorfgebiet, ca. 2,86 ha als dörfliches Wohngebiet und ca. 1,53 ha als Grünland dargestellt werden.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB zu entsprechen, wird die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Änderungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 „Rettmer Nord“. Er umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha.

Die Änderung widerspricht weder den Zielen des Landesraumordnungsprogramms noch des Regionalplans. Die Inhalte dieser Raumordnungspläne sind im Kapitel 3 der Begründung dargelegt und werden hier nicht wiederholt.

Insgesamt trägt die hier vorliegende 89. Änderung des Flächennutzungsplanes den in § 1 Abs. 6 Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 BauGB genannten Zielen, „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, die Berücksichtigung der „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ sowie der „sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung“ und „die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“, Rechnung. Darüber hinaus ist das Ziel, die strategische Erweiterung des Siedlungsgeschehens unter Berücksichtigung des in § 1 abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Zieles „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu wahren.

1.2 Relevante planerische und rechtliche Voraussetzungen

Rechtliche Grundlagen

Im Aufstellungsverfahren ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG zu beachten. Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des § 13 BNatSchG sind zu beurteilen, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen aufzuzeigen und erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsprechend auszugleichen.

Darüber hinaus ist der Artenschutz gemäß §§ 19 und 44 BNatSchG hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bezüglich europäisch geschützter Arten nach Anhang IV FFH Richtlinie bei Eingriffsvorhaben zu berücksichtigen.

Regional- und landschaftsplanerische Grundlagen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2016 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt als Oberzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie wissenschaftliche Lehre und Forschung ausgewiesen (RROP LK Lüneburg, beschreibende Festsetzungen S. 16).

Für den Landkreis Lüneburg gilt der Landschaftsrahmenplan in der Fassung von 2017. Die Flächen des Bauleitplanverfahrens werden als Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit für die ackerbauliche Nutzung beschrieben.

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg in der Fassung von 2020 stuft das Planungsgebiet als Gebiet mit Erfordernis der Strukturanreicherung und als Gebiet zur Förderung der Strukturvielfalt und der Erholungsnutzung dar.

Nationale und europäische Schutzgebiete und –objekte sind nicht von der Planung betroffen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für die Ebene des Flächennutzungsplans wurden keine separaten Erhebungen zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durchgeführt, da eine ausführliche Betrachtung im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren erfolgt, der im Parallelverfahren erstellt wird. Daher wird an dieser Stelle auf die ausführlichen Ausführungen des Umweltberichtes zum Bebauungsplans Nr. 182 verwiesen. Es erfolgt deshalb an dieser Stelle auch keine Auseinandersetzung mit den einzelnen Schutzgütern.

2.1 Bestandsaufnahme

Die Flächen, die zukünftig als Flächen für Wohnbebauung dargestellt werden, stellen sich heute als Flächen für die Landwirtschaft dar und werden derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen, die zukünftig als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden, werden bereits heute landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Der Bereich zwischen der 110 KV-Leitung und der sich im städtischen Besitz befindlichen Straße „Im Mehrfeld“ wird zudem derzeit als Weidefläche für eine Tierzucht genutzt und ist einer niedrigen Wertigkeitsstufe zu zuordnen.

Maßnahmen zur Umsetzung des Entwicklungsziels konnten bisher nicht umgesetzt werden, da die Flächen in privaten Besitz sind.

2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Für Menschen werden durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet. Die Landschaftsstrukturen werden durch die vorgesehene Planung aufgewertet und Ihre Entwicklung durch die Darstellung gesichert. Die Errichtung der Regenrückhalteflächen führt nicht zu einer Einschränkung der Naherholung. Die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung der 110 KV-Leitung wird übernommen und der benötigte 50m Schutzkorridor durch die Festlegung (im Bebauungsplan) der Lage des Grünlandes und des Regenrückhaltebeckens gesichert. Für die vorgesehenen Grünflächen ist

eine Aufwertung um bis zu 2 Wertstufen möglich. Diese Flächen stehen ausschließlich der Nutzung für Natur und Landschaft zur Verfügung.

Für die Tier- und Pflanzwelt werden Beeinträchtigungen erwartet, die sich durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ergeben. Im Bereich der festgesetzten Wohnbauflächen ist von großflächigen Versiegelungen aufgrund der Bebauung auszugehen, während die landwirtschaftlichen Flächen in ihrem derzeitigen Zustand mindestens erhalten bleiben, beziehungsweise durch eine ökologisch nachhaltige Nutzung aufgewertet werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Bilanzierung der Eingriffe erstellt worden. Dazu zeigt der Bebauungsplan ein Konzept für die Entwicklung von Kompensationsflächen auf, die die Eingriffe vollständig ausgleichen. Es wird auf die Darstellung im Umweltbericht des Bebauungsplans verwiesen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den Bebauungsplan wurden Alternativen für eine schadlose Ableitung von Oberflächenwasser untersucht. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen wurde die Variante ausgewählt, die ein Regenrückhaltebecken innerhalb der topografisch niedriger liegenden Flächen mit versickerungsfähigen Boden innerhalb des Änderungsbereiches dieser Bauleitplanung vorsieht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren, Hinweise auf Lücken und fehlende Kenntnisse

Da keine eigenständigen Erhebungen für die 82. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurden, sind keine weiteren Ausführungen zur Methodik erforderlich. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

Der Flächeneigentümer hat die Zugänglichkeit des Geländes im erforderlichen Maß gewährt. Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Insbesondere haben sich keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse ergeben.

3.2 Überwachungsmaßnahmen

Nach § 4c BauGB haben Städte und Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierbei sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Dazu sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Überwachung der Ausführung der Maßnahmen und deren Pflege erfolgt durch die Hansestadt Lüneburg, die der Unteren Naturschutzbehörde Bericht erstatten wird. Die

Hansestadt Lüneburg soll in die Bauabnahme der Ausgleichsmaßnahmen einbezogen werden.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Hansestadt Lüneburg ändert den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 „Rettmer Nord“. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans betrifft landwirtschaftliche Flächen nördlich der bestehenden Siedlungsstruktur Rettmers. Die inhaltlich abgestimmte Planung ermöglicht zukünftig die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden zu erwarten sein, da eine Fläche von ca. 3,3 ha als Wohnbauland auf Ebene des Flächennutzungsplanes entwickelt wird und flächige Versiegelungen ermöglicht. Die Beeinträchtigungen können durch verschiedene Maßnahmen minimiert bzw. gemindert werden. Die Eingriffe nach Naturschutzrecht sollen innerhalb des Änderungsbereichs kompensiert werden. Außerhalb des Gebietes erfolgt eine Aufwertungsmaßnahme bestehender Ackerflächen als Habitatstruktur für Feldlerchen.

5 Erforderliche Fachgutachten / Umweltbericht

Zur 89. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht, der auch eine Eingriffs-/Ausgleichs-Ermittlung enthält, sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis einer Potenzialabschätzung erarbeitet. Als Planungsgrundlage dienen eine Bestandserhebung in Form einer Biotoptypenkartierung und weitere Begehungen zum Artenschutz.

Die Änderungsfläche liegt auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereichs Lage und weist eine hohe Bodenwertigkeit auf.

Straßenbegleitende Baumreihen entlang der Heiligenthaler Straße, sowie einzelne Baumgruppen in südöstlicher Fortsetzung des Plangebietes stellen den prägendsten Grünbestand in unmittelbarer Umgebung dar. Im Änderungsbereich selbst befinden sich weder Gebäude noch bauliche Anlagen. Bis auf einen einzelnen Baum östlich der Straße ‚Im Mehrfeld‘ nahe der östlichen Grenze des Änderungsbereiches, sind keine Bäume, Büsche oder Hecken im Plangebiet vorhanden.

Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche als Dorfgebiet und dörfliches Wohngebiet werden Eingriffe in die Natur vorbereitet, die durch die geplante Versiegelung und die bauliche Überformung eines Teils der Flächen bedingt sind. Die Änderungsfläche ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und bezieht Frei- und Grünflächen mit ein.

Vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie die artenschutzrechtlichen Inhalte der Planung werden im Umweltbericht erläutert, der Bestandteil des Erläuterungsberichts der Flächennutzungsplan-Änderung ist.

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die durch die vorbereitende Bauleitplanung möglichen negativen Auswirkungen auf Umweltbelange werden im Umweltbericht erläutert. Hierzu wurde eine Grobbilanzierung zum voraussichtlich erforderlichen Eingriff und Ausgleich vorgenommen. Der Ausgleich soll teilweise im Plangebiet erfolgen. Als Kompensationsmaßnahme für die Beeinträchtigung der betroffenen Reviere der Feldlerche werden weitere, eingriffsnaher Flächen festgesetzt und aufgewertet.

Erhebliche negative Auswirkungen durch übermäßigen Mehrverkehr und eine Mehrversiegelung im besonderen Umfang oder störende Nutzungen sind nicht zu befürchten, bzw. werden im Gebiet und eingriffsnahen Flächen ausgeglichen.