

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Schmidt

Datum:
28.06.2021

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Einbeziehungssatzung Nr. 2 "Osterwiese" für die Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung Osterwiese 1 a-i und 3 im Ortsteil Rettmer - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	19.07.2021	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	20.07.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	22.07.2021	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.03.2020 beschlossen, gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Osterwiese“ aufzustellen und die Außenbereichsflächen hinter der Bebauung Osterwiese 1 a-i und 3 im Ortsteil Rettmer in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist auf den einbezogenen Flächen dann nicht mehr nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen, sondern richtet sich fortan nach den Vorschriften des § 34 BauGB in Verbindung mit den in der Satzung getroffenen Festsetzungen.

Die Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Osterwiese“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung wurde dementsprechend abgesehen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.12.2020 die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes beschlossen. Die Satzungsunterlagen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2021 bis einschließlich 10.02.2021 im Bereich Stadtplanung öffentlich ausgelegt und waren parallel über die Internetseite der Hansestadt Lüneburg abrufbar. Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Satzungsentwurf ergänzt. Es wurden ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht zugunsten der Anlieger des angrenzenden Flurstücks

sowie Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger planungsrechtlich gesichert und die Planzeichnung entsprechend angepasst. Die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden wurden gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB beteiligt.

Der Rat sollte den anliegenden Abwägungsvorschlägen folgen und den Satzungsbeschluss über die Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Osterwiese“ fassen.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung sowie die Begründung sind als Anlagen beigefügt und Bestandteile der Beschlussvorlage.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg fasst folgende Beschlüsse:

1. Den in der Anlage dargelegten Abwägungsvorschlägen wird zugestimmt.
2. Die Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Osterwiese“ einschließlich Begründung wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

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:
- Ja
- Nein
- Teilhaushalt / Kostenstelle:
- Produkt / Kostenträger:
- Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

Anlage 1 Verfahrensübersicht
Anlage 2 Abwägungsübersicht
Anlage 3 Einbeziehungssatzung
Anlage 4 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:

X	Bebauungsplan Nr.	Einbeziehungssatzung Nr. 2 Osterwiese
----------	--------------------------	--

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
X	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 23.03.2020
		VA 24.03.2020
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
	Frühzeitige TöB-Beteiligung	
X	Auslegungsbeschluss	ABS 07.12.2020
		VA 16.12.2020
X	Öffentliche Bekanntmachung Amtsblatt	30.12.2020
X	Förmli. Beteiligung der TöB	11.01.2021 bis 10.02.2021
X	Öffentlichkeitsbeteiligung	11.01.2021 bis 10.02.2021
	Satzungsentwurf	
	Vorlage Erschließungsvertrag	
X	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS 19.07.2021
		VA 20.07.2021
		RAT 22.07.2021
	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	

Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Osterwiese“

**a) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und
b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Zu a) Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, die in der Zeit vom 11.01. – 10.02.2021 durchgeführt wurde, sind Stellungnahmen von folgenden Personen eingegangen:

- Privatperson 1 (10.02.2021)
- Privatperson 2 (09.02.2021)
- Privatperson 3 (09.02.2021)

Zu b) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben bzw. keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Polizeiinspektion Lüneburg (13.01.2021),
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt (14.01.2021),
- Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Uelzen (14.01.2021),
- Tennet TSO GmbH (15.01.2021),
- Landwirtschaftskammer Uelzen (19.01.2021),
- Forstamt Göhrde (19.01.2021),
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (02.02.2021),
- Vodafone GmbH (02.02.2021),
- Wasserverband der Ilmenauniederung (09.04.2021),
- ADFC (08.02.2021),
- Abwassergesellschaft Lüneburg mbH
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege
- Museumsstiftung Lüneburg,
- Stadtbrandmeister Hansestadt Lüneburg,
- Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg,
- Klimaleitstelle Landkreis Lüneburg,
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz,
- Naturwissenschaftlicher Verein für das Fürstentum Lüneburg,
- Kriminalpräventionsrat Lüneburg,
- KVG Lüneburg GmbH & Co. KG,
- Hamburgische Elektrizitätswerke,
- Nordwestdeutsche Kraftwerke AG,
- Preussen Elektra,
- Gasunie Deutschland GmbH,
- Purena GmbH,
- Jägerschaft Lüneburg,
- Naturschutzbund Deutschland,
- Naturschutzverband Niedersachsen e.V.,
- Niedersächsischer Heimatbund e.V.,
- Landesverband Niedersachsen deutsche Gebirgs- und Wandervereine,
- Biologische Schutzgemeinschaft Hunte-Weser-Ems e.V.,

- Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz e.V.,
- Naturfreunde Niedersachsen e.V.,
- Ortsvorsteherin Rettmer, Frau Bendorf.

Bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben haben, wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt sind.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Landkreis Lüneburg (05.02.2021),
- Avacon Netz GmbH (28.02.2021),
- GfA Lüneburg (14.01.2021),
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (01.02.2021),
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Nds. (10.02.2021),
- LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst (14.01.2021),
- AGL Service GmbH (11.02.2021)
- BUND (04.02.2021).

Die eingegangenen Stellungnahmen/Anregungen/Hinweise der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gehören zum Abwägungsmaterial. Wie im Einzelnen mit ihnen umgegangen wird, zeigt die folgende Abwägung:

Stellungnahme Privatperson 1		
Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
Zur Einbeziehungssatzung Nr. 2 Osterwiese in Lüneburg Rettmer mache ich nachfolgende Einwände geltend: 1. Art der Nutzung Die Art der Nutzung sollte ohne Ausnahmen – auch für Ferienwohnungen - auf eine reine Wohngebietsnutzung nach § 3 BauNVO beschränkt werden. Dies besonders deshalb, weil die schmale Zufahrt von lediglich 5 Metern Breite die Kfz-Verkehrsbelastung aus den sonst zulässigen Nutzungen nicht aufnehmen kann und die Nachbarn beeinträchtigt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Für das Satzungsgebiet gilt das Einfügungsgebot in die nähere Umgebung. Die Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Dies bedeutet, dass sich die Entwicklung des Satzungsgebietes in die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung einfügen hat. Hierbei wird als Maßstab die Art der baulichen Nutzung des nahliegenden Umfeldes, die vorwiegend einem allgemeinen Wohngebiet entspricht, herangezogen. Die Einbeziehungssatzung erweitert das bestehende Baurecht des angrenzenden Bebauungszusammenhangs auf die einbezogenen Außenbereichsflächen. Wenn Ferienwohnungen dort zulässig sind, können diese auch im Satzungsgebiet bauplanungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden. Allerdings soll der Vorhabenträger sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zum Verzicht auf Ferienwohnungen verpflichten.	Die Satzung wird zu diesem Punkt nicht geändert.
2. Geschossigkeit. Die Bebauung sollte lediglich eingeschossig erfolgen. Die umliegende Bebauung am Ortsrand ist durchgehend nur eingeschossig und prägt das Ortsbild gerade an der Einfahrt maßgeblich. Die Lage an der offenen Landschaft führt zudem an den herausragenden Außenbauteilen zu hoher Auskühlung mit der nachteiligen Folge höheren Energieverbrauchs. Eine gute Ausnutzung der Liegenschaft ist dennoch möglich, da seit Novellierung der Bauordnung 2012 die Abstandstiefe allseitig nur noch die halbe Wandhöhe betragen muss.	Der Anregung wird nicht entsprochen. Innerhalb des Satzungsgebietes haben bauliche Vorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung gem. den Vorschriften des § 34 BauGB einfügen. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise orientieren sich an der Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung und weisen damit insbesondere eine klarstellende Funktion auf. Die festgesetzte offene Bauweise und Zulässigkeit von max. zwei Geschossen entsprechen der Bauweise und der Geschossigkeit der näheren Umgebung (z.B. II-geschossige Bebauung Am Bergfeld im Baugebiet Rettmers Höhe).	Die Satzung wird zu diesem Punkt nicht geändert.

3. Dachgestaltung. Die Einbeziehungssatzung sollte Flachdächer ausschließen. Diese und insbesondere Bauformen mit Staffelgeschossen sind ortsfremd und lassen sich im Dorf nicht finden. Gerade an der Ortseinfahrt wären sie störend. Gemäß der umliegenden Bebauung sollte eine Traufhöhe von etwa vier Metern festgelegt werden. Ortsbildtypisch ist das geneigte Dach mit 35 bis 48 Grad Dachneigung. Die Integration solarthermischer Anlagen in solche Dachformen ist im gegebenen Baufeld sehr gut möglich. Demgegenüber sind aufgeständerte Solarthermie-Kollektoren auf Flachdächern gestalterisch Abweichungen und stören das Ortsbild.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Innerhalb des Satzungsgebietes haben bauliche Vorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise richten sich nach der Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung. Darunter fällt auch die Dachgestaltung der baulichen Anlagen. Bei der vorliegenden Planung sind Flachdächer nur begründet zulässig. Diese Bauvorschrift entspricht der vorhandenen Dachgestaltung des näheren Umfeldes, wie z.B. zwei Gebäude mit begrüntem Flachdach im Baugebiet Rettmers Höhe.	Die Satzung wird zu diesem Punkt nicht geändert.
4. Offene Bebauung. Die Bauweise „offen“ sollte abweichend von § 22 BauNVO (maximal 50 Meter Länge) auf 25 Meter Länge begrenzt werden. Dies deswegen, weil die anliegende vorhandene Bebauung an der Osterwiese maximal 22 Meter lang ist. Neben der Einzelabweichung der Reihenhauszeilen am Bergfeld mit etwa 27,5 Metern Baulänge weisen nur die zentral im Dorf gelegenen Gebäude höhere Längen auf. Ich hoffe, die Einwände können Berücksichtigung finden und fair abgewogen werden	Der Anregung wird nicht entsprochen. Für das Satzungsgebiet gilt das Einfügungsgebot in die nähere Umgebung. Im maßgeblichen Umfeld sind bauliche Anlagen in offener Bauweise errichtet, darunter gibt es auch Gebäude mit einer Länge von ca. 28 m z.B. im Baugebiet Rettmers Höhe Am Bergfeld 3-11. Aufgrund des Zuschnittes des Baufensers im Satzungsgebiet wären Gebäude mit einer Länge max. von 25 m möglich, sodass sie angemessen ins vorherrschende Ortsbild passen würden.	Die Satzung wird zu diesem Punkt nicht geändert.

Stellungnahme Privatperson 2		
Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
In der Begründung dazu wird unter Punkt 1.2 Planungsrechtliche Voraussetzung (S. 3) aufgeführt, „dass sich die Entwicklung dieser Fläche bzw. eine künftige Wohnbebauung in die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung einzufügen hat“. An anderer Stelle steht: Die Bebauung „orientiert sich an der Eigenart der näheren Umgebung „. Des Weiteren ist aufgeführt, „dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.“ Auf (S. 4) liest man: „Ferner darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden“. Unter Punkt 4.1- Bauliche Nutzung- auf Seite 10	Der Anregung wird nicht gefolgt. Innerhalb des Satzungsgebietes haben bauliche Vorhaben sich in die Eigenart des näheren Umfelds einzufügen. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise richten sich nach der Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die festgesetzte Zulässigkeit von max. zwei Geschossen mit der Firsthöhe von max. 9 m entspricht der Bauweise bzw. der Geschossigkeit des näheren Umfeldes, welches von Gebäuden mit bis zu zwei Geschossen (z.B. im Baugebiet Rettmers Höhe Am Bergfeld 3-11) ge-	Die Satzung wird zu diesem Punkt nicht geändert.

und unter Punkt 4.2 - Örtliche Bauvorschriften- auf Seiten 11 wird nochmals aufgeführt, dass sich die „baulichen Vorhaben in ihrer Eigenart der näheren Umgebung einzu-fügen“ haben, und das die Dachgestaltung dem Ortsbild entsprechen soll. Und nun kommt es, womit man überhaupt nicht einver-standen sein kann. Es wird eine Firsthöhe von 9 Metern, d.h. eine Zweigeschossigkeit und eine offene Bauweise für das Dachgeschoss, also dreigeschossig, erlaubt. Das entspricht in keinsten Weise den Zielvorgaben Ihrer Begründung für die vorliegende Einbeziehungssatzung. Es soll nur ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss er-laubt sein. Die Firsthöhe soll 6,50 m höchstens 7,00 m sein, die Dachneigung soll bei einer eingeschossigen Be-bauung zwischen 35 und 48 Grad betragen. Das Architek-tensymbol in dem Baufenster muss folgendermaßen aus-sehen:(0,3/ FH 6,5 m). Sie weisen in der Begründung immer wieder darauf hin, dass das neue Baugebiet sich in die Umgebung einfügen muss. Dort stehen nur zweigeschossige Häuser. Selbst das Feuerwehrgebäude, ganz in der Nähe gelegen, hat ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss, also zweige-schossig. Nach den Plänen der Erfassungssatzung erfolgt eine Bebauung in einer Randlage vor offener Landschaft. Bauliche Erweiterungen in nördlicher Richtung sind wegen der Hochspannungsleitung nicht möglich. Deshalb kann am Beginn des Ortes doch nicht mit hohen Häusern be-gonnen werden und dicht dahinter und im weiteren Um-feld sind alle Häuser ein Stockwerk niedriger. Beim letzten größeren Baugebiet Pilgerpfad Süd ist die Bebauung zur offenen Feldmark hin ebenfalls eingeschossig plus Dach-geschoss. So muss und soll es an dieser Stelle auch sein. Selbst unter Punkt 6 mit der Überschrift 11Belange von Natur und Landschaft“ wird auf eine der Umgebung angemessene Bebauung hingewiesen. Wörtlich steht un-ter Punkt 6.3: „Zur Vermeidung und Minderung der Beein-trächtigungen von Natur und Landschaft werden (u.a.) fol-gende Maßnahmen ergriffen: „Begrenzung der Höhenent-wicklung der Baukörper zur Verringerung der Auswirkun-gen auf das Ortsbild“. Deutlicher geht es wirklich nicht.	prägt ist. Eine Reduzierung der Geschossigkeit, wie ange-regt, von II- auf I-Geschoss und eine Begrenzung der Firsthöhe auf 7 m würden den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Maßstab unangemessen einschränken und wären nicht im Sinne der Vorschriften des § 34 BauGB.	
--	---	--

Es zieht sich, wie ein roter Faden' durch die 17seitige Begründung der Einbeziehungssatzung, dass sich die Bebauung der Umgebung anzupassen hat. Außerdem ist es noch wichtig zu erwähnen, dass direkt an der (noch) Weide vor einigen Jahren drei zweigeschossige Reihenhäuser, bei denen die 3-Meter-Abstands-Grenze nach dem Lageplan geringer ist, die Bewohner dann eine 9 Meter hohe Hauswand vor sich hätten. Das ist nun wirklich unverhältnismäßig. Gegen diese Art von Bebauung, nämlich dreigeschossig, wird hiermit Widerspruch eingelegt.		
Anmerkungen zum westlichen Rand des Baugebietes an der B 209 Es geht dabei um: 1.) Oberflächenabwasser -Kanal 2.) Beregnungsrohranlage 1.) Radweg an der B 209. Beschreibung: Unter der B 209 führt von dem in 1998 entstanden Baugebiet ein neu verlegtes Abwasserrohr unter der Straßendecke auf die (noch) Weide des jetzigen Besitzers zu. Der Kanalschacht, mit rundem Gullideckel bedeckt, und erhöht angelegt, liegt ganz nah am Radweg und ist von dort aus gut zu sehen. Gleichzeitig wurde 1998 ein Beregnungsrohr neben dem Abwasserrohr mit unter der Straße verlegt. Vom Kanalschacht aus führt das Beregnungsrohr in einem 90 Grad-Winkel weiter in nördliche Richtung, parallel zum Radweg. Es können so zwei Ackerflächen in der Vegetationszeit versorgt werden. Eine Zeichnung mit dem Verlauf der Beregnungsleitung, die ca. 0,8 - 1,0 Meter unter der Oberfläche liegt, ist beigelegt. (Anlage) Begründung: Es muss gewährleistet sein, dass bei Baumaßnahmen die Beregnungsrohrleitung, Durchmesser 120 mm, nicht beschädigt wird und auch nicht überbaut wird. Anmerkungen zum Radweg. Tatsache ist, dass mehr Fahrrad gefahren wird. Dieser Trend entwickelt sich überall, auch in Lüneburg. Das wird seitens der Kommune auch positiv unterstützt. (div. Artikel in der LZ als Anlage). Ganz wichtig ist aber der Ausbau	Der Hinweis, dass eine <u>private</u> Beregnungsleitung am Rand des Satzungsgebiets verläuft, wird in die Begründung aufgenommen. Diese liegt allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sodass die Leitung durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird. Der Anregung wird nicht entsprochen. Der Radweg liegt im öffentlichen Raum, außerhalb des Satzungsgebietes, dessen Grundstücksflächen sich im Privateigentum befinden. Somit ist der Radweg nicht Gegenstand der vorliegenden Einbeziehungssatzung.	In der Begründung wird auf die private Beregnungsleitung verwiesen. Es findet keine Berücksichtigung der Anregung bei der Satzung statt. Die Anregung wird aber an das zuständige Dezernat III weitergegeben.

des Radwegenetzes nicht nur im Zentrum, sondern auch am Stadtrand. Deshalb muss der Fahrradweg in Rettmer, der Stadt und Landkreis verbindet und stark befahren wird, unbedingt verbreitert werden. Sollte an der Stelle, wo das Baugebiet Osterwiese entstehen wird, Flächen für eine Verbreiterung des Fahrradweges benötigt werden, so muss die Kommune dafür welche vorhalten.	Eine Erweiterung des vorhandenen Fahrradweges ist aus kommunaler Sicht erforderlich, diese kann im Bereich der öffentlichen Flächen erfolgen.	
Anmerkungen zum Wegerecht und Begrenzung zum Acker und Einfahrt ins Baugebiet 1. eingetragenes Wegerecht 2. Zaun zur Abgrenzung zum Acker 3. Schwengelrecht 4. Zufahrt zum Acker und zum Baugebiet 1) Es besteht ein Überfahrtsrecht zum Acker, der parallel zur (noch) Weide in nördlicher Richtung liegt. Das Recht ist eingetragen und von Grundbuchamt Lüneburg schriftlich angefordert. Es muss bestehen und erhalten bleiben, da sonst kein Zugang zu der Ackerfläche besteht. Es muss gewährleistet sein, dass der Weg zum Acker hin, ob als Eigentümer oder Pächter, ohne Einschränkungen benutzt werden kann. Der Verlauf des eingetragenen Weges ist auf dem beiliegenden Plan vorab eingezeichnet. (Anlage) 2) Es wird erforderlich sein, einen Zaun an der nördlichen Seite des Baugebietes einzurichten. Er könnte so aussehen, wie der im Baugebiet Pilgerpfad Süd, dort hat er sich bewährt. Ein Druck auf Ackerflächen würde so erst gar nicht entstehen. Für die Durchfahrtstelle muss ein Tor installiert werden. 3) Der Zaun darf nicht genau auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden. Hier muss das Schwengelrecht zum Tragen kommen, d.h. der Zaun muss um 0,6 m zurückversetzt werden. Nur so kann der Acker entsprechend seiner Größe bearbeitet werden. Die Eigentümerin des Ackers und der Pächter fordern, dass die Regeln des Schwengelrechts berücksichtigt und angewandt werden. 4) Es muss gewährleistet sein, dass man als Eigentümer oder Pächter ungehindert und zu jeder Zeit, kostenlos und	Die Anregungen werden zum Teil berücksichtigt. Das besagte Wegerecht wird in die Planzeichnung aufgenommen. Entsprechend des beiliegenden Lageplanes wird dieser Weg als eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche zugunsten der jeweiligen Anlieger festgesetzt. Die vorgesehene Eingrünung des Satzungsgebietes wird an dieser Stelle folgerichtig unterbrochen. Eine dauerhafte Zäunung sollte nicht erfolgen. Eine Eingrünung wird als ausreichend erachtet. Das Schwengelrecht ist bei der konkreten Ausführung zur Eingrünung zu beachten.	Die Planzeichnung wird um das besagte Wegerecht ergänzt. Die Begründung wird bezüglich der erforderlichen Abstands der Gehölzpflanzung inkl. temporärer Wildschutzzäunung zur angrenzenden Ackerfläche (Schwengelrecht) ergänzt.

ohne Einschränkungen die Zufahrt zum eigenen oder gepachteten Acker benutzen kann. Die Zufahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeuigen und Maschinen erfolgt über die 5 m breite öffentliche Straße der Kommune und über einen Weg des Baugebiet zum Acker und zurück. Eine Bepflanzung an der Durchfahrtstelle zum Acker darf nicht erfolgen.		
Anmerkungen zum Punkt 4.3 Grünordnung Entlang der Nordostgrenze soll eine Ortsrandeingrünung in einer Breite von 5 Metern, erfolgen. Es sollen Bäume 2. Ordnung mit Endhöhen unter 15 m angepflanzt werden. Sie geben fünf Baumarten vor. Zwei von diesen Baumarten werden aber höher als 15 Meter, die sollten nicht gepflanzt werden. Es sind: Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) 15 - 25 m, Vogelkirsche (<i>prunus avium</i>) 20 - 25 m. Von den Sträuchern sind nicht zu verwenden: Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), verbreitet sich stark durch Wurzelausleger, die so in den Ackerboden gelangen, Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>), verzweigt sich sehr stark durch Seitentriebe, die so auf den Acker gelangen. Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) keine hiesiger Strauch, giftig sind Blatt + Frucht. (Quellen: „Hecken für jeden Garten“, BLV Verlag, München, „Sträucher in Natur und Garten“, Gräfe und Unzer Verlag).	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Arten Sandbirke, Vogelkirsche, Blutroter Hartriegel und Pfaffenhütchen werden aus der Pflanzliste gestrichen. Die Haselnuss bleibt weiterhin Bestandteil der Pflanzliste. Die Einschätzung, wonach es sich beim Pfaffenhütchen nicht um einen einheimischen Strauch handelt, wird nicht geteilt. Aufgrund der Giftigkeit wird jedoch auf die Pflanzung der Art verzichtet. Bei der Haselnuss handelt es sich um eine für den Naturschutz wertvolle Strauchart, die daher weiterhin Bestandteil der Pflanzliste sein soll.	Die Pflanzliste wird geändert.
Anmerkungen zu Punkt 6: Belange von Natur und Landschaft. Es wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme auf dem Grundstück vorgenommen. Sie ist sehr ausführlich dargestellt und gibt wertvolle Einblicke über Flora, Fauna, Habitat und Boden. Es sollen dort umfangreiche Maßnahmen ausgeführt werden, wofür sehr vielen Bodenbewegungen nötig sind. Einfach ist es nicht, die Berechnungen dafür zu verstehen, und die Gründe für die Veränderungen nachzuvollziehen. Das ganze Projekt wird sehr viel Pflegearbeiten erfordern und muss in der Entwicklung mit Fachkenntnis in Beobachtung bleiben, wozu viel Zeit gehört. Es gäbe viele Fragen dazu, eine sei erlaubt: woher soll	Es ist nicht zwingend erforderlich, dass es sich bei den anzulegenden Senken um dauerhaft wasserführende Teiche handelt. Vielmehr ist es das Ziel unterschiedliche Standortverhältnisse zu schaffen. In Zeiten des Klimawandels werden Feuchtbiopte zunehmend seltener, weshalb durch Geländeabgrabungen neue Feuchtstandorte geschaffen werden sollen, die sich je nach tatsächlichen Wasserverhältnissen im Untergrund zu Landbiotopen wie Röhrichte oder Hochstaudenfluren oder zu Kleingewässern mit vermutlich nur temporärer Wasserführung entwickeln.	Die Begründung wird zu den zu erwartenden Standortverhältnissen in den Abgrabungsflächen konkretisiert.

das Wasser für die Teiche kommen? Der tiefste Punkt im Moorbruch liegt nicht auf dem Baugelände.		
--	--	--

Stellungnahme Privatperson 3		
Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
Es ist nachvollziehbar, dass die Stadt Lüneburg, angesichts steigender Nachfrage nach Wohnbebauungsgrundstücke, Arrondierungen der besiedelten Ortsteile vornehmen will. Insofern begrüße ich die Einbeziehungssatzung N.2 Osterwiese. Ich bedaure aber außerordentlich, dass mir in der Sitzung des Bauausschusses vom 7.12 (wir hatten hunderte von Seiten wegen Wienebüttel durchzuarbeiten) neben dem Wegerecht für die landwirtschaftliche Fläche nicht aufgefallen ist, dass es eine Formulierung gab „Begrünte Dächer dürfen auch als Flachdächer ausgebaut werden“, die bezüglich der Einfügung in die Eigenart der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung aus städtebaulicher Sicht verheerend sein könnte. In 4.2 wird entsprechend des näheren Ortsbildes festgestellt, dass die Hauptgebäude mit symmetrischen Satteldächern, Walm-dächern und Krüppelwalmdächern auszubilden sind, was absolut richtig ist. Durch diese o.g. Formulierung wäre es jedoch möglich auf zwei Stockwerke zusätzlich noch ein Satteldach draufzusetzen, was das Maß der baulichen Nutzung in der unmittelbaren Umgebung, sprengen würde. Es würde an dieser Stelle, eines in die offene Landschaft auslaufende Randbebauung eines Dorfes, überhaupt nicht passen und damit der Forderung des § 34 BauGB zuwiderlaufen. Bitte denken Sie daran, dass die Nachbargebäude, einstöckig plus Dach bis an die Grundstücksgrenze gebaut, in unmittelbarer Nähe dieses Riesengebäude wie eine Wand vor sich hätten. Ich bitte Sie deshalb, auf diesen Satz „Begrünte Dächer dürfen auch als Flachdächer ausgebaut werden“ zu verzichten. Die andere und vermutlich bessere Möglichkeit wäre eine Regelung die für diesen Teil der Osterwiese nur eingeschos-	Der Anregung wird nicht gefolgt. Innerhalb des Satzungsgebietes haben bauliche Vorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise orientieren sich an der Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung. Dazu gehört auch die Dachgestaltung der baulichen Anlagen. Im Satzungsgebiet sind Flachdächer nur begrünt zulässig. Diese Bauvorschrift entspricht der vorhandenen Dachgestaltung des näheren Umfeldes, wie z.B. zwei Gebäude mit begrüntem Flachdach im Baugebiet Rettmers Höhe. Außerdem ist die Errichtung von Flachdachgebäuden im angrenzenden Bebauungszusammenhang nicht ausgeschlossen.	Die Satzung wird zu diesem Punkt nicht geändert.

sige Bauweise plus Dachgeschoss erlaubt und die Firsthöhe von 9 m, die für die Umgebung sowieso schon sehr hoch ist, herabsetzt.		
--	--	--

Stellungnahme Landkreis Lüneburg		
Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
Anregungen Brandschutz Gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.	Die Begründung beinhaltet bereits den hervorgebrachten Hinweis auf den abwehrenden Brandschutz.	Der Hinweis ist bereits in der Begründung berücksichtigt.
Natur- und Landschaftsschutz Das in der Begründung erläuterte Konzept zur Herrichtung der südlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt und wird daher in der beschriebenen Version begrüßt. Folgendes ist noch anzupassen: Auf S. 20 heißt es, der zentrale Bereich soll in den ersten drei Jahren im Herbst beräumt werden. Hier schlage ich vor, ab dem zweiten Jahr eine Ortsbesichtigung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, um den Zustand zu bewerten und	Der Vorschlag für eine gemeinsame Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird begrüßt, um die erwünschten Entwicklungsziele für Natur und Landschaft zu erreichen. Der Anregung wird daher gefolgt.	Die Begründung wird der Anregung entsprechend bezüglich des geplanten Vorgehens ergänzt.

zu beurteilen, ob auch im dritten Jahr eine solche Räumung der Fläche noch notwendig ist bzw. wie diese im zweiten Jahr auszusehen hat. Da sich möglicherweise bereits geschützte Arten (v.a. Amphibien) um die neuangelegten Gewässer eingefunden haben können, ist ab dem zweiten Jahr mit besonderer Vorsicht vorzugehen.		
In der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung ist es sinnvoll, für die „T-Fläche Feuchtbiotop“ auch die Biotoptypen anzugeben. Angestrebt wird eine Binsen- und hochstaudenreiche Nasswiese bzw. Großseggenried, je nach Entwicklungstendenzen sind hier aber fließende Übergänge möglich und der Biotoptyp kann nicht ganz genau definiert werden. Daher ist auch die Einstufung der Wertigkeit mit 4,5 angemessen. Die Anlage von Steinhäufen/Totholzhaufen sollte eine Mindestgröße von 1 - 2 Kubikmeter betragen, dürfen aber auch mehrere Kubikmeter groß sein. Aufgrund der Lage in den feuchteren Bereichen sollten diese nur leicht in den Boden eingelassen werden oder auf der Oberfläche platziert werden. Haufen, die lediglich aus Totholz bestehen, sind nur temporär von Bedeutung. Daher sollten entweder reine Steinhäufen oder solche mit Steinen und Totholz errichtet werden. Die Höhe sollte 1 m bis 1,5 m betragen. Es sind größere Natursteine zu nehmen, sodass ausreichend Hohlräume entstehen können.	Den benannten Anregungen wird gefolgt. Das Konzept wird zu diesen Punkten ergänzt.	Die Begründung wird der Anregung entsprechend ergänzt.
Für die Ortsrandeingrünung ist eine Bepflanzung vorgesehen, die Pflanzliste gibt dabei 5 Baumarten und 9 Straucharten vor. Ich empfehle, eine Mindestzahl an unterschiedlichen Arten festzulegen, um ein ausreichendes Maß an Biodiversität zu gewährleisten. Mindestens acht bis zehn unterschiedliche Arten sind zu empfehlen. Der Bereich zwischen Bebauungsfläche und Kompensationsfläche könnte ebenfalls noch mit einer schmalen Schutzpflanzung versehen werden, um klar abzugrenzen, wo die Kompensationsfläche beginnt und für diese einen besseren Schutz zu gewährleisten.	Der Anregung wird nur teilweise gefolgt. Da aufgrund einer privaten Anregung zwei Baumarten und zwei Straucharten nicht mehr Bestandteil der Pflanzliste sein werden, sind ohnehin nur noch zehn Arten in der Liste enthalten. Insofern wird eine geringere Mindestzahl von nur 7 unterschiedlichen Arten vorgesehen. Die sinnvolle Schutzpflanzung zwischen Baugebiet und Kompensationsfläche wird zwar nicht festgesetzt, da zum Zweck der Pflege der Fläche eine Zuwegung gegeben sein muss, deren Lage noch unklar ist. Weil hier bereits einzelne Büsche vorhanden sind, würde eine festgesetzte Bepflanzung die Möglichkeiten für die Pflegezufahrt zu sehr einschränken. Durch den Erhalt der Weidengebüsche und weiteren Einzelbüschen entlang der Kompensa-	Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die Bepflanzung aus mindestens 7 unterschiedlichen Gehölzarten bestehen muss. Weitere Ergänzungen oder Änderungen erfolgen zu diesem Punkt nicht.

	tionsfläche ist eine Eingrünung unter Berücksichtigung einer freizuhaltenden Pflegezuwegung im Ausgleichskonzept allerdings bereits im Ansatz angedacht.	
Der doch recht starke „Eingriff“ (der jedoch der Biotopaufwertung dient) in die Brennesselflur ist aufgrund der weiter östlich außerhalb des Geltungsbereiches weiterhin vorhandenen Brennesselflur, die so belassen wird, auch in Bezug auf Habitatfunktionen vertretbar. Geschützte Biotope sind durch die neue Planung nicht mehr betroffen. Die nährstoffreiche Nasswiese ist bereits seit einiger Zeit aufgrund von Nutzungsaufgabe und vermutlich der Trockenheit ab 2018 zu einer artenarmen Brennesselflur geworden. Durch die Kompensationsmaßnahmen wird eine Aufwertung dieser Flächen erreicht, mit teilweiser Wiederherstellung des vorherigen Zustandes.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Beleuchtung des Außenbereiches und auch der Kompensationsfläche im Süden sollte weitestgehend verhindert werden.	Der Anregung wird gefolgt.	Die Begründung wird der Anregung entsprechend ergänzt.
Eine Baufeldfreimachung sollte nur außerhalb der Zeit zwischen dem 01.03 und 31.09. erfolgen.	Der Anregung wird gefolgt.	Die Begründung wird der Anregung entsprechend ergänzt.

Stellungnahme Avacon Netz GmbH		
Hinweis	Abwägung	Beschlussvorschlag
gern beantworten wir Ihre Anfrage. Der angefragte Bereich befindet sich südöstlich der Leitungsschutzbereiche unserer Fernmeldekabel. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Aus dem beiliegenden Lageplan mit dem Verlauf der Fernmeldekabel ist ersichtlich, dass der am nächsten zum Satzungsgebiet gelegene Kabel ca. 2 m außerhalb des Geltungsbereichs und ca. 6 m außerhalb des festgelegten überbaubaren Grundstückfläche liegt. Somit sind die geforderten Leitungsschutzbereiche der Fernmeldekabel durch die vorliegende Planung nicht betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<u>Fernmelde:</u> Für unsere sich nordwestlich des Planungsgebietes befindlichen Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbe-		

reich von je 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachsen. Über und unter den Fernmeldekabeln benötigen wir einen Schutzbereich von je 1,00 m. Innerhalb dieser Schutzstreifen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Fernmeldekabel beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb der Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Fernmeldekabel haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Ferner dürfen innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer Fernmeldekabel keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Falls unsere Fernmeldekabel durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten innerhalb der Leitungsschutzbereiche dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Die Lage der Fernmeldekabel entnehmen Sie bitte dem beigefügten Übersichtsplan der Sparte Fernmelde.		
--	--	--

Stellungnahme GfA Lüneburg		
Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
Die Abfallentsorgung des Plangebiets wird durch die GfA Lüneburg - gkAöR sichergestellt. Bei Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten gilt es zu beachten, dass neben dem Behälterstandort auch ein angemessener Wertstoffsammelplatz für lose Abfälle, z.B. Sperrmüll, als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten ist. Wir weisen darauf hin, dass lt. Der GUV-Regel 2113, ein Befahren von Sackgassen, die über keine ausgezeichnete Wendeanlage verfügen ein grundsätzliches Verbot des	Die Mülltonnen werden am Abfuhrtag im Einmündungsbereich der Straße Osterwiese zum Abholen bereitgestellt, so dass eine ungehinderte Passierbarkeit für den Schwerlastverkehr gewährleistet ist. Sofern die Einrichtung eines Wertstoffsammelplatzes tatsächlich erforderlich wird, kann dieser im Einmündungsbereich der Straße Osterwiese hergestellt werden. Einer entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzung im Rahmen der Einbeziehungssatzung bedarf es allerdings nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Rückwärtsfahrens gilt. Die Müllgefäße und Wertstoffe sind dann so an der für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straße bereitzustellen, dass ein schnelles und ungehindertes Verladen gewährleistet ist. Da die geplante verkehrstechnische Erschließung von der Straße Osterwiese erfolgen soll und für die innere Erschließung keine Verkehrsführung vorliegt, haben wir derzeit noch Bedenken über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung.		
---	--	--

Stellungnahme LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst		
Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	Die empfohlene Luftbildauswertung wird im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme LBEG		
Hinweis	Abwägung	Beschlussvorschlag
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme LGLN		
Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
Zu der mir von Ihnen übermittelten Fachplanung gebe ich folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken: Im Screenshot wird auf darauf verwiesen, dass in den Verfahrensvermerken zusätzlich zum Jahr der Kartenunterlage auch der Monat benannt werden muss. Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/ Luftbild anzubringen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg. Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.niedersachsen.de) zu enthalten.	Die Anregungen werden berücksichtigt.	In der Planzeichnung sowie in der Begründung werden die Quellvermerke angepasst.

Stellungnahme AGL		
Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
Nach umfangreicher Sichtung der mitgesandten und uns zur Verfügung gestellten Unterlagen möchten wir zunächst einmal auf unsere bereits im Rahmen von Bauvoranfragen abgegebenen Stellungnahmen (Nr.: 271/2019 vom 25.07.2019 und Nr.:381/2019 vom 13.01.2020) verweisen, in denen bereits ein Teil der von uns hier zu vertretenden Belange benannt wurde und deren Inhalte auch immer noch für das Planvorhaben zu beachten sind. Zwar wurden hiervon einzelne Teile in der Begründung zum Plan benannt, leider im Plan aber nicht ausreichend dargestellt und umgesetzt, so dass weder die vorhandenen öffentlichen abwassertechnischen Anlagen auf Dauer aus-		

reichend gesichert und geschützt sind, noch deren notwendige Unterhaltung für die Zukunft in gleicher Weise ermöglicht wird. Zu den hier besonders von uns zu vertretenden Belangen möchten wir wie folgt ausführen: <u>Schmutzwasserkanalisation:</u> Das aus dem Plangebiet bestehende Flurstück 42/3 der Flur 4 wird im südwestlichen Bereich des Flurstückes von einem öffentlichen Schmutzwassersammler DN 200 gekreuzt, der aus den 60'er bzw. 70'er Jahren des vergangenen Jahrhunderts (aus Zeiten der Eigenständigkeit der Gemeinde Rettmers, noch vor der Gebietsreform) stammt und fast das gesamte im Ortsteil Rettmer anfallende Schmutzwasser in das übergeordnete weitere städtische Kanalnetz hin abführt. Diese dort vorhandene öffentliche Abwasseranlage, die auch die Planfläche somit schmutzwassertechnisch erschließt, ist trotz bereits relativ hoher hydraulischer Auslastung zwar noch zur Aufnahme der zusätzlich durch das geplante Vorhaben anfallenden Schmutzwassermengen fähig, eine mittelfristige Vergrößerung des vorhandenen Rohrquerschnittes muss jedoch in Betracht gezogen werden. Zur Ermittlung auch der hierfür notwendigen Planungsgrunddaten hat die AGL damit begonnen den bestehenden Generalentwässerungsplan der Hansestadt Lüneburg zu überarbeiten und den derzeitigen Bedürfnissen anzupassen. Hierbei laufen zurzeit die notwendigen Datenaufnahmen und Recherchearbeiten. Mit ersten sicheren und planungsrelevanten Ergebnissen hierzu ist allerdings voraussichtlich nicht vor Ende 2022 zu rechnen. Ein Anschluss mit privaten Anschlussleitungen wäre für den geplanten neuen Siedlungsbereich nach entsprechenden Vorabstimmungen mit der AGL als Anlagenbetreiber möglich. In jedem Falle hat der hier vorhandene Kanal, mit Überdeckungshöhen von lediglich ca. 1,30 m bis etwa 1,90 m im Plangebiet, eine zentrale Erschließungs- und Entsorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil und muss zwingend dauerhaft in seinem Bestand gesichert und in seiner	Der Anregung wird gefolgt. Die Leitungstrasse mit Schutzstreifen wird in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Anstelle von bisher zwei Geländesenken wird nur noch eine Geländesenke eingeplant, die außerhalb des Kanals und der angrenzenden Schutzstreifen gelegen sein wird. Auch die geplanten Steinhäufen werden so neu platziert, dass sie außerhalb der Schutzstreifen gelegen sein werden. Die Zugänglichkeit ist gegeben, da die Fläche zur Pflege über die bestehende Erschließung befahren werden kann.	Die Lage der Leitungstrasse und des Schutzstreifens wird in der Planzeichnung als geh-, Fahr- und Leitungsrecht übernommen. Das Ausgleichskonzept wird so geändert, dass Geländeabgrabungen und Steinhäufen nur außerhalb der Leitungstrasse inkl. des Schutzbereichs gelegen sind. Die Begründung wird zur Sicherung der Trasse und der erforderlichen Zugänglichkeit ergänzt.
---	---	--

Lage weiterhin geschützt werden. Hierzu wäre aus unserer Sicht diese wichtige Trasse bereits im Plan zur Einbeziehungssatzung durch eine entsprechende Darstellung (anhand der vorhandenen Kanalkatasterdaten) und entsprechende Festsetzungen von Leitungs- und Wegerechten wiederum mit entsprechender Plandarstellung und den notwendigen Symbolgebungen einzuzeichnen und dadurch auch schon dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Außerdem wäre hier der Zugang zu dieser Anlage mit ihren Bauwerken zu Unterhaltungs- und Kontrollzwecken auch mit mehrachsigen LKW's bis hin zu 12 t Achslast, auch nach Umsetzung der Planungen weiterhin möglich zu halten (Auch hier wäre es sinnvoll entsprechende Wegerechte bereits in der Plandarstellung zu definieren). Die erforderliche Trassenbreite sollte hierbei jeweils mindestens 3,00 m beidseitig der Rohrachse (Gesamtbreite also 6,00 m) nicht unterschreiten. Dieser festgesetzte Trassenbereich wäre dann auch dauerhaft sowohl von hochbaulichen festen Anlagen freizuhalten. Außerdem sind sowohl Abgrabungen, wie auch Bodenaufschüttungen, die den Kabelbestand negativ beeinflussen könnten, unzulässig. Aus den Darstellungen der Begründung zur Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Osterwiese“ unter Punkt 6.5 Ausgleich ist zu entnehmen, dass allerdings genau über der vorhandenen Schmutzwasserkanaltrasse eine Ausgleichsmaßnahme in Form der Anlage eines Kleingewässers vorgesehen ist. Dieses Ansinnen kann aus unserer Sicht nur abgelehnt werden, da dadurch der Fortbestand und Betrieb des Kanals gefährdet werden würden und zudem die notwendige Unterhaltung in Teilbereichen verhindert, bzw. zumindest erschwert werden würden.		
<u>Niederschlagswasseranlagen:</u> An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft in der Geländesenke der „Rettmer Graben“, der als Gewässer III. Ordnung in der Unterhaltung der AGL steht und als Hauptvorfluter das gesamte anfallende Oberflächenwasser der Ortslage Rettmers sammelt und nach Nordosten hin in Richtung des Hasenburger Baches abführt. Dieser Vorfluter hat für den gesamten südlichen Stadtbereich	Das Ausgleichskonzept steht der Vorgabe nicht entgegen. Im Bereich des Unterhaltungstreifens ist teilweise bereits Weidengebüsch vorhanden, d.h. die Zugänglichkeit zu diesem Teil war auch vorher nicht gesichert. Für den übrigen Bereich sind keine Anpflanzungen geplant. Die Fläche kann zum Zweck der Pflege wie bisher erreicht werden. Eine ergänzende Festsetzung wird nicht erforderlich,	Die Begründung wird zur Klarstellung zur weiterhin erforderlichen Zugänglichkeit des Grabens inkl. eines Unterhaltungstreifens zur Pflege ergänzt.

eine übergeordnete Bedeutung für die Entwässerung und ist daher in seiner Funktion unbedingt zu erhalten und zu sichern. Hierzu ist es erforderlich, dass die notwendigen Unterhaltungs- und Regulierungsarbeiten in gewohnter Weise durchgeführt werden können und auch das dabei anfallende Räum- und Schnittgut im unmittelbaren Randbereich abgelagert und dort auch dauerhaft verbleiben kann. Zu Unterhaltungszwecken ist zu diesem Gewässer ein Unterhaltungstreifen von mindestens 3,00 m Breite, ab Grabenböschungsschulter einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens sind jegliche hochbauliche Anlagen, wie auch für Graben- und Unterhaltungsgeräte (Achslast von bis zu 12 t) nicht ausreichend tragfähige Oberflächenbefestigungen, sowie etwaige Abgrabungen und Aufschüttungen zum derzeit vorhandenen Geländeniveau nicht zulässig. Innerhalb dieses Streifens wären nach Möglichkeit entsprechende Wegerechte dauerhaft festzusetzen.	da sich die Notwendigkeit der Pflege aus dem Wasserhaushaltsgesetz ergibt. Die Durchführung der Unterhaltung ist danach vom Anlieger zu dulden und durch Zuweisung zu ermöglichen (§ 41 (3) WHG).	
An der Nordostgrenze des Plangebiets zum Flurstück 41/3 hin verläuft entlang der Flurstücksgrenze ein öffentlicher RW-Kanal DN 400, der etwa mittig des Grenzverlaufes in einen offenen Graben ausmündet, welcher wiederum in der Unterhaltungspflicht der Hansestadt bzw. der AGL steht und schließlich in den „Rettmer Graben“ einmündet. Der Betonrohrkanal mit einer Rohrdeckung zwischen lediglich ca. 0,20 m bis 0,65 m und der Graben führen das Niederschlagswasser aus dem Bereich der ehemaligen Bundesstraße/Landesstraße und des Baugebietes „Rettmers Höhe“ ab. Diese Kanaltrasse muss wie bereits die Schmutzwassertrasse zwingend dauerhaft in ihrem Bestand gesichert und in der Lage weiterhin geschützt werden. Hierzu wäre aus unserer Sicht auch diese wichtige Trasse bereits im Plan zur Einbeziehungssatzung durch eine entsprechende Darstellung anhand der vorhandenen Kanalkatasterdaten und entsprechende Festsetzungen von Leitungs- und Wegerechten wiederum mit entsprechender Plandarstellung und den notwendigen Symbolgebungen einzuzichnen und dadurch auch schon dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Außerdem wäre hier der Zu-	Der Anregung wird gefolgt und die Kanaltrasse inkl. des Schutzstreifens in die Einbeziehungssatzung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Im Bereich des Schutzstreifens wird die Anpflanzfläche so verschoben, dass dieser von Gehölzbewuchs freigehalten wird. Das Ausgleichskonzept wird so geändert, dass die Verwaltung außerhalb des Schutzstreifens gelegen ist. Im Bereich des Grabens sind keine entsprechenden Kennzeichnungen erforderlich, da sich das Erfordernis einer Zugänglichkeit zur Beräumung aus dem Wasserhaushaltsgesetz ergibt. Die Zugänglichkeit wird durch die Planung nicht erschwert. Der eigentliche Graben ist zudem nicht Teil des Geltungsbereichs.	In der Planzeichnung wird die Regenwasserleitung inkl. Schutzstreifen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Begründung wird der Abwägung entsprechend geändert.

gang zu dieser Anlage mit ihren Bauwerken zu Unterhaltungs- und Kontrollzwecken auch mit mehrachsigen LKW's bis hin zu 12 t Achslast, auch nach Umsetzung der Planungen weiterhin möglich zu halten (Auch hier wäre es sinnvoll entsprechende Wegerechte bereits in der Plandarstellung zu definieren). Die erforderliche Trassenbreite sollte hierbei jeweils wiederum mindestens 3,00 m beidseitig der Rohrachse (Gesamtbreite also 6,00 m) nicht unterschreiten, wie in der Begründung unter Punkt 4.4 zwar schon beschrieben aber leider nicht in der Planunterlage umgesetzt. Dieser festgesetzte Trassenbereich wäre dann auch dauerhaft sowohl von hochbaulichen festen Anlagen freizuhalten. Außerdem sind sowohl Abgrabungen, wie auch Bodenaufschüttungen, die den Kabelbestand negativ beeinflussen könnten, unzulässig. Zusätzlich wäre in diesem Schutzstreifen wegen der äußerst geringen Rohrdeckungen und der dadurch drohenden Verwurzelungen des Rohrquerschnittes und auch der notwendigen Zugänglichkeit der Rohrtrasse auch eine geschlossene Bepflanzung, wie im Plan als 5,00 m breite Randeingrünung (Begründung Punkt 4.3, Seite 11) vorgesehen, kann aus unserer Sicht nicht zulässig sein und müsste entsprechend verschoben werden. Im Bereich des anschließenden Grabenteilstückes wäre wiederum ein entsprechender Unterhaltungstreifen von mindestens 3,00 m Breite, ab Grabenböschungsschulter einzuhalten und dauerhaft festzusetzen. Innerhalb dessen wiederum jegliche hochbauliche Anlagen, wie auch für Graben- und Unterhaltungsgeräte (Achslast von bis zu 12 t) nicht ausreichend tragfähige Oberflächenbefestigungen, sowie etwaige Abgrabungen und Aufschüttungen zum derzeit vorhandenen Geländeniveau nicht zulässig wären und innerhalb dessen nach Möglichkeit wiederum entsprechende Wegerechte dauerhaft festzusetzen wären. Dadurch müsste dann auch die bisher vorgesehene Kompensation (Begründung Punkt 6.5 Ausgleich) – 3.Verwaltung für anfallenden Oberboden ... – entsprechend an anderer Stelle umgesetzt werden.		
--	--	--

<u>Niederschlagswasseranschlüsse:</u> Trotz der vorhandenen Erschließungssituation für das Niederschlagswasser kann ein Anschluss der geplanten neuen Bebauung an diese vorhandenen Anlagen, wie in den „Hinweisen“ zur Planunterlage, sowie der Begründung (Punkt 4.4, Seite 13) dargestellt, zunächst nur in Aussicht gestellt werden, wenn ein satzungskonformer Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist und dieses durch entsprechende Fachgutachten nachgewiesen wird und in entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren behördlich erlaubt, bzw. genehmigt wird. Selbst dann muss damit gerechnet werden, dass ein Anschluss zur Reduzierung der Hochwasserabflüsse nur in gedrosselter Form geduldet wird und entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden müssten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Die Begründung wird um die benannten Hinweise ergänzt.
--	---	---

Stellungnahme BUND		
Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
Das Plangebiet liegt laut RROP im Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung, sowie im Einzugsgebiet einer vorhandenen Wassergewinnungsanlage und somit im Wasserschutzgebiet (Anlage 4). Es wird als Grünland hydromorpher Standorte klassifiziert und ist aufgrund dessen Treibhausgassenke mit CO₂-Speicherung. Außerdem dient sie als Trittsteinbiotop in der Biotopverbundfläche. Gemäß RROP sind Nasswiesen und Feuchtgrünland zu erhalten. 1 Der südwestliche Teil wird als § 30-Fläche 2211 gekennzeichnet, an die sich das § 30-Biotop 2210 anschließt (Anlage 2 +3). Beide wurden 2013 für den Landkreis als schützenswerte Biotope von PMG + Dankelmann ausgewiesen. Innerhalb des Einbeziehungssatzungsverfahrens wurden beide § 30-Biotope von der UNB als nicht mehr existent bezeichnet, so dass der Schutzstatus als gesetzlich geschütztes Biotop nicht mehr gegeben sein soll.	Der Hinweis, wonach die Fläche zu dem sich zwischen Lüneburg und Bienenbüttel erstreckendem Wasserschutzgebiet Lüneburg gehört, wird in die Begründung übernommen. Ebenfalls wird in die Begründung übernommen, dass der Bereich gemäß Landschaftsrahmenplan als Senke für klimaschädliche Stoffe gekennzeichnet ist.	Die Begründung wird der Abwägung entsprechend ergänzt.

Der BUND weist darauf hin, dass nach § 1 a Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes u. a. durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen werden soll. Dieser Grundsatz nach Satz 1 ist nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Planfläche, eine Grünlandfläche, steht im Verbund mit weiteren Acker- und Grünlandflächen zwischen den Orten Rettmer und Hücklingen. Sie ist somit auch Bestandteil des Grünzugs von Lüneburg. Bei der Planung wird nicht berücksichtigt, dass ihre Funktion als Treibhausgassenke für das Klima eine tragende Rolle spielt (Anlage 1). Negative Veränderungen der Fläche, wie sie durch das Baugebiet „Rettmers Höhe“ und damit einhergehend der Bau des Regenwasserkanals (RW-Kanal DN 400) erfolgte, fördern den Klimawandel und sind vom BUND nicht zu akzeptieren. Der offene Kanal als Fortsetzung des Regenwasserkanals, der zwischen den beiden § 30-Biotopen verläuft (!), wird regelmäßig durch die Stadt Lüneburg unterhalten und führt zur Entwässerung der angrenzenden Biotope. Die zwangsläufige Austrocknung dieser ehemals feucht-moorigen Flächen führt zur Freisetzung von gebundenem Kohlenstoff-, Stickstoff- und Phosphorverbindungen! In der Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel (DAS) des BMU wird darauf hingewiesen, vor allem den Schutz hydromorpher Böden zu intensivieren. Diese liefern einen entscheidenden Beitrag sowohl zum Klimaschutz als auch zum Bodenschutz. Es gilt die Kohlenstoff-Senkenfunktion der Böden so weit wie möglich zu erhalten, wiederherzustellen oder nachhaltig zu verbessern. Im vorliegenden Planverfahren wird § 1a Abs. 5 BauGB missachtet.	Die Auffassung, wonach im vorliegenden Planverfahren die Anforderungen des § 1a Abs. 5 BauGB hinsichtlich der Anforderungen zum Klimaschutz missachtet werden, wird nicht geteilt. Der feuchte Bereich des Satzungsgebiets wird als Ausgleichsfläche gesichert und nicht in die Bebauung einbezogen. Der für die Bebauung überplante Bereich ist deutlich trockener und weist keinesfalls hygromorphe Bodenverhältnisse auf. In Abänderung des Ausgleichskonzepts soll auf die Anlage einer tieferen Senke der vorliegenden Anregung und der Anregung der AGL folgend verzichtet werden. Mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird dadurch nur noch sehr marginal in den Boden eingegriffen. Die positiven Effekte der Ausgleichsmaßnahmen durch die Neuschaffung von Feuchtlebensräumen überwiegen im Vergleich zu den geringfügigen Bodenveränderungen, die mit der Herstellung der Feuchtbiootope verbunden sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Satzung wird um Ausführungen zur Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen des Klimaschutzes ergänzt. Das Ausgleichskonzept wird dahingehend geändert, dass nur noch eine tiefere Bodensenke hergestellt wird.
Gemäß dem RROP ist bei allen Maßnahmen, die in den Bestand von Natur und Landschaft eingreifen, die Sicherung und Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu beachten. Den Gemeinden wird ferner empfohlen, Bilanzen über Flächenverbrauch und Grundwassersituation aufzustellen. Diese Bilanzierungen sind	Eine entsprechende Bilanzierung wird nicht vorgesehen. Sie ist aufgrund der geringen Auswirkungen der Bebauung und der geringen Flächengröße auch nicht erforderlich.	Die Satzung wird zu diesem Punkt nicht geändert.

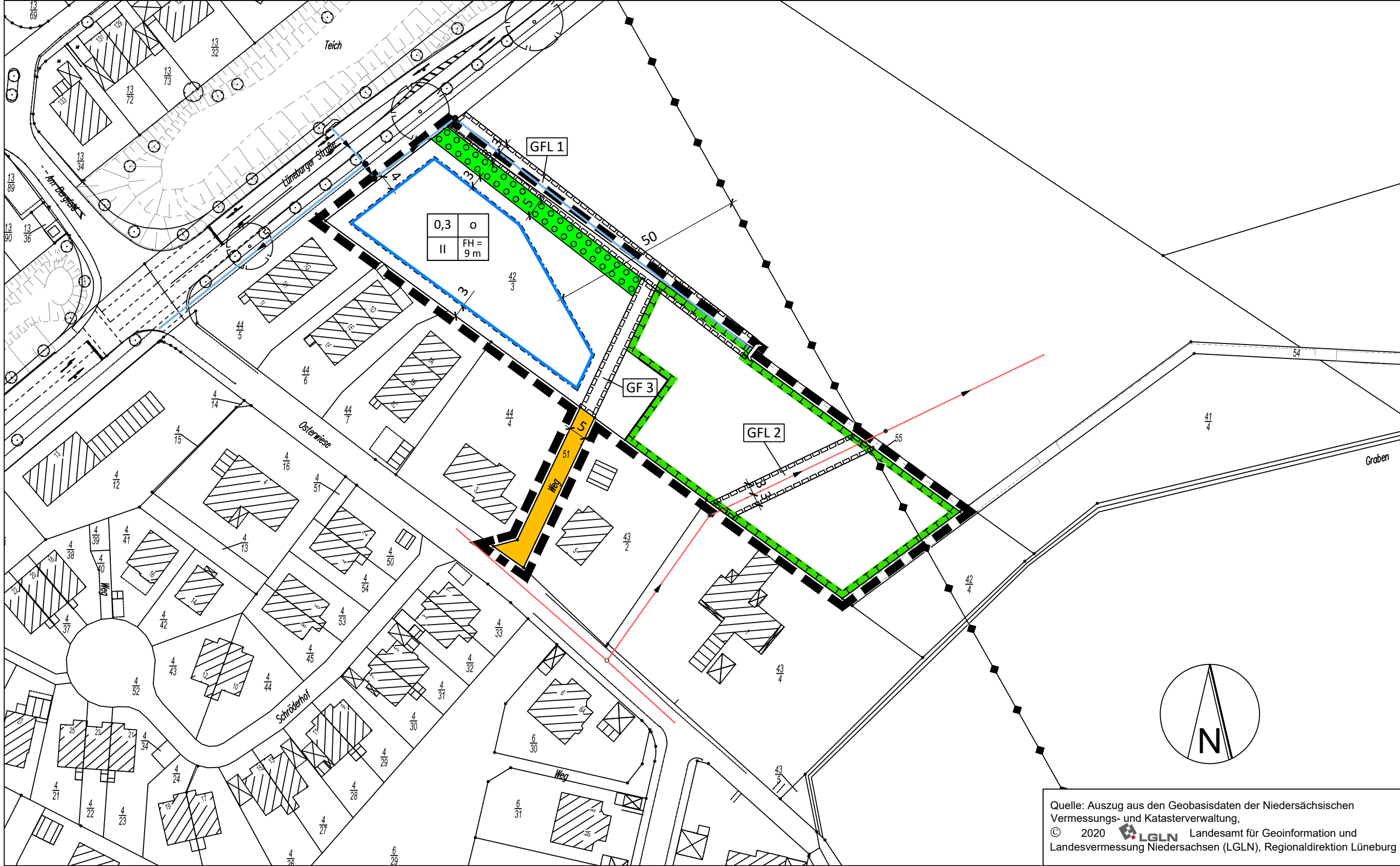
nicht erfolgt und werden anscheinend auch im Zusammenhang mit der Planfläche nicht angestrebt.		
Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen, die eine Wiedervernässung der südwestlichen Fläche innerhalb der Planfläche anstreben, sind nicht ausreichend geplant und nicht zielführend begründet. Solange der Regenwasserkanal als offener Entwässerungsgraben geführt wird und solange Unterhaltungsarbeiten an diesem Kanalstück vorgenommen werden, ist absehbar, dass dies kontraproduktiv zur Entstehung eines feuchten Biotops ist. Der BUND schlägt daher vor, den Regenwasserkanal bis zur Einmündung in den "Rettmer Graben" zu verrohren - Unterhaltungsarbeiten in diesem Teilbereich fallen damit in Zukunft weg. Das anfallende Regenwasser muss auf dem Plangebiet versickern. Eine weitere Geländegestaltung erscheint dem BUND in Hinblick auf die Funktion als THG-Senke eher kontraproduktiv. Bei ausreichender Vernässung wird sich das Gelände von allein nach und nach renaturieren. Ein Eingriff in dieses Gebiet wird eher den Naherholungsdruck durch die umliegenden Bewohner erhöhen.	Die Regenwasserableitung aus dem nördlich angrenzenden Plangebiet erfolgt unabhängig von der hier vorliegenden Planung und kann durch diese nicht beeinflusst werden. Regenwasser ist gemäß § 3 Abs. 8 der Abwasserbeseitigungssatzung ohnehin vorrangig zu versickern, wenn seine einwandfreie Beseitigung auf dem Grundstück dauerhaft gewährleistet ist. Ansonsten besteht der Anschlusszwang an öffentliche Abwassereinrichtungen unabhängig davon, ob diese verrohrt sind oder nicht. Auch für verrohrte Regenwasserleitungen ist die Zugänglichkeit für die AGL zu Unterhaltungszwecken sicherzustellen. Es wäre aus planerischer Sicht wünschenswert, wenn die Entwässerungssituation im Bereich des Rettmer Graben perspektivisch hin zu einem natürlicheren System verbessert werden würde. Hierbei wären auch Maßnahmen denkbar, die das Regenwasser auf der Fläche des Satzungsgebiets zurückhalten und verzögert an den Vorfluter abgeben. Eine solche Planung ist jedoch nicht Gegenstand der Satzung. Die Fläche kann jedoch zukünftig hierfür im Rahmen einer übergeordneten Konzeption zur Verfügung gestellt werden. Die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft steht einer solchen Planung nicht entgegen. Der Anregung wird insofern gefolgt als dass die Begründung zu diesen Möglichkeiten ergänzt wird. Die Fläche in ihrem zukünftigen Zustand gemäß Planungskonzept erscheint nicht für die Naherholung geeignet. Durch den Eigentümer ist sicherzustellen, dass die Ausgleichsfläche nach Ersterstellung nicht durch die nahe gelegene Bebauung nachteilig beeinflusst wird.	Die Begründung wird zu den Möglichkeiten eines Einbeziehens in ein Konzept zur naturnäheren Umgestaltung der Regenwasserentwässerung ergänzt.
Eine externe Kompensation im Landeswald wird vom BUND abgelehnt. Aufgrund des fehlenden naturräumlichen Zusammenhangs erscheint uns die externe Fläche nicht geeignet für eine Kompensation von Feuchtwiesen und Niedermoorstandorten.	An der externen Kompensation wird festgehalten. Der für die Bebauung vorgesehen Bereich betrifft keine Feuchstandorte.	Die Satzung wird zu diesem Punkt nicht geändert.

Die Planfläche für eine Einfamilienhaus-Bebauung am Ortsrand von Rettmer soll mit Hilfe des § 34 BauGB per Satzung in den Ortsteil Rettmer einbezogen werden. Damit handelt es sich nicht um ein Bauvorhaben im Außen-, sondern im Innenbereich und § 13 BauGB kann für ein vereinfachtes Verfahren herangezogen werden. Der BUND ist gegen das Einbeziehungssatzungsverfahren und die Anwendung von §13 BauGB: Es findet keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt. Es erfolgt keine Umweltprüfung, auch das sog. Monitoring (§ 4 c BauGB) zur Überwachung der Auswirkungen, die bei der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, findet keine Anwendung .	An dem gewählten Verfahren wird festgehalten. Die Lage der Fläche und die beabsichtigte Bebauung ermöglichen das Aufstellen einer Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB.	An der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB wird festgehalten.
Während in der Regionalen Raumordnung auf den hydro-morphen Standort und seine Funktion als Treibhausgas-senke und seine Funktion als Ausgleichsraum hingewiesen wird, erfolgen daraus für Stadt und Landkreis keine Handlungsoptionen zur Anpassung an die Klimaveränderungen. Der BUND fordert einen Blick auf die gesamt- und teilräumliche Planung, um durch eine langfristigen Flächensicherung heute bereits die Grundlagen für Anpassungsmaßnahmen schaffen, die erst in Zukunft ihre volle Wirkung entfalten, wie die Sicherung von Grünzügen/ Grünzäsuren. Als Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge und im Hinblick auf die planerischen Vorsorgegrundsätze sollte die Anpassung an klimatische Veränderungen eine zentrale Rolle in der städtischen und regionalen Planung spielen. Es geht hierbei um die Vermeidung negativer Gesundheitsauswirkungen auf folgende Generationen, Sicherung der Trinkwasserqualität und Wasserversorgung, Reduzierung der Hitzebelastung (bspw. durch planerische und bauliche Maßnahmen), Erhaltung von Erholungs- und Ausgleichsflächen sowie Verbesserung des Lokal- und Bioklimas. Der BUND fordert zeitnah ein Stadtentwicklungskonzept, das die klimatische Situation der Stadt mit seinen Veränderungen durch den Klimawandel berücksichtigt.	Die Ausführungen des BUND sind an dieser Stelle genereller Art und werden zur Kenntnis genommen. Aktuell befindet sich das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) im Verfahren. U.a. werden auch die genannten Aspekte in diesem Zusammenhang behandelt.	Die Satzung wird hierzu nicht geändert.

Wir bitten Sie, den Belangen von Natur- und Umweltschutz in der Abwägung das ihnen gebührende hohe Gewicht beizumessen.		
---	--	--

Einbeziehungssatzung Nr. 2 "Osterwiese"

Maßstab 1:1.000



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
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 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)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 1 und GFL 2 zugunsten der jeweiligen Leitungsträger
Geh- und Fahrrechte GF 3 zugunsten der jeweiligen Anlieger

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude

Nachrichtliche Übernahme

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

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 Fahrbahnnmitte der dem Baugrund- stück 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 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 Geländesenken, die sich als temporäre Kleingewässer, feuchte Hochstaudenfluren, Seggen- und/ oder Binsenriedern darstellen werden. Die übrigen Flächen sollen als binsen- und hochstaudenreiche Nasswiesen oder Großseggenried entwickelt werden. 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 Kanalsnetz.

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 Liegenschaftskataterinformationssystem (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 Juni 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 Lankreis Lüneburg Nr. bekannt gemacht worden.

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

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.

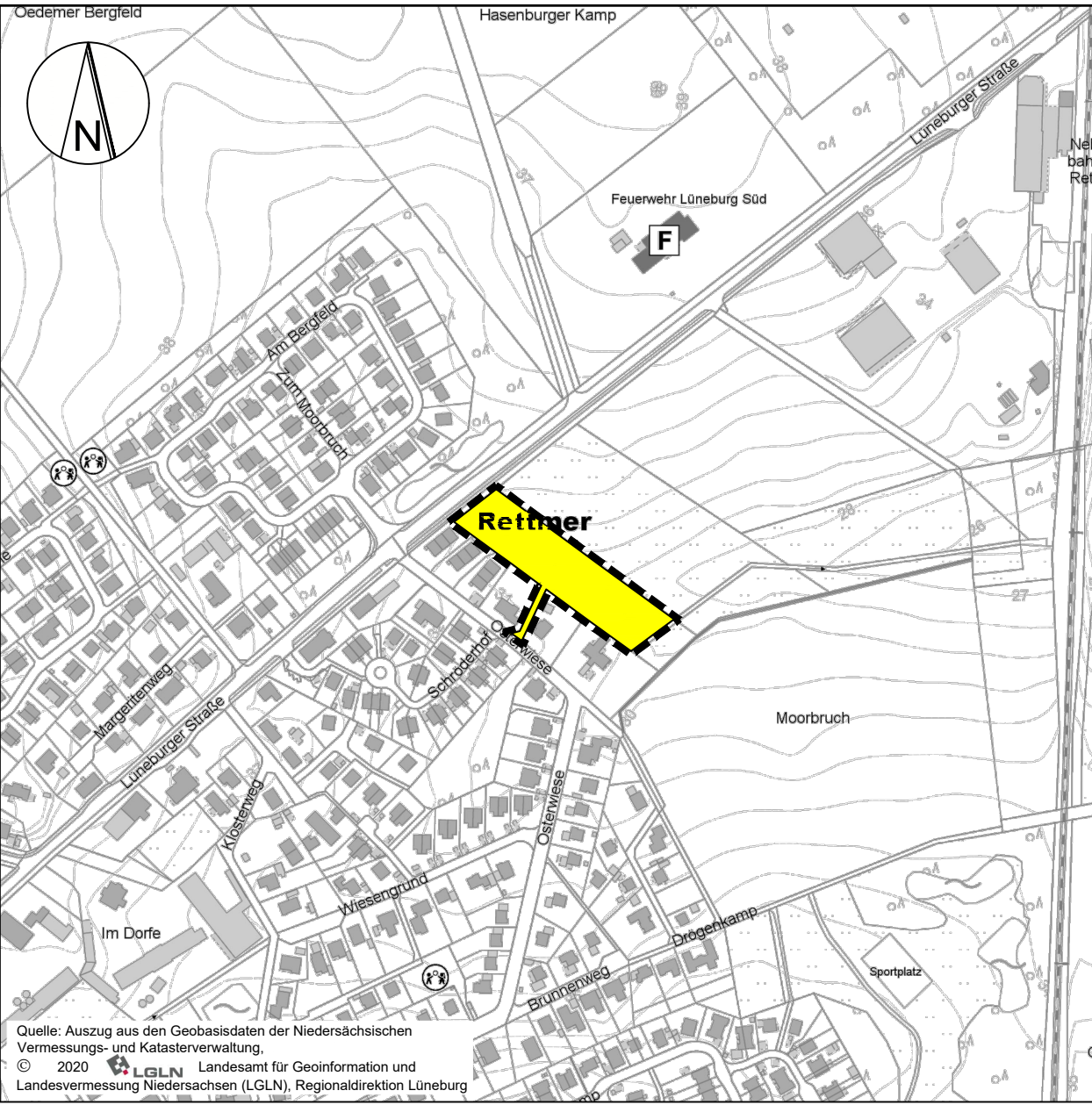
Lüneburg, den
Oberbürgermeister



HANSESTADT
LÜNEBURG

Einbeziehungssatzung Nr. 2
"Osterwiese"

Stand: Mai 2021



Übersicht M. 1 : 5.000



Einbeziehungssatzung Nr. 2

„Osterwiese“

Begründung



Verfahrensstand:

Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der
berührten Behörden gem. § 4a Abs. 3 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	10
3.1	Lage im Raum und Siedlungsstruktur im Umfeld	10
3.2	Nutzungsstruktur	10
4	Planungsinhalte	11
4.1	Bauliche Nutzung	11
4.2	Örtliche Bauvorschriften	11
4.3	Grünordnung	12
4.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
4.5	Immissionsschutz	14
4.6	Flächenbilanz	15
5	Auswirkungen der Planung.....	15
6	Belange von Natur und Landschaft	16
6.1	Bestandsaufnahme	16
6.2	Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	18
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	18
6.4	Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens.....	19
6.5	Ausgleich	20

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.

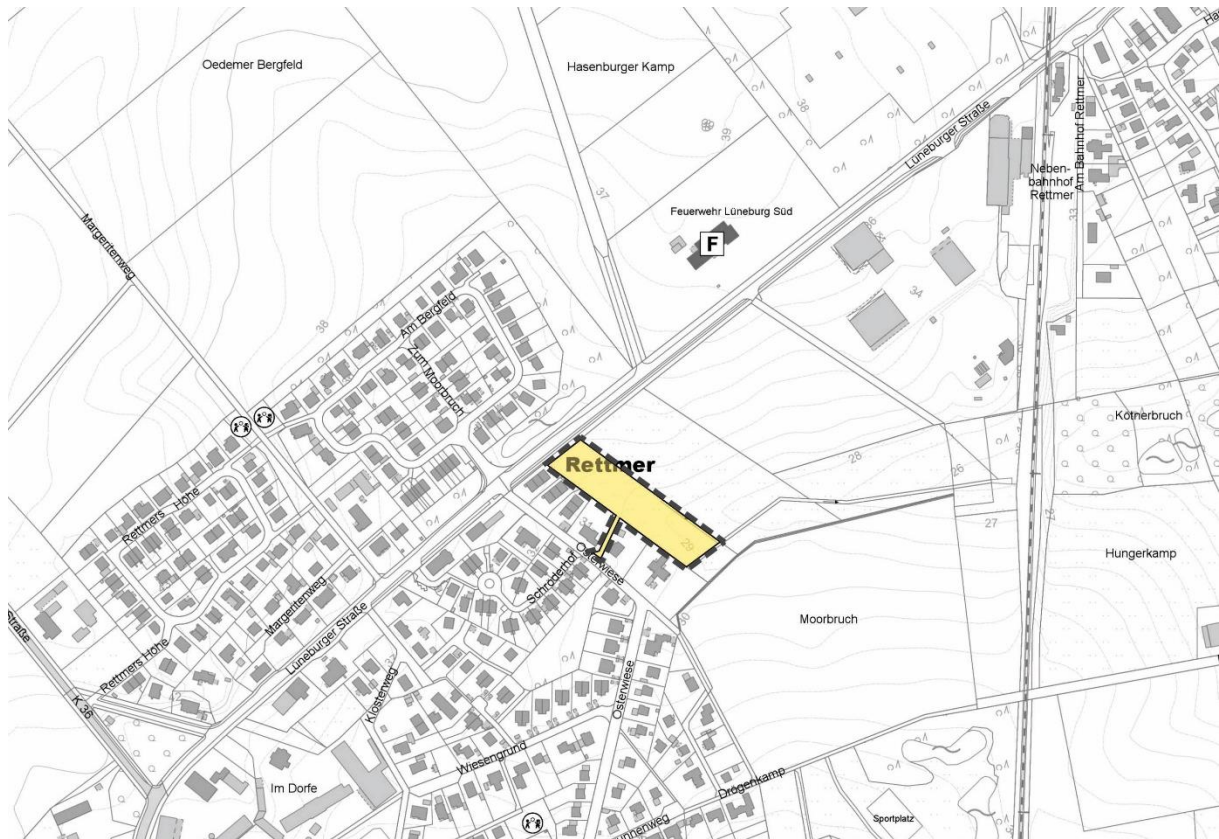


Abb. 1: Darstellung des Plangebiets auf Grundlage von ALIKS, Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN, 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

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 fand 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 wurden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und –städte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung entscheidet über den Vollzug der Satzung. Soweit erforderlich wurde 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. Konkret handelt es sich bei der Fläche um einen Teil der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Lüneburg. 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 südöstlichen 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 Satzungsbereich 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 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

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.

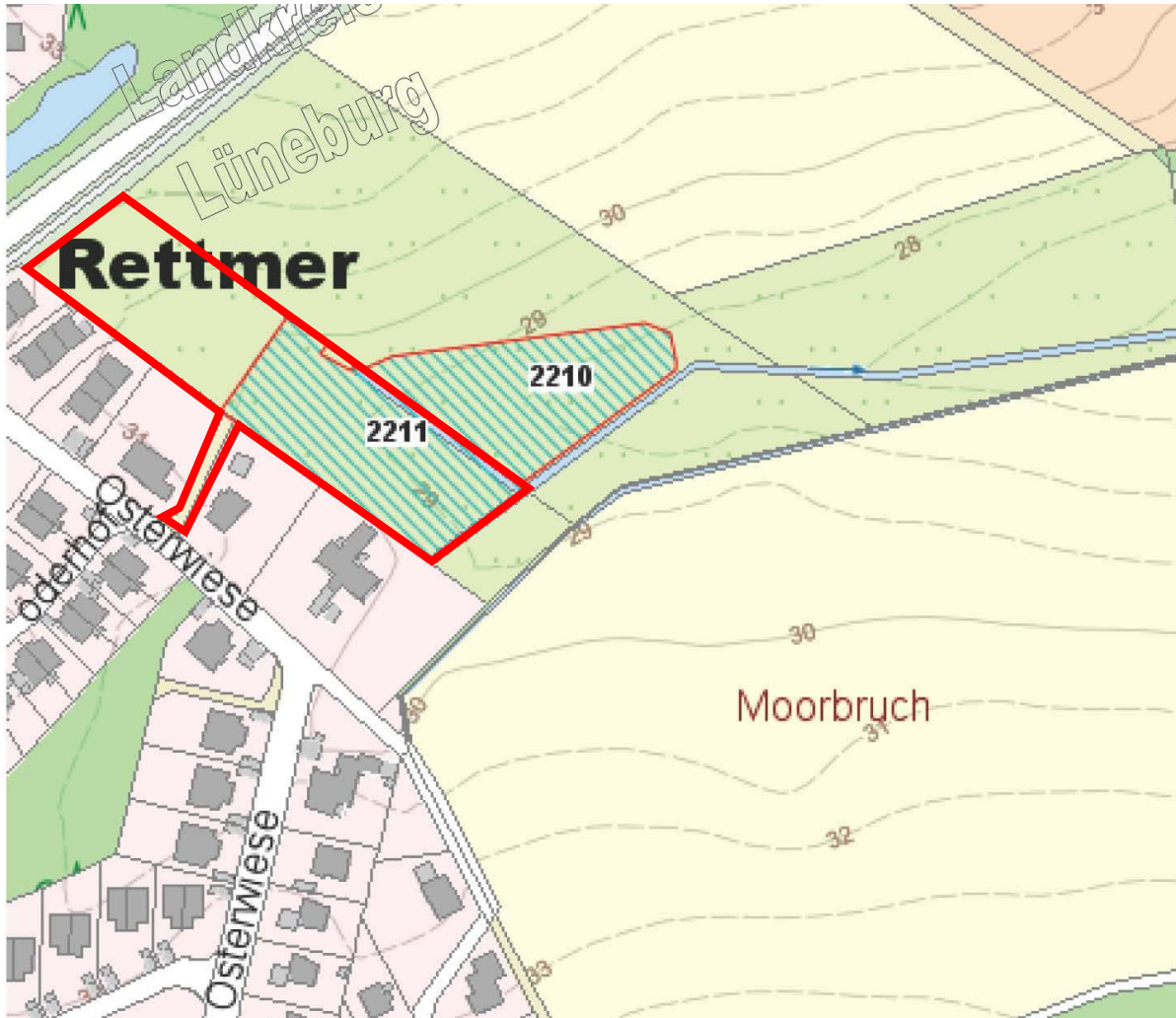


Abb. 3: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope gemäß Geoportal des Landkreises Lüneburg, ergänzt um die Abgrenzung des Satzungsgebiets, Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

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.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche innerhalb des Satzungsgebiets wird im Landschaftsrahmenplan als Grünland hydromorpher Standorte klassifiziert und stellt aufgrund dessen eine Treibhausgassenke mit CO₂-Speicherung dar. Außerdem dient sie als Trittsteinbiotop im Biotopverbund. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung war die Grünlandnutzung bereits aufgegeben. Die Fläche liegt brach. Die Funktion als Treibhausgassenke wird durch die Ausweisung als Ausgleichsfläche weiterhin erfüllt. Es werden zwar Maßnahmen zur Modellierung des Bodens vorgesehen, diese Maßnahmen führen aber zu keiner nennenswerten Verringerung der Möglichkeiten für die Funktion der Fläche zur CO₂-Speicherung. Die positiven Effekte dieser Maßnahmen in Bezug auf eine Neuschaffung von wertvollen Biotopstrukturen sind hierbei deutlich überwiegend.

2.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg (Entwurf)

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

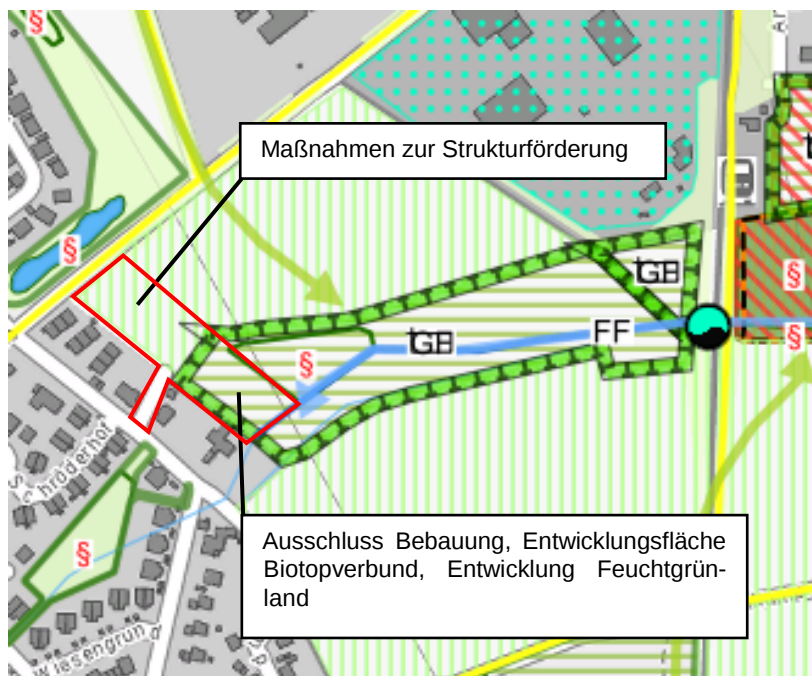


Abb. 4: Zielkonzept des Entwurfs zum Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg, ergänzt um die Abgrenzung des Satzungsgebiets, Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung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

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 Plangebiets 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 Weidenbüsch 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 Einfügebotes 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 Baufensers 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 so festgesetzt, dass der für die Unterhaltung des Regenwasserkanaals erforderliche Schutzstreifens frei bleibt. Dadurch ist sichergestellt, dass keine Wurzeln in den Kanal hineinwachsen. 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 so weit nicht bereits durch den Schutzstreifen entlang der Regenwasserleitung sichergestellt 2 m Abstand bestehen, so dass die Sträucher und Bäume sich ausreichend entwickeln können und zudem noch Platz für die Ausbildung von Saumstrukturen ist. Das Schwengelrecht ist generell zur Sicherung der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche zu beachten. Eine temporäre Wildschutzzäunung muss daher einen Abstand von mindestens 0,6 m zur Ackerfläche einhalten.

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*)

Sträucher

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Es sollen mindestens sieben verschiedene Arten der obigen Liste gepflanzt werden, wodurch die Biodiversität der Pflanzfläche gefördert wird.

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, Holunder) 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 einer tieferen Geländesenken mit umgebenden Hochstaudenfluren, Seggen- und Binsenriedern und einer flachen Bodenabtragung. Für die Anlage der tieferen Senke 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.



Abb. 5: Einbeziehungssatzung Nr. 2 Osterwiese: Ausschnitt der Planzeichnung, Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Durch das Satzungsgebiet, in Verlängerung des Erschließungsweges verläuft eine Wegeparzelle, die ein Überfahrrecht zur angrenzenden Ackerfläche (Flurstücksnummer 41/3) ermöglicht (vgl. Abb. 5). Diese Wegeparzelle wird somit als eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche zugunsten der jeweiligen Anlieger festgesetzt.

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. Zur Sicherung der Leitungstrasse und der erforderlichen Zugänglichkeit wird der Schmutzwasserkanal mit Schutzstreifen in der Planzeichnung als eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche zugunsten der jeweiligen Leitungsträger festgelegt (vgl. Abb. 5).

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 Grundschatzes 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 nordwestlichen 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) für Pflege-, Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten auf gesamter Länge permanent frei gehalten und stets zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Der Regenkanal verläuft außerhalb jedoch angrenzend an das Satzungsgebiet, so dass der für den Kanal benötigte Schutzstreifen teils innerhalb der einzubeziehenden Fläche liegt (vgl. Abb. 5). Aus diesem Grund wird die Kanaltrasse inkl. des Schutzstreifens in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsträger belegt. In diesem Zusammenhang soll zudem die erforderliche Zugänglichkeit des Grabens inkl. eines Unterhaltungstreifens zu Pflegearbeiten gewährleistet sein. Die Notwendigkeit der Pflege der Grabentrasse ergibt sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz. Die Durchführung der Unterhaltung ist danach vom Anlieger zu dulden und durch Zuwegung zu ermöglichen (§ 41 (3) WHG). Durch die vorliegende Planung wird die Zugänglichkeit des Grabens nicht beeinträchtigt bzw. erschwert.

Prinzipiell soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vollständig versickert werden, sofern eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Sollte ein Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich sein und dieses durch ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen wird, kann die Entwässerung über einen Überlauf an das öffentliche Kanalnetz erfolgen. Dabei ist davon auszugehen, dass ein Anschluss zur Reduzierung der Hochwasserabflüsse nur in gedrosselter Form geduldet wird und entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden müssten. Für das geplante Vorhaben ist ein gesonderter Entwässerungsantrag erforderlich.

Am nordöstlichen Rand des Satzungsgebiets verläuft außerdem eine private Beregnungsleitung. Diese liegt allerdings außerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche, so dass die Leitung durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

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. BImSchV). 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	2.587 m ²
davon überbaubare Fläche (Baufenster)	1.420 m ²
Straßenverkehrsfläche	204 m ²
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche (nur außerhalb Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft)	261 m ²
Anpflanz-/ Grünfläche	324 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	3.036 m ²

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aufgrund der restriktiven und der lediglich geringfügigen Flächenausweisung im Rahmen der Einbeziehungssatzung können Auswirkungen weitgehend ausgeschlossen werden. Das Ent-

stehen 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 = Halbruderales Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte

UHM = Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

UHB = Artenarme Brennesselflur

BNR = Weidengebüsch nährstoffreicher Standorte

BE = Einzelbusch (Holunder)

Abb. 6: Ergebnisse der Biotopkartierung, Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

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 Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) bzw. Halbruderales Gras- und Staudenflur trockenerer 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 Brennnessel auch Acker-Kratzdistel und Kletten-Labkraut. Die nachfolgenden Fotos zeigen die vorgefundene Situation.



Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte



Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte



Artenarme Brennesselflur



Holunderbusch

Abb. 7: Fotos der festgestellten Biotope (Quelle: NLG)

Kennzeichnende Arten des ehemals im Bereich der jetzigen Brennesselflur vorhandenen Biototyps „nährstoffreiche Nasswiese“ wurden bei einer gemeinsamen Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde und trotz des optimalen Erfassungszeitpunktes im Hochsom-

mer 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 Brennesselfur 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 1.164 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 2.587 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,
- Eine Baufeldfreimachung soll nur außerhalb der Zeit zwischen dem 01.03. und 31.09. erfolgen.

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, Breitflügelfledermaus 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 einer tieferen Geländesenke, ggf. mit Wasserführung, mit geschwungenen Linien 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 tieferen Senke und auf separater Fläche zur Entwicklung von Feuchtstandorten für Seggen- und Binsenriedern, ggf. Einsaat mit regionalem Saatgut
 - ③ Anlage Steinhäufen aus größeren Steinen und mit geringem Totholzanteilen, Höhe ca. 1,0 m – 1,5 m
 - 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 Brennesselfluren, Verbuschung), bei ausbleibendem Artenreichtum Einsaat regionales Saatgut
 - ⑥ Erhalt von Weidengebüschen und Einzelbüschen
- - - Schutzstreifen für Leitungen

Abb. 8: Planungskonzept für die Ausgleichsfläche M 1:750, Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Das Konzept sieht vor, die Fläche nach einer Beräumung (Mahd mit Abfuhr) der Brennesselflur im Spätherbst so zu modellieren, dass eine tiefere Senke entsteht, die möglicherweise

zumindest temporär wasserführend ist und dem Biotoptyp „naturnahes, nährstoffreiches Stillgewässer“ oder „Wiesentümpel“ zugeordnet werden kann und somit als Lebensraum für gewässerlebende Arten (Amphibien, Libellen etc.) in Betracht kommt. Gegebenenfalls ist die Fläche auch nur temporär im Frühjahr oder im Winter wasserführend, so dass sich die Fläche sich als Wiesentümpel entwickeln wird und daher mit Vegetation entsprechend der Biotypen nährstoffreiche Großseggenrieder, Binsen- und Simsenrieder nährstoffreicher Standorte oder Hochstaudensumpf nährstoffreicher Standorte bewachsen sein wird. Auch auf der weiteren Fläche, die weniger tief abgetragen werden soll, ist das Potenzial zur Entwicklung von Hochstaudenfluren feuchter Standorte gegeben. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der früheren Erfassung von artenreichen Nassgrünlandbeständen und angrenzend Großseggenriedern ein Samenpotenzial zur Entwicklung der genannten Biotypen vorhanden ist. Sollte diese Entwicklung nicht eintreten, so wird zur Förderung der Artenvielfalt die Ansaat mit Saatgut gebietseigener Herkunft auf den Abtragungsflächen erforderlich. Geeignet ist z.B. die Saatmischung „Ufersaum“ der Firma Rieger-Hoffmann.

Die Fläche ist auch nach der Erstherstellung 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. Ab dem zweiten Jahr soll eine Ortsbesichtigung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden, um den Zustand zu bewerten und zu beurteilen, ob auch im dritten Jahr eine solche Räumung der Fläche noch notwendig ist bzw. wie diese im zweiten Jahr auszusehen hat. Da sich möglicherweise bereits geschützte Arten eingefunden haben können, ist ab dem zweiten Jahr mit besonderer Vorsicht vorzugehen. 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. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sollen zwei Steinhäufen mit größeren Lesesteinen zur Bildung von Hohlräumen ausreichender Größe ca. 1 m – 1,5 m hoch aufgeschichtet werden. Die Anlage von Steinhäufen sollte eine Mindestgröße von 1 - 2 Kubikmeter betragen, dürfen aber auch mehrere Kubikmeter groß sein. Aufgrund der Lage in den feuchteren Bereichen sollten diese nur leicht in den Boden eingelassen werden oder auf der Oberfläche platziert werden.

Eine Beleuchtung des Außenbereiches und auch der Kompensationsfläche im Süden sollte weitestgehend verhindert 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 Bodenarbeiten ist so weit erforderlich eine entsprechende Genehmigung einzuholen.

Durch den Eigentümer ist sicherzustellen, dass die Ausgleichsfläche nach Erstherstellung nicht durch die nahe gelegene Bebauung nachteilig beeinflusst wird.

Die Regenwasserableitung aus dem nördlich angrenzenden Plangebiet erfolgt unabhängig von der hier vorliegenden Planung und kann durch diese nicht beeinflusst werden. Es wäre aber aus planerischer Sicht wünschenswert, wenn die Entwässerungssituation im Bereich des Rettmer Graben perspektivisch hin zu einem natürlicheren System verbessert werden würde. Hierbei wären auch Maßnahmen denkbar, die das Regenwasser auf der Fläche des Satzungsgebiets zurückhalten und verzögert an den Vorfluter abgeben. Die Ausgleichsfläche kann zukünftig hierfür im Rahmen einer übergeordneten Konzeption zur Verfügung gestellt werden. Die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft steht einer solchen Planung nicht entgegen.

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes u. a. durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen werden soll. Dieser Grundsatz nach Satz 1 ist nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Abwägung zu berücksichtigen. Der feuchte Bereich des Satzungsgebiets mit Hydromorphen Böden, die als Kohlenstoffsенke fungieren, wird als Ausgleichsfläche gesichert und nicht in die Bebauung einbezogen. Mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird sehr marginal in den Boden eingegriffen. Die positiven Effekte der Ausgleichsmaßnahmen durch die Neuschaffung von Feuchtlebensräumen überwiegen jedoch im Vergleich zu den geringfügigen Bodenveränderungen, die mit der Herstellung der Feuchtbiootope verbunden sind.

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.

In der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist es sinnvoll, für die „T-Fläche Feuchtbiotop“ auch die Biotoptypen anzugeben. Angestrebt wird eine Binsen- und hochstaudenreiche Nasswiese bzw. Großseggenried, je nach Entwicklungstendenzen sind hier aber fließende Übergänge möglich und der Biotyp kann nicht ganz genau definiert werden. Daher ist auch die Einstufung der Wertigkeit mit 4,5 angemessen.

Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs- u. Ausgleichsflächen gemäß Planung im Plangebiet	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert
Halbruderale Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte	1.050	3	3.150	Versiegelte Fläche inkl. Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	1.425	0	0
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, Einzelbüsche	2.041	3	6.123	Ziergarten (unversiegelte Freiflächen)	1.423	1	1.423
				Ziergebüsch heimischer Arten (Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen)	324	2	648
Artenarme Brennnessel-flur	2.573	3	7.719	„T-Fläche“: Binsen- und hochstaudenreiche Nass- und Feuchtwiese, Großseggenried, feuchte Hochstaudenfluren, temporäre Gewässer	2.492	4,5	11.214
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		16.005
----------------------------	-------	--	--------	------------------------	-------	--	--------

Gesamtflächenwert Planungszustand: 16.005 WE

– Gesamtflächenwert Ist-Zustand: 19.712 WE

Wertbilanz : - 3.707 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 3.707 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 Verbuschungsflächen 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 3.707 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.

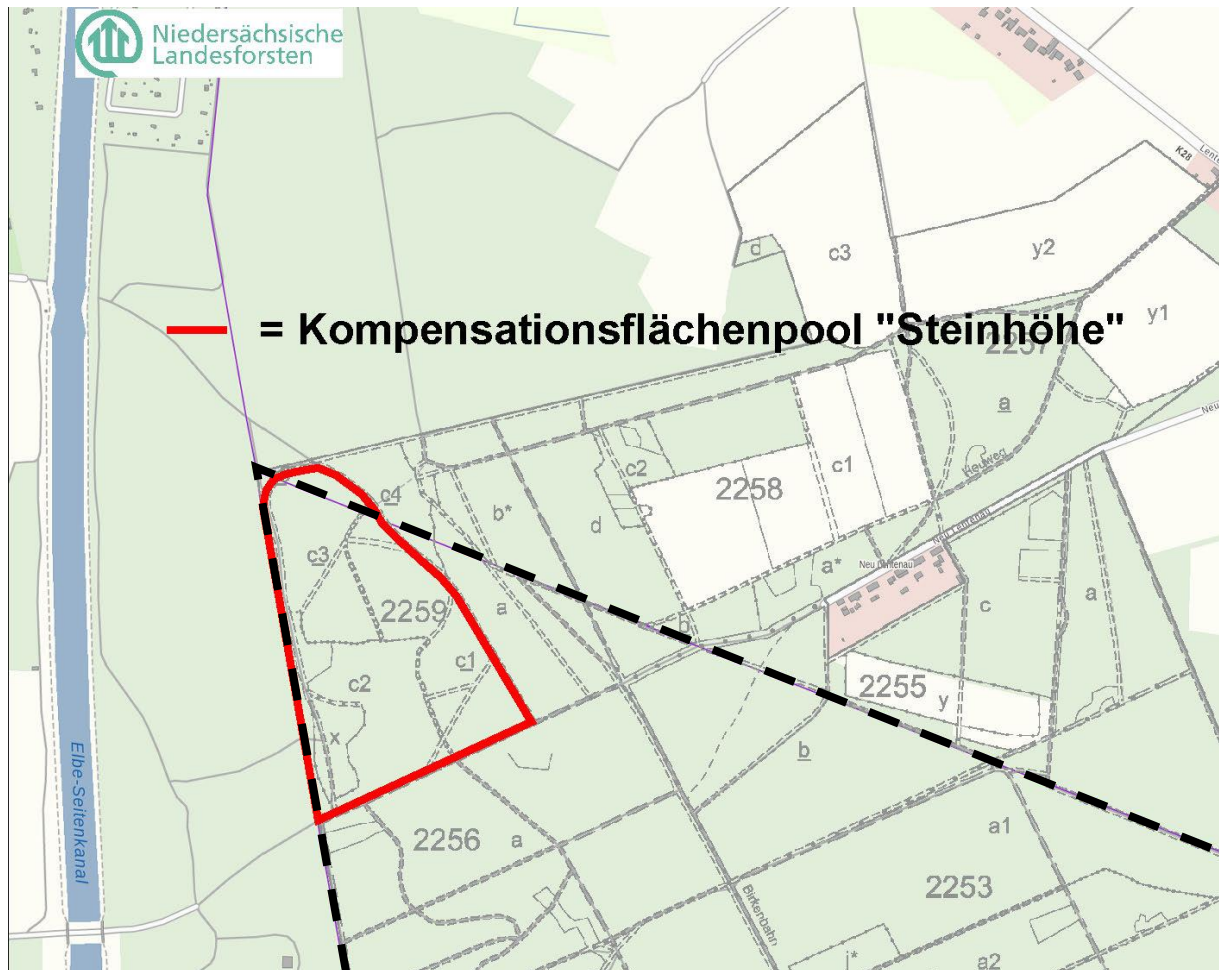


Abb. 9: Lage des Kompensationspools „Steinhöhe“ der Niedersächsischen Landesforsten, schwarz durchbrochene Linie = Grenze Hansestadt Lüneburg