

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich "Rettmer Nord"
Auslegungsbeschluss
Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	19.08.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	20.08.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	22.08.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in der Sitzung am 23.04.2020 (VO/8923/20) den Beschluss zur Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Rettmer Nord“ gefasst. Im Parallelverfahren (VO/8924/20) wurde ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde dem Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung erstmals am 31.05.2021 vorgestellt. Anschließend fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung im Zeitraum vom 05.07.2021 bis einschließlich dem 06.08.2021 statt.

Am 06.11.2023 wurde der überarbeitete Bebauungsplanentwurf dem Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung erneut vorgestellt und der Verwaltungsausschuss fasste am 07.11.2023 den Beschluss zur erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (VO/10443/23-1 & VO/10447/23-1).

Anschließend wurde die erneute frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 19.02.2024 bis einschließlich dem 19.03.2024 durchgeführt.

Das Plangebiet liegt nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 „Rettmers Höhe“ und wird nordöstlich durch den Margeritenweg und südwestlich durch die Heiligenthaler Straße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die sich im privaten Eigentum befindlichen Flurstücke 11/78, 9/1 und tlw. 11/77 sowie das städtische Flurstück 47/2 der Flur 4 in der Gemarkung Rettmer. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt. Er umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha.

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von gemischte Bauflächen im

Zusammenhang mit nicht störenden landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen. Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll für den Bereich der dargestellten landwirtschaftlichen Nutzung geändert werden. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt (VO/10443/23-1).

Als nächster Verfahrensschritt soll über den Auslegungs- und Begründungsentwurf sowie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer von einem Monat wird der Öffentlichkeit Gelegenheit geboten, Anregungen vorzubringen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt

Der Geltungsbereich, der Flächennutzungsplanentwurf für den Teilbereich und die Begründung sind als Anlagen beigefügt und Bestandteil der Beschlussvorlage. Die Unterlagen werden in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	-	Jede Bebauung bringt Versiegelung mit sich, bei Bauvorhaben fallen grundsätzlich Emissionen durch den Transport von Baustoffen etc. an.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)	o	Keine Auswirkungen erkennbar.
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)	o	Keine Auswirkungen erkennbar.
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+ +	- Schaffung dringend benötigten Wohnraumes - Gewerbesteuererinnahmen
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)	+	Schaffung von Arbeitsplätzen
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
- Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 108,00

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:

Anlagen: *WERDEN IN SITZUNG NACHGEREICHT*

Anlage 1 Geltungsbereich 89. Änd. F-Plan

Anlage 2 Entwurf 89.Änd. F-Plan

Anlage 3 derzeit wirksame Fassung des F-Plan

[Anlage 4 Begründung 89. Änd. F-Plan](#)

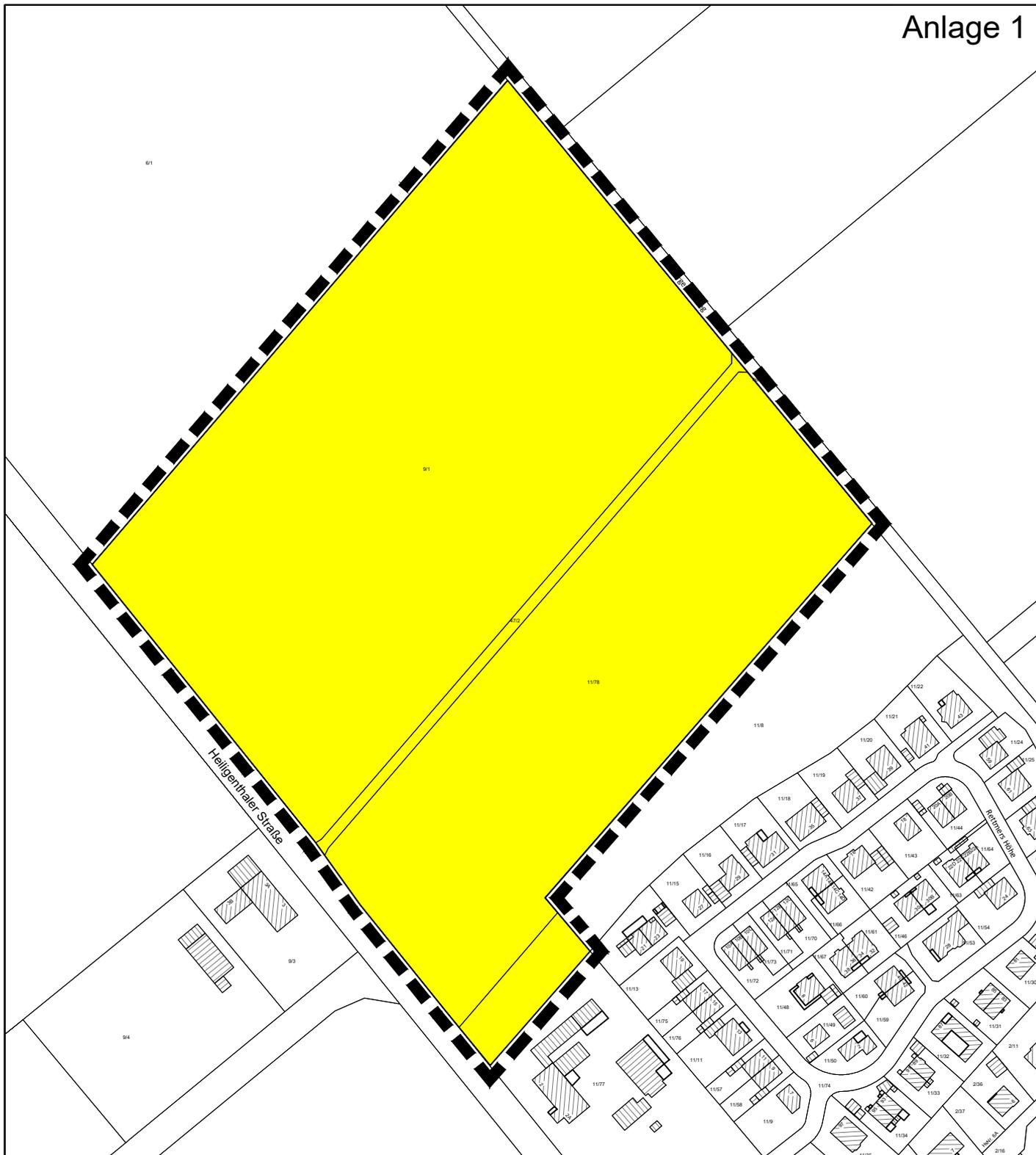
Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg beschließt:

1. Der Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich „Rettmer Nord“ und der Entwurf der Begründung wird beschlossen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird durch Bekanntmachung im Internet und Aushang im Bereich Stadtplanung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

BauGB wird parallel durchgeführt.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



HANSESTADT LÜNEBURG

Flächennutzungsplan
89. Änderung
für den Teilbereich
" Rettmer Nord"

Geltungsbereich

Lüneburg, Juli 2024
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 2.500

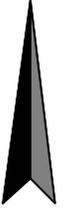


Anlage zur Beschlussvorlage
VO/11391/24



HANSESTADT LÜNEBURG

Flächennutzungsplan 89. Änderung „Rettmer Nord“



Maßstab 1: 5.000
Bereich Stadtplanung

Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 BauNVO)



Dorfgebiet



Dörfliches Mischgebiet

Fläche für die Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



Fläche für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



oberirdische Stromleitungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F-Plan-Änderung

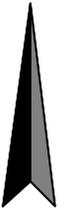


HANSESTADT LÜNEBURG

Flächennutzungsplan 89. Änderung „Rettmer Nord“

WIRKSAME FASSUNG VOM 30.01.1981

Maßstab 1: 5.000
Bereich Stadtplanung



Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 BauNVO)

 Dorfgebiete

Fläche für die Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

 Fläche für die Landwirtschaft

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

 oberirdische Stromleitungen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F-Plan-Änderung

89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg im Ortsteil Rettmer

Begründung

(Stand: August 2024)

Hansestadt Lüneburg



Hansestadt Lüneburg

Verfahrensstand:

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

Inhalt:

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

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

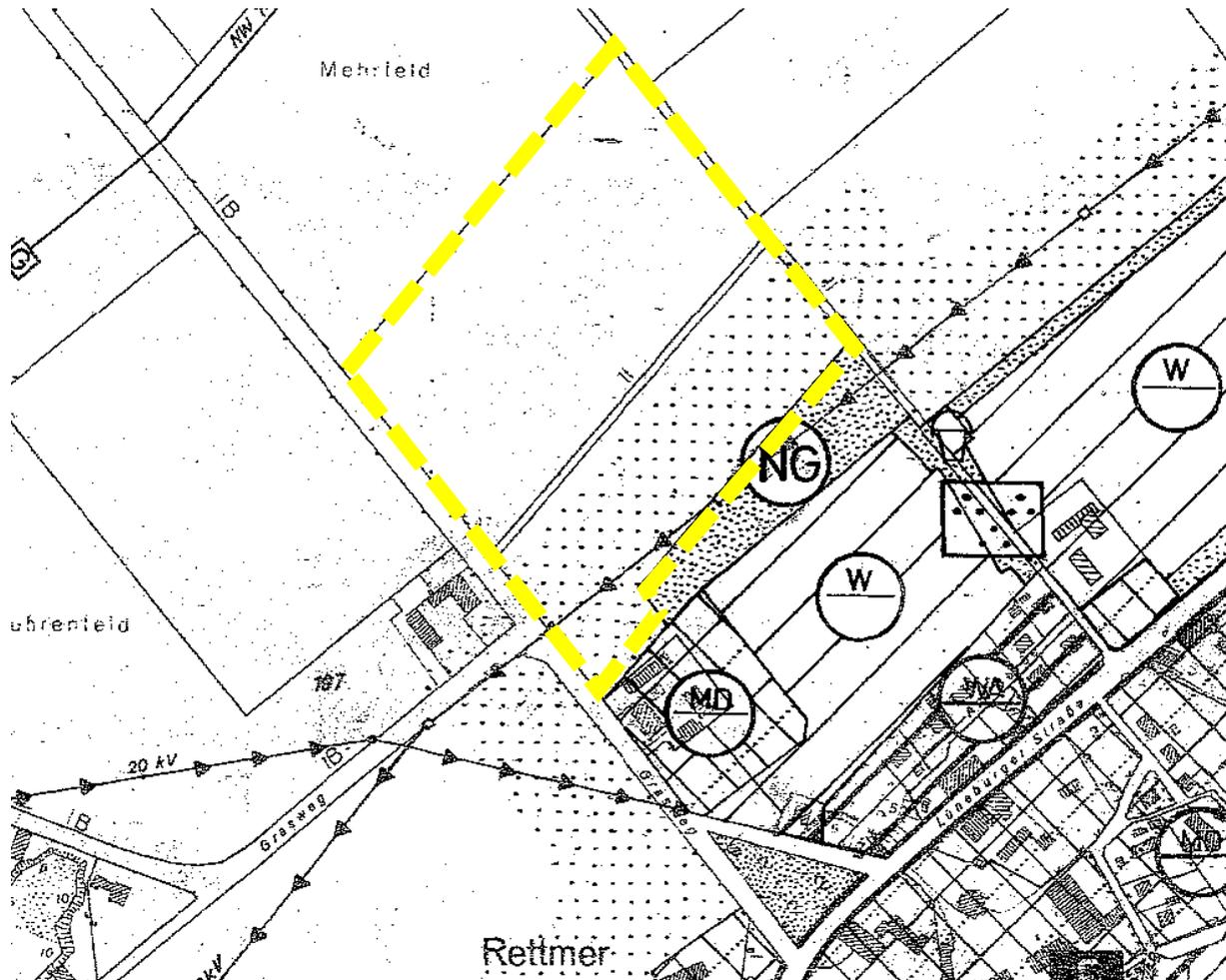


Abbildung 1: Auszug des geltenden Flächennutzungsplans der Hansestadt Lüneburg

1.1 Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

2.1 Verfahren

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

3 Planerische Rahmenbedingungen

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

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

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

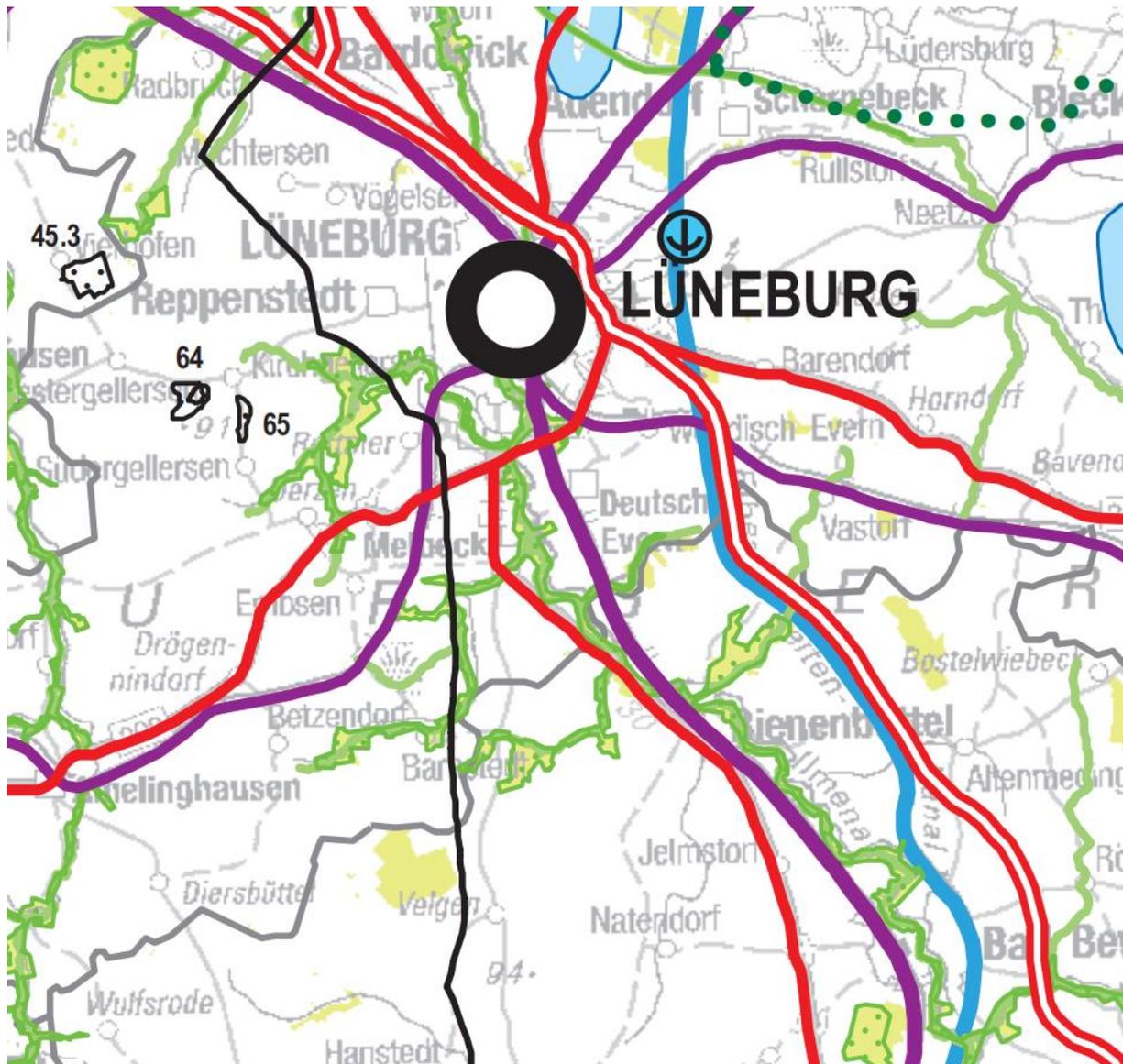


Abbildung 2: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

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

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

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

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

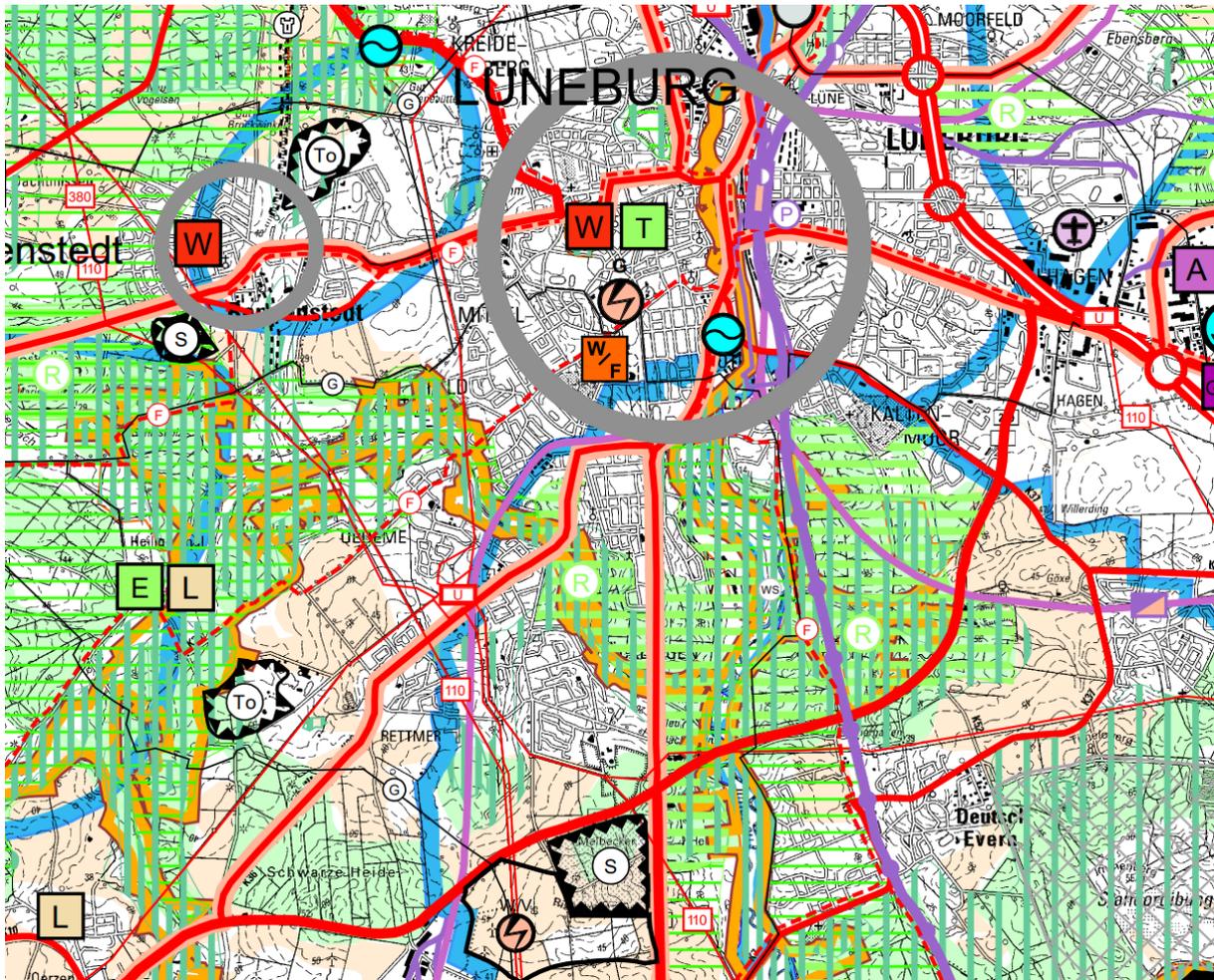


Abbildung 3: Regionales Raumordnungsprogramm 2016

3.3 Flächennutzungsplan

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

3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP)

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

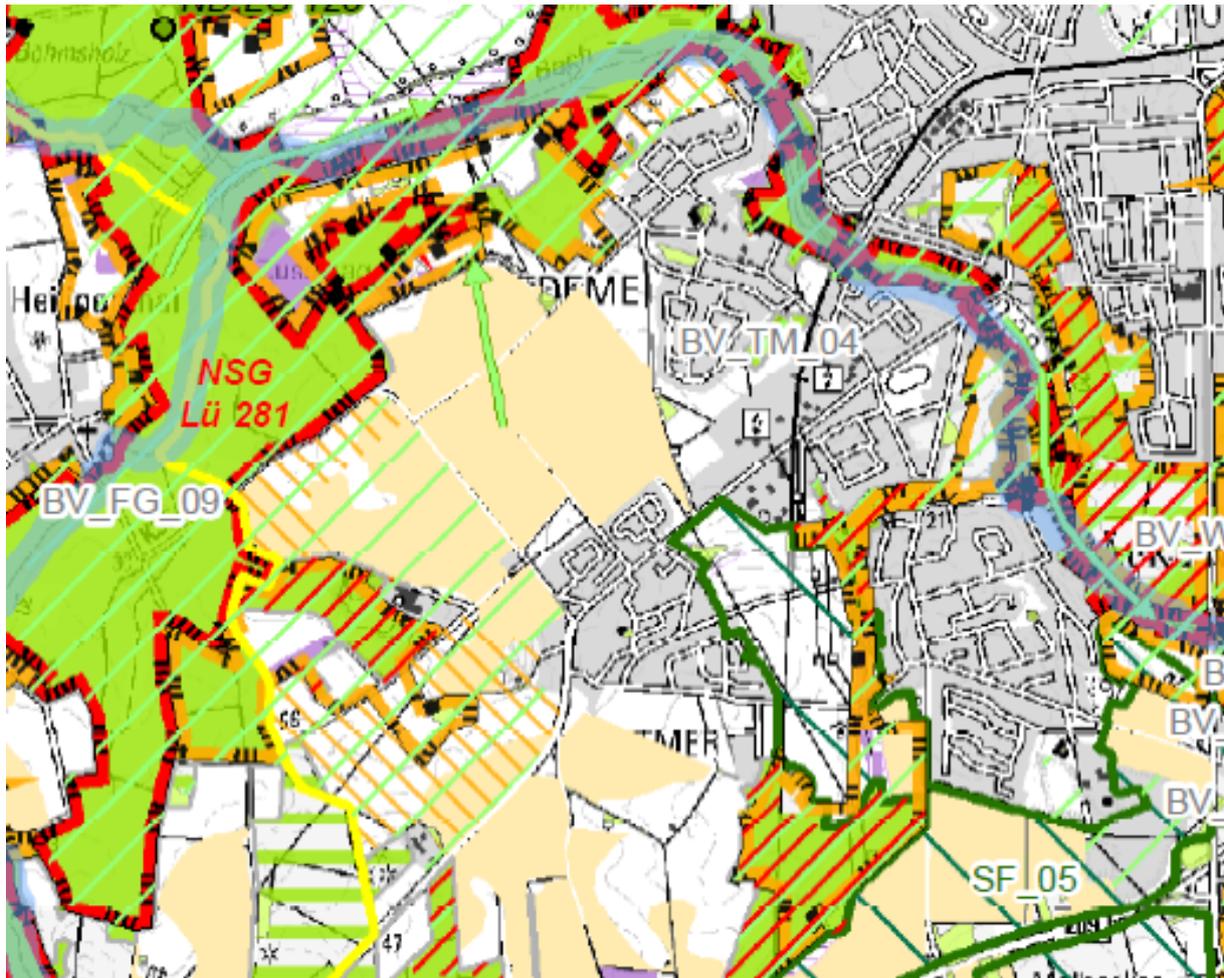


Abbildung 4: Zielkonzept Landschaftsrahmenplan 2017

3.5 Landschaftsplan

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

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

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

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

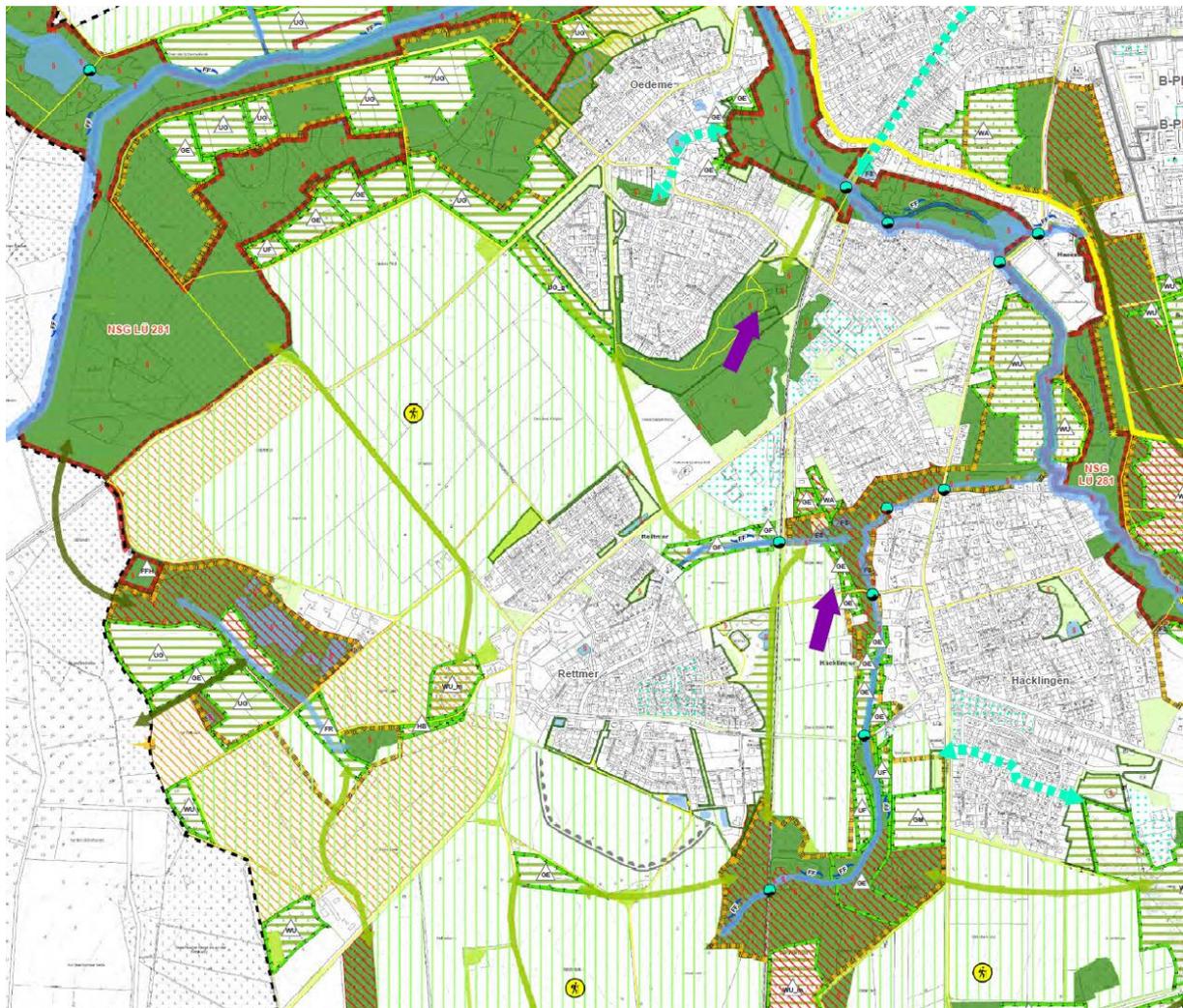


Abbildung 5: Zielkonzept Landschaftsplan 2020

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

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

In der weiteren Umgebung sind folgende Gebiete bekanntgemacht:

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

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich darauf nicht aus.

3.5.2 Geschützte Flächen und Biotope

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

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

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

3.6 Besondere weitere fachrechtliche Vorgaben

Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

4 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

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

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

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

4.1 Flächenangaben

Flächen

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

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

Kosten

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

5 Erforderliche Fachgutachten / Umweltbericht

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

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

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

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

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

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

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

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