

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Schmidt

Datum:
11.11.2020

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Einbeziehungssatzung Nr. 2 "Osterwiese" für die Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung Osterwiese 1 a-i und 3 im Ortsteil Rettmer
Auslegungsbeschluss
Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	07.12.2020	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	16.12.2020	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.03.2020 beschlossen, die Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Osterwiese“ für die Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung Osterwiese 1 a-i und 3 im Ortsteil Rettmer aufzustellen.

Ziel der Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung der betreffenden Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde demgemäß abgesehen.

Der Verwaltungsausschuss sollte auf Grundlage der anliegenden Unterlagen den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Osterwiese“ fassen. Sofern dem Satzungsentwurf zugestimmt wird, ist dieser einschließlich entsprechend gebilligter Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats mit der Gelegenheit zur Stellungnahme öffentlich auszulegen und über die Internetseite der Hansestadt Lüneburg zugänglich zu machen.

Zugleich werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die durch externe Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten werden dem Vorhabenträger auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB in Rechnung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

1. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung einschließlich Begründung wird beschlossen.
2. Der Entwurf der Satzung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen und zur Stellungnahme aufzufordern. Zusätzlich sind der Inhalt der Auslegungsbekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 130,00 €
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert: städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB
- e) mögliche Einnahmen:

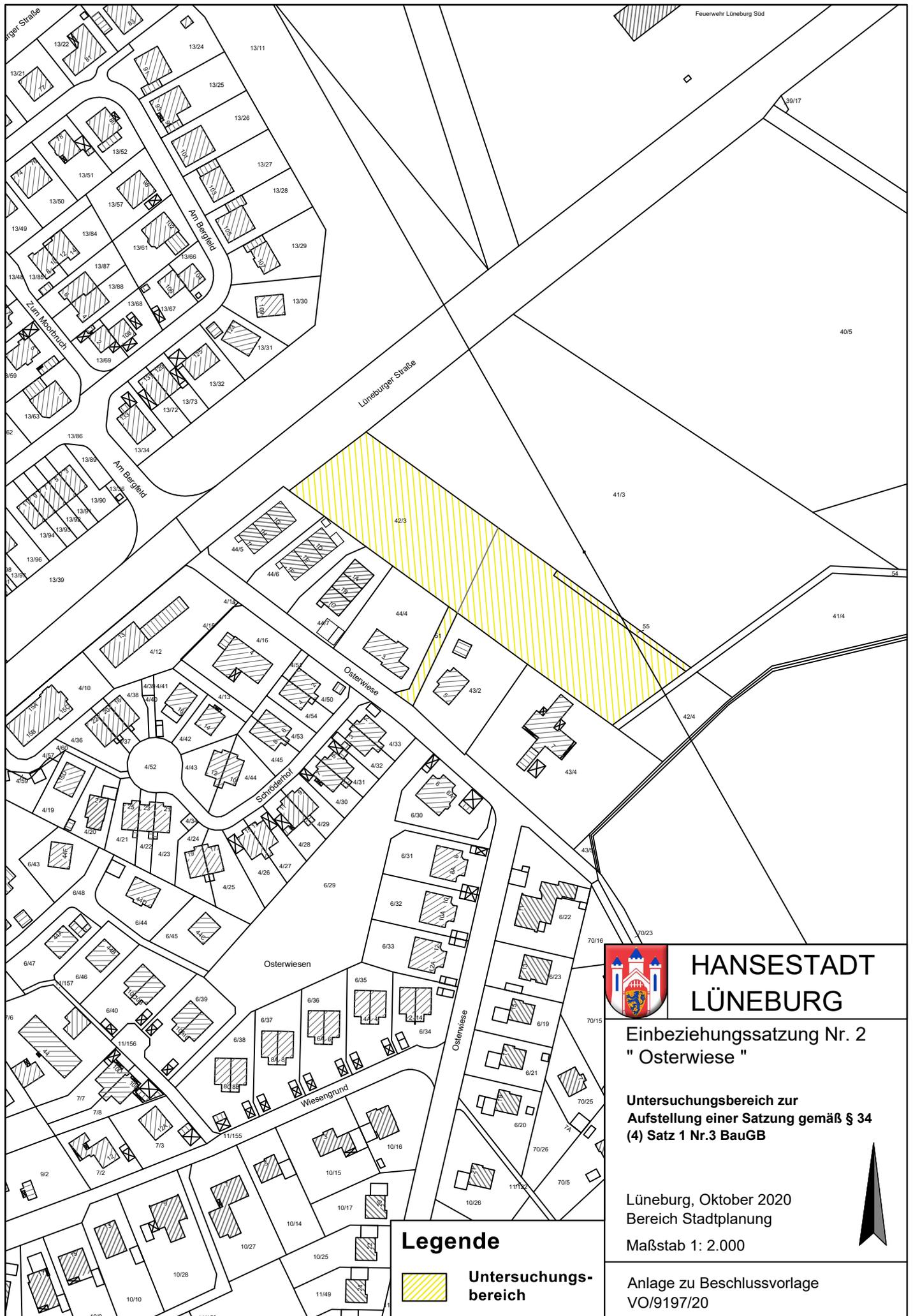
Anlage/n:

- Anlage 1 Untersuchungsbereich
- Anlage 2 Entwurf der Einbeziehungssatzung
- Anlage 3 Entwurf der Begründung

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



HANSESTADT LÜNEBURG

Einbeziehungssatzung Nr. 2
" Osterwiese "

**Untersuchungsbereich zur
Aufstellung einer Satzung gemäß § 34
(4) Satz 1 Nr.3 BauGB**

Lüneburg, Oktober 2020
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 2.000

Anlage zu Beschlussvorlage
VO/9197/20



Legende



**Untersuchungs-
bereich**

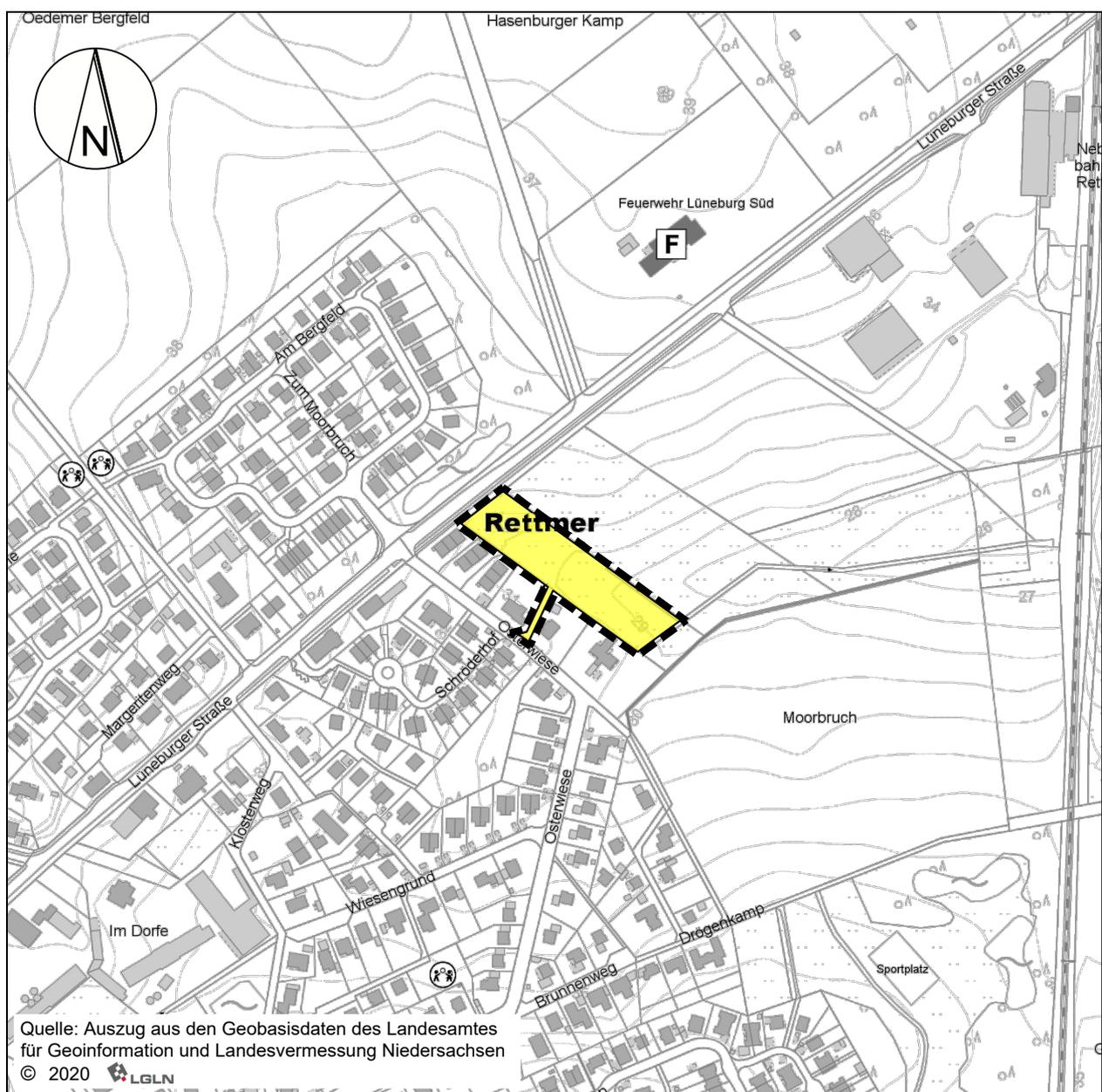


HANSESTADT LÜNEBURG

Einbeziehungssatzung Nr. 2 "Osterwiese"

Entwurf

Stand: Oktober 2020



Übersicht M. 1 : 5.000

Planzeichenerklärung

(gem. PlanzV 90)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

FH 9,0 m Firsthöhe (als Höchstmaß)

2. Baugrenze, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Baugrenze

o offene Bauweise

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Private Grünfläche

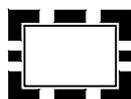
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

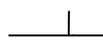
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Satzung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

 vorhandene Flurstücksgrenze

$\frac{4}{10}$ Flurstücksnummer

 vorhandene Gebäude

Nachrichtliche Übernahme

 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
oberirdisch, Hochspannungsleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Für die Hauptnutzung notwendige Nebenanlagen (Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellräume) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Diese darf höchstens 0,6 m über dem Bezugspunkt für bauliche Anlagen liegen. Als unterer Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der dem Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zweireihig dicht mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste in der Begründung zu bepflanzen. Der Abstand in und zwischen den Reihen darf höchstens 1,5 m betragen. 85 % der Pflanzen sind dabei als Sträucher und 15 % als Bäume zu verwenden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb der Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gelegenen Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind vorhandene standortheimische Gehölze zu erhalten. Auf der übrigen Fläche ist die vorhandene Ruderalvegetation im Spätherbst nach Beginn der Baumaßnahmen abzuräumen und der Oberboden partiell abzutragen. Ziel ist die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt von zwei naturnahen Kleingewässern mit umgebenden Hochstaudenfluren, Seggen- und Binsenriedern. Die Plandarstellung und Maßgaben zur Bauausführung und dauerhaften Pflege gemäß Kapitel 6.4 der Begründung sind zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Dachgestaltung

Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern auszubilden. Die Dachneigungen sind bei eingeschossiger Bebauung zwischen 35° und 48° und bei zweigeschossiger Bebauung zwischen 25° und 38° herzustellen. Begrünte Dächer dürfen auch als Flachdächer ausgebaut werden.

Für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen ist die Dachneigung frei wählbar.

HINWEISE

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

Bodenfunde

Im von der Planung betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Den Erdarbeiten sind daher archäologische Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde hin überprüfen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Fachdienst Umwelt, Landkreis Lüneburg, zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurden keine Untersuchungen bzgl. Vorkommen von Kampfmitteln durchgeführt.

Die Hansestadt Lüneburg weist aber vorsorglich daraufhin, dass im Falle von auftretenden Verdachtsmomenten z. B. im Zuge der Durchführung von Erdarbeiten, unverzüglich die Polizei und der Landkreis einzuschalten sind.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Andernfalls erfolgt die Entwässerung über einen Überlauf an das öffentliche Kanalnetz.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Mit der baulichen Entwicklung wird ein Eingriff gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet. Der Ausgleich kann nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets erbracht werden. Das verbleibende Defizit wird im anerkannten Kompensationsflächenpool "Steinhöhe" des Forstamtes Sellhorn der Niedersächsischen Landesforsten ausgeglichen. Grundlage hierfür ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Hansestadt Lüneburg und den Niedersächsischen Landesforsten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKomG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg die Einbeziehungssatzung Nr. 2 "Osterwiese", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den

.....

Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde ausgearbeitet von

Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Lüneburg, Wedekindstraße 18,
21337 Lüneburg, Dipl.-Ing. Iryna Davydenko

Lüneburg, den

.....

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg vom bis durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt gekannt gemacht worden. Außerdem ist der Aufstellungsbeschluss am im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den

.....

Oberbürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000, Gemarkung Rettmer, Flur 4
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung

Herausgeber:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalte des Liegenschaftskatasters und weist die
städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand
2020).

Ein örtlicher Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.

Lüneburg, den

.....
Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung
am dem Entwurf der Einbeziehungssatzung und der Begründung zugestimmt und
die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung sind am im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr.
..... bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung und der Begründung und die wesentlichen, bereits
vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lüneburg, den

.....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat der Einbeziehungssatzung nach Prüfung der
Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10
BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den

.....
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die Hansestadt Lüneburg hat am gemäß § 10 Abs. 3 den Beschluss über die Einbeziehungssatzung ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den

.....

Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne von § 214 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den

.....

Oberbürgermeister



Einbeziehungssatzung Nr. 2

„Osterwiese“

Begründung



Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Inhalt:

1	Einführung	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
1.3	Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung.....	4
1.4	Planungsverfahren	5
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg	5
2.2	Flächennutzungsplan Hansestadt Lüneburg.....	6
2.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	7
2.4	Schutzgebiete und -objekte	7
2.5	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg	8
2.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg (Entwurf)	9
3	Darstellung der Bestandssituation	9
3.1	Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld	9
3.2	Nutzungsstruktur	10
4	Planungsinhalte	10
4.1	Bauliche Nutzung	10
4.2	Örtliche Bauvorschriften	11
4.3	Grünordnung	11
4.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
4.5	Immissionsschutz	13
4.6	Flächenbilanz.....	14
5	Auswirkungen der Planung.....	14
6	Belange von Natur und Landschaft	14
6.1	Bestandsaufnahme	14
6.2	Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	17
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	17
6.4	Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens.....	17
6.5	Ausgleich	19

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In den letzten Jahren hat sich die Hansestadt Lüneburg zu einem beliebten Wohnstandort kontinuierlich entwickelt. Um die steigende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu erfüllen und vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Flächen sowie einer ausgewogenen Auslastung vorhandener Infrastrukturangebote räumt die Hansestadt der Arrondierung bereits besiedelter Ortslagen Vorrang gegenüber einer großflächigen Neuausweisung von Flächen ein. So beabsichtigt die Hansestadt Lüneburg am nordöstlichen Rand des Ortsteils Rettmer für die Fläche des Flurstücks 42/3 der Gemarkung Rettmer, Flur 4 Baurecht zu schaffen. Für diese Fläche wurde vom Grundstückseigentümer ein Bauvorhaben beantragt, - es handelt sich dabei um die Errichtung von insgesamt acht Wohneinheiten: zwei Doppelwohnhäuser, ein Reihenhäuser mit drei Wohneinheiten und ein Einfamilienhaus.

Die Fläche liegt derzeit im Außenbereich. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, durch eine sogenannte Einbeziehungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Prämisse ist im vorliegenden Fall erfüllt. Daher plant die Hansestadt Lüneburg, eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um auf diese Weise die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beantragte Vorhaben zu schaffen.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Ziel einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um diese als Bauland zu entwickeln. Die Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Dies bedeutet, dass sich die Entwicklung dieser Fläche bzw. eine künftige Wohnbebauung in die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung einzufügen hat. Hierbei ist als Maßstab die Art der baulichen Nutzung heranzuziehen. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, orientieren sich an der Eigenart der näheren Umgebung und weisen damit insbesondere eine klarstellende Funktion auf.

Im Ortsteil Rettmer soll eine Einbeziehungssatzung aufgestellt werden.

Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Satzungen sind

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben,
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, wenn eine über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB hinausgehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht oder nur begrenzt erforderlich ist. Konkret bedeutet dies, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Außerdem muss die Erschließung gesichert sowie die Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg gegeben sein. Beides trifft im vorliegenden Fall zu: Die Erschließung der Fläche ist durch eine öffentliche Straße gesichert und die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan als eine bebaubare Fläche bzw. als Dorf-

gebietsfläche dargestellt. Ferner müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Des Weiteren dürfen von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden/ Städten erwartet werden.

Durch die Satzung darf keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Mit der Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Osterwiese“ ist kein Vorhaben geplant, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach oben genannter Rechtsordnung bedarf.

Zudem liegt die einzubeziehende Fläche außerhalb der nach EU-Vogelschutzrichtlinie oder Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesenen Schutzgebiete. Der Satzungsbereich liegt auch nicht in einem nach Bundes- oder Landesrecht geschützten Schutzgebiet, noch befinden sich Schutzobjekte im Gebiet. Somit kann eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ausgeschlossen werden. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind somit gegeben. Damit entspricht die vorliegende Einbeziehungssatzung der planerischen Zielstellung zur städtebaulichen Entwicklung der Hansestadt Lüneburg.

1.3 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Nordosten der Ortschaft Rettmer und schließt somit unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Es liegt vollumfänglich im Außenbereich. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 6.400 m² und umfasst das Flurstück 42/3 und 51 der Gemarkung Rettmer, Flur 4. Die Vorhabenfläche grenzt südlich direkt an die Lüneburger Straße an. Das Wohnbauvorhaben ist im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung an der Osterwiese 1-7 geplant. Die zu bebauende Fläche wird über einen öffentlichen Weg zwischen der Osterwiese 3 und 5 erschlossen (vgl. Abb. 1 Übersichtskarte), der als Flurstück 51 in den Geltungsbereich einbezogen ist.

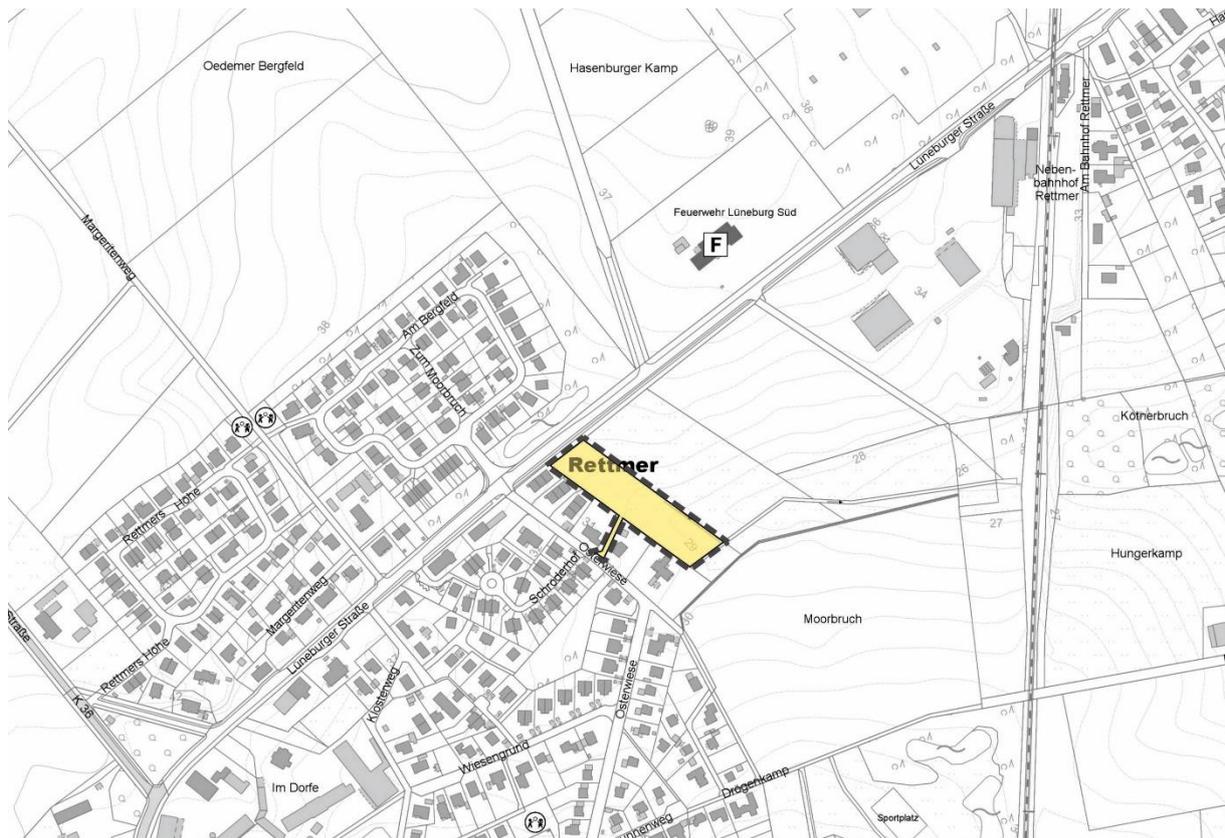


Abb. 1: Darstellung des Plangebiets auf Grundlage von ALIKS, Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2020

1.4 Planungsverfahren

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Somit wird die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer öffentlichen Auslegung statt, während dieser Zeit liegen die Planunterlagen im Bauamt, Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Parallel hierzu werden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und –städte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen werden ausgewertet und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung entscheidet über den Vollzug der Satzung. Soweit erforderlich wird es in die Begründung zur Satzung eingestellt bzw. in die Planzeichnung eingearbeitet.

Im hier angewandten Verfahren wird außerdem gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet.

2 PLANUNGSVORGABEN

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg (RROP) stammt aus dem Jahr 2003 und umfasst die 1. Änderung aus dem Jahr 2010 sowie die 2. Änderung aus dem

Jahr 2016. Im Jahr 2013 wurde die Einleitung eines Änderungsverfahrens durch den Kreistag beschlossen. Die 3. Änderung des RROP soll im Jahr 2022 genehmigt und bekanntgemacht werden.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP liegt der künftige Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (3.1.2 09 G). Weiterhin befindet sich die einzubeziehende Fläche innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung. Nach dem Ziel 3.2.4 16 handelt es sich dabei um ein Einzugsgebiet einer vorhandenen Wassergewinnungsanlage. Östlich der Fläche verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung.

Nach der beschreibenden Darstellung haben die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten (2.1 06 G). Weitere planungsrelevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind:

- Als Oberzentrum hat Lüneburg u.a. die Schwerpunktaufgabe, Wohnstätten zu sichern und zu entwickeln (2.1 15 Z).
- Der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen ist in allen Samt-/ Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50% zu reduzieren. Treffen die Gebietskörperschaften untereinander verbindliche Vereinbarungen, wie sie dieses Ziel erreichen wollen, so bezieht sich diese Regelung auf den jeweiligen Kooperationsraum. Bezugszeitraum ist die durchschnittliche Rate der Neuausweisung von Wohnbauland der Jahre 2002 bis 2009 (Z). Haben Samt- oder Einheitsgemeinden oder Kooperationsräume in diesem Zeitraum kein Wohnbauland neu ausgewiesen, so bemisst sich die 2020 zulässige Ausweisung am Einwohneranteil der Einheitsgemeinde/Samtgemeinde/des Kooperationsraums an der Gesamtbevölkerung des Landkreises Lüneburg (G). Grundlage dieser Reduzierung sind die Daten der im zweijährigen Turnus durchgeführten Wohnbaulandabfrage des Niedersächsischen Sozialministeriums. Auf die Rate der Neuausweisung werden nicht angerechnet (Z)
 - ... Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (G) ... (3.1.1 01).
- Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzutreten (3.1.1 06 G). Im Rahmen der Bauleitplanung sind Freiräume innerhalb der Siedlungsräume und eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder zu sichern und zu entwickeln. Wertvolle Landschaftsteile sind von einer Inanspruchnahme durch andere Nutzungen auszunehmen (3.1.1 06 Z).

Eines der zentralen Ziele der Raumordnung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der Ortschaften als Wohnstandorte. Hierbei ist auf den Erhalt der Kulturlandschaft und die ländlich geprägten Siedlungen besonders zu achten. Die mit der Einbeziehungssatzung verfolgte Zielsetzung zur Entwicklung eines kleinen Wohnstandortes durch die Abrundung einer bestehenden Siedlungsstruktur mit einer grünräumlichen Ausgestaltung des süd-östlichen Ortsrandes im Ortsteil Rettmer, entspricht den raumordnerischen Vorgaben des RROP.

2.2 Flächennutzungsplan Hansestadt Lüneburg

Die Einbeziehungssatzung hat die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich Ausdehnung und Nutzungsart zu beachten. Der Satzungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg im nordwestlichen Teil als eine Dorfgebietsfläche (MD) und auf dem südöstlichen Grundstücksbereich als eine allgemeine Wohnbaufläche (WA) dargestellt. Damit entspricht die Einbeziehungssatzung der planerischen Zielstellung zur städtebaulichen Entwicklung der Hansestadt. Nach dem Satzungsbeschluss ist § 35 BauGB nicht mehr anzuwenden; somit sind Beeinträchtigungen öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 2-4, 6 und 8 BauGB für die vorliegende Planung irrelevant.

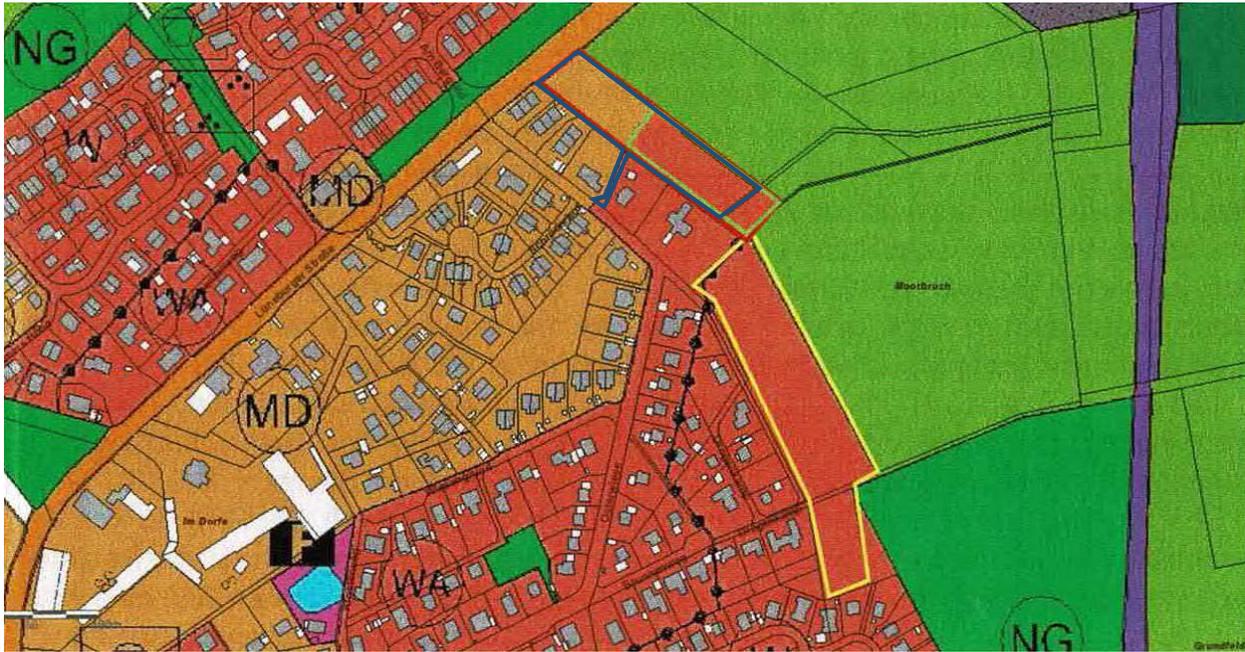


Abb. 2: Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß Geoportal des Landkreises Lüneburg, ergänzt um Abgrenzung des Satzungsgebiets, Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2018

Blau = Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Das Wohnquartier nordwestlich der einzubeziehenden Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Rettmers Höhe“ aus dem Jahr 1998, der hier überwiegend Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 festsetzt. Die Bebauung südwestlich der zu beplanenden Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und stellt sich somit als bebauter Innenbereich gemäß § 34 BauGB dar.

2.4 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gemäß der §§ 23 – 29 BNatSchG, es ist jedoch im Plangebiet bei der Unteren Naturschutzbehörde ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG „nährstoffreiche Nasswiese“ verzeichnet. Östlich setzt sich nach dem Verzeichnis des Landkreises das geschützte Biotop als „nährstoffreiches Großseggenried“ fort. Der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt die Lage und Abgrenzung der verzeichneten Biotope nach § 30 BNatSchG gemäß der Darstellungen des Geoportals des Landkreises Lüneburg

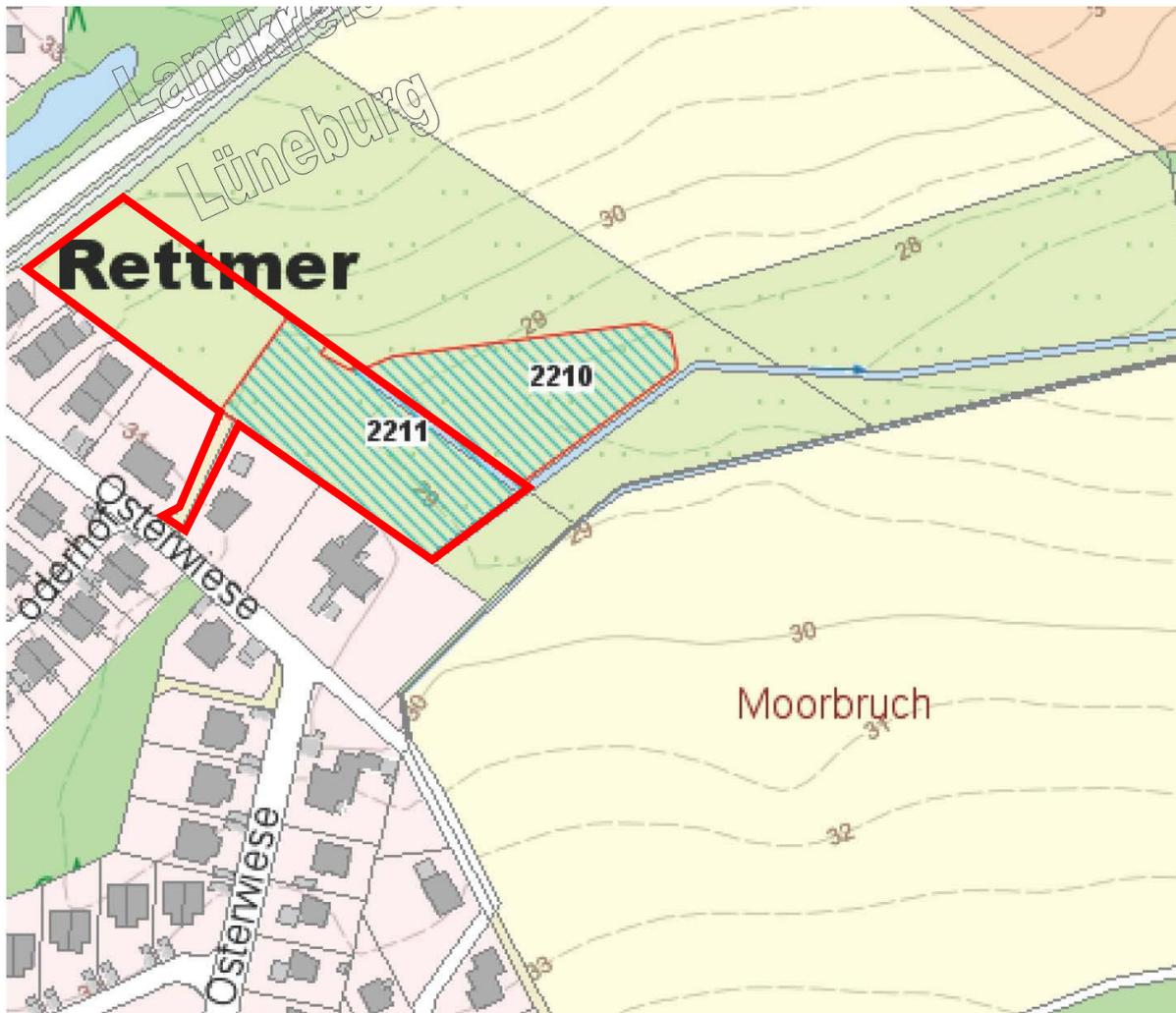


Abb. 3: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotop gemäß Geoportal des Landkreises Lüneburg, ergänzt um die Abgrenzung des Satzungsgebiets, Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2020

Die örtliche Überprüfung zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde hat gezeigt, dass sowohl innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung als auch nordwestlich angrenzend der Schutzstatus als gesetzlich geschütztes Biotop nicht mehr gegeben ist, da die Flächen aufgrund von Nutzungsaufgabe und geringerer Bodenfeuchte keine Zeigerarten von Nasswiesen bzw. Großseggenriedern mehr aufweisen. Hierauf wird im Kapitel 6 näher eingegangen. Aufgrund des jetzt festgestellten Zustands wird für die geringfügige Inanspruchnahme von Fläche des ehemaligen Biotops keine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 2 BNatSchG mehr erforderlich.

2.5 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg

Das Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 sieht für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und seiner weiteren Umgebung die Förderung der Strukturvielfalt vor. Konkrete Ziele sind die Entwicklung naturnaher Landschaftselemente, die Entwicklung des Landschaftsbilds insbesondere vor dem Hintergrund der Naherholung sowie die Reduzierung der Winderosion (teilweise empfindliche Bereiche hinsichtlich der Winderosionsgefahr).

Bezüglich der Siedlungsentwicklung werden im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

2.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg (Entwurf)

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg liegt als Entwurf vor. Im Zielkonzept sind folgende Darstellungen vorhanden:

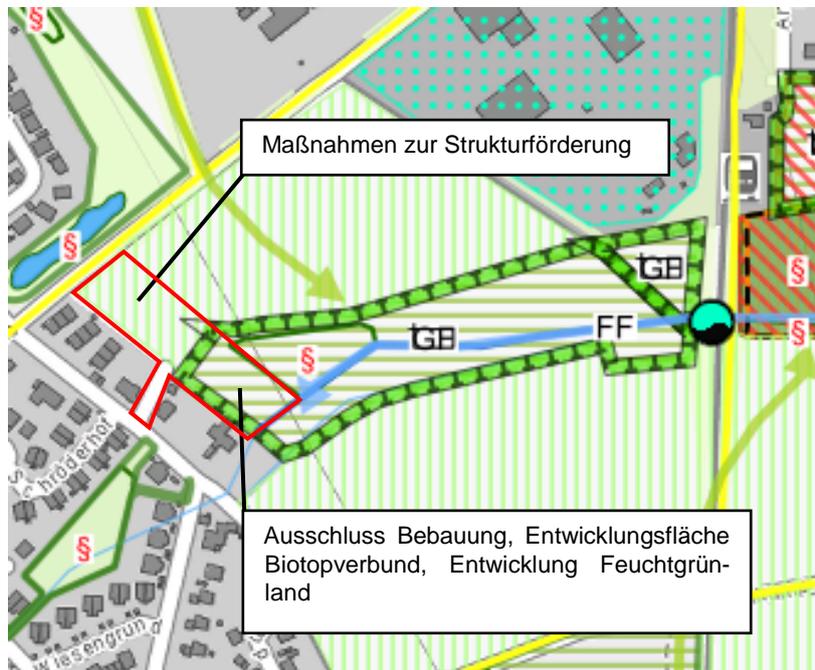


Abb. 4: Zielkonzept des Entwurfs zum Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg, ergänzt um die Abgrenzung des Satzungsgebiets, Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2020

Das Satzungsgebiet ist demnach in einen nordwestlichen Teil und einen südöstlichen Teil geteilt. Der nordwestliche Teil gehört zu einem größeren Bereich zwischen Rettmer und Lüneburg, für den Maßnahmen zur Strukturförderung z.B. durch Heckenpflanzungen vorgesehen werden. Die geplante Randeingrünung des Baugebiets trägt zur Umsetzung des Ziels bei. Für den südöstlichen Teil wird der Ausschluss von Bebauung vorgesehen, um hier Maßnahmen zur Entwicklung des Biotopverbunds entlang des sich weiter östlich fortsetzenden Grabens umzusetzen. Konkret soll die Entwicklung von Feuchtgrünland erfolgen. Dieser Bereich des Satzungsgebiets wird ganz überwiegend als Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft überplant, wodurch die Ziele des Landschaftsplans umgesetzt werden können. Es sollen hier Feuchtbiotope entwickelt werden, allerdings ist eine Grünlandnutzung aufgrund der geringen Flächengröße des Satzungsgebiets und der fehlenden Verfügbarkeit angrenzender Flächen nicht möglich bzw. sinnvoll.

3 DARSTELLUNG DER BESTANDSSITUATION

3.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld

Der ca. 6.400 m² große Planungsbereich erstreckt sich über eine Länge von ungefähr 40 m und in einer Tiefe von etwa 170 m südöstlich der Lüneburger Straße und liegt am östlichen Ortseingang Rettmers. Die Entfernung zum Zentrum Lüneburgs beträgt ca. 4 km; der Kindergarten und die Grundschule in Häcklingen sind nach ca. 1,5 km zu erreichen.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten und Nordwesten (gegenüber der Lüneburger Straße) an bebaute Bereiche mit guter Durchgrünung an. Die bebaute Umgebung des Plangebiets ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung homogen und besteht aus Dorfgebietsflächen und allgemeinen Wohnbauflächen; die vorherrschende Nutzung ist Wohnen. Für die Wohnsiedlung

nordwestlich des Plangebietes besteht ein qualifizierter Bebauungsplan Nr. 108, in dem großräumig ein allgemeines Wohngebiet mit der GRZ von 0,3 ausgewiesen wird. Für die unmittelbar bebaute Umgebung westlich des Planbereichs liegen keine Bebauungspläne vor. Auch der Flächennutzungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung nicht. Die südwestlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsflächen dargestellt. Nach BauNVO liegt für Dorfgebietsflächen die maximale GRZ bei 0,6, tatsächlich wird eine GRZ von ca. 0,3 ausgenutzt. Bei der Wohnbebauung der näheren Umgebung handelt es sich vorwiegend um typische Einfamilienhäuser. Westlich direkt angrenzend an das Plangebiet sind vor einigen Jahren drei Mehrfamilienhäuser entstanden. Die für die einzubeziehende Fläche festgelegte GRZ von 0,3 leitet sich somit aus der umgebungstypischen Bebauungsstruktur ab.

Nach Nordosten und Südosten hin grenzt die zu beplanende Fläche an planerischen Außenbereich mit ackerbaulicher Nutzung an. In diesen Flächen verläuft eine oberirdische Hochspannungsleitung, die die möglichen Nutzungen im Satzungsgebiet aufgrund des erforderlichen Abstands beeinflusst.

3.2 Nutzungsstruktur

Die einzubeziehende Fläche umfasst das Flurstück 42/3, Flur 4, Gemarkung Rettmer. Diese Fläche wurde bis vor einigen Jahren als Pferdeweide genutzt. Der nordwestliche Teil der Fläche ist relativ trocken, so dass zu dieser Zeit auch Offenbodenbereiche durch starke Trittbearbeitung gegeben war. Der südöstliche Teil war deutlich feuchter und stellte sich daher als Nasswiese dar. Nach der Nutzungsaufgabe liegt die Fläche inzwischen brach. Eine Pflege erfolgt nicht. Am nordöstlichen Rand und mittig befinden sich einzelne Sträucher auf der Fläche. Im Südosten des Satzungsgebiets ist ein Weidengebüsch vorhanden. An der Südgrenze verläuft ein Graben, der den südlichen Teil der Plangebietsfläche und die südlich angrenzende Fläche entwässert und den gesamten sich östlich anschließenden Niederungsbereich durchfließt, um letztlich in den Hasenburger Bach einzumünden.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebiets von 32 m ü.N.N. im Nordwesten bis 29 m ü.N.N. im Südosten ab.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Wohnbebauung einschließlich Nebenanlagen innerhalb der einbeziehenden Fläche geschaffen werden. Die Satzung mit ihren konkreten Regelungen bzgl. der Zulässigkeit von Vorhaben bzw. Nutzungen wurde mit Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 und zugehörigen textlichen Festsetzungen ausgearbeitet.

Aufgrund der Eigenart der Satzung sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Wesentliches Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit von Vorhaben ist der Maßstab des Einfügungsgebotes in die nähere Umgebung. Dies wird anhand folgender Kriterien beurteilt: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

Bauliche Vorhaben haben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Hierzu wurden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen folgende Festsetzungen klarstellend getroffen: Festlegung des Baufters durch Baugrenzen, eine offene Bauweise, Zulässigkeit von max. zwei Geschossen und

Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß. Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Vorschriften des § 34 BauGB.

Außerdem wurde die Höhe der baulichen Anlagen genau definiert: Die max. zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen liegt bei 9 m. So bezieht sich die Höhenfestsetzung auf die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Diese darf höchstens 0,6 m über dem Bezugspunkt für bauliche Anlagen liegen. Als unterer Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der dem Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes. Eine einheitliche Firstausrichtung ist in der näheren Umgebung nicht klar festzustellen und wird somit nicht festgesetzt.

Da aufgrund einer in der Nähe des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsleitung fiel das festgelegte Baufenster relativ kleinteilig aus, - konsequente Einhaltung der Abstandsregelung von 50 m zwischen der Baugrenze und Hochspannungsleitung. Um den Spielraum für das geplante Bauvorhaben hinsichtlich überbaubarer Grundstücksflächen flexibler zu gestalten, wurde die Zulässigkeit der für die Hauptnutzung notwendigen Nebenanlagen (Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellräume) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Für die geeignete Dachgestaltung werden entsprechend des nähen Ortsbildes und hierfür getroffenen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften formuliert:

Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern auszubilden. Die Dachneigungen sind bei eingeschossiger Bebauung zwischen 35° und 48° und bei zwei-geschossiger Bebauung zwischen 25° und 38° herzustellen. Begrünte Dächer dürfen auch als Flachdächer ausgebaut werden.

Für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen ist die Dachneigung frei wählbar.

4.3 Grünordnung

Zur Einbindung der neuen Bebauung in die freie Landschaft wird eine Ortrandeingrünung in Form eines 5 m breiter Anpflanzstreifens entlang der Nordostgrenze festgesetzt. Damit die Pflanzung wirksam ist, werden nicht nur Sträucher, sondern auch Bäume im Anteil von 15 % gepflanzt, wobei aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände nur Bäume 2. Ordnung mit Endhöhen unter 15 m hierfür geeignet sind. Die Breite von 5 m ist für eine zweireihige Bepflanzung ausreichend. Zwischen der ackerseitigen Pflanzreihe und Ackergrenze sollen 2 m Abstand bestehen, so dass die Sträucher und Bäume sich ausreichend entwickeln können und zudem noch Platz für die Ausbildung von Saumstrukturen ist.

Als Pflanzqualität sind mindestens 2 x verschulte Sträucher (Str. 2xv) in der Mindestgröße 60-100 cm bzw. für Bäume 2 x verschulte Heister (H. 2xv) in der Mindesthöhe 125 – 150 cm zu verwenden. Folgende Gehölze sind geeignet:

Bäume

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Salweide (*Salix caprea*)

Sandbirke (*Betula pendula*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird gegenüber der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durch eine Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern abgegrenzt. Bestehende Sträucher sind hier zu erhalten und weitere Pflanzungen sind entsprechend der oben genannten Vorgaben zu ergänzen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass diese Flächen nicht für unerwünschte bzw. illegale Nutzungen wie Grünschnittlagerung missbraucht werden. Da die „T-Fläche“ zum Zwecke der Pflege mit Geräten angefahren werden muss, ist ein ausreichend breiter Durchlass freizuhalten. Zudem ist auch zur Unterhaltung des städtischen Grabens im Süden des Gebiets ein Zugang hierfür freizuhalten.

Der Südteil des Satzungsgebiets ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier sollen vorhandene standortheimische Gehölze (Weiden) erhalten werden und ansonsten soll die sich jetzt vor allem als Brennessel-Distelflur darstellende Fläche zu einem „Feuchtbiotop“ umgestaltet werden. Dazu werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die im Kapitel 6.4 beschrieben werden. In der textlichen Festsetzung wird ebenfalls auf die dortigen Ausführungen Bezug genommen. Ziel ist die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt von zwei naturnahen Kleingewässern mit umgebenden Hochstaudenfluren, Seggen- und Binsenriedern. Für die Neuanlage der Gewässer wird ggf. das Einholen einer wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich.

4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung der einzubeziehenden Fläche erfolgt ausschließlich über den vorhandenen öffentlichen 5 m breiten Weg, abgehend von der Straße Osterwiese. Die interne Erschließung der geplanten Wohngebäude soll gemäß des städtebaulichen Entwurfs umgesetzt werden, der im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen ist.

Das zur Neubebauung vorgesehene Grundstück 42/3 der Flur 4 ist abwassertechnisch zum einen über einen öffentlichen Schmutzwassersammler DN 200 erschlossen, der im südwestlichen Bereich des Flurstückes das Grundstück kreuzt und das gesamte anfallende Schmutzwasser des Ortteiles Rettmers in das städtische Kanalnetz hin abführt. Diese dort vorhandene öffentliche Abwasseranlage ist trotz bereits relativ hoher hydraulischer Auslastung noch zur Aufnahme der zusätzlich durch das Bauvorhaben anfallenden Schmutzwassermengen fähig.

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Niedersächsisches Brandschutzgesetz - NBrandSchG vom 18. Juli 2012 den Gemeinden und Landkreisen. Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungssystem mit abzudecken; zur Deckung des Grundschutzes ist eine Kapazität von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Ist der erforderliche Löschwasserbedarf über das öffentliche Leitungsnetz nicht abgesichert, werden zusätzliche Maßnahmen, wie z.B. Löschwasserteich, Löschwasserzisternen oder Löschwasserbrunnen benötigt. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende Angaben bzw. Maßnahmen darzulegen.

Regenwassertechnisch ist das Grundstück über einen RW-Kanal DN 400, der an der nord-westlichen Grenze nach Südosten verläuft und etwa mittig des Grenzverlaufes in einen offenen Graben ausmündet, der in der Unterhaltungspflicht der Hansestadt steht und in den östlich verlaufenden „Rettmer Graben“ einmündet, erschlossen. Der Kanal und der Graben führen das Niederschlagswasser aus dem Bereich der ehemaligen Bundesstraße/Landesstrasse und des Baugebietes „Rettmers Höhe“ ab. Der Kanal muss in einem Schutzstreifen von 6 m Breite (3 m beidseitig der Rohrachse), ebenso wie die Grabentrasse, für Pflege-, Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten auf gesamter Länge permanent frei gehalten und stets zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Prinzipiell soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vollständig versickert werden, sofern eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Andernfalls erfolgt die Entwässerung über einen Überlauf an das öffentliche Kanalnetz. Für das geplante Vorhaben ist ein gesonderter Entwässerungsantrag erforderlich.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllentsorgung des Landkreises Lüneburg.

Aussagen zur Versickerung des Niederschlagswassers, zum Kampfmittel, Altablagerungen / Altstandorte sowie zu den Bodenfunden wurden entsprechend unter Hinweisen zusammengefasst.

4.5 Immissionsschutz

Die einzubeziehende Fläche ist durch den Verkehrslärm der Lüneburger Straße bereits vorbelastet. Aufgrund der starken Frequentierung der Straße sind die Orientierungswerte für Wohnen in einem Dorfgebiet überschritten (s. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1). Überschlägige Verkehrslärberechnungen haben für das Wohngebäude im Nordwesten ergeben, dass von maßgeblichen Außenlärmpegel bis zu 66 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht auszugehen sind.

Um dennoch das gesunde Wohnen in dem nördlichsten Gebäude zu ermöglichen, werden bei der Neubebauung höhere Anforderungen an die Außenbauteile gestellt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind anhand der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu bestimmen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend DIN 4109 eigenständig zu führen.

Bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Es sind daher die Schlafräume und Räume die zum Schlafen geeignet sind mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen zu versehen falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Hierzu ist es in einem Bauantrag eine genaue Darstellung vorzulegen.

Der zu bebauende Planbereich befindet sich gemäß des Flächennutzungsplanes in einem Dorfgebiet, somit sind folgende Immissionsrichtwerte für Geräusche von den Bewohnern hinzunehmen:

Immissionsrichtwerte außerhalb der Gebäude

tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB[A]

nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 45 dB[A]

Auf der einzubeziehenden Fläche kann es außerdem zeitweise zu Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen. Die Bewohner der geplanten Wohngebäude haben diese typischen Gerüche hinzunehmen.

Nach den in Niedersachsen anzuwendenden Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder des -LAI (2014) sind maßgebliche Immissionsorte zu prüfen, wenn sie im direkten Einwirkungsbereich einer 110 kV Hochspannungsleitung liegen. Grundlage des Schutzes der Nachbarschaft von Hochspannungsleitungen ist die Verordnung über elektromagnetische Felder in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2013 (26. BIm-SchV). Die LAI-Hinweise benennen für 110 kV Hochspannungsleitungen einen Einwirkungsbereich der jeweils einen, an den äußeren Leiter angrenzenden Streifen von 10 m einschließt. Auf der Planzeichnung ist die Hochspannungsleitung als nachrichtliche Übernahme dargestellt sowie der vorsorgliche Sicherheitsabstand von 50 m, der deutlich höher als empfohlener Mindestabstand liegt, zwischen der 110 kV Hochspannungsleitung zur Baugrenze bzw. zum Baufenster im Plangebiet.

4.6 Flächenbilanz

Gemäß der vorliegenden Planung wird der Geltungsbereich nach Flächentypen wie folgt aufgeteilt:

<u>Geltungsbereich</u>	<u>6.412 m²</u>
Bauland	2.832 m ²
davon überbaubare Fläche (Baufenster)	1.532 m ²
Straßenverkehrsfläche	204 m ²
Anpflanz-/ Grünfläche	450 m ²
Grün-/ Entwicklungsfläche	2.926 m ²

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aufgrund der restriktiven und der lediglich geringfügigen Flächenausweisung im Rahmen der Einbeziehungssatzung können Auswirkungen weitgehend ausgeschlossen werden. Das Entstehen einer neuen Wohn- bzw. Splittersiedlung zu erwarten, noch wirkt sich die Planung nachteilig auf sonstige Schutzgüter im Sinne der Umweltverträglichkeit (Flächenverbrauch, Landschaftsbild etc.) aus.

Die vorhandene Erschließung wird in der bisherigen Form beibehalten und kann als gesichert eingestuft werden. Zur internen Erschließung des Flurstücks 42/3 wird eine private Straße angelegt.

Die Bebauung führt aufgrund der zulässigen Neuversiegelung von ca. 1.274 m² bisher unbebautem Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen und damit zu nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, weshalb Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Hierauf wird im nachfolgenden Kapitel ausführlich eingegangen.

6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Bestandsaufnahme

Die nachfolgende Karte zeigt die im Sommer 2020 festgestellten Biotoptypen im Satzungsgebiet.



UHT = Halbruderale Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte
UHM = Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
UHB = Artenarme Brennesselflur
BNR = Weidengebüsch nährstoffreicher Standorte
BE = Einzelbusch (Holunder)

Abb. 5: Ergebnisse der Biotopkartierung, Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2020

Die Beweidung der betroffenen Fläche wurde aufgegeben. Die Fläche, welche einer Bebauung zugeführt werden soll, wird in Richtung Landesstraße zunehmend trockener und wurde aufgrund der Nutzungsaufgabe als Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) bzw. Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) kartiert. Neben Arten der ehemaligen Grünlandnutzung kommen hier Arten der Ruderalfluren vor. Unter dem Einfluss fehlender Nutzung/ Pflege und der Trockenheit der vergangenen Jahre hat sich südlich der Zuwegung eine artenarme Brennesselflur (UHB) entwickelt. Dominant sind hier neben der Gewöhnlichen Brennessel auch Acker-Kratzdistel und Kletten-Labkraut. Die nachfolgenden Fotos zeigen die vorgefundene Situation.



Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte



Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte



Artenarme Brennnesselflur



Holunderbusch

Abb. 6: Fotos der festgestellten Biotop (Quelle: NLG)

Kennzeichnende Arten des ehemals im Bereich der jetzigen Brennnesselflur vorhandenen Biotoptyps „nährstoffreiche Nasswiese“ wurden bei einer gemeinsamen Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde und trotz des optimalen Erfassungszeitpunktes im Hochsommer nicht vorgefunden. Bereits bei der Kartierung zum Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg im Jahr 2018 wurde kein geschütztes Biotop mehr festgestellt, sondern die jetzige Fläche der artenarmen Brennnesselflur wurde als sonstiges feuchtes Extensivgrünland bewertet.

Die Flächen dienen als faunistischer Lebensraum für diverse Grünland- und Ruderalarten. Aufgrund der ausbleibenden Nutzung handelt es sich um einen Rückzugsraum für Arten der Agrarlandschaft, der sich entlang des Grabens auf weiteren ungenutzten Flächen fortsetzt. Insbesondere sind Brachflächen wichtiger Lebensraum für viele Insekten und damit wiederum Nahrungshabitat für Brutvögel der angrenzenden Feldflur oder für Fledermäuse der angrenzenden Siedlungslagen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der inzwischen fehlenden Extremstandorte ist aber nicht mit seltenen oder gefährdeten Arten zu rechnen.

Der südliche Teil der zu beplanenden Fläche wird als sehr nasser, grundwasserbeeinflusster Boden dem Bodentyp „Gley mit Erd-Niedermoorauflage“ zugeordnet und ist damit als Extremstandort zu bewerten. Dieser Bereich gilt auch als klimatischer Ausgleichsraum. Im nördlichen Flächenteil liegt als Bodentyp Braunerde ohne Grundwasserbeeinflussung mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit vor, der von allgemeiner Bedeutung ist.

Die zu beplanende Fläche liegt am nördlichen Rand der im Entwurf des Landschaftsplans der Hansestadt Lüneburg abgegrenzten Landschaftsbildeinheit „Acker- und Wiesenlandschaft um Häcklingen“ (offene Geestlandschaft) und grenzt an die Landschaftsbildeinheit „Oedeme, Rettmer, Häcklingen“ (Siedlungslandschaft). Das Landschaftsbild ist durch 110 kV-Hochspannungsleitung und die Hauptverkehrsstraße „Lüneburger Straße“ sowie den nicht eingegrünten

Siedlungsrand vorbelastet. Die Brachfläche trägt andererseits ebenso wie die Gehölzstrukturen aufgrund des Nutzungsverzichts zu Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft bei. Insgesamt ist das Landschaftsbild dennoch als nur mittel bedeutsam einzustufen.

6.2 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Folgende erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch die geplante Bebauung zu erwarten:

- Beeinträchtigung des Schutzguts Boden durch Versiegelung auf 1.274 m² (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung),
- Verlust von naturnahen Biotopen mittlerer Bedeutung und damit erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften durch Überbauung und gärtnerische Umgestaltung auf 2.832 m²,
- Erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch zusätzliche Bebauung in einem gut einsehbaren Bereich und Verkleinerung des Landschaftsfensters zwischen den Ortsteilen Rettmer und Lüneburg.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Geringe Inanspruchnahme von bisheriger Freifläche für die Bebauung durch Nutzung vorhandener Infrastruktur (keine zusätzliche Erschließungsstraße) und kompakte Bebauung,
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper zur Verringerung der Auswirkungen auf das Ortsbild,
- Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern und Erhalt von prägenden Einzelsträuchern zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Begrenzung der Bebauung auf den nördlichen Teil der Fläche und damit Vermeidung von Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen an grundwassernahen Sonderstandorten,
- Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken soweit möglich.

6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens

Der § 44 BNatSchG umfasst Verbotstatbestände für besonders und streng geschützte wild lebende Tiere und Pflanzen (Zugriffsverbote). Es ist zu prüfen, ob durch die geplante Bebauung Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können. Die Prüfung beschränkt sich auf die europäischen Brutvogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, deren Vorkommen im Plangebiet aufgrund der Lebensraumansprüche überhaupt möglich ist.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche eignet sich potenziell als Bruthabitat für heimische Brutvogelarten und als Nahrungshabitat für Fledermausarten. Streng geschützte Arten anderer Gruppen sind aufgrund des Fehlens von Sonderstandorten, Gewässern oder aufgrund der geringen Flächenausdehnung nicht zu erwarten. Es erfolgte keine Bestandserfassung der aus planerischer Sicht relevanten Tierarten, sondern nur eine Potenzialabschätzung auf Grundlage der vorgefundenen Strukturen.

Säugetiere:

Zu betrachten sind hier Fledermäuse. Quartiere sind im Bereich der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche auszuschließen. Der für die Bebauung vorgesehene Bereich kann als Nahrungshabitat für z.B. Zwergfledermaus, Breitflügel-Fledermaus und Großer Abendsegler dienen, ist aber aufgrund geringer Flächengröße nicht essenziell bedeutsam.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

→Nein, keine Quartiere betroffen.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG: Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

→Nein: Kein erhöhtes Tötungsrisiko für die nachtaktiven Tiere.

Prognose des Störungstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Können wildlebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich, d.h. mit Auswirkungen auf die lokale Population, gestört werden?

→Nein: Keine Quartiere betroffen.

Fazit: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein.

Brutvögel:

Möglicherweise sind Brutplätze von typischen weit verbreiteten Kulturfolgern oder auch für die Goldammer in den am Rande der für die Bebauung vorgesehenen Fläche vorhandenen Büschen möglich. Theoretisch ist die Fläche als Nisthabitat für Rebhuhn geeignet. Für Wachtel, Rebhuhn und die Feldlerche ist zum einen die Vegetation für die Nutzung als Nistplatz zu hoch, zum anderen ist ein Niststandort aufgrund der Bebauungs- und Straßennähe nicht zu erwarten. Die Freifläche ist generell als Nahrungsraum relevant, aber aufgrund weiterer naturnaher Grünflächen sowohl in den baugebieten als auch entlang des Grabens nicht von essenzieller Bedeutung.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

→Nein.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG: Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

→Nein.

Prognose des Störungstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Können wildlebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich, d.h. mit Auswirkungen auf die lokale Population, gestört werden?

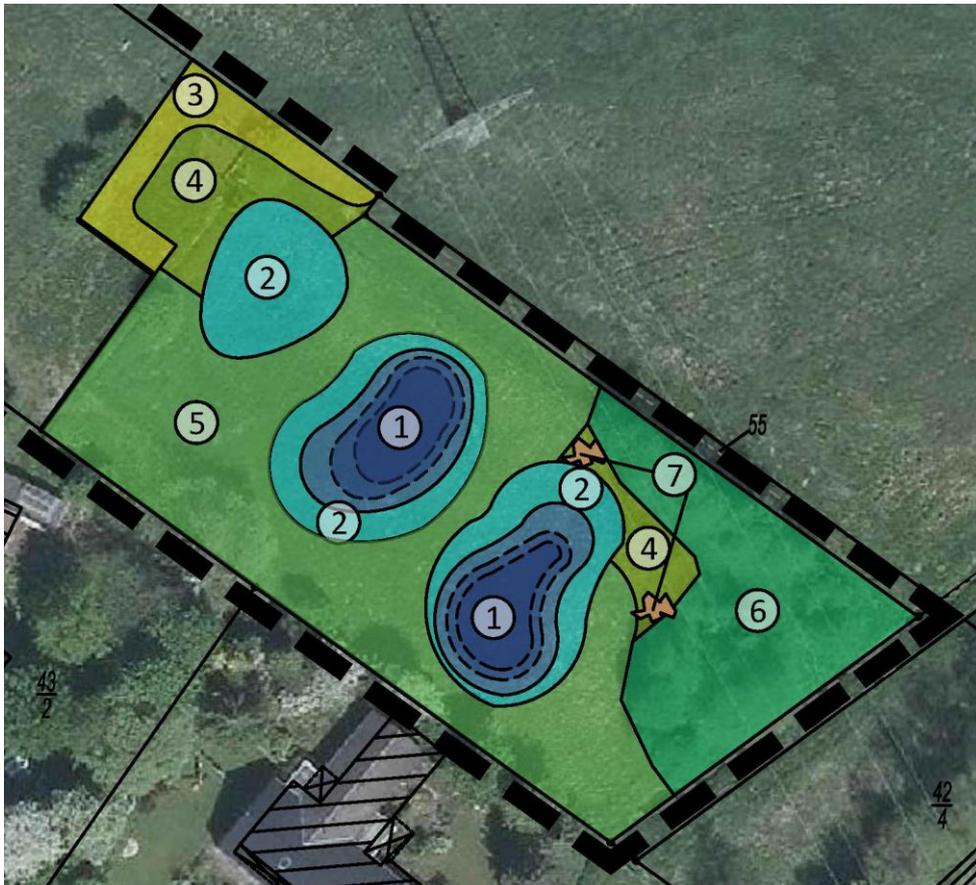
→Nein: Brutvögel sind durch angrenzende Nutzungen an Störungen gewöhnt.

Fazit: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein.

6.5 Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Satzungsgebiets

Die nachfolgende Kartendarstellung zeigt die geplanten Maßnahmen auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.



- ① bis ⑤ Abräumen der Gesamtfläche mit Abfuhr im Spätherbst, anschließend:
- ① Herstellung zweier Kleingewässer mit geschwungenen Uferlinien und unterschiedlichen Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:10, Tiefe 0,5 - 1 m, Größe jeweils ca. 150 – 200 m²
 - ② Abschieben von Oberboden ca. 0,15 – 0,25 m tief im Umfeld der Kleingewässer und auf separater Fläche zur Entwicklung von Feuchtstandorten für Seggen- und Binsenriedern, ggf. Einsatz mit regionalem Saatgut
 - ③ Verwallung für anfallenden Oberboden, ca. 0,5 m Höhe
 - ④ Flächen zur dauerhaften Sukzession nach einmaliger Mahd mit Abfuhr
 - ⑤ Flächen in den ersten drei Jahren im Herbst mähen und abfahren, anschließend Mahd mit Abfuhr in mehrjährigem Turnus nach Erfordernis (bei Entwicklung artenarmer Brennesselfuren, Verbuschung), bei ausbleibendem Artenreichtum Einsatz regionales Saatgut
 - ⑥ Erhalt des Weidengebüschs
 - ⑦ Anlage Steinhaufen/ Totholzhaufen

Abb. 7: Planungskonzept für die Ausgleichsfläche M 1:750, Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2020

Das Konzept sieht vor, die Fläche nach einer Beräumung (Mahd mit Abfuhr) der Brennesselflur im Spätherbst so zu modellieren, dass zwei Gewässer des Biotoptyps „naturnahes, nährstoffreiches Stillgewässer“ als Lebensräume für gewässerlebende Arten (Amphibien, Libellen etc.) entstehen. Zum anderen soll durch Geländeabtrag an einer weiteren Stelle und angrenzend an die Gewässer die Möglichkeit zur Ansiedlung von nährstoffreichen Großseggenriedern, Binsen- und Simsenriedern nährstoffreicher Standorte oder Hochstaudensumpf nährstoffreicher Standorte geschaffen werden. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der früheren Erfassung von artenreichen Nassgrünlandbeständen und angrenzend Großseggenriedern ein Samenpotenzial zur Entwicklung der genannten Biotoptypen vorhanden ist. Sollte diese Entwicklung nicht eintreten, so wird zur Förderung der Artenvielfalt die Ansaat mit Saatgut gebietseigener Herkunft am Gewässerrand und auf der Abtragungsfläche erforderlich. Geeignet ist z.B. die Saatmischung „Ufersaum“ der Firma Rieger-Hoffmann.

Die Fläche ist auch nach der Ersterstellung zu pflegen. Randflächen, die lagebedingt nicht mehr zugänglich sind, können sich selbst überlassen bleiben. Der zentrale Bereich soll in den ersten drei Jahren im Herbst beräumt werden. Anschließend ist eine Mahd mit Abfuhr notwendig, um eine Verbuschung und/ oder die Ausbreitung von artenarmen Brennesselfluren zu verhindern. Erfahrungsgemäß ist daher ein Abräumen im Abstand von 3 – 5 Jahren ausreichend. Sollte sich hier der erwünschte Artenreichtum nicht einstellen, wird eine Einsaat einer Regiosaatgutmischung z.B. für Feuchtwiesen als Möglichkeit zur Optimierung des Zustands vorgesehen. Für die Kleingewässer ist bei zunehmender Verlandung eine Entschlammung sinnvoll. Nahe der Gewässerränder sollen als Amphibien-Landlebensräume zwei Stein-/Totholzhäufen aufgeschichtet werden.

Mit der Maßnahmenumsetzung muss spätestens im Herbst nach Baubeginn auf dem Nordteil des Satzungsgebiets begonnen werden. Damit die Arbeiten fachgerecht durchgeführt werden, wird eine ökologische Baubegleitung während der Bodenmodellierungsarbeiten erforderlich. Für die Gewässeranlage ist so weit erforderlich eine entsprechende Genehmigung einzuholen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Satzungsgebiet

Der Ausgangszustand des Plangebietes wird dem Zustand des Gebietes nach Umsetzung der Bebauung unter Verwendung der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags gegenübergestellt, um hieraus den außerhalb des Geltungsbereichs zu realisierenden Kompensationsbedarf zu ermitteln. Im Modell erfolgt die Gegenüberstellung des Bestands und des Planungszustands anhand von Wertfaktoren, mit denen der Flächenwert (Fläche multipliziert mit dem Wertfaktor) für den Ist-Zustand und den Plan-Zustand ermittelt wird.

Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs- u. Ausgleichsflächen gemäß Planung im Plangebiet	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Halbruderale Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte	1.050	3	3.150	Versiegelte Fläche	1.274	0	0
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, Einzelbüsche	2.041	3	6.123	Ziergarten (unversiegelte Freiflächen)	1.558	1	1.558
				Ziergebüsch heimischer Arten (Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen)	450	2	900

Artenarme Brennesselflur	2.573	3	7.719	„T-Fläche Feuchtbiotop“	2.382	4,5	10.719
Weidengebüsch	544	5	2.720	Weidengebüsch	544	5	2.720
Befestigter Weg	204	0	0	Befestigter Weg	204	0	0
Flächenwert Ist-Zustand	6.412		19.712	Flächenwert Planung	6.412		15.897

Gesamtflächenwert Planungszustand: 15.897 WE

– Gesamtflächenwert Ist-Zustand: 19.712 WE

Wertbilanz : - 3.815 WE

Aus der Bilanzierung ergibt sich, dass das durch die Bebauung bedingte Defizit durch Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung nicht vollständig kompensiert werden kann. Es verbleibt ein Defizit von 3.815 Werteinheiten.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Es wurde geprüft, ob Ausgleichsmaßnahmen im näheren Umfeld des Satzungsgebiets durch Aufwertung weiterer artenarmer Brennesselfluren am Bachlauf umgesetzt werden können, allerdings konnten durch die Eigentümer keine entsprechenden Flächen zur Verfügung gestellt werden. Da der Ausgleich innerhalb des Stadtgebiets erbracht werden soll, wird auf den Kompensationsflächenpool „Steinhöhe“ der Niedersächsischen Landesforsten zurückgegriffen. Dieser liegt im Nordosten des Stadtgebiets zwischen Elbe-Seitenkanal und Nutzfelde. Auf einer Fläche von ca. 14 ha werden durch Erstinsandsetzungs- und anschließenden Pflegemaßnahmen auf Verbuchungsflächen Sandmagerrasen und ausgedehnte Übergangsbereiche zwischen Wald und Magerrasen / Heideflächen gemäß des anerkannten Fachkonzeptes geschaffen. Die Aufwertung des Gebietes im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen ist nach dem Fachkonzept durch die Untere Naturschutzbehörde Lüneburg anerkannt. Die Leistungen der NLF erfolgen auf räumlich nicht genau zu bestimmenden Flächen innerhalb des Pools, die für eine erforderliche Werterhöhung geeignet sind. Diese Flächeninanspruchnahme wird durch die NLF in der naturalen Bilanzierung des Kompensationsflächenpools im NLF-Kompensationsflächenkataster dokumentiert. Auf der von den Niedersächsischen Landesforsten bereitgestellten Karte auf der nächsten Seite ist die Lage des Pools dargestellt.

Die Hansestadt Lüneburg wird einen entsprechenden Vertrag zur Übernahme der Kompensationsmaßnahme über 3.815 Werteinheiten nach „Städtetag-Modell“ mit den Niedersächsischen Landesforsten abschließen. Die entstehenden Kosten werden dem Vorhabenträger auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB in Rechnung gestellt.

Hierdurch und durch die Maßnahmen im Satzungsgebiet wird der Eingriff insgesamt betrachtet ausgeglichen.

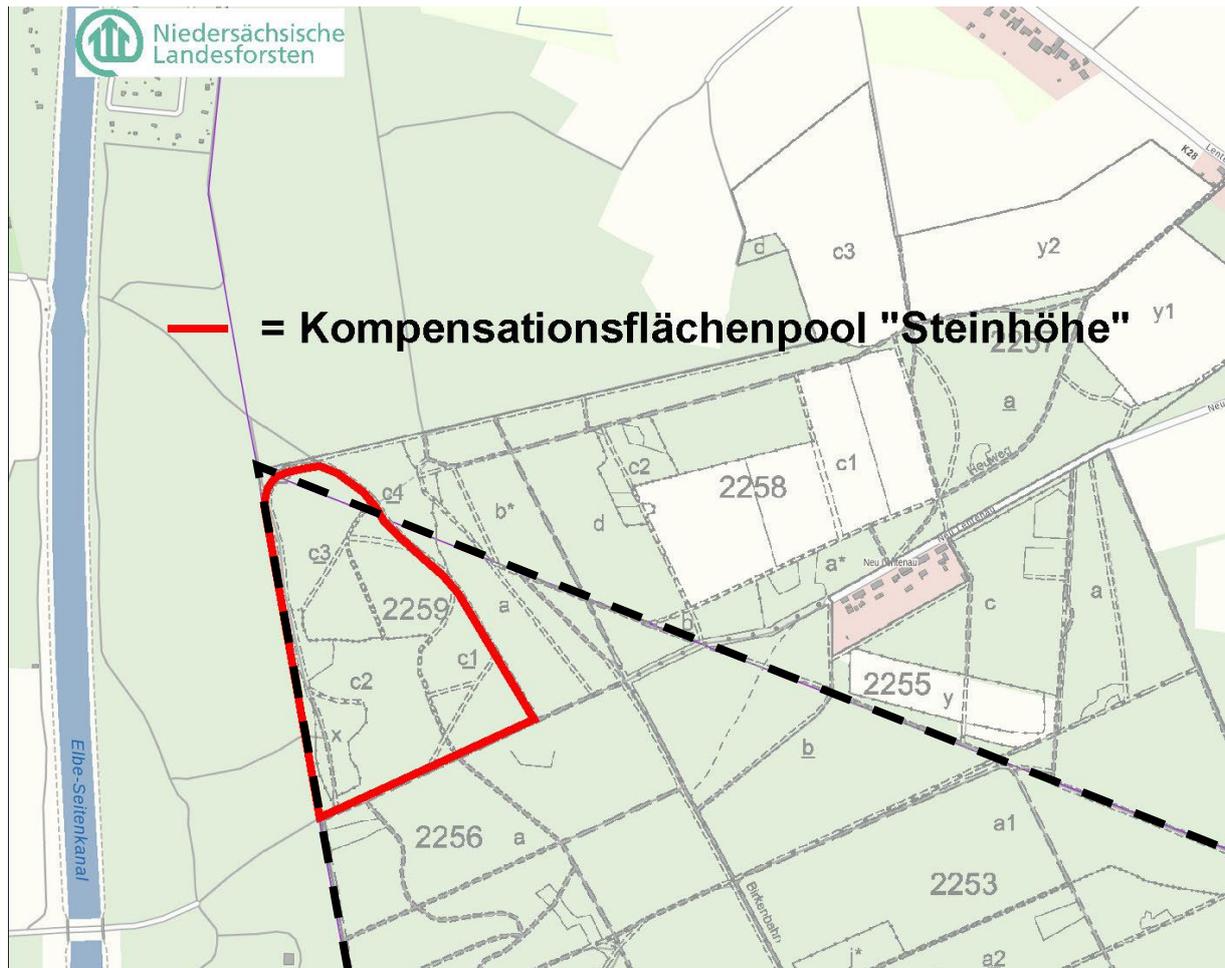


Abb. 8: Lage des Kompensationspools „Steinhöhe“ der Niedersächsischen Landesforsten, schwarz durchbrochene Linie = Grenze Hansestadt Lüneburg