

# Bebauungsplan Nr. 182

## „Rettmer Nord“

### 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:

<b>1</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>1</b>
1.1	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION / BISHERIGE FESTSETZUNGEN .....	1
<b>2</b>	<b>ANLASS, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>2</b>
2.1	GRUNDLAGE UND VERFAHRENDURCHFÜHRUNG .....	2
<b>3</b>	<b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>3</b>
3.1	LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP) .....	3
3.2	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	4
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
3.4	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP) .....	5
3.5	LANDSCHAFTSPPLAN .....	6
3.5.1	<i>FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natur 2000-Gebiete)</i> .....	6
3.5.2	<i>Geschützte Flächen und Biotope</i> .....	7
3.6	BESONDERE WEITERE FACHRECHTLICHE VORGABEN .....	7
<b>4</b>	<b>FACHGUTACHTEN</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b> .....	<b>9</b>
5.1	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT .....	9
5.2	ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG .....	9
5.3	GRÜNSTRUKTUREN UND FREIFLÄCHEN .....	10
<b>6</b>	<b>PLANINHALT / GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i. V. M. § 5 FF BAUNVO) .....	10
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i. V. M. §§ 16 FF BAUNVO).....	11
6.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB i. V. M. § 22 FF BAUNVO) .....	12
6.4	ERSCHLIEßUNG / VERKEHRSFLÄCHEN .....	12
6.4.1	<i>Verkehrstechnische Untersuchung</i> .....	12
6.4.2	<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1, 6 BauGB)</i> .....	13
6.4.3	<i>Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V.m. § 12 Abs. 4, 6 BauNVO)</i> .....	13
6.5	GRÜNFLÄCHEN / MAßNAHMEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT .....	13
6.6	ARTENSCHUTZ.....	14
6.7	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG .....	15
6.8	IMMISSIONSSCHUTZ .....	15
6.9	ERNEUERBARE ENERGIEEN .....	16
<b>7</b>	<b>GESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>16</b>
7.1	WERBEANLAGEN (§ 50 NBAUO) .....	17
<b>8</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>17</b>
8.1	DENKMALSCHUTZ .....	17
8.2	ALTLASTEN .....	18
8.3	KAMPFMITTEL.....	18
8.4	ERNEUERBARE ENERGIEEN / ENERGIEEINSPARUNG .....	18
8.5	SCHOTTERGÄRTEN .....	18
<b>9</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>18</b>
9.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (UMWELTBERICHT & FACHBEITRÄGE) .....	19
<b>10</b>	<b>FLÄCHEN UND KOSTEN</b> .....	<b>19</b>

## 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 Margeritenweg und im Westen von der Heiligenthaler Straße begrenzt. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich des Plangebietes sowie der Geltungsbereich der sich ebenfalls im Verfahren befindlichen 95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburgs an.

### 1.1 Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen

Aktuell ist das Plangebiet durch die 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 Geltungsbereich 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 den Geltungsbereich 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 Nachverdichtung 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 landwirtschaftlichen Nutzflächen und gärtnerischen Nutzungen vor. Die unbebauten und bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bereits über die Heiligenthaler Straße erschlossen und bieten so bereits 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 Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes dienen dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die mit dem städtebaulichen Konzept verbundenen Ziele zu sichern bzw. zu stützen und die Auswirkungen dieser neuen Wohnnutzung auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche zu bewältigen.

### 2.1 Grundlage und Verfahrensdurchführung

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 182 – „Rettmer Nord“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr.51).

Der Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ wird als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

Bebauungspläne sind gemäß §8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell zugrundeliegende Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 182 „Rettmer Nord“ als Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes findet aus diesem Grund im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB statt. Darin ist die Darstellung von Wohnbauflächen und landwirtschaftlich nutzbaren Flächen geplant.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Hansestadt Lüneburg bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 mit Stand von 2021.

### 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 (RRPOP) 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 1: 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 Festsetzungen als Dorfgebiet (MD) und dörfliches Wohngebiet (MDW) und Dorfgebiet (MD) steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

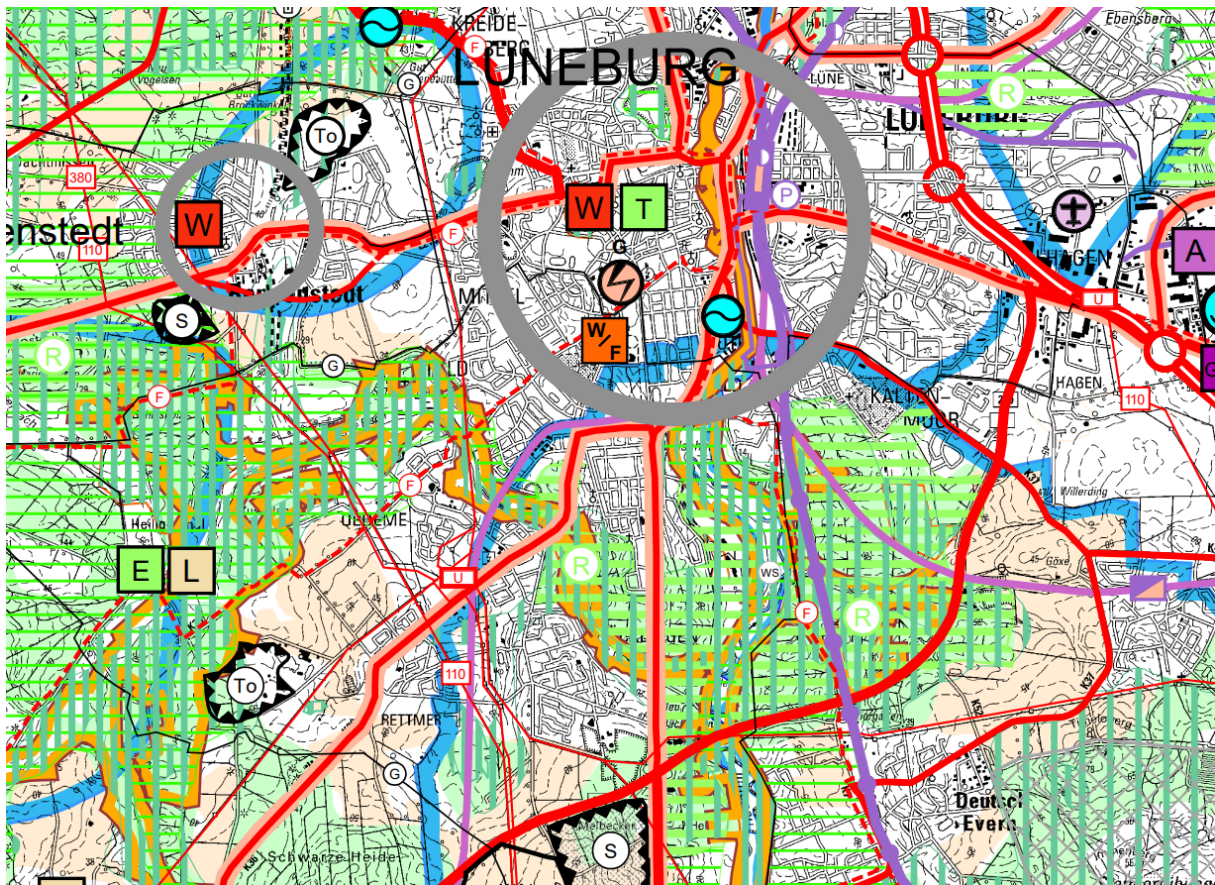


Abbildung 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Darüber hinaus sind im Süden des Plangebietes oberirdische Leitungen sowie eine naturnahe Gestaltung ausgewiesen. 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). Geplant ist die Darstellung von Wohnbauflächen und Landwirtschaftlichen Flächen.

### 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 dar<sup>1</sup>. 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 als Landschaftsräume teilweise freizuhalten sind.

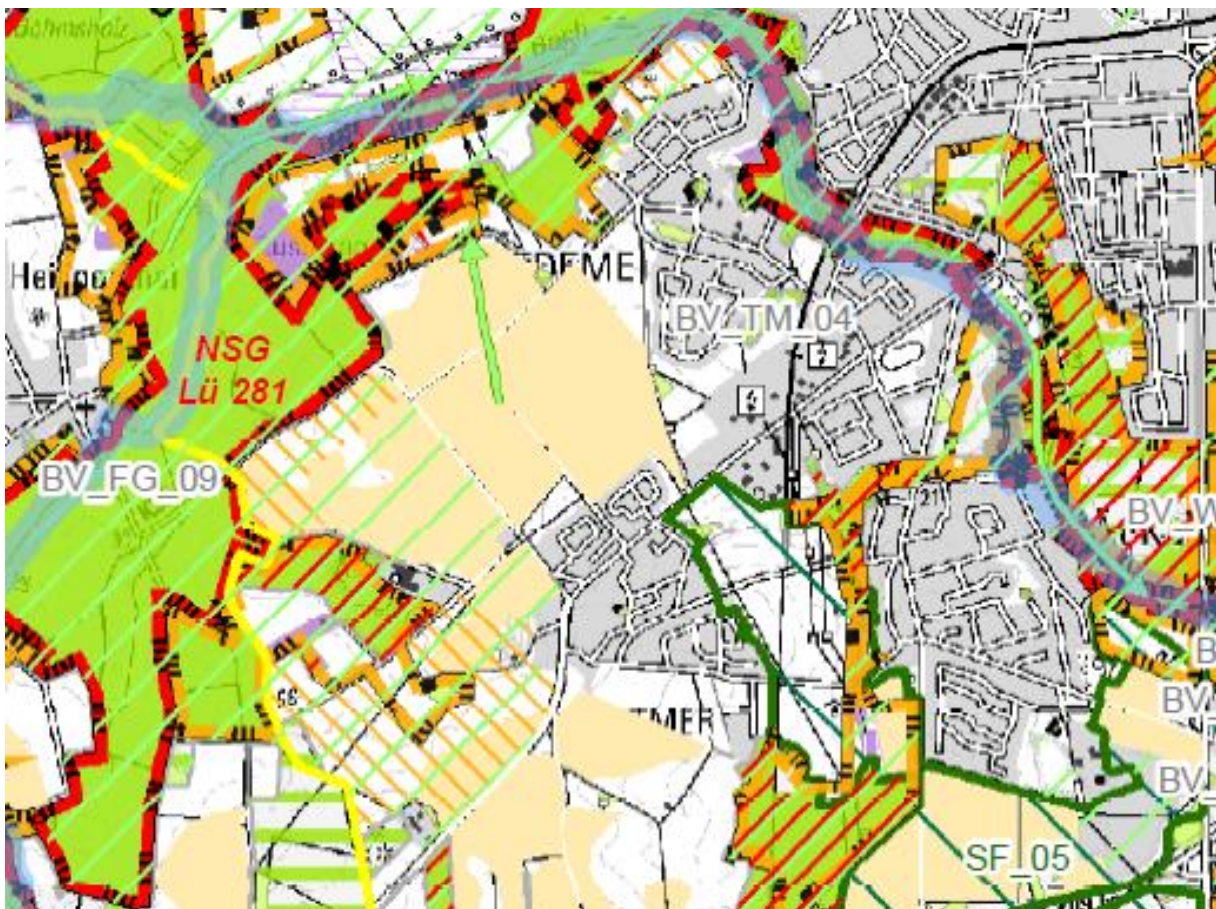


Abbildung 3: Zielkonzept Landschaftsrahmenplan 2017

<sup>1</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg 2017 - NUMIS (niedersachsen.de)

### 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 Bebauung dargestellt. Nord-westlich vom Planungsgebiet gelegene Flächen erfüllen die Anforderungen an Landschaftsschutzgebiete.

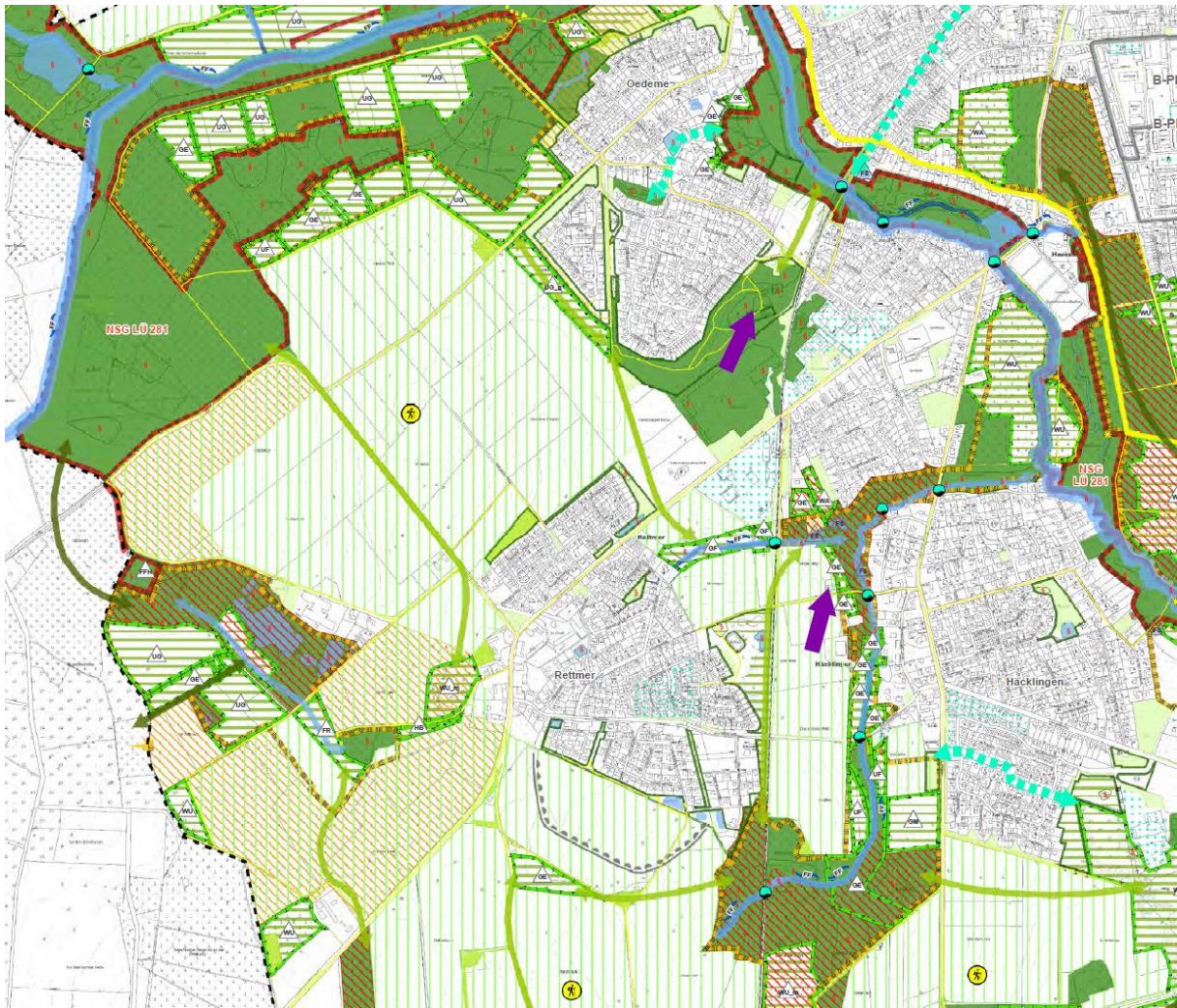


Abbildung 4: Zielkonzept Landschaftsplan 2020

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

Der Geltungsbereich 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 Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich darauf nicht aus.



### 3.5.2 Geschützte Flächen und Biotope

Der Geltungsbereich 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 Fachgutachten

Im Laufe des Verfahrens wurden entsprechende Fachgutachten erstellt und in die Ergebnisse in die Planungen einbezogen. Sofern Maßnahmen im Bebauungsplan erforderlich waren, sind diese umgesetzt.

### Klimagutachten

Die Planungshinweiskarten des gesamtstädtischen Klimagutachtens Lüneburgs (2019) treffen im Plangebiet folgende Aussagen:

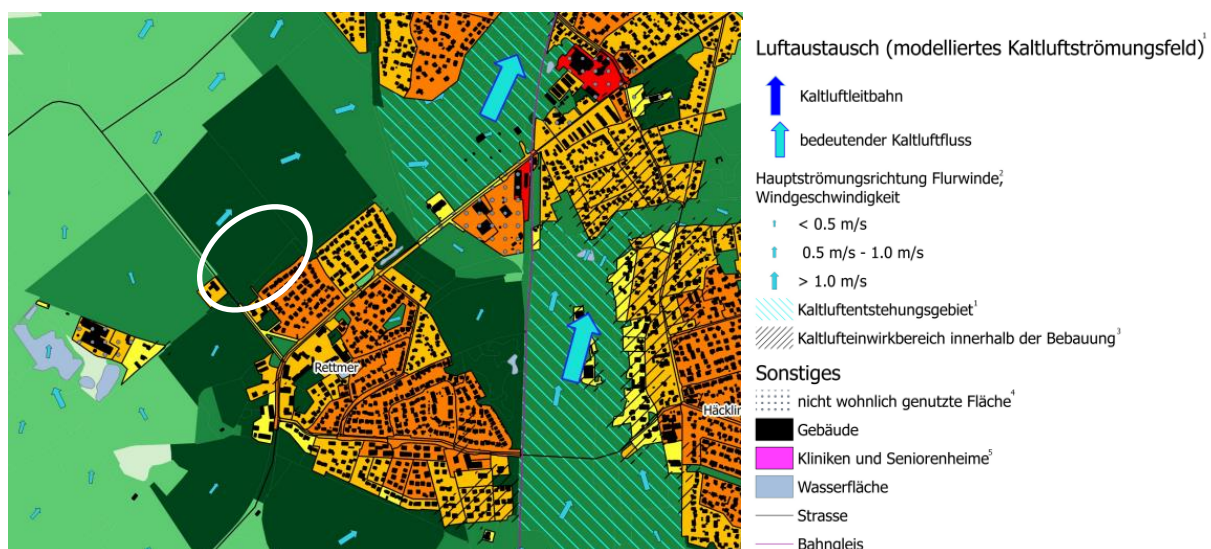


Abbildung 5: Ausschnitt aus der „Planungshinweiskarte Nacht“ aus dem Klimagutachten mit Plangebiet (weiß markiert)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Kaltluftereinwirkungsbereich und ist als Freifläche sehr hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft. Es handelt sich um eine für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsfläche mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten nur unter Auflage von Maßnahmen zum größtmöglichen Erhalt der Ausgleichsfunktion erfolgen. Eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung ist anzustreben und zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung sollte eine Vernetzung mit benachbarten Grün- / Freiflächen erreicht werden (Grünverbindungen).

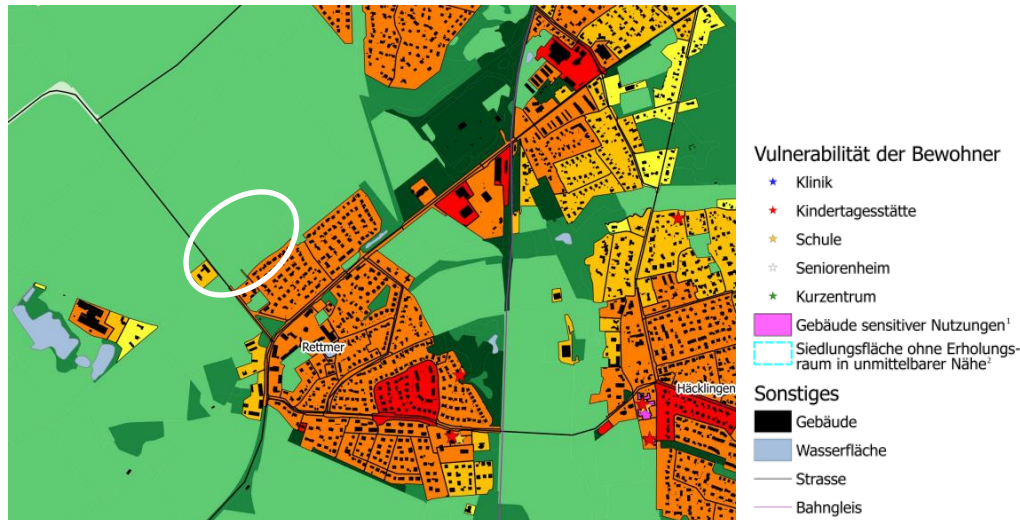


Abbildung 6: Ausschnitt aus der „Planungshinweiskarte Tag“ aus dem Klimagutachten mit Plangebiet (weiß markiert)

In der Planungshinweiskarte „Tag“ ist das Gebiet als Freifläche mit mittlerer bioklimatischer Bedeutung eingestuft (helleres grün). Es handelt sich um ergänzende klimaökologische Erholungsräume, überwiegend am Stadtrand, oder mit minderer Aufenthaltsqualität (wenig Schatten, intensive solare Einstrahlung). Innerhalb des Siedlungsgebietes sind verschattende Vegetationselemente zu entwickeln bzw. auszubauen (Erhöhung der Mikroklimavielfalt). Bauliche Eingriffe sollten unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Funktion als bioklimatische Ausgleichsfläche erfolgen.

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Bestandsbebauung ist als Gebiet mit mittlerer bioklimatische Situation eingestuft (orange). Es handelt sich um Flächen mittlerer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation werden empfohlen.

### **Baugrunduntersuchung**

Zur Beurteilung des Baugrunds und der Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt eine Baugrunduntersuchung (Juni 2020, Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg) vor.

### **Oberflächenentwässerung**

Auf Basis der oben genannten geotechnischen Beurteilung wurde ein vereinfachtes Oberflächenentwässerungskonzept (August 2024, Ingenieurbüro Feuerbach, Hanstedt) erarbeitet.

### **Verkehrstechnische Untersuchung**

Zur Überprüfung der qualitätsgerechten Abwicklung des durch die Planung zusätzlich entstehenden Kfz-Verkehrs wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet (August 2024, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover)

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (NBatSchG) auf Basis von faunistischen Kartierungen, einer Biotypkartierung und einer Potenzialabschätzung (2024, Lewatana - Consulting biologists, Rullstorf) durchgeführt.

## 5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine ganzheitliche und nachhaltige Gestaltung neues Wohnraumes mit engem Bezug zur Landwirtschaft vor. Es wird attraktiver Wohnraum für alle Generationen in Verbindung mit kleinteiligen landwirtschaftlichen beziehungsweise gärtnerischen Nutzungen geschaffen. Durch die Mischung von unterschiedlichen Nutzungen –Wohnraum, Bildungseinrichtung, Hofladen, landwirtschaftlicher Betrieb– werden die Qualitäten des Gebietes hervorgehoben. Eine regionale, nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Quartiers wird angestrebt.



Abbildung 7: Vision von Campus Lüneburg

### 5.1 Bauungs- und Nutzungskonzept

Die Bauungsstruktur im Planungsgebiet besteht aus kompakten, bis zu zweigeschossigen Baukörpern. In Summe entstehen so Baukörper unterschiedlicher Nutzungen. Die Wohngebäude werden als Mehrfamilienhäuser ausgebildet während die weiteren Nutzungen, wie eine Hofkindertagesstätte, ein Hofladen und ein Hofcafé in separaten, individuellen Gebäuden angesiedelt werden. Um den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzergruppen aller Generationen entsprechen zu können, werden zudem alle Wohnungen barrierefrei ausgebildet und eine Tagespflege im Planungsgebiet verortet.

### 5.2 Erschließung und Versorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Heilighenthaler Straße mit einer Zufahrt auf eine zentralen PKW-Stellplatz-Anlage, welche vollständig mit einer PV-Anlage überdacht ist. Die Stellplatzanlage dient sowohl als Anwohnerparkplatz, als auch Besucherparkplatz für den Hofladen und das Hofcafé. Eine Kiss & Ride-Zone sowie Parkplätze für den Hof-Kindergarten sind ebenfalls auf den Flächen der Stellplatzanlage vorgesehen.

Die einzelnen Wohngebäude werden über einen privaten, Erschließungsweg erschlossen. Der Weg entspricht den Anforderungen eines Rettungsweges, ist jedoch für den regulären PKW-Verkehr geschlossen. Es soll (den Anwohnern) die Möglichkeit geboten werden, für den Transport vom Stellplatz bis zur Wohnung elektrische Fortbewegungsmittel des zentralen

Sharing-Fuhrparks nutzen zu können. Stellplätze für die Verkehrsmittel des Fuhrparkes werden auf der zentralen Stellplatzanlage vorgehalten.

Im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Wege und Straßen. Das Plangebiet ist somit größtenteils autofrei.

Flächen für die Energie- und Wärmeversorgung sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete vorzuhalten. Neben der zentralen Stellplatzanlage sind auf allen Wohngebäuden Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Da die Selbstversorgung über Erdwärme erfolgt, ist kein Anschluss an das öffentliche Fernwärme- oder Gasnetz geplant. Nur Trink- und Abwasserleitungen sowie Strom- und Datenkabel sind herzustellen. Unter Berücksichtigung der bestehenden topographischen und geologischen Verhältnisse und aus ökologischen Gesichtspunkten soll das anfallende Oberflächenwasser möglichst gebietsnah dem Untergrund beziehungsweise dem Grundwasser zugeführt werden. Das Niederschlagswasser wird in einem Versickerungsbecken auf der landwirtschaftlichen Fläche im östlichen Bereich abgeleitet. Die zentrale Wertstoffsammelstelle liegt im Bereich der Stellplätze. Umfangreiche E-Ladestationen für PKW, E-Bikes, etc. sind vorgesehen.

### **5.3 Grünstrukturen und Freiflächen**

Die Landwirtschaft wird weiterhin große Präsenz im Planungsgebiet aufweisen. Die bisherigen Ackerflächen werden zu großen Teilen für Frucht- und Nutzgärten genutzt. Gemeinschaftlich genutzte Grünflächen säumen das Wohnumfeld und bieten qualitativ hochwertige Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner. Die kulturelle, soziale und ökologische Vielfalt wird im Zusammenhang mit ökologischer Landwirtschaft, nach den Prinzipien der Perma- und Mischkultur, aktiv gefördert.

Eingebettet ist das Plangebiet in einen im Nordwesten und Nordosten das Plangebiet abgrenzenden 12 m breiten Pflanzstreifen. Im Zusammenhang mit dem sich im Westen befindenden Baumbestand im straßenbegleitenden Grün, entlang der Heiligenthaler Straße, wird ein 6 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. So wird durch umfangreiche Anpflanzungen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen uein begrünter Übergang in die freie Landschaft sichergestellt. Im Südlichen Bereich, angrenzend zum Ortsrand von Rettmer wird eine weitläufige Fläche als Grünland und Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwecks Ausgleich der Eingriffe ausgewiesen. In diesem Bereich befindet sich die Hochspannungsleitung. Das Grünland bildet einen 50m Schutzkorridor zu dieser aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt hier an die Ausgleichsflächen der bestehenden Planung Bebauungsplan Nr. 109 „Rettmers Höhe“. Diese gilt es zu berücksichtigen und die Planung an diese anzupassen um einen qualitativen Übergang zu gewährleisten.

## **6 Planinhalt / Geplante Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 ff BauNVO)**

Um die geplante Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, wird für das Plangebiet ein dörfliches Wohngebiet (gem. § 5a BauNVO 2017) und ein Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO 2017) festgesetzt.

### **Dorfgebiete (MD)**

Im Dorfgebiet werden entsprechend der BauNVO Nutzungseinschränkungen vorgenommen. Von den im § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen ausgeschlossen, um die besondere städtebauliche Gestalt nicht zu überformen. Um das Ziel der Planung, Wohnraum zu schaffen, nicht zu beeinträchtigen, sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls ausgeschlossen. Dorfgebiete dienen nach § 5 BauNVO in erster Linie der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten innerhalb des Dorfgebietes nach § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO vollständig ausgeschlossen werden, da Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit ihren typischen Auswirkungen durch Zu- und Abgangsverkehr und nächtliche Frequentierung sowie z.B. Musikbeschallung mit der geplanten Wohnnutzung und dem geplanten Kindergarten (Anlage für soziale Zwecke gemäß §5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), sowie mit der bereits südlich vom Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung in einen Konflikt geraten könnten.

### **Dörfliche Wohngebiete (MDW)**

Im Plangebiet werden im nördlichen und östlichen Bereich ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Im dörflichen Wohngebiet werden, die gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) ausgeschlossen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Vollgeschosse hinreichend bestimmt. Staffelgeschosse sind zulässig.

Um den baulichen Bestand in der direkten Umgebung gerecht zu werden, jedoch gleichzeitig eine Nachverdichtung im Sinne des raumordnerischen Ziels der Flächeneinsparung zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in dem Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Dadurch wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der südlich im Bestand an den Geltungsbereich angrenzenden Hofstelle und dem neu ausgewiesenen Gebiet erreicht. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

In dem dörflichen Wohngebiet (MDW) wird das Maß der baulichen Nutzung auf zwei Vollgeschosse und einer Grundflächenzahl von 0,3 beschränkt. Um die klimaökologische Vertretbarkeit zu sichern, wird zudem in dem dörflichen Wohngebiet ausgeschlossen, dass die festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen oder ähnliches überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BaunVO). So wird die Versiegelung im Gebiet auf 0,4 begrenzt und ein Grünanteil von ca. 60% gesichert. Ausnahmen von der festgesetzten GRZ können erteilt werden, wenn es der Errichtung von Nebenanlagen und Fahrradgaragen dient, deren Dächer begrünt und mit min. 8 cm Vegetationstragschicht überdeckt sind. Die festgesetzte GRZ darf durch solche Nebenanlagen um 0,1 überschritten werden. Solche begrünter Nebenanlagen sind zudem nur

bis zu 50% anzurechnen. Die Ausnahmemöglichkeit führt nur zu unwesentlich höherem, bioklimatisch wirksamen Verlust an Durchgrünung im Gebiet und dient der erleichterten Bereitstellung von Abstellraum, insbesondere für Fahrräder.

Nicht erwünscht ist die Anrechnung von Flächenanteilen der Gemeinschaftsstellplätze (GST) im Sinne von § 21a Abs. 2 BauNVO außerhalb der eigentlichen Baugrundstücke, da alle Grundstücke ihre Stellplätze auf der Gemeinschaftsanlage erstellen müssen und ein möglichst flächensparendes Bauen gefördert werden soll. Deshalb wird bewusst auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, sodass eine Anrechnung der Gemeinschaftsflächen zur GRZ bzw. dem Baugrundstück nicht möglich ist. Klarstellend wird festgesetzt, dass Flächenanteile der Gemeinschaftsstellplatzanlage nicht dem Baugrundstück zugeschlagen werden dürfen. Bei der Berechnung der GRZ bleiben die Flächen von Gemeinschaftsstellplätzen unberücksichtigt.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 ff BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Durch einen großen Spielraum innerhalb der Baugrenzen wird eine hohe Flexibilität gewährt. Im Regelfall werden 3 m Abstand zu den öffentlichen Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sollen keine hochbaulichen Nebenanlagen zulässig sein, damit ein ausreichender Abstand gewahrt wird und das Bild der öffentlichen Räume nicht zu stark durch private Nebenanlagen mitgeprägt wird.

Ausnahmen für Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder können zugelassen werden, wenn die Errichtung innerhalb der Baugrenzen eine leichte Benutzbarkeit der Fahrräder erschwert. Weil manchmal erst im Bauantragsverfahren Besonderheiten zu im Einzelfall erforderlichen Anleiterbarkeiten durch die Feuerwehr erkennbar werden, wird eine Ausnahmemöglichkeit formuliert.

Die Bauweise wird i. S. v. § 22 Abs. 1 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Unter Wahrung eines angemessenen Abstandes zur Nachbarbebauung, werden so unter anderem Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

### **6.4 Erschließung / Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt auf die PKW-Stellplatzanlage mit einer Kiss & Ride-Zone direkt an der Heiligenthaler Straße. Die Stellplatzanlage dient sowohl für die Anwohner, als auch für Besucher. Der Margeritenweg dient nicht der Erschließung des Plangebietes.

Das Gebiet selbst, ist als autofrei anzusehen, Rettungs- und Löschfahrzeuge ausgenommen. Es sind keine öffentlichen Straßen vorgesehen. Die einzelnen Wohngebäude werden über einen privaten Erschließungsweg erschlossen.

Das Bebauungsplangebiet ist über die Haltestelle „Rettmer Mitte“ an der Lüneburger Straße an das Busliniennetz der Hansestadt Lüneburg angebunden. Die Lüneburger Innenstadt kann über die Lüneburger Straße oder über Oedeme mit dem Fahrrad erreicht werden.

#### **6.4.1 Verkehrstechnische Untersuchung**

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung wurde die verkehrliche Wirkung des Plangebiets abgeschätzt und die Leistungsfähigkeit wesentliche Knotenpunkte untersucht.

Die Verkehrsmengen können mit einer guten Verkehrsqualität von den untersuchten Knotenpunkten aufgenommen werden. Der Anschlussknoten Heiligenthaler Straße / Zufahrt Plangebiet weist während den Spitzenzeiten eine sehr gute Leistungsfähigkeit auf. Auch der Knotenpunkt Lüneburger Straße / Heiligenthaler Straße weist eine gute Leistungsfähigkeit während den Spitzenzeiten auf. Das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebietes kann vom Knotenpunkt Lüneburger Straße / Heiligenthaler Straße und den angrenzenden Straßenabschnitten verträglich aufgenommen werden.

Aufgrund der ermittelten guten Verkehrsqualität werden keine Ausbaumaßnahmen an den Knotenpunkten nötig. Es wird keine Signalregelung benötigt und die geplante Zufahrt in das Bebauungsplangebiet kann ohne Abbiegestreifen ausgebaut werden. Lediglich in der Ausfahrt des Plangebietes sollte auf den Zweirichtungsverkehr auf dem straßenbegleitenden Radweg an der Heiligenthaler Straße hingewiesen werden.

#### **6.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1, 6 BauGB)**

Im Plangebiet befinden sich neben einer Strom-Mittelspannungsleitung auch die Leitungen der Bewässerungsanlage lokaler Landwirte, welche durch die Festsetzung von Leitungsrechten gesichert werden. Die sich im städtischen Eigentum befindliche Gemeindestraße (Flurstück 47/2, Flur 4 Gemarkung Rettmer) „Im Mehrfeld“ wird durch Geh- und Fahrrechte gesichert. Nordwestlich des dörflichen Wohngebietes ist ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zeichnerisch gesichert.

Innerhalb der vorgenannten Flächen ist den Versorgungsträgern ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Leitungs-Verlegung und Unterhaltung einzuräumen. Diese Flächen sind von hochbaulichen Anlagen, Abgrabungen und Bodenaufschüttungen freizuhalten.

#### **6.4.3 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V.m. § 12 Abs. 4, 6 BauNVO)**

Alle erforderlichen Stellplätze sind auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu erstellen. Auch die Stellplätze der Wohnbebauung sind ausschließlich auf der zentralen Stellplatzanlage zu verorten. Die notwendige Anzahl von Einstellplätzen ist gemäß der NBauO in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde herzurichten. Die zentrale Wertstoffsammelstelle ist auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu verorten.

### **6.5 Grünflächen / Maßnahmen für Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Bis auf einen einzelnen Baum östlich der Straße ‚Im Mehrfeld‘ nahe der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, sind keine Bäume, Büsche oder Hecken im Plangebiet vorhanden.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes 109 „Rettmers Höhe“. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird der 50m Abstandsstreifen zur 110 kV-Leitung als Grünland festgesetzt. Durch diese Ausgleichsfläche wird die angrenzend geplante Nutzung planungsrechtlich abgesichert und die Freiflächen des Schutzkorridors der Leitungstrasse nachhaltig genutzt.

Öffentliche Grünflächen im Plangebiet werden mit der Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bauliche Anlagen aller Art dürfen nicht in den Flächen mit der Umgrenzung zum Erhalt errichtet werden.

Zur weiteren Durchgrünung des Wohnquartiers, zur Verbesserung des Mikroklimas, der Regenrückhaltung sowie zum Schutz und zur Entwicklung der Artenvielfalt werden Dachbegrünungen im Plangebiet festgesetzt. Es ist die gesamte Dachfläche der Hauptgebäude mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen, sofern eine Dachneigung von unter 20° hergestellt wird. Begrünungsmaßnahmen von Dachflächen über 20° sind aufgrund des hohen technischen Aufwandes aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll und angemessen. Es wird zudem festgesetzt, dass die Dachflächen der Nebengebäude und Bikeports mit einem 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Dachbegrünung in der Kombination mit Anlagen zur Gewinnung solarer Energien zulässig ist, wenn die Anlagen einen Mindestabstand von 30 cm zur Substratoberfläche aufweisen. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Abstand zwischen Begrünung und Anlage bleibt, um einerseits die Begrünung ausreichend zu belichten und andererseits das Zuwachsen der Anlagen zu vermeiden. Zudem sind die Standplätze für Abfallsammelbehälter an mindestens zwei Seiten durch Laubgehölze oder Rank-Kletterpflanzen einzugrünen und somit das Mikroklima sowie das Quartiersbild zu verbessern.

Außerdem sind im Geltungsbereich ausschließlich standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden, was ebenfalls der Stärkung der heimischen Flora und Fauna dient.

## 6.6 Artenschutz

Das Planungs- und Gutachterbüro Lewatana - Consulting biologists, Rullstorf, hat im Rahmen des Verfahrens eine spezielle Artenschutzprüfung zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen erarbeitet.

Auf Grundlage der Erfassung der Biotoptypenkartierung, Kartierungen der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse bei mehreren Begehungsterminen im Zeitraum von April bis August 2022, sowie der Auswertung von Quellen und Literatur zur Verbreitung und Ökologie relevanter Arten, wurde in der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Potenzialabschätzung zu Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten vorgenommen. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Im Plangebiet konnten 5 Fledermausarten mit sehr geringer Kontaktanzahl sowie 25 Vogelarten, davon 10 Arten mit Brutverdacht und 14 Arten mit Brutzeitfeststellung, festgestellt werden.

Für die Artengruppe der Fledermäuse hat die Untersuchung kein Quartierpotential innerhalb der Planfläche ergeben. Potentielle Quartiere können ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden aufgrund fehlender Quartier-Strukturen. Das Plangebiet spielt nur eine untergeordnete Rolle für die erfassten Fledermausarten und ist nicht als bedeutsame Transferoute einzustufen. Eine baubedingte Zerstörung/ von und damit einhergehenden möglichen Tötungen/Verletzungen von Fledermäusen ist demnach nicht zu erwarten, so dass keine zu empfehlenden gezielten Maßnahmen, um einen Eintritt von Verbotstatbeständen zu vermeiden, erforderlich sind.

Durch die Planungsrealisierung besteht jedoch die Gefahr der nachteiligen Beeinträchtigung von ungefährdeten heimischen Brutvogelarten sowie von bis zu zwei Revieren der gefährdeten



Feldlerche. Weitere potenziell vorkommende und geschützte Arten können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig:

- Begrenzung der Zeit der Baufeldfreimachung für den Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln  
Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bauungsplanes mit aufgenommen.
- Angepasste Außenbeleuchtung für Fledermäuse und Insekten  
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Nahrungsinsekten wird festgesetzt, dass die Beleuchtungskörper insektenfreundlich herzustellen und auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken sind. Eine Ausrichtung des Lichtstrahls in Gehölze und Bäume ist unzulässig. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Textteil des Bauungsplanes mit aufgenommen.

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

## 6.7 Oberflächenentwässerung

Gemäß der vorliegenden geotechnischen Beurteilung ist der Baugrund im Plangebiet überwiegend schlecht bis nicht versickerungsfähig. Entsprechend wurde durch das Ingenieurbüro Feuerbach ein vereinfachter Nachweis der Oberflächenentwässerung erstellt, welcher eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in einem zentralen Versickerungsbecken vorsieht. Für die Berechnungen wurde ein 10-jähriges Regenereignis und 100-jähriges Regenereignis zu Grunde gelegt. Das Rückhaltebecken wird entsprechend im Bauungsplan festgesetzt.

Ein konkreter Nachweis ist im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung sowie im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Durch die Festsetzung von Gründächern (bei einer Dachneigung bis zu 20°) wird unter anderem das Wasserrückhaltevermögen im Plangebiet zusätzlich erhöht, sodass bei Starkregenereignissen, das anfallende Dachflächenwasser zeitverzögert in die Versickerungsanlage abgegeben werden kann. Das über die Dachflächen anfallende Wasser soll teilweise vor Ort versickert werden, teilweise über Rigolen und Mulden in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Sofern möglich, werden in den öffentlichen Grünflächen und weiteren Freiflächen (straßenbegleitende) Mulden zur offenen Ableitung vorgesehen.

## 6.8 Immissionsschutz

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitläufige Grünlandflächen, durch deren landwirtschaftliche Nutzung Emissionen wie Stäube, Lärm und betriebsbedingte Gerüche in den Geltungsbereich gelangen können. Diese landwirtschaftlichen Emissionen,

wie sie z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung oder den Transport von Pflanzenschutzmittelapplikationen entstehen und damit im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind als ortsüblich einzustufen und im Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Sie stehen in keinem Widerspruch zu den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen, die diesbezüglich nicht als besonders schutzwürdig gelten.

### **Geräuschemissionen**

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt allerdings keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störeffindlichen Nutzungen – vollumfänglich gerecht wird, da hier gerade ein Miteinander von verträglicher Landwirtschaft und Wohnen gewollt ist. § 50 BImSchG stellt jedoch einen Abwägungsgrundsatz dar, der in der Abwägung zurückgestellt werden kann, wenn andere städtebauliche Gründe überwiegen. Daher wird diesbezüglich an dieser Stelle auf die strikte Trennung von Landwirtschaft und Wohnen verzichtet.

## **6.9 Erneuerbare Energien**

Um eine möglichst nachhaltige Energieerzeugung zu fördern und die indirekten Eingriffe durch das Baugebiet abzumildern, werden die Möglichkeiten des Baugesetzbuches zur Förderung erneuerbarer Energien ausgeschöpft: Es sind bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen vorzubereiten, die eine Erzeugung von Strom aus Erneuerbarer Energie zulassen bzw. deren Nachrüstung ermöglichen. Im Hausanschlussraum oder einem geeigneten anderen Raum ist eine Fläche von mind. 2,00 m<sup>2</sup> für eine Speichermöglichkeit, für Strom, der aus Erneuerbarer Energie erzeugt wird, vorzuhalten. Zur Nutzung von erneuerbar erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen auf den notwendigen Stellplätzen gemäß des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vorzubereiten. Die Lademöglichkeiten dürfen auch mit dem Strom aus dem öffentlichen Versorgungsnetz benutzt werden.

## **7 Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften**

Um sicher zu stellen, dass sich die Neubauten in den Baukontext einfügen, werden Gestaltungsvorgaben in Form örtlicher Bauvorschriften auf Grundlage des § 84 NBauO formuliert:

Für die Fassaden von Hauptgebäuden wird ein zulässiger Farbkanon vorgegeben, der die Zielsetzung des Gebietes als modernes, ökologisch orientiertes Quartier unterstreicht. Zulässig sollen sein: Anstriche nur als helle Farben (untergeordnet auch mehr), Putz, Holz, Naturstein. Oder Ziegel in rot bis rotbraun. Schwarze, braune, gelbe und graue Ziegel sind nicht zulässig. Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig, da sie ökologische Ziele verfolgen. Die versiegelte Fläche der Gemeinschaftsstellplätze sind einheitlich in hellen Tönen wie sandfarben, beige, hellbraun oder hellgrau zu gestalten und aus einheitlichem Material herzustellen, damit sie nicht unnötig aufheizen und so das Bioklima nicht unnötig belasten.

Sofern Gemeinschaftsstellplätze (GST) überdacht werden, sind die Überdachungen einheitlich und als begrünte Flachdächer (max. 5°) zu gestalten. Photovoltaikanlagen auf begrünten Überdachungen sind allgemein zulässig und gemäß § 32a NBauO umzusetzen. Die Mindesthöhe der Unterkante von Photovoltaikanlagen muss 30 cm über der Oberkante der festgesetzten Dachbegrünung liegen. Der Aufbau von Photovoltaikanlagen steht nicht im Widerspruch zur Dachbegrünung. Die Dachbegrünung kann die Anlagenmodule kühlen, so dass deren Effizienz sogar gesteigert wird. Die Mindesthöhe der Unterkante der Module soll ein Mindestmaß an Lichteinfall auf die Dachbegrünung ermöglichen, damit die Begrünung dauerhaft erhalten bleibt. Sofern auf den Gemeinschaftsstellplätzen Überdachungen mit Umfassungswänden erstellt werden, sind die Fassaden einheitlich zu gestalten: Zulässig sind Holz und / oder Metall. Anstriche sind nur transparent zulässig. Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

Nebenanlagen, einschließlich sogenannter Fahrradcarports als Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, sind als begrünte Flachdächer (max. 5°) zu errichten. Umfassungswände sind aus Holz, Ziegel und/oder Metall zulässig. Anstriche sind nur transparent zulässig. Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig. Alle versiegelten Flächen im Plangebiet sind in hellen Tönen wie sandfarben, beige, hellbraun oder hellgrau zu gestalten, damit eine unnötige Erwärmung vermieden wird.

### **7.1 Werbeanlagen (§ 50 NBauO)**

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Zudem sind sie nur erdgeschossig sowie unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfäche von max. 2,0 m<sup>2</sup> zulässig damit der grundsätzliche Charakter des Quartiers nicht durch gewerbliche oder zu große Werbeanlagen gestört wird. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung, um die zulässige Wohnnutzung und die Wohnnutzung in den angrenzenden Bereichen nicht zu beeinträchtigen. Zugleich werden immissionsschutzrechtlich problematische Anlagen damit vermieden. Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 0:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Denkmalschutz**

Hinweise auf das Vorkommen von Archäologischen Kulturdenkmalen liegen für das Plangebiet nicht vor. Davon unabhängig wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile

oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

## **8.2 Altlasten**

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzungen im Plangebiet ist nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten auszugehen. Hinweise zu Altlastenverdachtsfälle sind dem Bereich Umwelt der Hansestadt Lüneburg als untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **8.3 Kampfmittel**

Es bestehen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet.

Hinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

## **8.4 Erneuerbare Energien / Energieeinsparung**

Es wird klarstellend auf das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und auf das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG) hingewiesen, die die Ziele des Klimaschutzes für die Errichtung von Gebäuden umsetzen.

## **8.5 Schottergärten**

In der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist der Ausschluss von sogenannten Schottergärten geregelt. Die NBauO regelt in § 9 unter anderem, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen gestaltet werden müssen.

# **9 Auswirkungen der Planung**

Neben dem neu entstehenden Baufeld und diversen Nebenanlagen wird die weitere Versiegelung geringgehalten. Es wird eine zentrale Stellplatzanlage mit PV-Überdachung für das gesamte Baugebiet geschaffen. Die bestehenden Freiflächen werden aufgewertet und neben der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, weitere nachhaltige Nutzungen ausgebildet.

Durch das Bauleitplanverfahren wird neues Baurecht geschaffen.

Es werden Maßnahmen festgesetzt, die der Durchgrünung des Plangebiets, dem Erhalt der Artenvielfalt sowie dem lokalen Regenwassermanagement zuträglich sind. Durch die Festsetzungen werden der Grad der Versiegelung sowie die künftigen Bebauungen auf das notwendige Maß begrenzt. Erhebliche negative Auswirkungen durch übermäßigen Mehrverkehr und eine Mehrversiegelung im besonderen Umfang oder störende Nutzungen sind nicht zu befürchten, bzw. werden im Gebiet ausgeglichen.

## 9.1 Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht & Fachbeiträge)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB erstellt. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen auf die Umwelt aufgezeigt worden, die ihren Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden haben. Unter Beachtung der planerischen Vorgaben des Umweltschutzes und unter Berücksichtigung des Bestandes und der gegebenen Vorbelastungen sowie der Art und Ausgestaltung der städtebaulichen Planung kann festgehalten werden, dass von der Umsetzung der Planung überwiegend die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen betroffen sind.

## 10 Flächen und Kosten

### Flächen

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

das Dorfgebiet	2.483 m <sup>2</sup>	3,3 %
das dörfliche Wohngebiet	24.187 m <sup>2</sup>	32,2 %
die öffentliche Grünfläche	7.164 m <sup>2</sup>	9,5 %
die landwirtschaftliche Fläche	19.049 m <sup>2</sup>	25,3 %
das Grünland	15.268 m <sup>2</sup>	20,3 %
die Regenrückhaltebecken	7.000 m <sup>2</sup>	9,3 %
Gesamt	75.151 m <sup>2</sup>	100 %

### Kosten

Zwischen der Hansestadt Lüneburg und dem Erschließungsträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Übernahme von Erschließungs- und sonstigen Folgekosten geregelt wird und sonstige Vereinbarungen getroffen werden.

# Bebauungsplan Nr. 182

## „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:

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE.....	1
1.2	RELEVANTE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....	1
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
2.1	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) .....	3
2.1.1	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange .....</i>	<i>3</i>
2.1.2	<i>Schutzgüter Fläche und Boden .....</i>	<i>4</i>
2.1.3	<i>Schutzgut Wasser .....</i>	<i>4</i>
2.1.4	<i>Schutzgut Klima und Luft.....</i>	<i>5</i>
2.1.5	<i>Schutzgut Landschaftsbild.....</i>	<i>5</i>
2.1.6	<i>Schutzgut Mensch .....</i>	<i>5</i>
2.1.7	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....</i>	<i>5</i>
2.1.8	<i>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</i>	<i>6</i>
2.2	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	6
2.2.1	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange .....</i>	<i>6</i>
2.2.2	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden .....</i>	<i>7</i>
2.2.3	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....</i>	<i>7</i>
2.2.4	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.....</i>	<i>8</i>
2.2.5	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild .....</i>	<i>8</i>
2.2.6	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....</i>	<i>8</i>
2.2.7	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....</i>	<i>9</i>
2.2.8	<i>Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....</i>	<i>9</i>
2.3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH.....	9
2.4	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	10
2.5	BESCHREIBUNG DER AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE ODER KATASTROPHEN INFOLGE DER VORLIEGENDEN PLANUNG.....	10
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>11</b>
3.1	TECHNISCHE VERFAHREN, HINWEISE AUF LÜCKEN UND FEHLENDE KENNTNISSE.....	11
3.2	ÜBERWACHUNGSMÄßNAHMEN .....	11
3.3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	11

## **1 Einführung**

Für den Bebauungsplan wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, welche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind (Umweltprüfung). Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Strukturen anzusehen, da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden können. Zu betrachten sind gemäß Anlage 1 zum BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 der Hansestadt Lüneburg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines nachhaltigen Wohnquartiers mit Bezug auf die örtlich angesiedelten landwirtschaftlichen Nutzungen geschaffen werden. Aktuell wird der gesamte Geltungsbereich landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher ungenutzte Potenziale mithilfe einer verträglichen Nachverdichtung des Ortsteils Rettmer aktiviert und dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Es ist geplant den Geltungsbereich 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.

### **1.2 Relevante planerische und rechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ wird als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

Bebauungspläne sind gemäß §8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell zugrundeliegende Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 182 „Rettmer Nord“ als Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes findet aus diesem Grund im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB statt. Darin ist die Darstellung von dörflichen Wohngebieten und Dorfgebieten geplant.



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.

### Fachplanungen

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. Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

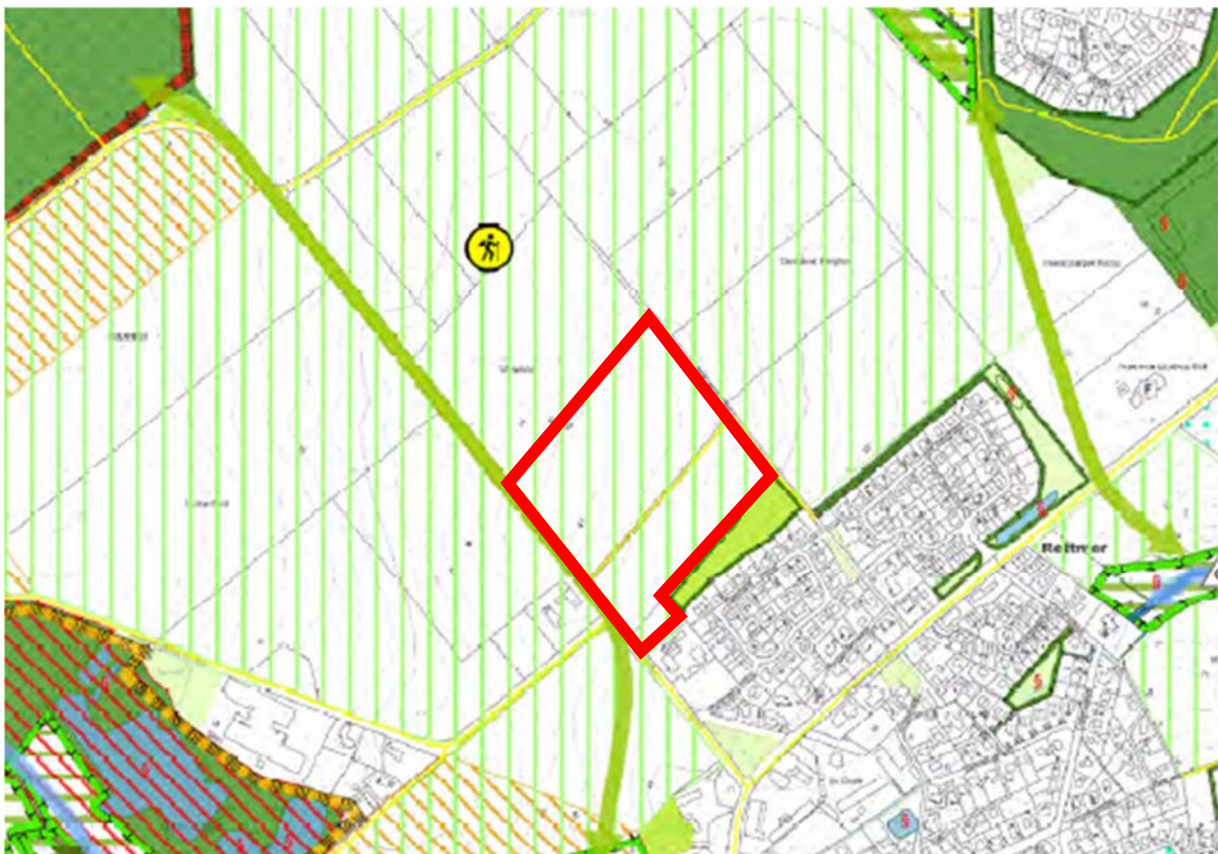


Abbildung 1: Zielkonzept Landschaftsplan 2020 (rote Umrandung = Plangebiet, ohne Maßstab)

---

## **Fachgutachten und Untersuchungen**

Folgende Gutachten und Untersuchungen sind in den Umweltbericht eingeflossen:

- Kartierung der vorhandenen Biotoptypen durch das Büro Lewatana – Consulting biologists aus Rullstorf 2024
- Kartierung der vorkommenden Brutvögel, Fledermäuse und Durchführung einer Potentialanalyse aus 2022 durch das Büro Lewatana – Consulting biologists aus Rullstorf. Im Zeitraum März bis Juli 2022 wurden sechs Begehungen zur Erfassung von Brutvögeln nach revieranzeigenden Merkmalen vorgenommen.
- Baugrunduntersuchung durch das Büro für Bodenprüfung GmbH aus Lüneburg 2020
- Stadtklimaanalyse Lüneburg durch das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus Hannover 2019

Weitere Grundlagen:

- Stellungnahme zur Anfrage bzgl. gesundheitlicher Risiken durch elektrische und magnetische Felder der 110 kV-Leitung des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), 2021

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange**

Das Plangebiet ist derzeit un bebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Bis auf einen einzelnen Baum östlich der Straße ‚Im Mehrfeld‘ nahe der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, sind keine Bäume, Büsche oder Hecken im Plangebiet vorhanden.

Der Geltungsbereich sowie der Siedlungsbereich Rettmers liegen außerhalb von FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten. Der Geltungsbereich sowie der Siedlungsbereich Rettmers liegen in keiner nach Naturschutzrecht geschützten Fläche und weisen keine Biotope nach § 30 BNatSchG) auf.

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt und wurden 2022 unter Verwendung des aktuellen Biotoptypenschlüssels von Drachenfels (2021) durchgeführt. Es wurden vorwiegend der Sandacker (AS) und wegbegleitende gras- und Staudenflure (Saumbiotope, UHM) neben der Straße (OVS) ermittelt.

Planungsrelevante Tierarten werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe separates Fachgutachten) behandelt. Es wurden Kartierungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse durchgeführt.

Die innerhalb der Planfläche potentiell vorkommenden Arten sind ausschließlich Brutvogelarten des Offenlandes. Innerhalb der Planfläche ist mit einem potentiellen Vorkommen von 5 Brutvogelarten auszugehen. Auf der Roten Liste in Kategorie 3 / gefährdet steht, sowohl in Niedersachsen als auch in Deutschland, die im Gebiet vorkommende Feldlerche. Alle weiteren festgestellten Arten können der Gruppe der ungefährdeten Brutvögel

mit Siedlungs-, Heckenbindung zugeordnet werden. Für die Artengruppe der Fledermäuse bietet die Freifläche kein Quartierpotential.

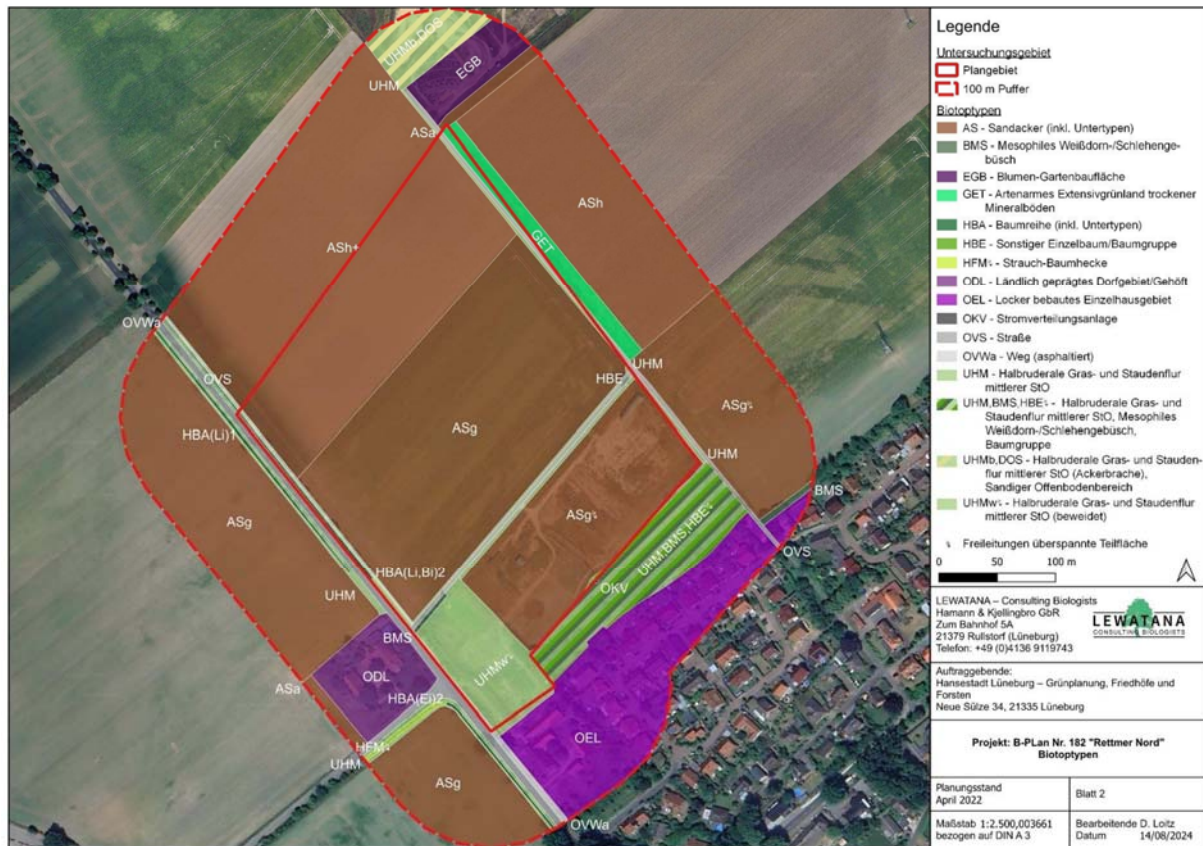


Abbildung 2: Biotoptypen Kartierung 2022

### 2.1.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, überwiegend als Ackerflächen, und sind bis auf die Fläche der Gemeindestraße „Im Mehrfeld“ nicht versiegelt.

Gemäß der Boden-Übersichtskarte Niedersachsens 1:50.000 (NIBIS Kartenserver 2024, LBEG) sind im Plangebiet überwiegend Mittlere Podsol-Braunerde und mittlere Pseudogley-Braunerde vor. In der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS Kartenserver 2024, LBEG) ist der Boden im Plangebiet nicht gekennzeichnet. Die Ertragsfähigkeit des Bodens wird als sehr gering bis mittel eingestuft (NIBIS Kartenserver 2024; LBEG).

Für das Plangebiet liegt zudem eine Baugrunduntersuchung vor. Es wurden überwiegend im Norden und Südwesten unterhalb des Mutterbodens Geschiebesand und darunter Geschiebelehme und –mergel festgestellt. Vereinzelt wurde auch Beckenton angetroffen. Im mittleren und Westteil des Plangebietes befinden sich teilweise von Lehmen überlagerte Schmelzwassersande.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend kommen keine Oberflächengewässer vor. Die nächstgelegenen Gewässer (See/Teiche) befinden sich in über 500 m Entfernung. Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Ein Wasserschutzgebiet befindet sich in ca. 350 m Entfernung südöstlich vom Geltungsbereich.

Gemäß der vorliegenden geotechnischen Beurteilung ist der Baugrund im Plangebiet überwiegend schlecht bis nicht versickerungsfähig. Für die Regenwasserversickerung ausgeschlossen sind die Geschiebelehme und – mergel sowie der Beckenton wegen der zu geringen Wasserdurchlässigkeit. Auch der Geschiebesand weist für die Regenwasserversickerung eine zu geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Dagegen ist davon auszugehen, dass sämtliche im Plangebiet erkundeten Schmelzwassersande eine zur Regenwasserversickerung ausreichende Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

#### **2.1.4 Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Kaltlufteinwirkungsbereichs und ist als Freifläche sehr hoher bioklimatischer Bedeutung eingestuft. Es handelt sich um eine für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsfläche mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten nur unter Auflage von Maßnahmen zum größtmöglichen Erhalt der Ausgleichsfunktion erfolgen.

Die Flächen des Plangebietes stellen tagsüber derzeit eine Freifläche mit mittlerer bioklimatischer Bedeutung dar.

#### **2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Der 2017 aufgestellte Landschaftsrahmenplan vom Landkreis Lüneburg beschreibt die Flächen des Bauleitplanverfahrens als Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit für die ackerbauliche Nutzung. Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg von 2020 stellt das Planungsgebiet als Gebiet mit Erfordernis der Strukturanreicherung und als Gebiet zur Förderung der Strukturvielfalt und der Erholungsnutzung dar.

Die Landschaft im Geltungsbereich und in dessen Umfeld ist durch eine strukturarme Agrarlandschaft geprägt. Es fehlen Hecken und naturraumtypische Grünstrukturen. Die am Südrand verlaufende 110 kV-Hochspannungsleitung hat eine stark beeinträchtigende Wirkung auf das Landschaftsbild. Der westliche Teilbereich der an die Hochspannungsleitung angrenzenden Fläche wird derzeit als Weidefläche, für Viehzucht der an den Geltungsbereich südlich angrenzenden Hofstelle, genutzt. Die Westseite des Geltungsbereiches wird durch die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden straßenbegleitenden Bäume optisch begrenzt. Die Bäume geben dem Landschaftsraum zumindest in einem Teilbereich einen Rahmen.

#### **2.1.6 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlichen Flächen und grenzt südlich an das bestehende Siedlungsgebiet „Rettmers Höhe“. Der insgesamt 100 m Schutzstreifen der 110 KV-Leitungsstrasse wird außerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen als Weidefläche für die Tierzucht genutzt und stellt so einen „Puffer“ zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzungen dar. Im Norden, Osten und Westen wird das Plangebiet ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Das Plangebiet weist keine Erholungsfunktion auf, da die Flächen im Ist-Zustand aufgrund Ihrer Nutzung nicht für die Erholungsfunktion zur Verfügung stehen. Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen entstehen Emissionen wie Stäube, Lärm und betriebsbedingte Gerüche.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Für das Plangebiet sind derzeit weder archäologische Baudenkmale noch andere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt.

### **2.1.8 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet weiterhin bestehen bleiben. Ohne einen Bebauungsplan wäre auf Grundlage von § 35 BauGB keine Wohnbauentwicklung möglich, da es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt.

Für die Entwicklung der Umwelt Schutzgüter ergäben sich keine Unterschiede zur Bestandssituation.

## **2.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange**

Bei Durchführung des Bebauungsplans werden überwiegend Biotopflächen mit geringer und zum Teil mittlerer Wertigkeit überplant (Wertstufe 1-3). Es erfolgte eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB entsprechend der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Minderung der Auswirkungen getroffen. Neben Festsetzungen zu Dachbegrünungen sind ebenfalls verschiedene artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen.

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. Durch die Ausbildung von öffentlichen Grünflächen und Grünland erfahren diese Flächen eine Verbesserung um bis zu zwei Wertstufen und die Biodiversität wird deutlich erhöht.

Aufgrund der Entfernung zu nach Naturschutzrecht geschützten Flächen und festgesetzten Biotopen sind keine Auswirkungen auf nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope zu erwarten.

Durch die Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu einem Verlust von Bruthabitaten. Als Vermeidungsmaßnahme sieht der Bebauungsplan eine Bauzeitregelung vor.

Bei der Feldlerche kommt es durch die Planung zu einem Verlust von bis zu zwei, sich direkt im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen, Revieren. Als Ausgleich eignen sich die zwei eingriffsnahen Flurstücke 1/1 und 2 (Gemarkung Rettmer, Flur 4) nördlich des Geltungsbereiches. Die sich im Besitz der Hansestadt Lüneburg befindlichen Flurstücke werden derzeit als Ackerflächen verpachtet, können jedoch zeitnah entsprechend den Anforderungen an Feldlerchenreviere aufgewertet werden. Um die 3,2 ha Fläche aufzuwerten, sollte eine Verdopplung des Saatreihenabstandes oder eine Reduzierung der Saatgutmenge erfolgen, auf chemische Pflanzenschutzmittel verzichtet werden und bis Anfang Juni auf mechanische Maßnahmen verzichtet werden.

Bei den weiteren erfassten Vogelarten handelt es sich um Arten mit einer hohen Anpassungsfähigkeit gegenüber Störungen, wodurch ein Ausweichen auf die angrenzenden



Abbildung 3: Alternativflächen für die zwei betroffenen Feldlerchenpopulationen innerhalb des Geltungsbereiches

Habitate zu erwarten ist. Durch Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Artenschutz, ist durch die Planung kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu erwarten. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 tritt ebenfalls nicht ein.

Bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse kommt es bei der Durchführung des Vorhabens zu keinem Verstoß gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Verletzungs- und Tötungsverbot) da im Bestand innerhalb der Planfläche weder Gebäude noch Bäume mit Quartierpotential vorhanden sind, und demnach Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen nicht betroffen sind. Ebenfalls kommt es nicht zu einem Verbotbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Da das Plangebiet, so wie die unmittelbare Umgebung, weder einen essenziellen Funktionsraum, noch ein wichtiges Vernetzungselement zwischen Quartieren und Jagdhabitaten der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erfassten Fledermausarten darstellt, kann von einem Nicht-Eintreten des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgegangen werden. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Abmilderung von negativen Effekten der Lichtverschmutzung vorgesehen.

## 2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden

Mit der vorgesehenen Planung geht eine Versiegelung bisher landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzter Flächen einher. Die in Anspruch genommenen Flächen werden erstmals bebaut und versiegelt.

Für die Freiflächen der Ausgleichsfläche ist demgegenüber eine Aufwertung um bis zu 2 Wertstufen möglich. Diese Fläche steht ausschließlich der Nutzung für Natur und Landschaft zur Verfügung. Alle weiteren Flächen werden durch eine ökologisch nachhaltige Nutzung und Entwicklung ebenfalls aufgewertet.

Die für Baustelleneinrichtung beanspruchten Bodenflächen werden im Zuge der Außenanlagengestaltung rekultiviert.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Da im Plangebiet und direkt angrenzend keine Gewässer vorhanden sind, wirkt sich das Vorhaben nicht auf Oberflächengewässer aus.

Von dem Vorhaben gehen ebenfalls keine erheblichen Schadstoffeinträge in das Grundwasser aus. Durch die Umsetzung der Planung kommt es jedoch zu einer Erhöhung der Versiegelung, so dass das Schutzgut Grundwasser eine Beeinträchtigung durch Überbauung des Bodens erfährt.

Es wird in den Bereichen, in denen eine direkte oberflächennahe Versickerung in die anstehenden Böden (Sande) möglich ist, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert. In den Bereichen, in denen eine Versickerung in die oberflächennah anstehenden Böden (Geschiebelehme und -mergel) hinein nicht möglich ist, wird das anfallende Regenwasser einer zentralen Regenrückhaltung zugeleitet, welche im südöstlichen Bereiches des Plangebiets geplant ist. Die im Gebiet zulässigen, und (teilweise) vorgeschriebenen Dachbegrünungen dienen ebenfalls der Zurückhaltung und des zeitlich verzögerten Regenwasserabflusses.

### **2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der humanbioklimatischen Situation wurde eine klimaorientierte Bebauungsstruktur entwickelt. Über die Anordnung der Häuser, die Höhe sowie die zulässige Dach- und Fassadenbegrünung wird die Weiterbildung und der Transport von Kaltluft sichergestellt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Baukörpergrößen sind so gewählt, dass die Grundstücke selbst noch gut von Luft durchströmt werden können und eine klimatisch positive Durchgrünung erreicht wird. Für die Optimierung der Ökosystemleistung wird eine Vernetzung und ein angemessener Übergang zu den benachbarten Grün-/Freiflächen hergestellt.

Mit der Vermeidung dunkler, wärmeabsorbierender Oberflächen auf Dächern, Straßen und Verkehrsflächen und stattdessen Dachbegrünung und das Anpflanzen von standortgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten heizt sich der Siedlungsraum im Sommer weniger auf und die Abkühlung am Abend und in der Nacht fällt deutlicher aus. Bäume, insbesondere Straßenbäume, tragen mit ihren Blättern zur Verbesserung der Frischluft und zur Filterung von Schwebstoffen in der Luft bei.

### **2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in Bereiche mit einem besonderen Schutzbedarf. Der Erholungswert der Landschaft im weiteren Umfeld wird durch das Vorhaben verändert.

Mit der Bebauung geht ein offener Landschaftsraum am südwestlichen Rand von Lüneburg verloren. Vorhandene Weitblicke und Sichtachsen werden gestört. Die offene Landschaft wird um ca. 260 m nach Nord-Osten verschoben. Andererseits handelt es sich um einen strukturarmen Agrarraum, der mit der Umsetzung der Planung in einen vielgestalteten Siedlungsraum umgewandelt wird. Durch die in der Planung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen wird das Landschaftsbild eingegrünt, die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. In den öffentlichen Grünflächen werden weitere Erholungswege ausgebildet.

## 2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Für Menschen werden durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet. Die Landschaftsstrukturen werden durch die vorgesehene Planung aufgewertet und ihre Entwicklung durch die Darstellung gesichert. Die Errichtung der Regenrückhaltefläche führt nicht zu einer Einschränkung der Naherholungsnutzung der (festgesetzten) Grünflächen.

Die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung der 110 KV-Leitung wird übernommen und durch den zeichnerisch festgeschriebenen 50 m Schutzkorridor ausreichend Abstand zu der geplanten und an das Plangebiet abgrenzenden Bebauung sichergestellt. Die Grenzwerte der 26. BImSchV werden hinsichtlich der Einwirkung der Hochspannungsleitung eingehalten.

Landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind ortsüblich und im Hinblick auf die gegenseitige Rücksichtnahme zu tolerieren, da diese in keinem Widerspruch zu den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen stehen und diesbezüglich nicht als besonders schutzwürdig gelten.

## 2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Eine Beeinträchtigung geschützter Denkmäler und sonstiger schützenswerter Kultur- und Sachobjekte ist nicht erkennbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Maßnahmen erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde erfasst werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

## 2.2.8 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Es erfolgte eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB. Dabei ist die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags zugrunde gelegt worden. Die Biotoptypen sind nach DRACHENFELS 2024 bewertet worden.



Abbildung 5: Wertstufe (nach Drachenfels 2024) - Bestand



Abbildung 5: Wertstufe (nach Drachenfels 2024) - Planung



Dabei wird die Flächengröße eines Biotoptyps mit einem Biotoptypen-spezifischen Wertfaktor multipliziert. Der so gebildete Flächenwert ist die maßgebliche Größe für den Vergleich von Bestand und Planung. Der Vergleich des Bestandsflächenwerts (88.686 Wertpunkte) mit dem Flächenwert nach Durchführung der Planung (93.345 Wertpunkte) ergibt einen Kompensationsüberschuss von 4.659 Wertpunkten. Ein planexternes Ausgleichserfordernis ergibt sich somit nicht.

Die derzeit bestehenden Flächen werden durch die vorgesehene Planung so aufgewertet, dass die mit den Wohnbauflächen einhergehende Versiegelung bereits innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird. Die Entwicklung ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche und der zulässigen Überschreitung wird der die versiegelte Fläche begrenzt und ein Anteil landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Flächen gewährleistet.

## 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufe	Flächenwert
AS - Sandacker	66.231	1	66.231
UHM - Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer StO (Ackerbrache), Sandiger Offenbodenbereich	7.485	3	22.455
OVS - Straße	1.435	0	0
<b>Summe</b>	<b>75.151</b>		<b>88.686</b>

Tabelle 2: Flächenwerte Ist-Zustand (auf Basis der 2022 durchgeführte Kartierung)

Darstellung im B-Plan	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufe	Flächenwert
öffentl. Grün	7.164	3	21.492
Grünland	15.268	3	45.804
Landwirtschaft	19.049	1	19.049
Bauland	26.670	0	0
Regenrückhaltebecken	7.000	1	7.000
<b>Summe</b>	<b>75.151</b>		<b>93.345</b>

Tabelle 1: Flächenwerte im Plan-Zustand

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.

Das aktuell noch in Aufstellung befindliche integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sieht ausgehend vom reaktivierten Bahn-Haltepunkt Rettmer einen Schwerpunkt der Siedlungserweiterung auf diesen Flächen vor. Flächen zwischen Rettmer und Oedeme sind als Siedlungserweiterung zu entwickeln. Der Geltungsbereich stellt den Auftakt der Umsetzung dieses Entwicklungsziels dar.

## **2.5 Beschreibung der Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen infolge der vorliegenden Planung**

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Technische Verfahren, Hinweise auf Lücken und fehlende Kenntnisse**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde die Eingriffsregelung gem. §§ 15 ff BNatSchG in den Umweltbericht integriert. Die Ergebnisse wurden in der Umweltprüfung zur Bestimmung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

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.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Hansestadt Lüneburg ändert den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 „Rettmer Nord“. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes betrifft landwirtschaftliche Flächen nördlich der bestehenden Siedlungsstruktur Rettmers. Die inhaltlich abgestimmte Planung ermöglicht zukünftig die Schaffung von dringend benötigten Wohnraum und den Bau eines Regenrückhaltebeckens, welches der Entwässerung des Niederschlagswassers des Baugebietes Rettmer Nord dient.

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