

Bebauungsplan Nr. 182

„Rettmer Nord“

Begründung

Hansestadt Lüneburg



Hansestadt Lüneburg

Verfahrensstand:
Erneute förmliche Beteiligung

Inhaltsverzeichnis

1	PLANGRUNDLAGEN UND VERFAHRENSABLAUF	1
1.1	GRUNDLAGE UND VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG	1
2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS	3
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG	3
2.3	ANBINDUNG	4
2.4	DENKMALSCHUTZ	4
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG	4
3.1.1	<i>Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)</i>	4
3.1.2	<i>Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)</i>	7
3.2	ANDERE RECHTLICHE TATBESTÄNDE	10
3.2.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	10
3.3	NIEDERSÄCHSISCHES LANDSCHAFTSPROGRAMM (LAPRO) 2021	11
3.4	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP) LANDKREIS LÜNEBURG	11
3.5	LANDSCHAFTSPLAN DER HANSESTADT LÜNEBURG	12
3.5.1	<i>FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natur 2000-Gebiete)</i>	14
3.5.2	<i>Geschützte Flächen und Biotope</i>	14
3.6	INTEGRIERTES KLIMASCHUTZKONZEPT LANDKREIS LÜNEBURG (2025)	14
3.7	KLIMAAANALYSE LÜNEBURG (2022)	15
3.8	KLIMASCHUTZPLAN DER HANSESTADT LÜNEBURG (FORTSCHREIBUNG 2024)	16
3.9	INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 2025	17
3.10	GEHÖLZSCHUTZSATZUNG DER HANSESTADT LÜNEBURG	18
3.11	STANDORTKONZEPT FÜR PV-FREIFLÄCHENANLAGEN (2024)	18
3.12	WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT FÜR DIE HANSESTADT LÜNEBURG (2023)	19
3.13	BESTEHENDE BEBAUUNGSPÄNE	19
4	FACHGUTACHTEN	20
4.1	BAUGRUNDUNTERSUCHUNG ZUR REGENWASSERVERSICKERUNG	20
4.2	REGENWASSER ENTWÄSSERUNGSKONZEPT	20
4.3	VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	20
4.4	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG UND EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG ZZGL. RECHTLICHER STELLUNGNAHME ZU ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FRAGEN	21
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	22
5.1	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT	22
5.2	ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG	23
5.3	GRÜNSTRUKTUREN UND FREIFLÄCHEN	24
6	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	25
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	25
6.1.1	<i>Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO)</i>	25
6.1.2	<i>Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)</i>	30
6.1.3	<i>Ausschluss von Nutzungen im gesamten Plangebiet</i>	30
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	31
6.2.1	<i>Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)</i>	31
6.2.2	<i>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)</i>	32
6.2.3	<i>Bauweise und Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3; § 22 Abs. 1 BauNVO)</i>	34
6.3	ERSCHLIEßUNG	34
6.3.1	<i>Verkehrstechnische Untersuchung</i>	34
6.3.2	<i>Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</i>	36
6.3.3	<i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</i>	37
6.3.4	<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</i>	37
6.3.5	<i>Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)</i>	39

6.3.6	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	40
6.3.7	Flächen für Versorgungsanlagen und Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	41
6.3.8	Bauliche Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)	43
6.3.9	Oberirdische Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	43
6.4	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18A BAUGB)	44
6.5	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB)	45
6.6	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25A+B BAUGB)	48
6.7	ARTENSCHUTZ	51
6.7.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	52
6.8	IMMISSIONSSCHUTZ	55
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 NBAUO)	57
7.1	GESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBAUO)	57
7.2	GESTALTUNG STELLPLÄTZE (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBAUO)	58
7.3	GESTALTUNG NEBENANLAGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. Nr. 7 NBAUO)	59
7.4	GESTALTUNG ABFALLSAMMELPLÄTZE (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBAUO)	59
7.5	WERBEANLAGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBAUO I.V.M. § 50 NBAUO)	59
8	HINWEISE	60
8.1	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	60
8.2	ARTENSCHUTZ	60
8.3	GEHÖLZSCHUTZ	60
8.4	DENKMALSCHUTZ	61
8.5	ALTLASTEN	61
8.6	KAMPFMITTEL	61
8.7	SCHOTTERGÄRTEN	61
8.8	IMMISSIONEN	61
8.9	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 80 NBAUO)	62
8.10	HOCHSPANNUNGSLEITUNG	62
8.11	REGENRÜCKHALTEBECKEN	62
8.12	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	62
9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	62
9.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (UMWELTBERICHT & FACHBEITRÄGE)	64
10	FLÄCHEN UND KOSTEN	64
11	ANLAGEN	66

1 Plangrundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Grundlage und Verfahrensdurchführung

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 182 – „Rettmer Nord“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Der Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Vollverfahren mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 23.04.2020 gefasst (VO/8924/Nr.20). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 05.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 durchgeführt.

Am 20.03.2023 wurde eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses im Bauausschuss beraten und empfohlen. Der Verwaltungsausschuss folgte der Empfehlung nicht und beschloss am 07.11.2023 die Fortführung des Verfahrens. Damit wurde das Bauleitplanverfahren auf Grundlage des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses vom 23.04.2020 fortgeführt. Infolge der zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen sowie zur Aktualisierung der Planungsgrundlagen wurde im Zeitraum vom 19.02.2024 bis einschließlich 19.03.2024 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 23.08.2024 bis einschließlich 23.09.2024. Im Zeitraum vom 19.02.2026 bis einschließlich 01.03.2026 wurde darüber hinaus aufgrund von Planänderungen eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung beschränkte sich auf die von den Änderungen berührten Teile der Planung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes findet im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB statt (VO/8923/20).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Hansestadt Lüneburg bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 mit Stand von 06. Februar 2026.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist der sich deutlich abzeichnende und langfristig anhaltende Bedarf an zusätzlichen Flächen für die Wohnraumentwicklung. Die bisherigen Potenziale der Innenentwicklung sind in den vergangenen Jahren weitgehend ausgeschöpft worden. Große Konversions- und Entwicklungsflächen konnten bereits einer Wohnnutzung zugeführt werden. Da die Möglichkeiten einer weiteren Nachverdichtung im Bestand jedoch nur einen Teil des Wohnraumbedarfs abdecken können und der Spielraum für zusätzliche Siedlungsentwicklung aufgrund umfangreicher Schutzgebiete, klimarelevanter Freiflächen sowie konkurrierender Flächenansprüche stark eingeschränkt ist, besteht ein dringender Handlungsbedarf, frühzeitig zusätzliche Entwicklungspotenziale zu sichern.

Ziel der Planung ist daher, im Plangebiet eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll jedoch bewusst kein monostrukturiertes Wohngebiet entstehen. Planungsziel ist vielmehr die Entwicklung eines nachhaltigen und innovativen Wohnquartiers mit ergänzenden sozialen und gewerblichen Nutzungen. Durch Integration einer landwirtschaftlichen Nutzung in das Quartier auf bewusst von einer Bebauung freigehaltenen Flächen soll ein besonderer Quartierscharakter entstehen, der der Randlage des Plangebiets entspricht. Durch zusätzliche Maßnahmen zur Begrünung soll zudem ein attraktives Freiraumangebot für die Bewohnenden und umliegenden Nutzenden geschaffen werden. Ergänzend verfolgt die Planung das Ziel, ein ressourcenschonendes und klimaangepasstes Quartier zu entwickeln, unter anderem durch ein integriertes Entwässerungskonzept mit Regenwasserrückhalt sowie möglichst nachhaltiger Energieversorgung. Zur Stärkung einer internen autoarmen Struktur sollen die Flächen für den ruhenden Verkehr gebündelt werden.

Insgesamt dient die Aufstellung des Bebauungsplans der Schaffung eines nachhaltigen, sozial integrierten und ökologisch ausgerichteten Wohn- und Lebensraums mit einer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung von Wohnen und im Umfeld der Wohnnutzung weiterhin betriebener Landwirtschaft.

Da sich das Plangebiet derzeit noch im Außenbereich befindet, kann dieses Ziel nur durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erreicht werden. Zweck des Bebauungsplans ist es, die vorgesehenen Nutzungen städtebaulich zu ordnen und rechtlich zu ermöglichen sowie die hierfür erforderlichen baulichen und funktionalen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der im Parallelverfahren aufzustellenden 89. Flächennutzungsplanänderung entspricht ebenso der infolge des Ratsbeschlusses vom 29.11.2023 zur 95. Änderung des Flächennutzungsplans „Städtebauliche Entwicklung Rettmer/Oedeme“(zur Sicherung städtebaulicher Entwicklungsflächen im Einzugsbereich des Bahnhofpunkts Rettmer) angestrebten Siedlungserweiterung.

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha und liegt im südwestlichen Stadtgebiet Lüneburgs im Stadtteil Rettmer, nördlich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Rettmers Höhe“. Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch den Margeritenweg und im Südwesten durch die Heilgenthaler Straße sowie die Kreisstraße 36 (K 36) begrenzt. Im Nordwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Geltungsbereich der sich ebenfalls im Verfahren befindlichen 95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburgs an den Geltungsbereich des Plangebiets an. Die Begrenzung erfolgt durch das Flurstück 6/1 (Flur 4). Im Südosten erfolgt die Abgrenzung durch das Flurstück 11/8 (Flur 4) sowie in Verlängerung dieses Flurstückes durch das Flurstück 11/77 (Flur 4).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 9/1, 11/78, 47/2 (Flur 4) vollständig, sowie das Flurstück 11/77 (Flur 4) teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann der Planzeichnung entnommen werden.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen ohne Bebauung geprägt. Beidseitige straßenbegleitende Baumreihen entlang der K 36, sowie eine Baumgruppe in südwestlichen Bereich und ein Einzelbaum im östlichen Plangebiet stellen den prägendsten Grünbestand in Plangebiet und der direkten Umgebung dar.

Durch den südwestlichen Teilbereich des Plangebiets verläuft eine 110 kV Freileitung von Süd-West nach Nord-Ost. Diese markiert eine räumliche Abgrenzung zum südöstlichen anschließenden Siedlungskörper. Sonstige bauliche Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets derzeit nicht vorhanden.

Das Plangebiet weist hinsichtlich seiner Topografie kleinräumig bewegtes Gelände mit einem Niveauunterschied von bis zu 6 m zwischen dem niedrigsten und dem höchsten Geländepunkt. Im südwestlichen Teil des Plangebiets ergibt sich ein Geländeniveau von ca. 47 m NHN welches sich bis in Richtung Nordosten erstreckt. Im Nordwesten flacht sich das Gelände auf ca. 45,5 m NHN ab. In südöstlicher Richtung fällt das Gebiet unterschiedlich stark ab (entlang der Heilgenthaler Straße (K 36) auf ca. 45 m NHN und am Margeritenweg bis auf eine Höhe von ca. 41 m NHN).

Südwestlich grenzt die von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Wohnsiedlung „Rettmers Höhe“ an. Im Westen des Plangebiets grenzt außerdem eine Hofanlage mit landwirtschaftlicher und wohnräumlicher Nutzung an. In der Umgebung befindet sich der „Hof an den Teichen“ mit Waldgarten, sowie Hofladen- und Hofcafé.

2.3 Anbindung

Durch das Plangebiet verläuft ein Wirtschaftsweg in Südwest-Nordost-Richtung. Dieser dient überwiegend dem landwirtschaftlichen Verkehr und stellt eine funktionale Verbindung zwischen der K 36 und dem Margeritenweg her.

Die überörtliche verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Lüneburger Straße, welche von der K 36 erreicht werden kann. Die Lüneburger Straße stellt in südwestlicher Richtung die Verbindung zur Bundesstraße 209 und in nordöstlicher Richtung die Verbindung zum Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg her.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr wird über die Bushaltestelle „Lüneburg Rettmer (Mitte)“ gewährleistet, die sich fußläufig in ca. 700 m Entfernung entlang der Lüneburger Straße befindet. Von dort besteht stündlich Anschluss an die Buslinie 5700 mit Anbindung nach Amelingenhausen und zum Hauptbahnhof Lüneburg sowie an schulbezogene Fahrten der Linien 5203, 5606 und 5707.

2.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer archäologischen Fundstelle (FStNr. Rettmer 33). Hierbei handelt es sich um einen archäologischen Einzelfund aus der Jungsteinzeit. Hinzu kommt eine mehrphasige Siedlungsstelle aus der Jungsteinzeit und der Bronzezeit (FStNr. Oedeme 4), die sich in nördlicher Richtung in einiger Entfernung befindet. Es ist damit zu rechnen, dass sich das Plangebiet, das sich inmitten der genannten Siedlungsanzeiger befindet, Teil einer größeren Siedlungskammer ist, deren genaue Ausprägung derzeit archäologisch unbekannt ist. Es ist im Bereich des Plangebiets mit weiteren archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden (§ 13 NDSchG).

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 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie weitere planerische Rahmenbedingungen aufgeführt.

3.1 Landesplanung und Raumordnung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch die Änderungsverordnung vom 17. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521) stellt die planerische

Konzeption für die Landesentwicklung dar und macht verbindliche Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen und deren Entwicklung. Dies erfolgt durch die Festlegung von Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung.

Das LROP befindet sich aktuell in der Fortschreibung, die Freigabe zur Beteiligung wurde dafür am 08.04.2025 durch die Niedersächsische Landesregierung gegeben. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 wird die Entwurfsfassung der Fortschreibung von 2025 in die Abwägung mit eingestellt.

LROP 2017 mit Änderungsverordnung von 2022

Im LROP ist die Stadt Lüneburg als Oberzentrum dargestellt. Zudem durchkreuzen verschiedene Haupt Eisenbahnstrecken das Stadtgebiet und eine Autobahn verläuft östlich der Stadt in Nordwest-Südost-Richtung. Aus der Einstufung als Oberzentrum ergibt sich die Vorgabe mittel- und grundzentrale Versorgungsaufgaben zu leisten, sowie zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

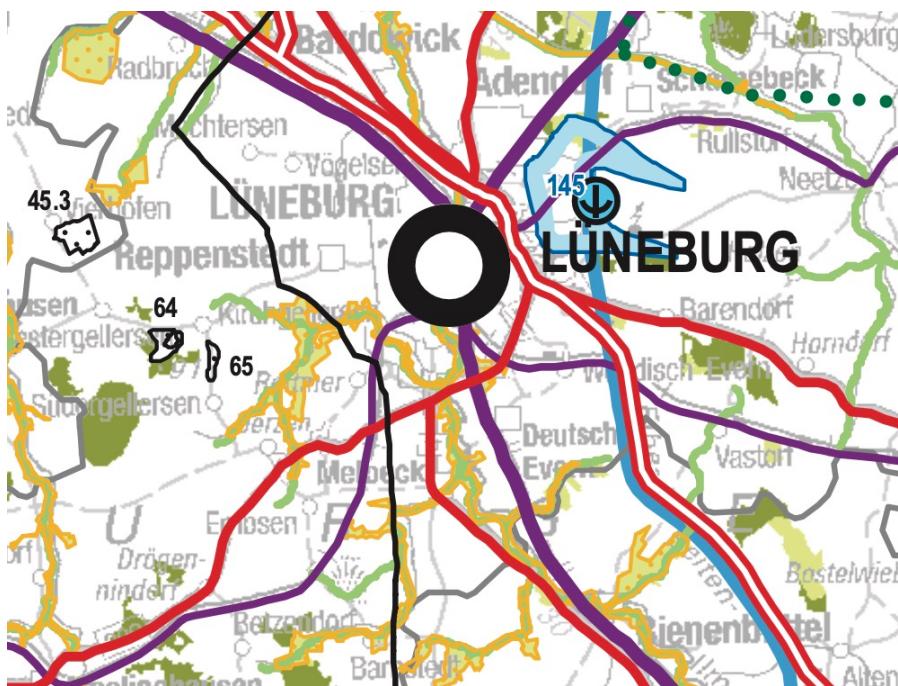


Abbildung 1: Auszug Änderungsverordnung LROP Niedersachsen 2022

Im LROP wird für den Geltungsbereich in der zeichnerischen Darstellung kein Ziel dargestellt. Für das Planvorhaben sind insbesondere folgende textliche Darstellungen relevant:

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (Grundsatz 2.1 02).

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (Grundsatz 2.1 04).

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen (Grundsatz 2.1 06).

Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz

Siedlungsnahе Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert und entwickelt werden (Grundsatz 3.1.1. 03).

Energieinfrastruktur

Die dargestellte und ursprünglich geplante Höchstspannungswechselstromleitung aus Richtung Krümmel (Schleswig-Holstein) kommend, über Lüneburg und Stadorf bis Wahle ist in der Fortschreibung des LROP 2025 (Entwurfssfassung) entfallen.

Die vorgesehene Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung und der Raumordnung aus mehreren Gründen. Es sind Wohnbauentwicklungen für alle Bevölkerungsgruppen vorgesehen, die insbesondere dem demografischen Wandel durch die Schaffung altersgerechter Wohnangebote Rechnung tragen (G 2.1 04).

Gleichwohl weicht die Planung von Grundsätzen des LROP ab, die planerisch jedoch begründet sind. Nach Grundsatz 2.1 06 sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. In der vorliegenden Planung schließt die geplante Bebauung an den bestehenden Siedlungskörper an, nimmt dabei jedoch unbebaute Flächen in Anspruch, die planungsrechtlich als Flächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) eingeordnet werden können.

Die Hansestadt Lüneburg hat ihre Innenentwicklungspotenziale in den vergangenen Jahren systematisch und kontinuierlich genutzt. Im Rahmen wiederholter Erhebungen zu Brachflächen und Baulücken (2013, 2015, 2019, 2021, 2023) wurde festgestellt, dass die verfügbaren Flächen deutlich zurückgegangen sind (von ca. 103 ha im Jahr 2012 auf nur noch ca. 19 ha im Jahr 2023). Der überwiegende Teil der ermittelten Flächen entfällt zudem auf Gewerbe- und Industrieflächen, die sich im privaten Besitz befinden und nicht für den Wohnungsmarkt verfügbar sind. Große, zusammenhängende und kurzfristig aktivierbare Flächen für eine substantielle Wohnraumentwicklung stehen im Innenbereich daher nicht mehr zur Verfügung.

Gleichzeitig wurden bestehende Innenentwicklungspotenziale – insbesondere Konversions- und Nachverdichtungsflächen – bereits realisiert (u. a. Schlieffenkaserne, Hanseviertel, Wittenberger Bahn), wobei regelmäßig höhere bauliche Dichten als bei der Vornutzung erreicht wurden. Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen und weiter steigenden Wohnraumbedarfs sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung damit weitgehend ausgeschöpft, sodass zur Deckung des Wohnungsbedarfs die Entwicklung neuer, an bestehende Siedlungsbereiche angrenzender Flächen erforderlich ist.

Darüber hinaus unterstützt die mit dem Bebauungsplan Nr. 182 vorgesehene städtebauliche Entwicklung die beabsichtigte, zusammenhängende Siedlungsentwicklung in Folge des Ratsbeschlusses zur 95. Änderung des Flächennutzungsplans „Städtebauliche Entwicklung Rettmer/Oedeme“. Entsprechende Ziele finden sich ebenso im 3. Entwurf zur Änderung des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Lüneburg (2025; Kap. 3.1.2).

Ferner ist die Fläche des Geltungsbereichs trotz ihrer unmittelbaren Lage am Siedlungsrand nicht als siedlungsnaher Freiraum, sondern als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) einzuordnen. Die Fläche dient vorrangig der landwirtschaftlichen Nutzung und weist keine außerordentliche Erholungs-, Ausgleichs- oder Gliederungsfunktion für die angrenzende Siedlung auf. Allein die räumliche Nähe zur Siedlung begründet keine Umqualifizierung zu einem siedlungsnahen Freiraum (G 3.1.1. 03). Zusammenfassend ist die Planung mit den raumordnerischen Anforderungen vereinbar.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Derzeit gültig ist das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg aus dem Jahr 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016. Im Jahr 2017 wurde die Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogramms eingeleitet. Seitdem wurde dieses in mehreren Entwurfsfassungen fortgeschrieben und überarbeitet. Gegenwärtig hat der Kreisausschuss in seiner Sitzung am 15.01.2026 die Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum 3. Entwurf des RROP 2025 beschlossen. Vom 26.01. bis 18.02.2026 können Stellungnahmen zu den Änderungen abgegeben werden. Der abschließende Kreisbeschluss steht noch aus. Gleichwohl ist der Entwurf des RROP 2025 rechtlich beachtlich.

RROP 2003 in Fassung der 2. Änderung 2016

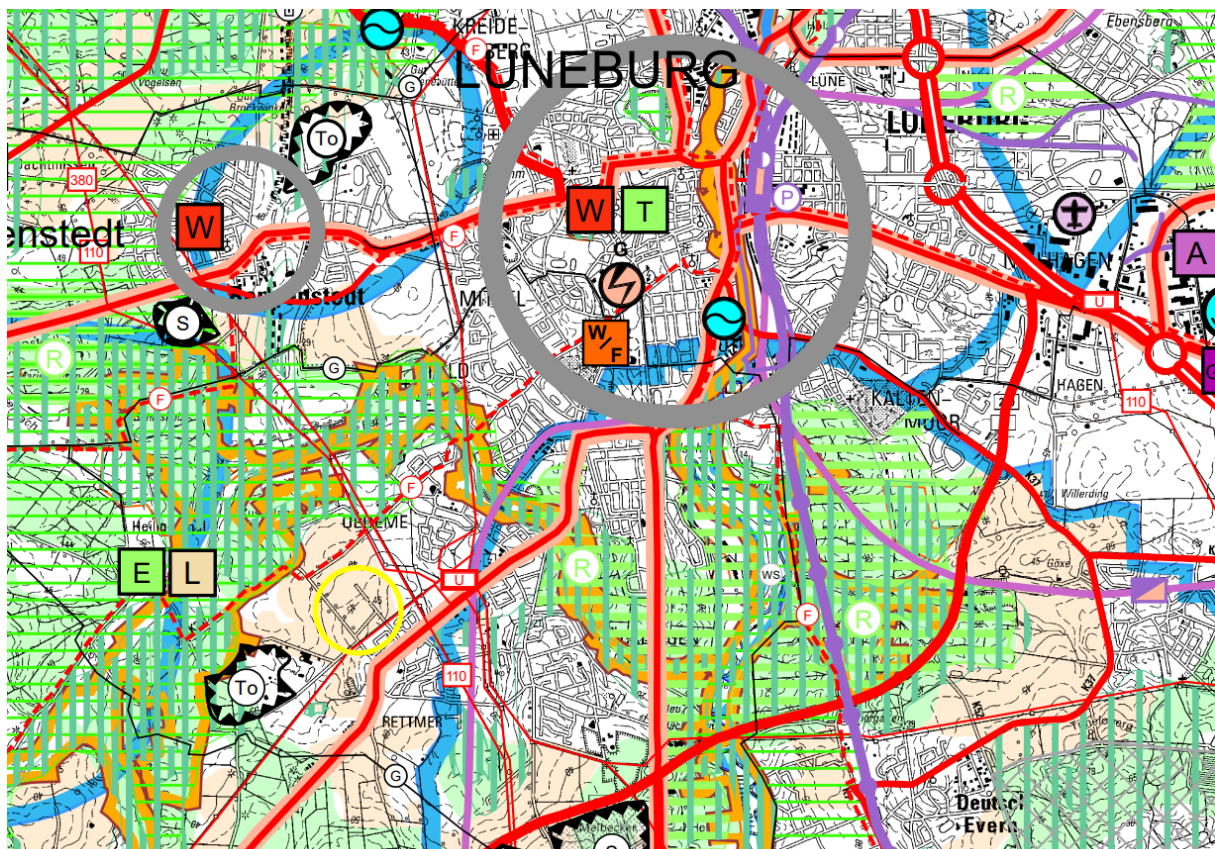


Abbildung 2: Auszug RROP Landkreis Lüneburg 2003 in Fassung der 2. Änderung 2016 (Geltungsbereich in Gelb)

Das Plangebiet wird in der aktuell gültigen Fassung des regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzialen dargestellt.

Das RROP stellt in der Umgebung des Plangebiets Flächen als Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft und Erholung sowie Vorranggebiete für Natur und Landschaft, sowie Trinkwasserversorgung dar. Weiterhin werden in der Umgebung elektrische Leitungen ab 110kV, ein regional bedeutsamer Radwanderweg, eine Eisenbahnstrecke regionaler Bedeutung (Bahnstrecke Lüneburg – Soltau), Hauptverkehrsstraßen regionaler Bedeutung sowie regional bedeutsamer Busverkehr dargestellt. Im Westen des Plangebiets ist außerdem ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung (Ton) ausgewiesen.

Die Stadt Lüneburg wird als Oberzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohnen sowie Tourismus ausgewiesen.

In der aktuell geltenden Fassung stehen die Planungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 182 den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms entgegen. Das Plangebiet wird spezifisch in die Änderungen des RROP 2025 aufgenommen, die vorgesehenen Darstellungen stehen im Einklang mit der Planung des Bebauungsplans.

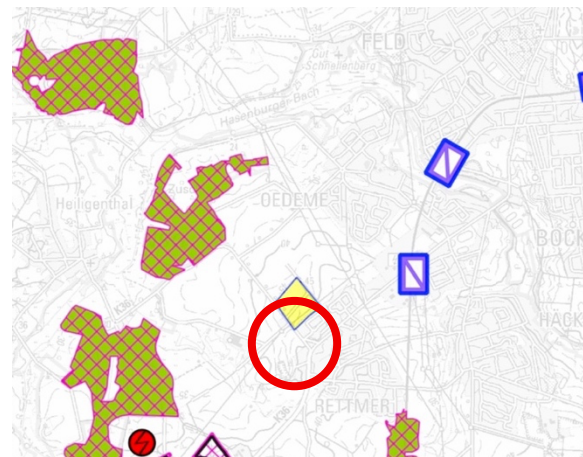
RROP 2025 3. Entwurf

In der aktuellen Entwurfsfassung des RROP 2025 ergeben sich Änderungen in Bezug auf das Plangebiet. In diesem sind Ziele formuliert, aus denen sich ein Handlungsbedarf in Bezug auf die Sicherung von Siedlungsentwicklungspotenzialen sowie der Versorgungsstruktur ergibt. Gemäß dieser Ziele/ Grundsätze soll das Plangebiet mit einer Größe von rd. 7,5 ha für eine Wohnnutzung vorbereitet werden.

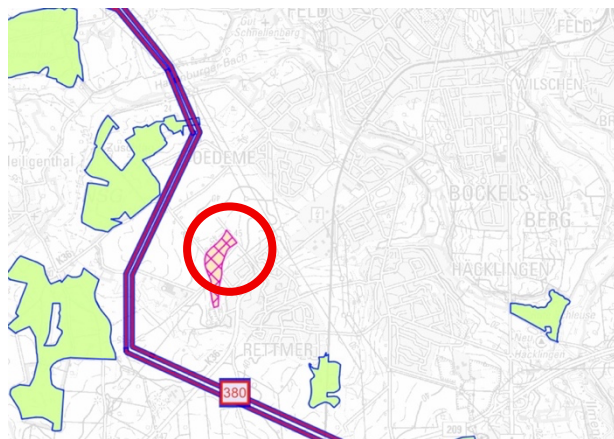
Das Plangebiet wird nun als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt und die bisherige Darstellung als Vorhaltgebiet für die Landwirtschaft wird im Bereich des Plangebiets gestrichen.

Gemäß dieser Ziele/ Grundsätze soll das Plangebiet mit einer Größe von rd. 7,5 ha für eine Wohnnutzung vorbereitet werden. In diesem Zusammenhang und im Vorwege der Planung hat ebenfalls eine Standortalternativenprüfung der Hansestadt Lüneburg stattgefunden.

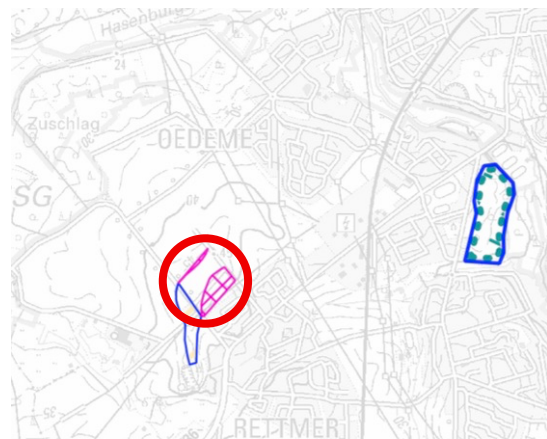
Die durch diesen Bebauungsplan getroffene Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und urbanes Gebiet (MU) steht den Aussagen des RROP in der Fassung der Neuaufstellung 2025 somit nicht entgegen.



Planzeichen	Festlegung	Textziffer lt RROP
	Zentrales Siedlungsgebiet (Z) - Ergänzung	2.2 06



	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials - Streichung
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------





	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen - Streichung
	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen - Ergänzung

Abbildung 3: Änderungsübersicht 3. Entwurf RROP 2025 (Geltungsbereich in rot)

3.2 Andere rechtliche Tatbestände

3.2.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg (1981), zuletzt geändert und ergänzt im August 2025, stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB sowie eine oberirdische Stromleitung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dar. Darüber hinaus sind südlich des Plangebiets oberirdische Leitungen sowie eine naturnahe Gestaltung dargestellt.

Die vorliegende Planung des Bebauungsplan Nr. 182 entspricht nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Diese Änderung findet gemäß § 8 Absatz 3 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans statt. Das Verfahren zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits eingeleitet worden (VO/8923/20 & VO/10447/23-1). Vorgesehen ist die Darstellung von gemischten Bauflächen, Wohnbauflächen, landwirtschaftlichen Flächen, Versorgungsflächen sowie Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.



1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)

- Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
- Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

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

- oberirdische Stromleitungen

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

10. 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

11. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan (Änderungsbereich in rot)

3.3 Niedersächsisches Landschaftsprogramm (LaPro) 2021

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm 2021 bildet die zentrale Grundlage für Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Ziel ist es, Natur und Landschaft landesweit zu sichern, zu vernetzen und weiterzuentwickeln. Im Mittelpunkt stehen der Aufbau einer Grünen Infrastruktur sowie eines landesweiten Biotopverbundes, um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts langfristig zu erhalten und die biologische Vielfalt zu fördern. Gleichzeitig soll die Landschaft für Erholung und Naturerleben der Menschen gestärkt werden.

Darüber hinaus dient das Programm als Bewertungs- und Planungsgrundlage für raumbedeutsame Vorhaben und unterstützt die fachübergreifende Zusammenarbeit mit anderen Bereichen wie Wasserwirtschaft, Landwirtschaft oder Klimaschutz. Es trägt dazu bei, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu mindern und Kompensationsmaßnahmen gezielt umzusetzen.

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm stellt für den Geltungsbereich keine Ziele der Raumordnung dar.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 182 sollen möglichst geringe Eingriffe in die Landschaft erfolgen. Ziel ist es, die Bebauung möglichst konzentriert zu verorten und die landwirtschaftliche Fläche für Erholung und Naturerleben der Bewohnenden zugänglich zu machen.

3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP) Landkreis Lüneburg

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

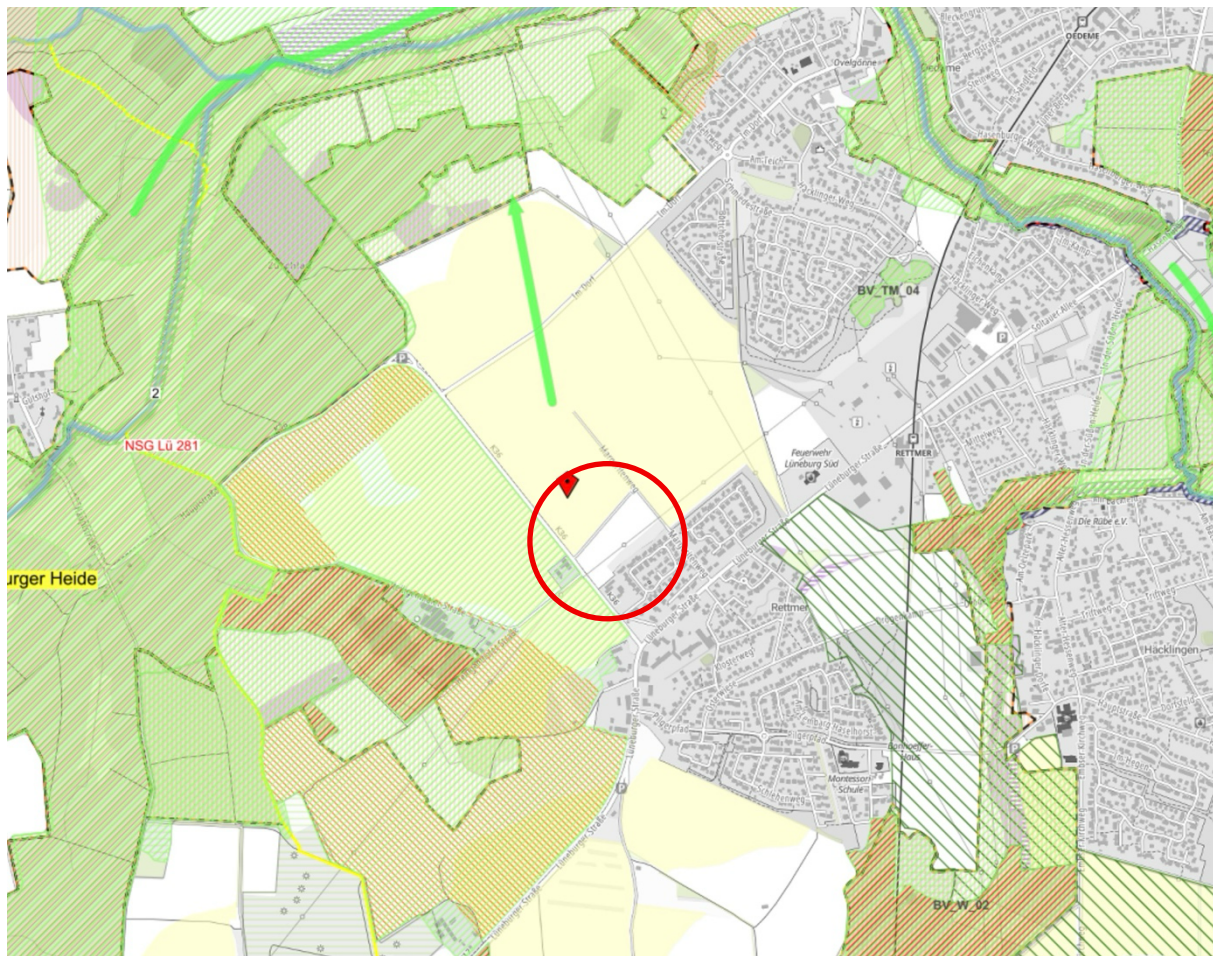


Abbildung 5: Zielkonzept Landschaftsrahmenplan 2017 (Geltungsbereich in rot)

Durch die Planung des Bebauungsplan Nr. 182 soll die landwirtschaftliche Nutzung zu Teilen erhalten und damit den Inhalten des Landschaftsrahmenplans gefolgt werden. Durch die Ausweisung als zentrales Siedlungsgebiet in der übergeordneten Änderung des RROP 2025 ist eine wohnbauliche Entwicklung jedoch vertretbar und bildet die notwendige Grundlage für die Siedlungserweiterung in diesem Bereich.

3.5 Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg

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 Strukturaneicherung und als Gebiet zur Förderung der Strukturvielfalt und der Erholungsnutzung dar. Die südlich an das Planungsgebiet angrenzende, bei der 110 kV-Leitung gelegene Grünfläche wird als Biotop-Verbindungsfläche außerhalb geschlossener Bebauung dargestellt. Nordwestlich vom Planungsgebiet gelegene Flächen erfüllen die Anforderungen an Landschaftsschutzgebiete.

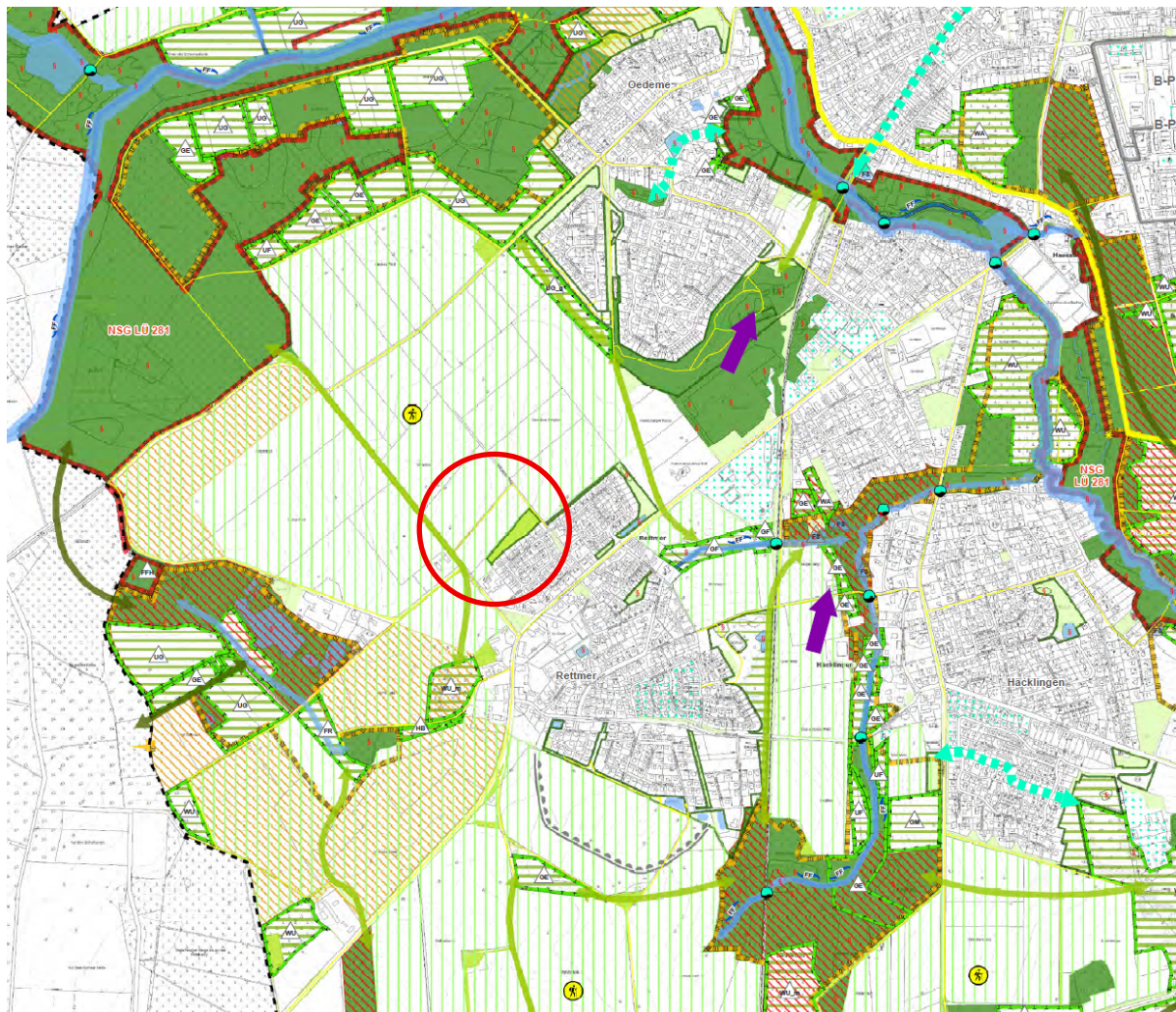


Abbildung 6: Zielkonzept Landschaftsplan 2020 (Geltungsbereich in rot)

Zur Förderung der Strukturvielfalt nennt der Landschaftsplan Maßnahmen, welche scherpunktmäßig für die Fläche eingesetzt werden können. Darunter fallen unter anderem:

- Anlage von Hecken, flächigen Gehölzbeständen, Einzelbäumen, Einzelgebüsch, Baumgruppen, Baumreihen, Alleen, insbesondere Obstbaumalleen. Erhaltung dieser Strukturen.
- Entwicklung von artenreichen Ackerrandstreifen mit mind. 3 m Breite/ mehrjährige Krautsäume. Erhaltung und Entwicklung extensiv bzw. ungenutzter Saumstrukturen.
- Anlage von ein- und mehrjährigen Blühstreifen mit mind. 5 m Breite.
- Anlage von wechselnden „Lerchenfenstern“ für die Feldlerche. Die Mindestgröße eines Lerchenfensters sollte 20 m² betragen. Empfohlen wird eine Dichte von 2 bis 10 Fenstern pro Hektar.
- Förderung der Anbauartenvielfalt/ Anbaudiversifikation (Fruchtfolge mind. 5 Hauptfrüchte).

Zur Stärkung der Erholungsnutzung ist für den Offenland südwestlich Oedeme die „Aufwertung der ackerbaulich geprägten Landschaft durch Erhöhung der Strukturvielfalt und die Ergänzung der Wegeverbindungen“ vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht im über das gesamte Plangebiet verteilte Anpflanzgebote für Hecken und Bäume vor, wodurch die Strukturvielfalt gestärkt wird. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag freiwillig der Umsetzung von Lerchenfenstern im Bereich des angrenzenden „Hof an den Teichen“. Durch Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche mittig im Plangebiet soll die Anbauartenvielfalt gestärkt werden. Durch die Festsetzung eines Gehrechts im nördlichen Geltungsbereich wird eine zu dem Wirtschaftsweg ergänzende Wegeverbindung aufgenommen, welche die Erholungsnutzung weiter stärken kann.

Insgesamt werden die Maßnahmen des Landschaftsplanes unter Berücksichtigung der Umsetzung einer Wohn- und gewerblichen Nutzung beachtet.

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

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

In der weiteren Umgebung sind folgende Gebiete bekanntgemacht:

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich darauf nicht aus.

3.5.2 Geschützte Flächen und Biotope

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

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

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

3.6 Integriertes Klimaschutzkonzept Landkreis Lüneburg (2025)

Der Landkreis Lüneburg hat im Integrierten Klimaschutzkonzept mehrere Klimaschutzziele formuliert. Diese werden in sektorspezifische, messbare Zielwerte mit Zeithorizonten bis 2030, 2035 und 2040 unterteilt. Zentrale Grundlage ist das Klimaschutzszenario, das auf einer weitgehenden Ausschöpfung der identifizierten Einspar- und Ausbaupotenziale beruht. Übergeordnetes Ziel ist die Treibhausgasneutralität im Kreisgebiet bis 2040. Die sektorspezifischen Ziele, welche im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden, behandeln die Themen Verkehr und private Haushalte.

Das Vorhaben verfolgt das Ziel, ein besonders ressourcenschonendes und klimaangepasstes Quartier zu entwickeln, unter anderem durch ein integriertes Entwässerungskonzept mit Regenwasserrückhalt sowie nachhaltiger Energieversorgung wie durch Photovoltaik und Wärmepumpen. Insofern entspricht das Vorhaben den in dem integrierten Klimaschutzkonzept formulierten Zielen.

3.7 Klimaanalyse Lüneburg (2022)

Die aktuelle Klimaanalyse Lüneburg 2022 stellt eine Aktualisierung der bisher gültigen Stadtklimaanalyse Lüneburg aus dem Jahr 2019 dar.

Die Analysekarten treffen im Plangebiet folgende Aussagen:

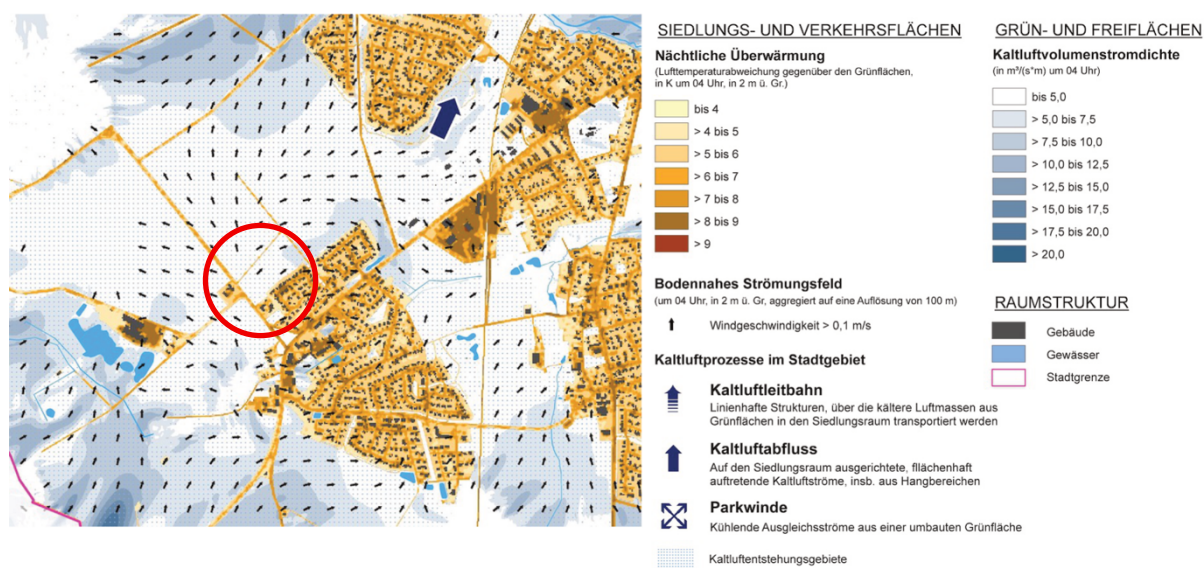


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte „Nacht“ (Geltungsbereich in rot)

Die nächtliche Klimaanalysekarte stellt dar, dass das Plangebiet in einem Kaltluftentstehungsgebiet liegt, wobei der Bereich überwiegend eine geringe Kaltluftvolumenstromdichte von unter 5,0 Kubikmeter pro Sekunde und Meter aufweist. Da in dem Plangebiet aktuell keine Bebauung vorhanden ist, weist der Bereich keine nächtliche Überwärmung auf.



Abbildung 8: Ausschnitt der Ausprägung der Wärmebelastung am Tag (PET) (Geltungsbereich in rot)

Die Wärmebelastungsanalyse am Tag zeigt eine starke Wärmebelastung zwischen 40 und 42 C° PET im Bereich der Baumreihe und zwischen 42 und 44 C° PET in den unbeschatteten Freiflächen des Planungsgebietes an.

Aus den Klimaanalysekarten „Nacht“ und „Tag“ ergeben sich folgende Hinweise, die im Verlauf des Verfahrens Berücksichtigung finden. Bauliche Eingriffe sollten unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Funktion des Kaltluftentstehungsgebiets erfolgen. Innerhalb des Siedlungsgebietes sind verschattende Vegetationselemente zu entwickeln bzw. auszubauen, um die Mikroklimavielfalt zu erhöhen und die Wärmebelastung am Tag zu verringern.

Die Festsetzungen sehen die Pflanzung von verschattenden Vegetationselementen vor, welche die Mikroklimavielfalt erhöhen und die Wärmebelastung am Tag verringern. Zudem werden größere Bereiche des Plangebiets von Bebauung freigehalten, wodurch die Funktion der Kaltluftentstehungsgebiete nicht vollständig eingeschränkt wird.

3.8 Klimaschutzplan der Hansestadt Lüneburg (Fortschreibung 2024)

Der Klimaschutzplan der Hansestadt Lüneburg formuliert einige Maßnahmen, die in der Abwägung berücksichtigt werden sollen.

- Maßnahme B3 Klimaschutzcheckliste für die Stadtplanung:
 - Verbindlicher Kriterienkatalog von der Hansestadt Lüneburg zur Überprüfung von Klimaschutzaspekten in Stadtplanungs- und Entwicklungsprozessen (z. B. bei der Neuaufstellung oder Änderung des FNP oder B-Plänen)
 - *Hinweis: Kriterienkatalog befindet sich derzeit noch in der Erarbeitung*
- Maßnahme D1 Erhalt und Schaffung von Frischluftschneisen und Maßnahme D2 Erhalt von Frischluftflächen (Park- und Grünanlagen):
 - Die Ziele und Empfehlungen des stadtklimatischen Gutachtens zum Erhalt und zur Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen innerhalb des Stadtgebietes sollen im FNP und in den B-Plänen dargestellt und festgesetzt werden (z. B. Frischluftschneisen als zeichnerische Darstellung)
 - In der Begründung zum FNP beziehungsweise B-Plan soll zudem auf die lokalklimatische Bedeutung der betreffenden Flächen für die Frischluftversorgung des Siedlungsraumes eingegangen werden
- Maßnahme D6 Klimaaoptimierte Stadtplanung
Anwenden von Durchführungs- und Kaufverträgen als Steuerungsmöglichkeiten in den B-Plänen für klimafreundliches Bauen und eine klimagerechte Stadtentwicklung
- Maßnahme C8 Mobilitätsstationen:
 - Insbesondere bei der Planung neuer Quartiere sollen Mobilitätsstationen direkt berücksichtigt werden

- Maßnahme C9: Mobilitätswende in der Hansestadt Lüneburg
 - Bestehende Rad- und Fußwege müssen auf ihre Sanierungsbedürftigkeit geprüft werden
 - Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur ist voranzutreiben
 - Heiligenthaler Straße: Gemeinsamer Geh- und Radweg vorhanden

Ziel des Klimaschutzplans für die Hansestadt Lüneburg ist es u. a., dem Klimawandel und den Auswirkungen des Klimawandels im Rahmen der Bauleitplanung strategisch zu begegnen und entsprechende Elemente der dargestellten Maßnahmen festzusetzen.

Die vorliegende Planung verfolgt die Zielsetzung, ein ressourcenschonendes und klimaanangepasstes Quartier herzustellen. Das im Plangebiet vorhandene Kaltluftentstehungsgebiet wird durch große, von der Bebauung freizuhalten Flächen weiterhin, wenn auch im verringerten Maß, ermöglicht. Durch die Festsetzung von mehreren Anpflanzgebieten mit Bäumen und Sträuchern werden Verbesserungen des Mikroklimas gefördert. Teil des Bebauungsplans ist es, den ruhenden motorisierten Individualverkehr zu bündeln und durch ein Geh- und Fahrrecht (für Fahrräder) im nördlichen Plangebiet die Fuß- und Radwegevernetzung zu erweitern.

3.9 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025

Entsprechend dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erhält die geplante „Ortserweiterung Rettmer“ innerhalb dieses strategischen Rahmens die erste Priorität für die zukünftige Siedlungserweiterung der Hansestadt Lüneburg. Zusätzlich soll der geplante Haltepunkt Lüneburg-Rettmer an der Bahnstrecke Lüneburg-Soltau eine leistungsfähige Anbindung an Innenstadt und Hauptbahnhof für den Personenverkehr des Stadtteil Rettmers schaffen. Die damit einhergehende Verbesserung der Lagegunst begründet die städtebaulich sinnvolle Ausweisung eines neuen Wohngebiets an diesem Standort. Das nun geplante Baugebiet stellt dabei einen ersten Entwicklungsschritt dieses größeren städtebaulichen Zusammenhangs dar.

Das ISEK formuliert vier Leitbilder mit strategischen und operativen Zielen, die in der Abwägung berücksichtigt werden. Insbesondere die Leitbilder „Stadt des Miteinanders und Zusammenhalts“ und „Stadt der Lebens- und Umweltqualität“ sind im Zusammenhang des Vorhabens relevant. Die Leitbilder „Stadt der Arbeit und Ideen“ und „Stadt der Vielfalt und Lebendigkeit“ legen hingegen einen Schwerpunkt auf wirtschaftliche Themen und den Erhalt sozio-kultureller Durchmischung in der Innenstadt.

Folgende Ziele betreffen die planerischen Belange und sind daher in der Abwägung zu berücksichtigen:

Stadt des Miteinanders und Zusammenhalts

- „Lüneburg hat ausreichend und an Bedarfen orientierten Wohnraum für alle Menschen und betreute Unterkünfte für vulnerable Gruppen.“

- „Die Hansestadt erhält und steigert den Wohnungsbestand durch die Innenverdichtung und die effiziente Ausnutzung von Bauland zum Wohnzweck.“
- „Die Hansestadt unterstützt den Aufbau vielfältiger Strukturen für die Schaffung von Wohnraum.“
 - „Die Hansestadt unterstützt die Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen, z.B. durch die Reservierung von Baugrundstücken, die Unterstützung des Aufbaus einer Wohnungs-Dachgenossenschaft und Beratungsangeboten.“
 - Stadt der Lebens- und Umweltqualität“. Die Hansestadt Lüneburg richtet ihr Handeln auf das Erreichen der Klimaneutralität aus.“
 - „In Lüneburg wird ein erheblicher Teil des Strombedarfs innerhalb des Stadtgebietes aus erneuerbaren Energien erzeugt.“
 - „In Lüneburg wird die Wärmewende im Gebäudebereich umgesetzt.“
 - In der Hansestadt wird flächensparend und dicht gebaut
 - Das Siedlungswachstum wird auf langfristige Perspektive begründet und flächensparend umgesetzt

Das Vorhaben entspricht den operativen Zielen des ISEK durch eine bedarfsgerechte und verträgliche Ausnutzung von Wohnbauland. Das Konzept sieht die Schaffung von Wohnraum für Bewohnende unterschiedlicher Alters- und Lebensphasen vor und entspricht damit dem operativen Ziel, gemeinschaftliche Wohnformen zu schaffen und zu unterstützen. Die städtebauliche Umsetzung soll darüber hinaus möglichst flächensparend geschehen. Zudem sollen erneuerbare Energien durch die Integration von Photovoltaik und Wärmepumpen im Gebiet genutzt werden.

3.10 Gehölzschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Lüneburg ist im November 2024 beschlossen worden. Schützenswert sind Gehölze zur Förderung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Orts- und Landschaftsbildes, der biologischen Vielfalt und des städtischen Mikroklimas. Außerdem sollen schädliche Einwirkungen abgewehrt werden. Gehölze werden darüber hinaus geschützt wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Der räumliche Geltungsbereich der Gehölzschutzsatzung ist das gesamte Gebiet der Hansestadt Lüneburg und gilt daher auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Die Satzung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die im Plangebiet bestehenden Gehölze bleiben erhalten und werden durch Ergänzungen erweitert.

3.11 Standortkonzept für PV-Freiflächenanlagen (2024)

Die Stadt Lüneburg hat im Jahr 2024 eine Potenzialanalyse für Freiflächen-PV erstellt. In der Ergebniskarte ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche dargestellt und somit nicht als Potenzialfläche Freiflächen-PV identifiziert worden.

3.12 Wohnraumversorgungskonzept für die Hansestadt Lüneburg (2023)

Seit dem 24.08.2023 liegt das Wohnraumversorgungskonzept für die Hansestadt Lüneburg vor, welches eine Wohnungsmarktanalyse sowie eine Wohnungsmarktprognose enthält. Das Konzept prognostiziert bis 2040 einen Wohnungsbedarf von 2060 Wohnungen und bis 2040 einen Bedarf von weiteren 1430 Wohnungen. In der Summe sind damit in einem Planungszeitraum von weniger als 20 Jahren Flächen für 3490 Wohnungen bereitzustellen.

Der prognostizierte Bedarf entspricht in etwa den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose des Landes, nach der die Hansestadt Lüneburg bis zum Jahr 2031 um ca. 2.300 Einwohner wachsen wird.

Um dem weiter steigenden Wohnraumdruck gerecht zu werden, soll folglich auch die Fläche im Stadtteil Rettmer entwickelt werden. Die vorhandenen Innentwicklungspotenziale wurden weitestgehend genutzt. Es stehen kaum noch große, zusammenhängende Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung. Bedingt durch die große Anzahl an notwendigen Wohneinheiten wird die Ausweisung neuer Wohngebiete benötigt, um dem Wohnraumdruck entgegenzukommen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den bisherigen Siedlungserweiterungen des Stadtteils Rettmer, sodass eine wohnbauliche Entwicklung das bisherige Siedlungsgeschehen konsequent fort- und miteinander in Verbindung setzt.

3.13 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182 liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Aufgrund seiner Lage außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers Rettmers unterliegt das Plangebiet derzeit den baurechtlichen Anforderungen des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB.

Der einzige direkt an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan ist der südwestlich liegende Bebauungsplan Nr. 108 „Rettmers Höhe“. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen entlang der Heilgenthaler Straße zwei Dorfgebiete (MD) mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss fest. Zudem sind weite Teile als Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,3 sowie eine private und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im gesamten Plangebiet überwiegt die Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern; vereinzelt ist ausschließlich die Bauweise von Einzelhäusern vorgesehen. Insbesondere an den nördlichen und östlichen Rändern des Bebauungsplans sind Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die nördlich gelegene und an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 182 angrenzende Ausgleichsfläche sowie die durch die 110-kV-Freileitung bedingten Schutzabstände bilden einen grünen Freiraum aus, der zugleich den Übergang zur Bebauungsstruktur und den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellt.

4 Fachgutachten

Im Laufe des Verfahrens wurden Fachgutachten erstellt und die Ergebnisse in die Planungen einbezogen. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans sind die folgenden Untersuchungen durchgeführt worden:

- Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung
- Regenwasser-Entwässerungskonzept
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. Eingriffsbilanzierung zzgl. rechtlicher Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Fragen

Die Grundlagen und Zielsetzungen der Fachgutachten werden nachfolgend dargelegt. Die Ergebnisse sind den Planinhalten in Kapitel 6 zu entnehmen.

4.1 Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung

Zur Beurteilung des Baugrunds sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt eine Baugrunduntersuchung vor (Stand: Juni 2020).

Die Untersuchung bewertet die grundsätzliche Eignung der Böden für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und schafft somit eine Grundlage für die weitere Entwässerungsplanung. Die Untersuchungsergebnisse sind Kapitel 6.3.7 zu entnehmen.

4.2 Regenwasser Entwässerungskonzept

Auf Grundlage der Baugrunduntersuchung wurde ein Regenwasser-Entwässerungskonzept erarbeitet (Stand: Februar 2026).

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung und Bodenversiegelung von Teilbereichen des Plangebiets ist nachzuweisen, dass veränderte Abflussverhältnisse ordnungsgemäß bewältigt und nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Flächen und bestehende Bebauung vermeiden werden können. Das Entwässerungskonzept dient darüber hinaus der Berücksichtigung der Starkregenvorsorge sowie der Vorbereitung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Die Untersuchungsergebnisse sind Kapitel 6.3.7 zu entnehmen.

4.3 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet (Stand: August 2024).

Diese stellt die Untersuchung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sowie die Auswirkungen der planinduzierten Mehrverkehre auf das umliegende Verkehrsnetz dar. Anhand der Ergebnisse werden die für die Erschließung des Plangebiets relevanten Knotenpunkte sowie umliegende Knotenpunkte in der Umgebung hinsichtlich ihrer

Leistungsfähigkeit überprüft. Ziel ist es, sicherzustellen, dass die geplanten Nutzungen verkehrlich verträglich umgesetzt werden können. Die Untersuchungsergebnisse sind Kapitel 6.3.1 zu entnehmen.

4.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zzgl. rechtlicher Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Fragen

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt (Stand: August 2025).

Die Untersuchung erfasst mögliche Vorkommen naturschutzrechtlich- und damit planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf Grundlage faunistischer Kartierungen, einer Biotypkartierung sowie einer Potenzialabschätzung. Hierdurch werden potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte bewertet und erforderliche Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen abgeleitet, um die rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sicherzustellen. Darüber hinaus wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen, die den Ist-Zustand und den Planungs-Zustand bewertet, um bei Bedarf entsprechende Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen zu entwickeln.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gesonderte rechtliche Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Fragen verfasst (Stand: Januar 2026). Diese trifft eine rechtliche Bewertung ob bzw. inwieweit es der Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bedarf und welche Anforderungen hierfür zum einen bei der Aufstellung des Bebauungsplans und zum anderen im Planvollzug bestehen. Die gemeinsamen Untersuchungsergebnisse sind Kapitel 6.7.1 zu entnehmen.

5 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein spezifisches, innovatives Bauungs- und Nutzungskonzept eines Vorhabenträgers zu Grunde. Zahlreiche Aspekte dieses Konzepts lassen sich zwar nicht unmittelbar mit den Instrumenten des Planungsrechts steuern, sollen aber durch die Ausgestaltung des Bauungsplans ermöglicht und gestützt werden und werden insbesondere deshalb nachfolgend aufgeführt, um die planerische Intention, die diesem Bauungsplan zu Grunde liegt, zu veranschaulichen. Ohne Kenntnis dieser planerischen Intention sind einige Ausweisungen des Bauungsplans nicht unmittelbar nachvollziehbar.

Das Konzept zeigt für das Plangebiet eine ganzheitliche und nachhaltige Gestaltung neuen Wohnraumes zuzüglich gewerblicher und gastronomischer Nutzungen mit engem Bezug zur Landwirtschaft. Grundlage bildet die Leitidee eines Mehrgenerationenquartiers, das sich an landwirtschaftlichen Siedlungsstrukturen orientiert und diese zeitgemäß weiterentwickelt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 7,5 ha, von denen lediglich etwa 2,5 ha für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Der überwiegende Teil der Fläche verbleibt in landwirtschaftlicher Nutzung und bildet einen prägenden Bestandteil des Quartiers. Das Quartier wird zu dessen Rändern von verschiedenen Baum- und Straucharten umschlossen.

Sozialer sowie funktionaler Mittelpunkt des Quartiers sollen ein Hofladen mit zugehörigem Hofcafé als zusätzliches gewerbliches sowie gastronomisches Angebot des naheliegenden „Hof an den Teichen“ bilden. Hofladen sowie Hofcafé werden somit als identitätsstiftendes Element in die Planung integriert und übernehmen zentrale gemeinschaftliche und infrastrukturelle Funktionen.

Die innere Erschließung des Gebiets soll flächensparend erfolgen. So soll der ruhende Verkehr räumlich gebündelt werden und gegenüber den Aufenthalts- und Freiflächen zurücktreten. Die innere Struktur des Quartiers soll eine hohe Aufenthaltsqualität und vielfältige Begegnungsmöglichkeiten bieten.

Das städtebauliche Konzept soll durch ein umfassendes Nachhaltigkeits- und Ressourcenkonzept ergänzt werden. Hierzu zählen insbesondere die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, die Nutzung gereinigten Grauwassers für Landwirtschaft und Grünflächen sowie eine weitgehend autarke Energieversorgung mittels Photovoltaik, Wärmepumpen und ergänzender Holzpelletanlagen. Insgesamt verfolgt das Konzept das Ziel einer klimaangepassten, ressourcenschonenden und sozial stabilen Quartiersentwicklung.

5.1 Bauungs- und Nutzungskonzept

Die Bauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebiets soll eine differenzierte Mischung aus Wohn-, Pflege-, Gemeinschafts- und gewerblichen Nutzungen abbilden. Im nördlichen sowie östlichen Teilbereich des Plangebiets sollen kompakte Baukörpern mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines weiteren Staffelgeschosses entstehen. Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt zehn Mehrgenerationenwohnhäusern mit jeweils zwölf Wohnein-

heiten sowie zwei ergänzenden Appartementhäusern für besondere Wohn- und Pflegebedarfe. Insgesamt entstehen rund 120 reguläre Wohnungen, 60 Pflegeappartements sowie 24 Appartements für demenzerkrankte Senior:Innen. Die Gesamtbewohnerzahl beträgt voraussichtlich etwa 270 Personen.

Durch unterschiedliche Wohnungsgrößen soll ein breites Angebot für verschiedene Haushaltsformen geschaffen. Der Schwerpunkt liegt auf kleineren und mittleren Wohneinheiten, wobei ein erheblicher Anteil des Wohnraums auf ältere Menschen ausgerichtet ist. Insbesondere die beiden Appartementhäuser für Pflege und Demenz sollen ein Verbleiben im vertrauten Wohnumfeld auch bei zunehmendem Unterstützungsbedarf ermöglichen. Gleichzeitig sollen Angebote für Familien, Einzelpersonen, Auszubildende und Studierende geschaffen werden, um eine ausgewogene soziale Durchmischung zu gewährleisten. Um den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzergruppen aller Generationen entsprechen zu können, werden zudem alle Wohnungen barrierefrei ausgebildet. Die Wohnnutzung soll durch eine Tagespflege ergänzt werden.

Entlang der K 36 im Südwesten des Plangebiets soll ein Hofladen sowie einen Hofcafé in freistehenden Baukörpern mit zwei Vollgeschossen etabliert werden. Die besondere inhaltliche Ausrichtung des Angebots des Hofladens und des Hofcafés ist darauf ausgelegt, über die wohnungsnaher Versorgung hinaus auch Kundschaft aus einem überörtlichen Einzugsgebiet anzusprechen. Dies ergibt sich insbesondere aus dem geplanten Verkauf qualitativ hochwertiger, regional erzeugter Lebensmittel aus dem nahegelegenen landwirtschaftlichen Betrieb „Hof an den Teichen“ sowie aus der funktionalen Verknüpfung des Hofladens mit einem Hofcafé als Schank- und Speisewirtschaft. Die Kombination aus regionaler Erzeugung, transparenter Lebensmittelproduktion und gastronomischem Angebot verleiht dem Standort eine besondere Anziehungskraft, die über die unmittelbare Nahversorgung des Plangebiets hinausgeht.

Neben den bebauten Flächen nehmen die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit rund 5 ha den überwiegenden Teil des Plangebiets ein und sind integraler Bestandteil der Nutzungsstruktur. Sie dienen der Erzeugung und Veredelung von Lebensmitteln und sollen in enger Verbindung mit den Wohnnutzungen betrieben werden. Die Nutzungskonzeption sieht eine aktive Beteiligung der Bewohnerschaft vor, ohne den landwirtschaftlichen Betrieb („Hof an den Teichen“) als eigenständige wirtschaftliche Einheit aufzugeben.

Insgesamt soll eine besondere Nutzungsstruktur ermöglicht werden, die sich durch eine enge Verzahnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Pflege und Landwirtschaft auszeichnet. Die Bebauung ist flächensparend, funktional durchmischt und auf langfristige Nachhaltigkeit sowie soziale Stabilität ausgerichtet. Damit wird die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung geschaffen.

5.2 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet ist bereits über die K 36 erschlossen und bietet so geeignete Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung. Über eine Zufahrt von der K 36 ist die Erschließung

einer Stellplatzfläche geplant, welche sowohl als Anwohnerparkplatz, als auch Besucherparkplatz des geplanten Hofladens und des Hofcafés dienen kann.

Die Erschließung der Wohngebäude soll über private Erschließungswege gesichert werden. Dieser entspricht den Anforderungen eines Rettungswegs, ist jedoch für den regulären PKW-Verkehr geschlossen. Das Plangebiet ist somit größtenteils autofrei. Es soll (den Anwohnenden) stattdessen die Möglichkeit geboten werden, für den Transport vom Stellplatz bis zur Wohnung elektrische Fortbewegungsmittel des zentralen Sharing-Fuhrparks im Bereich der Fläche für Stellplätze zu nutzen.

Darüber hinaus bleibt der bestehende Weg im Zentrum des Plangebiets zwischen der Heilgenthaler Straße und dem Margeritenweg erhalten. Er dient der Erschließung und Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge des Betriebs „Hof an den Teichen“ sowie umliegenden Landwirt:innen. Darüber hinaus steht er dem Fuß- und Radverkehr weiterhin zur Nutzung zur Verfügung. Zudem wird der bestehende Geh- und Fahrradweg entlang der K36 ausgebaut.

Das Energiekonzept sieht eine größtmögliche Autonomie und Nachhaltigkeit für das Plangebiet vor. Durch große Photovoltaikanlagen sollen die Wärmepumpen im Winter zur Beheizung und im Sommer zur Kühlung der Immobilien genutzt werden können. Nur an den kältesten Wintertagen sollen durch Holzpellets befeuerte Heizanlagen eine Unterstützung der Wärmepumpen leisten. Darüber hinaus soll die vorhandene Hofstelle westlich des Plangebiets mit bestehenden Wasser- und Stromanschlüssen in das Erschließungs- und Versorgungskonzept integriert und sowohl für das Wohnprojekt als auch für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden.

Die Regenwasserentwässerung ist als dezentrales, versickerungsorientiertes System vorgesehen: Niederschlagswasser aus den bebauten und befestigten Flächen soll über Regenwasserkanäle bzw. Versickerungsmulden gesammelt und einem zentralen Versickerungsbecken im östlichen Plangebiet zugeführt werden, während Grün- und Landwirtschaftsflächen überwiegend direkt vor Ort versickern; Ziel ist eine gebietsnahe Ableitung und Versickerung des Regenwassers.

5.3 Grünstrukturen und Freiflächen

Die landwirtschaftliche Nutzung wird auch künftig eine prägende Funktion innerhalb des Plangebiets einnehmen. Von der insgesamt rund 7,5 ha umfassenden Fläche werden etwa 2,5 ha baulich in Anspruch genommen; ca. 5 ha verbleiben dauerhaft als landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Die bislang als Ackerflächen genutzten Bereiche werden künftig überwiegend als Frucht- und Nutzgärten in ökologischer Bewirtschaftung dienen.

Die Wohngebäude sollen in ein System gemeinschaftlich genutzter Grün- und Freiflächen eingebunden werden, die das Wohnumfeld gliedern und wohnungsnaher Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten mit hoher Aufenthaltsqualität bieten. Im Zusammenhang mit einer ökologisch ausgerichteten Landwirtschaft, unter Anwendung der Prinzipien der Permakultur und der Mischkultur, soll die kulturelle, soziale und ökologische Vielfalt im Plangebiet

gezielt gefördert werden. Die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung zusätzlich erzielten Erträge sollen anteilig über die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen des Hofladens sowie des Hofcafés vermarktet werden.

Eingerahmt werden soll das Plangebiet von einem im Nordwesten und Nordosten das Plangebiet abgrenzenden 10 bis 12 m breiten Pflanzstreifen. Im Zusammenhang mit dem sich im Westen befindenden Baumbestand im straßenbegleitenden Grün ist entlang der K 36 ein 3 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Darüber hinaus soll ein weiterer Anpflanzstreifen die landwirtschaftliche Fläche von der Wohnbebauung abgrenzen.

Ferner ist im südlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend zum bestehenden Siedlungsgebiet am Ortsrand Rettmers, eine weitläufige Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. In diesem Bereich befindet sich zudem die 110 kV-Hochspannungsleitung.

6 Planinhalt und Abwägung

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ziel der Planung ist die Schaffung dringend benötigten Wohnraums in der Hansestadt Lüneburg, eingebettet in ein integriertes Nutzungskonzept aus Wohnen, Landwirtschaft, sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und gastronomischen Angeboten (Kap. 2 & 5).

Einerseits soll dieser Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des konkret verfolgten städtebaulichen Konzepts bilden. Andererseits soll er dem Umstand Rechnung tragen, dass sich die Ansprüche und Bedürfnisse im Laufe der Zeit verändern können. Um diesem Spannungsfeld zwischen planungsrechtlicher Sicherung einerseits und erforderlicher Flexibilität andererseits gerecht zu werden, spiegelt der Bebauungsplanung in planerischer Hinsicht Zurückhaltung aus, wo dies vertretbar ist und trifft nur dort planerische Festlegungen, wo dies zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen erforderlich ist. Für ergänzende Regelungen, die z.T. auch mangels Rechtsgrundlage nicht oder jedenfalls nicht eindeutig und rechtssicher im Bebauungsplan festgesetzt werden können, wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Somit bildet dieser Bebauungsplan ein langfristig stabiles städtebauliches Grundgerüst für die Entwicklung des Plangebiets.

Nachfolgend werden die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung näher erläutert.

6.1.1 Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO)

Es ist städtebaulich gewünscht und ausdrückliches Ziel der Planung, dass im Geltungsbereich eine über den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets hinausgehende Nutzungsmischung entsteht, jedoch zugleich in allen Gebietsteilen eine Wohnnutzung zulässig ist.

Um die planerisch gewünschte Nutzungsmischung zu ermöglichen, wird entlang der K 36 ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (§ 6a Abs. 1 S. 1 BauNVO). Anders als im Mischgebiet (MI), das für die Gleichwertigkeit und -gewichtung von Wohnen und gewerblicher Nutzung steht (§ 6 BauNVO), ist im urbanen Gebiet jedoch keine Gleichgewichtung der verschiedenen Nutzungen erforderlich, solange die für ein urbanes Gebiet erforderlichen Hauptnutzungen eine das Gebiet prägende Größe einnehmen (§ 6a Abs. 1 S. 1 BauNVO). Dabei sind nicht alle der in § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zwingend erforderlich. Es ist jedoch eine Mischung zu entwickeln, in der neben Wohnungen auch andere Nutzungen eine erkennbar prägende Rolle spielen.

Vorgesehen ist, dass in dem als urbanes Gebiet festgesetzten Bereich eine Nutzungsmischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe sowie gastronomischem Angebot entstehen soll. Darüber hinaus ist die Unterbringung weiterer sozialer, kultureller und anderer Einrichtungen, wie Pflegeeinrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, vorgesehen. Die städtebauliche Konzeption soll dabei bewusst auch ein Überwiegen nichtwohnlicher Nutzungen bei gleichzeitiger Zulässigkeit einer untergeordneten Wohnnutzung ermöglichen, denn entlang der Kreisstraße sind gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen im Sinne der Adressbildung gut wahrnehmbar. Zugleich soll hier aufgrund der erhöhten Verkehrslärmimmissionen nicht vor- oder auch nur gleichrangig eine Wohnnutzung etabliert werden müssen.

Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO nicht sachgerecht. Ein Mischgebiet zielt auf eine ausgewogene Durchmischung von Wohn- und nicht störenden gewerblichen Nutzungen ab. Diese Zielsetzung wird hier jedoch ausdrücklich nicht verfolgt. Ziel ist aus oben genannten Gründen vielmehr die vorrangige Etablierung nichtwohnlicher Nutzungen entlang der Kreisstraße. Sollte sich im Laufe des Planvollzugs bzw. im Laufe der Zeit jedoch andere Art der Funktionsmischung ergeben, ist dies im Sinne des Plangebers, denn im Rahmen der Abwägung wird dem Belang der Anpassbarkeit des Nutzungsspektrums an sich ändernde Bedürfnisse ein hohes Gewicht beigemessen. Eine zwingend relativ ausgewogene Mischung von Wohnen und Gewerbe, wie dies in einem Mischgebiet erforderlich wäre, ist aus Sicht des Plangebers hinnehmbar, soll jedoch keine zwingende Planungsvorgabe sein. Dies Ausweisung eines Mischgebiets als Planungsalternative wurde daher verworfen.

Auch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets kommt nicht in Betracht. Dies ergibt sich insbesondere aus dem konkreten Ansiedlungsinteresse eines Hofladens zur Vermarktung hochwertiger Lebensmittel aus dem nahegelegenen „Hof an den Teichen“ in Verbindung mit einem angeschlossenen Hofcafé als Schank- und Speisewirtschaft. Die erörterte besondere inhaltliche Ausrichtung des Angebots des Hofladens und des Hofcafés ist darauf ausgelegt, über die wohnungsnahе Versorgung hinaus auch Kundschaft aus einem überörtlichen Einzugsgebiet anzusprechen. Die Kombination aus regionaler Erzeugung, transparenter Lebensmittelproduktion und gastronomischem Angebot verfolgt das Ziel, neben den Bewohnenden des Gebiets ein überörtliches Interesse und somit überörtliche Besucherströme sowohl aus der Gesamtstadt als auch benachbarter Gemeinden zu adressieren. Der

Hofladen dient somit nicht ausschließlich der Versorgung des Gebiets, gleichwohl auch nicht zu erwarten ist, dass er – aufgrund der oben dargelegten Besonderheit des Angebots – einen gebietsunverträglichen Kundenverkehr generieren wird. In einem Allgemeinen Wohngebiet wäre der Hofladen sowie das zugehörige Hofcafé nicht zulässig, da in diesem Baugebiet Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich der Versorgung des Gebiets dienen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) dürfen. Die inhaltliche Ausrichtung des Angebots des Hofladens und des Hofcafés geht jedoch über die wohnungsnahe Versorgung hinaus und verfolgt das Ziel, Kundschaft aus einem überörtlichen Einzugsgebiet anzusprechen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entlang der K 36 ist auch aus anderen Gründen nicht sinnvoll. Die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nichtwohnnutzungen dürfen gegenüber dem Wohnen nicht gleichwertig oder gleichgewichtig sein. Die Wohnnutzung muss vorherrschen, Wohngebäude und Wohnungen müssen im Vergleich zu anderen Nutzungen zahlenmäßig überwiegen und den Wohncharakter des Gebiets auch unter Berücksichtigung der anderen zulässigen Anlagen erkennbar prägen. Entlang der K 36 sollen jedoch nach Möglichkeit vorrangig andere Nutzung als das Wohnen realisiert werden.

Zudem sollen auch bewusst solche gewerblichen Nutzungen möglich sein, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden könnten, jedoch von der günstigen Anbindung direkt an die Kreisstraße profitieren könnten. Es sollen bewusst Spielräume für eine sehr flexible Funktionsmischung eröffnet werden, insbesondere was das quantitative Mischungsverhältnis der unterschiedlichen Nutzungsarten untereinander betrifft, auch um die Zukunftsfähigkeit des B-Plans zu gewährleisten. Sowohl das Mischgebiet, als auch das Allgemeine Wohngebiet schränken das Mischungsverhältnis deutlich ein bzw. schließen das favorisierte Mischungsverhältnis mit Schwerpunkt auf eine nicht wohnbauliche Nutzung aus.

Des Weiteren steht der Festsetzung des urbanen Gebiets insbesondere weder die Lage des am Ortsrand noch der Umstand entgegen, dass es sich bislang um einen Bereich ohne Hochbauten und damit einer erstmaligen hochbaulichen Entwicklung handelt.

§ 6a BauNVO erfasst ausdrücklich auch die erstmalige Ausweisung eines Baugebiets sowie die Festsetzung eines solchen Gebiets am Stadtrand. Eine Beschränkung auf bereits bebaute oder innerörtlich geprägte Bereiche lässt sich dem Normtext nicht entnehmen. Dies haben die Oberverwaltungsgerichte Lüneburg und Koblenz klargestellt und ausgeführt, dass der Anwendungsbereich des § 6a BauNVO nicht von vornherein auf innerstädtische Lagen begrenzt ist, sondern auch neu zu entwickelnde Gebiete einschließt (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 13.3.2025 – 1 KN 82/23; OVG Koblenz (8. Senat), Urteil vom 11.05.2022 – 8 C 10646/21.OVG). Dieser Auffassung hat sich das Bundesverwaltungsgericht angeschlossen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 13. Juni 2023 – 4 BN 33.22). Entsprechend wird in der Literatur zutreffend darauf hingewiesen, dass § 6a BauNVO auch die erstmalige Gebietsausweisung erfasst (vgl. Blechschmidt, a.a.O., § 6a BauNVO Rn. 18; Fickert/Fieseler, a.a.O., § 6a Rn. 7 f.).

Zwar ist zutreffend, dass der Ordnungsgeber mit der Einführung des urbanen Gebiets auf städtebauliche Konfliktlagen reagiert hat, die typischerweise in dicht besiedelten Stadtteilen größerer Städte auftreten. Vor diesem Hintergrund besteht in der Literatur weitgehend

Einigkeit darüber, dass der Gebietstyp des urbanen Gebiets insbesondere auf die Überplanung großstädtischer Innenstadtlagen zugeschnitten ist. Hieraus folgt jedoch nicht, dass ein Gebiet nur dann als urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt werden dürfte, wenn es tatsächlich einen städtischen oder großstädtischen Charakter aufweist. Der zuständige Senat des OVG Lüneburg stellt vielmehr klar, dass sich aus der Zweckbestimmung des § 6a BauNVO kein zwingendes Erfordernis eines „urbanen“ Erscheinungsbildes ergibt. Maßgeblich ist nicht das vorhandene städtebauliche Gepräge, sondern die planerische Zielsetzung einer verdichteten, Nutzungsgemischten Entwicklung (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 13.3.2025 – 1 KN 82/23).

In diesem Zusammenhang hat das Bundesverwaltungsgericht deutlich gemacht, dass zwischen dem typischen Anwendungsfall einer Norm und einer starren Begrenzung ihres Anwendungsbereichs zu unterscheiden ist. Eine innerstädtische Lage oder eine bestimmte bereits vorhandene Nutzungsmischung stellt keine zwingende Voraussetzung für die Wahrung der Zweckbestimmung des § 6a BauNVO dar (vgl. Beschluss vom 13. Juni 2023 – 4 BN 33.22 Rn. 17). Infolge der oben dargelegten Erörterung ist die Festsetzung eines urbanen Gebiets am Rand der Ortslage möglich und angesichts der verfolgten planerischen Zielsetzung auch sachgerecht.

Ausschluss von Nutzungen

Aus dem in einem urbanen Gebiet zulässigen Nutzungsspektrum werden vor dem Hintergrund der oben bereits dargelegten grundlegenden Regelungssystematik des Bebauungsplans wenige Nutzungen ausgeschlossen. Die betroffenen Nutzungen sollen auch langfristig im Plangebiet nicht zulässig sein, da von ihnen negative Auswirkungen nicht nur innerhalb des Plangebiets, sondern auch auf angrenzende Bereiche zu befürchten wären.

Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie entsprechenden Verkaufsräumen und -flächen, Vergnügungsstätten

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und des gewünschten Gebietscharakters werden weitere allgemein zulässige sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Im urbanen Gebiet (MU) sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind als Unterart von Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 nicht zulässig. (Ziffer 1.1)

Im MU sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO im MU ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. (Ziffer 1.2)

Mit dem Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten sowie dem planungsrechtlichen Ausschluss von Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben wird eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrich-

tungen einhergeht, verhindert werden. Vergnügungsstätten, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Ortsbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Durch diese offensive Werbung würde zudem die Seriosität des Auftritts der übrigen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen gefährdet.

Da Vergnügungsstätten, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe grundsätzlich ein negatives Image anhaften, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit anderweitigen Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Insbesondere für den vorgesehenen Hofladen sowie das Hofcafé ist ein solches Umfeld wenig attraktiv. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartiger Betriebe nach sich ziehen. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen bzw. wieder zerstört werden.

Die geplanten und umliegenden Wohnnutzungen sollen nicht durch Vergnügungsstätten, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Lärmbelästigungen entstehen außerdem durch Autotürenschnellen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besuchenden der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wetteinsätze und Ergebnisse von Sportereignissen unterhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der von Vergnügungsstätten bzw. ihren Nutzenden ausgehende Schall erfahrungsgemäß einen höheren Informationsgehalt besitzt als gewerblicher Schall und daher als besonders störend empfunden wird. Zudem würden ortsfremde Nutzende in die Gebäude gezogen, sodass die Wohnruhe gefährdet werden könnte. Ein Ausschluss dieser Nutzungen im Plangebiet ist verträglich und gemäß den Zielen des Bebauungsplans sachgerecht.

Ausnahmeregelung für Wohnnutzung im Erdgeschoss

Der planerische Grundgedanke des urbanen Gebiets sieht insbesondere die Schaffung öffentlichkeitswirksamer und gewerblich genutzter Erdgeschosszonen vor. Die Möglichkeit zur Festsetzung der Art der Nutzung wird in § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO über die vertikalen Gliederungsmöglichkeiten eröffnet. Vor diesem Hintergrund wird folgende Festsetzung getroffen:

Im MU ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nur als Ausnahme zulässig. (Ziffer 1.3)

Das Gebiet liegt in Ortsrandlage und bildet zur Kreisstraße eine städtebauliche Kante mit besonderer Eignung für arbeitsplatzbezogene Nutzungen. Zur Sicherung einer funktionsfähigen Erdgeschosszone (insbesondere Nahversorgung und soziale Nutzungen) und zur Vermeidung einer Verdrängung dieser Nutzungen durch die Wohnnutzung wird Wohnen im Erdgeschoss nur als Ausnahme zugelassen. Wohnnutzung ist in den Obergeschossen weiterhin zulässig; der Gebietscharakter des urbanen Gebiets bleibt dadurch gewahrt.

Die Ausnahmeregelung ermöglicht es, auf besondere städtebauliche oder funktionale Erfordernisse im Einzelfall zu reagieren, ohne die Grundkonzeption des urbanen Gebiets infrage zu stellen oder eine Entwicklung hin zu einem überwiegend wohngeprägten Gebiet zu fördern. Besonders die Gebäudeseiten, welche sich zur Kreisstraße ausrichten, sollen den Gebietscharakter des urbanen Gebiets ausbilden. Hierdurch wird eine Entwicklungsoffenheit des Urbanen Gebiets sichergestellt und gleichzeitig die Reaktionsfähigkeit auf veränderte Markt- und Nutzungsanforderungen gewahrt.

6.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Neben der Festsetzung eines urbanen Gebiets entlang der K 36 wird im nördlichen sowie östlichen Teilbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Ausweisung dieses Baugebiets soll vor allem dem dringend benötigten Wohnraumbedarf in Lüneburg Rechnung getragen werden. Durch die Nachbarschaft zum MU wird jedoch erreicht, dass im Plangebiet kein monostrukturiertes reines Wohnquartier entsteht. Das WA ist bewusst abgerückt von der Kreisstraße, damit eine gute Wohnruhe gegeben ist.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohngebäuden ebenso die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets folgt dem Planungsgedanken, ein vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägtes Baugebiet zu realisieren – anders als beim urbanen Gebiet - ohne dabei jedoch die Ansiedlungsmöglichkeiten der aufgeführten Nicht-Wohnnutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO einzuschränken. Hiermit soll eine strukturelle Durchmischung des Quartiers potenziell ermöglicht werden und nicht zwingend allein das Wohnen den Gebietscharakter ausschließlich prägen, wie es bei Reinen Wohngebieten (WR) gemäß § 3 BauNVO der Fall wäre.

6.1.3 Ausschluss von Nutzungen im gesamten Plangebiet

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans werden Tankstellen als ausnahmsweise zulässige Betriebe im urbanen Gebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauGB § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Im MU sowie im WA sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig. (Ziffer 1.4)

Tankstellen werden im urbanen Gebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da mit ihnen der gewünschte Gestaltungsanspruch nicht gewährleistet werden kann und sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, integrieren lassen. Zudem wird durch den Ausschluss dieser Nutzung dem Schutz der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen und Grünanlagen vor zunehmenden Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen Rechnung getragen. Der Ausschluss von Tankstellen ist auch deshalb vertretbar, da diese Nutzung in nur gut 5 Minuten Fahrtweg vom Plangebiet aus erreichbar ist. In der Regel findet der Vorgang des Tankens aber ohnehin bedarfsgerecht auf dem Weg zu einem Ziel oder zurück zum Wohnort statt. Davon abgesehen erscheint aber auch ein gut fünfminütiger Fahrweg zur Tankstelle, wenn dies der originäre Fahrtgrund ist, als zumutbar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebiets sowie der Umsetzung der planerischen Zielsetzungen hinsichtlich Dichte und städtebaulicher Einfügung.

6.2.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet auch durch eine als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Die BauNVO legt in § 17 Orientierungswerte für die verschiedenen Baugebiete fest, von denen in begründeten Fällen abgewichen werden kann. Die Orientierungswerte betragen

für urbane Gebiete

- GRZ: 0,8

und für allgemeine Wohngebiete

- GRZ: 0,4

Urbanes Gebiet

Der Bebauungsplan setzt für das urbane Gebiet eine GRZ von 0,5 fest. Der Orientierungswert der BauNVO wird somit unterschritten.

Diese geringere Ausnutzung ist städtebaulich geboten und sachgerecht, da sich das geplante Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen soll. Der Stadtteil Rettmer ist durch eine deutlich geringere Bebauungsdichte, überwiegend durch Ein- und Doppelhäuser, vereinzelter Mehrfamilienhäuser sowie landwirtschaftlicher Höfe geprägt. Eine höhere bauliche Verdichtung würde zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen und hätte folglich städtebaulichen Spannungen zur Folge. Die reduzierte Grundflächenzahl trägt dazu bei, den Maßstab der vorhandenen Bebauung aufzugreifen und einen verträglichen Übergang zwischen dem Plangebiet und der bestehenden Nachbarschaft zu gewährleisten.

Die Unterschreitung der in § 17 Orientierungswerte BauNVO definierten Orientierungswerte für ein urbanes Gebiet ist zulässig, da insbesondere § 6a BauNVO zur Festsetzung eines urbanen Gebiets nicht das Erfordernis eines „urbanen“ Charakters voraussetzt (OVG Lüneburg Urt. v. 13.3.2025 – 1 KN 82/23 Rn. 17). Die in § 17 BauNVO festgelegten, gegenüber Wohn- und Mischgebieten deutlich erhöhten Orientierungswerte für urbane Gebiete sind ebenfalls kein schlüssiges Indiz dafür, die Festsetzungsmöglichkeit des § 6a BauNVO auf als verdichtet konzipierte Gebiete zu beschränken. Sie sind lediglich (flexible) Obergrenzen der Verdichtung, wie sie zur Bewältigung des „Hauptanwendungsfalls“ des § 6a BauNVO erforderlich sind. Untergrenzen, die die Nutzung der mit dem Baugebietstypus intendierten Flexibilisierung des Mischungsverhältnisses zwischen Wohnen und Gewerbe (OVG Koblenz 11.5.2022 – 8 C 10646/21) auch für geplante Gebiete geringerer Siedlungsdichte ausschließen, enthält § 17 BauNVO nicht (OVG Lüneburg Urt. v. 13.3.2025 – 1 KN 82/23 Rn. 20).

Allgemeines Wohngebiet

Für das allgemeine Wohngebiet setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 fest. Diese entspricht dem Orientierungswert der BauNVO.

Entsprechend einer GRZ von 0,4 wird eine dem Gebietscharakter angemessene bauliche Dichte gewährleistet, die sowohl den Anforderungen an eine effiziente Flächennutzung als auch den Belangen des Wohnens in einem grünteprägteten Raum Rechnung trägt. Zugleich fügt sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bebauungsstruktur der näheren Umgebung ein. Eine niedrigere Ausnutzung würde dem Ziel einer bodenschonenden Siedlungsentwicklung widersprechen. Aufgrund der Nachbarschaft des WA zu landwirtschaftlichen Zwecken und des Zuschnitts des Baugebiets ist von vornherein ausgeschlossen, dass der Eindruck der räumlichen Enge entstehen kann. Eine höhere Dichte würde zur Überschreitung des Orientierungswertes des § 17 BauNVO führen. Es ist kein städtebauliches Erfordernis erkennbar, welches es rechtfertigen würde, die vom Verordnungsgeber als Obergrenze empfohlenen Dichtewerte zu überschreiten, zumal sich das Plangebiet in Stadtrandlage in einem vorstädtisch bzw. ländlich geprägten Raum befindet.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung großzügig geschnittener Baufenster eröffnet die Möglichkeit der Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs. Gleichzeitig wahrt die großzügige Baufeldausweisung die Möglichkeit, auf zukünftige Anforderungen und veränderte Nutzungsbedarfe baulich zu reagieren.

Im allgemeinen Wohngebiet und im nördlichen Teilbereich des urbanen Gebiets wird ein zusammenhängendes, flächenhaftes Baufenster in einer Tiefe von 50,5 m festgesetzt. Auf eine Unterbrechung des Baufensters, allein aufgrund der unterschiedlichen Baugebietskategorien wird bewusst verzichtet, da dies aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist und die gewünschte städtebauliche Flexibilität und Anpassungsfähigkeit unnötig beschränkt wäre. Die Stellung sowie die bauliche Ausgestaltung der Gebäude im Übergangsbereich zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem urbanen Gebiet richten sich jeweils nach den für das festgesetzte Baugebiet geltenden planungsrechtlichen Vorgaben.

Die Einhaltung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist im Rahmen des Planvollzugs sicherzustellen. Das festgesetzte Baufenster ist so positioniert, dass zu den Flächen mit Anpflanzgeboten, zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie für Fläche für Stellplätze in allen Richtungen ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten wird. Dieser zwingend eingehaltene Mindestabstand trägt der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand Rechnung, wo die Ausbildung von Vorgartenzonen ortsbildprägend ist. Nur entlang des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts an der nördlichen Grundstücksgrenze, fällt der Abstand größer aus entsprechend der für diese Rechte erforderlichen Trassenbreite größer aus.

Ein weiteres Baufenster ist im südlichen Teilbereich des urbanen Gebiets festgesetzt. Deswegen Dimensionierung mit 18,5 m bis 27,8 m x 44,0 m ermöglicht die Realisierung des an dieser Stelle vorgesehen Hofladens sowie Hofcafés. Gleichzeitig bleibt auch hier die nötige städtebauliche Entwicklungsoffenheit erhalten. Auch das südliche Baufenster hält in Richtung des Anpflanzgebots im Osten und Westen und zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Süden einen Mindestabstand von 3,0 m ein.

Zwischen den beiden Baufenstern wird ein Teilbereich des MU nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen. Dieser Teilbereich des MU soll der Unterbringung von Stellplätzen sowie von Gemeinschaftsstandplätzen für Abfallbehälter dienen. Die hierfür maßgeblichen Regelungen sind durch eine gesonderte textliche Festsetzung getroffen; die entsprechenden Begründungen sind den Kapiteln 6.2.2 und 6.3.5 zu entnehmen. Auch zu diesen Teilbereichen halten die überbaubaren Flächen einen Mindestabstand von 3,0 m ein, damit Fahrzeuge nicht unmittelbar vor einer Gebäudefassade abgestellt werden könnten, was wiederum eine vermeidbare Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität in diesen Gebäuden zur Folge hätte.

Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen könnten gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen entstehen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Außerhalb der überbaubaren Flächen sollen jedoch zumindest solche Nebenanlagen nicht realisiert werden, die eine Wirkung von Gebäuden haben. Die planerische Idee einer nicht durch eine bauliche Nutzung geprägten Vorzone vor den Gebäuden, die das Abrücken der überbaubaren Fläche von Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen rechtfertigt, könnte sonst verwässert werden. Zur Sicherung dieser planerischen Zielsetzung besteht somit die Notwendigkeit, derartige bauliche Anlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Baugrenzen auszuschließen. Von der Möglichkeit bestimmte Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen, wird daher Gebrauch gemacht (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

In den Baugebieten sind Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Von der Regelung in Satz 1 ausgenommen sind technische Anlagen im Zusammenhang mit dem Stromnetz (z.B. Transformatorenstationen). (Ziffer 2.1)

Die Festsetzung zum Ausschluss von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient auch der Vermeidung einer ungeordneten baulichen Entwicklung außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Ziel ist es, die baulichen Anlagen mit Gebäudewirkung auf die hierfür vorgesehenen Flächen zu beschränken und eine Konzentration der baulichen Anlagen auf die vorgesehenen Baufelder sicherzustellen.

Der Ausschluss von Nebengebäuden ist zudem dadurch begründet, dass Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für andere Nutzungen vorgesehen sind. Hierzu zählen zum einen die Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Norden des Plangebiets (Kap. 6.3.4) sowie mögliche Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen (Kap. 6.3.5).

Von dieser Regelung ausgenommen sind technische Anlagen im Zusammenhang mit dem Stromnetz (z.B. Transformatorenstandorten). Diese Ausnahme dient der Sicherstellung einer funktionsfähigen und bedarfsgerechten Stromversorgung des Plangebiets. Aufgrund ihrer standortbedingten Erforderlichkeit, im Sinne der Erschließung des Plangebiets, sind solche Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen. Der genaue Standort ist im Rahmen der Detailplanung auf Ebene des Planvollzugs abzustimmen.

6.2.3 Bauweise und Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3; § 22 Abs. 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise sowie zwei Vollgeschosse fest.

Die Festsetzung der offenen Bauweise dient der Sicherung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur, die dem städtebaulichen Charakter der näheren Umgebung des Stadtteils Rettmer entspricht. Sollte es zu Grundstücksteilungen kommen, müssen Gebäude einen seitlichen Grenzabstand einhalten. Unabhängig von Grundstückszuschnitten dürfen die Gebäude nicht länger als 50 m sein. Dieses Maß entspricht ist bei landwirtschaftlichen Hofstellen durchaus üblich und damit als noch typisch für das Ortsbild anzusehen. Größere Gebäudelängen hingegen würden das Ortsbild stören. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann daher nicht verzichtet werden.

Die Begrenzung der Bebauung auf zwei Vollgeschosse gewährleistet eine maßstäbliche Einfügung in das bestehende Ortsbild und vermeidet eine übermäßige bauliche Verdichtung.

Gleichzeitig ermöglicht die Kombination aus offener Bauweise und zweigeschossiger Bebauung eine angemessene bauliche Dichte, die zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Wohnraumentwicklung erforderlich ist. Hierdurch wird eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksflächen bei gleichzeitiger Wahrung des städtebaulichen Maßstabs sowie der Wohn- und Freiraumqualitäten der Umgebung erreicht.

6.3 Erschließung

6.3.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung wurden die verkehrlichen Wirkungen des Plangebiets abgeschätzt. Als Grundlage der Untersuchung standen die Analyse- und

Prognosedaten aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Hansestadt Lüneburg sowie Zähl-
daten vom Knotenpunkt Lüneburger Straße / Heiligenthaler Straße zur Verfügung.

Prognosebelastung 2035 ohne Planfall

Die K 36 wird von rd. 2.400 Kfz/24h befahren. Die Lüneburger Straße weist Verkehrsbelas-
tungen zwischen 5.900 und 7.400 Kfz/24h auf. Für die K 17 ist ein Belastungswert von rd.
7.300 Kfz/24h angegeben. Darüber hinaus wurde der Knotenpunkt Lüneburger Straße/Hei-
ligenthaler Straße untersucht. Die Abbiegebeziehungen in/aus Richtung Heiligenthaler
Straße sind in/aus Richtung Süden größer als in/aus Richtung Nordosten (Lüneburg).

Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzung

Die einzelnen Wohngebäude sollen über einen privaten Weg erschlossen werden, der den
Anforderungen eines Rettungswegs entspricht. Kfz-Verkehr ist dort nicht vorgesehen. Für
den Transport von der Stellplatzanlage bis zur Wohnung sollen den Anwohnern (und Zustel-
lern) ein Sharing-Fuhrpark mit elektrischen Fortbewegungsmitteln zur Verfügung gestellt.

Das Bebauungsplangebiet ist über die Haltestelle „Rettmer Mitte“ an der Lüneburger Straße
an das Busliniennetz der Hansestadt Lüneburg angebunden. Die Lüneburger Innenstadt
kann über die Lüneburger Straße oder über Oedeme mit dem Fahrrad erreicht werden. Der
nächstgelegene Einzelhandelsstandort befindet in rd. 1,5 km Entfernung an der Lüneburger
Straße (in Höhe Häcklinger Weg).

Trotz der Anbindung an das Busliniennetz und an das Radverkehrsnetz ist zu berücksichti-
gen, dass das Plangebiet etwa 5 km von der Innenstadt und dem Bahnhof Lüneburg entfernt
liegt. Für die Einwohner und die Beschäftigten wird daher ein PKW-Anteil am Modal-Split
von 60 % gewählt. Für den Wirtschaftsverkehr und den Ziel- und Quellverkehr von Apart-
ments ist von einem PKW-Anteil von 100 % auszugehen. Für die anderen Nutzungen wird ein
PKW-Anteil von 50 % gewählt.

Unter Berücksichtigung der o. a. Ansätze errechnet sich für das Bebauungsplangebiet ein
Verkehrsaufkommen von rd. 600 Kfz-Fahrten pro Tag, was 300 An- und 300 Abfahrten pro
Tag entspricht. In der Summe aus Quell- und Zielverkehr sind am Morgen und am Nachmit-
tag rd. 115 bzw. 110 Kfz/h als zusätzlicher Verkehr zu erwarten.

Prognosebelastung 2035 im Planfall

Die Verkehrsbelastungen in der K 36 werden auf rd. 2.560 Kfz/24h nordwestlich und rd. 2.760
Kfz/24h südöstlich der Zufahrt ansteigen. Für die Lüneburger Straße werden im Anschluss
an die Heiligenthaler Straße rd. 6.150 Kfz/24h und für die K 17 rd. 7.450 Kfz/24h erwartet.

An der Zufahrt ins Plangebiet sind die Abbiegebeziehungen in/aus Richtung Südosten in
etwa doppelt so groß wie in/aus Richtung Nordwesten. Am Knotenpunkt Lüneburger Straße
/ Heiligenthaler Straße (K 36) fließen rd. 60 % des Verkehrs in/aus Richtung Lüneburg.

Leistungsfähigkeit und Verkehrsablauf

Auf Grundlage der vorangegangenen Berechnungen wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung für die Knotenpunkte durchgeführt, welche auf der mittleren Wartezeit beruht. Die Qualitätsstufen reichen von A (sehr geringe Wartezeiten) bis F (besonders hohe Wartezeiten). Es wird mindestens die Qualitätsstufe D angestrebt.

Der Anschlussknoten K 36 / Zufahrt Plangebiet weist insgesamt die Qualitätsstufe A auf. Die Spitzenstunden Morgens und am Nachmittag weisen keine signifikanten Unterschiede auf. Der Knotenpunkt Lüneburger Straße / Heiligenthaler Straße wird in den morgendlichen Spitzenstunden mit der Qualitätsstufe A bewertet, in den Spitzenstunden am Nachmittag wird dieser jedoch mit der Qualitätsstufe B bewertet.

Gestaltung der Verkehrsanlagen

Aus den Ergebnissen der Verkehrsbelastung sowie der Leistungsfähigkeitsberechnung können keine Ausbaumaßnahmen abgeleitet werden. Die geplante Zufahrt in das Plangebiet an der K 36 kann daher ohne Abbiegestreifen ausgebaut werden.

6.3.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hat sich in enger Abstimmung mit dem Fachbereich 35 Mobilität die Notwendigkeit zusätzlicher Flächen für den Fuß- und Radverkehr entlang der K36 ergeben.

Vor dem Hintergrund der voraussichtlichen weiteren städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Plangebiets (Kap. 2) ist davon auszugehen, dass der bestehende gemeinsame Geh- und Radweg mit Beidrichtungsverkehr östlich der K 36 mit einer Breite von 2,5 m dem künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen nicht ausreichend Rechnung trägt. Aus diesem Grund wird die K 36 in östlicher Richtung um 3,0 m verbreitert. Durch diese Verbreiterung kann ein ausreichend breiter Radweg angelegt werden.

Eine Aufweitung des Straßenraums in westlicher Richtung ist aufgrund der bestehenden Baumstandorte sowie des Grünstreifens als Abgrenzung zur bestehenden Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs nicht sinnvoll.

Die westliche Plangebietsgrenze verläuft an der Kreisstraße K36. Gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) gelten an Landes- oder Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten Anbauverbotszonen und Anbaubeschränkungszone. Die Anbauverbotszone gilt bis zu 20 m ab dem äußersten Rand der Fahrbahn und gibt vor, dass in dieser Zone Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Die Anbaubeschränkungszone gilt bis zu 40 m ab dem äußersten Rand der Fahrbahn und gibt vor, dass Baugenehmigungen für bauliche Anlagen in diesem Bereich die Zustimmung der Straßenbaubehörde erfordern.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt, wodurch die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone einzuhalten wären. Da die Umsetzung der durch den

Bebauungsplan Nr. 182 festgesetzten Bebauung die geschlossene Ortschaft von Rettmer erweitert wird, gilt es im Zuge des Planvollzugs die Ortsdurchfahrt zu verlegen. Die Straßenbaulast geht in diesem Rahmen für den neu innerhalb der Ortsdurchfahrt liegenden Streckenabschnitt der Kreisstraße in die Straßenbaulast der HLG über.

6.3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die sich im städtischen Eigentum befindliche Gemeindestraße (Flurstück 47/2, Flur 4 Gemarkung Rettmer) „Im Mehrfeld“ zwischen Margeritenweg und der K 36 wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und landwirtschaftlicher Verkehr“ festgesetzt.

Damit bleibt eine bedeutsame Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr sowie für landwirtschaftliche Verkehre weiterhin gesichert. Der bestehende Weg wurde bereits bislang sowohl als Wirtschaftsweg durch die landwirtschaftlichen Verkehre als auch als Fuß- und Radverkehr von der umliegenden Nachbarschaft im Stadtteil Rettmer genutzt.

Die festgesetzte Breite der Verkehrsfläche von rund 4,9 m entspricht der tatsächlichen Flurstücksbreite und ermöglicht eine sichere Abwicklung der unterschiedlichen Verkehrsarten. Darüber hinaus ist nach enger Abstimmung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb „Hof an den Teichen“ (der die im Plangebiet ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen nutzen wird) nicht davon auszugehen, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in unvertretbaren Maße beeinträchtigt wird.

Eine Durchfahrtsmöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist ausgeschlossen. Dies entspricht weder dem bisherigen Regelungsgegenstand der bestehenden Wegeverbindung noch der planerischen Zielsetzung des Bebauungsplans. Die verträgliche Abwicklung der durch das Vorhaben induzierten Verkehre wurde zudem im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung dargelegt (Kap. 6.3.1). Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Plangebiets am Knotenpunkt Lüneburger Straße / Heilighenthaler Straße sowie auf den angrenzenden Straßenabschnitten verträglich aufgenommen werden kann.

6.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Norden des Plangebiets wird zwischen der K36 und dem Margeritenweg ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die textliche Festsetzung enthält die folgenden Regelungen:

Auf den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind

- *Gehrechte zugunsten der Hansestadt Lüneburg und der Allgemeinheit festgesetzt.*
- *Fahrrechte für nicht motorisierte Fahrzeuge zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.*
- *Fahrrechte zugunsten der Hansestadt Lüneburg bzw. des jeweiligen Leitungsträgers zum Zweck der Unterhaltung, Wartung, Erneuerung und Störungsbeseitigung der Leitungen festgesetzt.*

- *Leitungsrechte zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt. (Ziffer 6.1)*

Die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Hansestadt Lüneburg und der Allgemeinheit dient der Sicherung der fußläufigen Erschließung sowie der Durchlässigkeit des Plangebiets. Hierdurch werden öffentliche Wegeverbindungen geschaffen, die insbesondere im Rahmen der zukünftig angestrebten städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld des Plangebiets (95. Änderung des Flächennutzungsplans „Städtebauliche Entwicklung Rettmer/Oedeme“, Kap. 2) zur Vernetzung der angrenzenden Nutzungen und zur Verbesserung der Erreichbarkeit beitragen. Die Festsetzung stellt sicher, dass diese Flächen unabhängig von Eigentumsverhältnissen dauerhaft für den öffentlichen Fußgängerverkehr zur Verfügung stehen und unterstützt damit die städtebauliche Zielsetzung einer gut erreichbaren und barrierearmen Quartiersstruktur.

Die Festsetzung von Fahrrechten für nicht motorisierte Fahrzeuge zugunsten der Allgemeinheit dient der Förderung des umweltfreundlichen Verkehrs sowie der sicheren und konfliktarmen Führung des Rad- und sonstigen nicht motorisierten Verkehrs. Dies entspricht der planerischen Zielsetzung, den MIV weitestgehend aus dem Plangebiet herauszuhalten.

Die Festsetzung von Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hansestadt Lüneburg beziehungsweise des jeweiligen Leitungsträgers dient der dauerhaften Sicherung der im Plangebiet verlaufenden bestehenden und künftigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Leitungsrechte gewährleisten den ordnungsgemäßen Betrieb, die Unterhaltung, Erneuerung sowie die bedarfsgerechte Anpassung der technischen Infrastruktur, während die ergänzend festgesetzten Fahrrechte die jederzeitige Erreichbarkeit der Leitungen für Wartungs-, Unterhaltungs- und Störungsbeseitigungsmaßnahmen sicherstellen. Durch die planungsrechtliche Sicherung beider Rechte wird die langfristige Funktionsfähigkeit der Ver- und Entsorgungsanlagen unabhängig von privaten Grundstücksnutzungen gewährleistet und zugleich eine geordnete technische Erschließung als Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt.

Beregnungsleitung und Pumpstation

Im Plangebiet befindet sich eine Beregnungsanlage der Beregnungsgemeinschaft Rettmer. Sie wird von lokalen Landwirtinnen und Landwirten zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Die Beregnungsanlage umfasst eine Pump- und Technikstation, eine Beregnungsleitung zuzüglich entsprechender Anschlusstechnik sowie eine Ringleitung.

Die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Anlage erfolgt außerhalb der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten des Bebauungsplans auf privatrechtlicher Ebene. Fragen der Leitungsführung, der Zugänglichkeit zu technischen Einrichtungen, erforderlicher Schutzmaßnahmen während der Bauphase sowie gegebenenfalls notwendiger Anpassungen oder Verlegungen von Anlagenteilen betreffen die zivilrechtliche Beziehung zwischen der Grundstückseigentümerin sowie der Beregnungsgemeinschaft und den lokalen landwirtschaftlichen Betrieben.

Eine Abstimmung mit der Berechnungsgemeinschaft Rettmer sowie den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben ist insoweit erforderlich, um Beeinträchtigungen der Anlage zu vermeiden und deren dauerhafte Funktionsfähigkeit sicherzustellen. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen, etwa in Form von Leitungsrechten, sind nicht angezeigt, da die Funktionsfähigkeit der Anlage grundsätzlich auch bei Überlagerung mit Bauflächen gewahrt werden kann, indem sie von der Überbauung im Rahmen des Planvollzugs frei gehalten werden- oder diese durch baulich-technisch Maßnahmen verlegt werden können.

6.3.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Zur Schaffung eines autoarmen Quartiers sollen die Flächen für Stellplätze räumlich begrenzt und auf dafür vorgesehene Bereiche konzentriert werden. Gleichzeitig stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans sicher, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für potenzielle gewerbliche- sowie weitere Nutzungen nachgewiesen werden können.

Vor diesem Hintergrund wird folgende Festsetzung getroffen:

Stellplätze sind nur innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche zulässig. (Ziffer 4.1)

Eine Erschließung der Fläche ist durch zwei Unterbrechungen des Anpflanzstreifens von der K 36 ausgehend sichergestellt. Die Zufahrten nehmen eine Breite von 6,0 m im südlichen Bereich für Begegnungsverkehr und 3,6 m im nördlichen Bereich für Einrichtungsverkehr ein. Die für Stellplätze zulässige Fläche schafft mit ihrer Tiefe von 64,9 m eine planungsrechtliche Grundlage sowohl für Stellplätze für gewerblich genutzte Flächen sowie für Wohnende und Besuchende.

Zu der konkreten Anzahl an Stellplätzen kann der Bebauungsplan keine Regelung enthalten. Die notwendige Anzahl von Stellplätzen ist gemäß der NBauO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln und nachzuweisen. Über die notwendige Anzahl an Stellplätzen hinaus ist mit weiteren Stellplätzen zu rechnen. Zwar ist für Wohnnutzungen gemäß § 47 Abs. 1 NBauO kein Stellplatznachweis erforderlich ist. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass auch für die Wohnnutzung ein Bedarf besteht. Im Rahmen des Planvollzugs wird sich herausstellen, wie groß der tatsächliche Stellplatzbedarf ist und in welchem Ausmaß die Fläche durch die Errichtung von Stellplatzflächen ausgeschöpft werden wird. In diesem Kontext sichert die textliche Festsetzung eine planerische Flexibilität, wonach auf der mit (A) gekennzeichneten Fläche ebenso andere Nutzungen, abseits der in Ziffer 2.1 ausgeschlossenen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, grundsätzlich zulässig sind.

Im Umkehrschluss ergibt sich aus der Festsetzung aus Ziffer 4.1, dass Stellplätze im übrigen Bereich des Plangebiets ausgeschlossen werden. Dies ist durch die planerische Zielsetzung begründet, ein Quartier mit hohen Freiraumqualitäten auszubilden und vom Kfz-Verkehr freizuhalten.

Statt einer wohnungsnahen Anordnung von Stellplätzen soll den Anwohnenden die Möglichkeit eröffnet werden, für den Weg vom Stellplatz zur Wohnung elektrische Fortbewegungsmittel aus dem zentralen Sharing-Fuhrpark zu nutzen. Auf diese Weise soll das Ziel eines autoarmen Quartiers unterstützt werden.

Ausnahmeregelung für mobilitätseingeschränkte Personen

Für mobilitätseingeschränkte Personen kann diese Form der Erschließung jedoch mit besonderen Herausforderungen verbunden sein, sodass im Einzelfall eine wohnungsnaher Erreichbarkeit der eigenen Wohnungstür erforderlich werden kann. Hieraus kann sich die Notwendigkeit ergeben, Stellplätze auch außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zuzulassen. Vor diesem Hintergrund wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Ausnahmen von Ziffer 4.1 für nicht überdachte Stellplätze können zugelassen werden, wenn sie zur Wahrung der Belange mobilitätseingeschränkter Personen erforderlich sind. (Ziffer 4.2)

Die Festsetzung einer Ausnahme für die Errichtung nicht überdachter Stellplätze zur Wahrung der Belange mobilitätseingeschränkter Personen ist im Sinne einer inklusiven Stadtplanung erforderlich. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass eine bedarfsgerechte und barrierearme Erreichbarkeit der Wohnungen im Einzelfall ermöglicht werden kann, ohne dabei das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers zu stark zu beeinflussen.

Eine Beeinträchtigung der Qualität der öffentlichen Räume ist infolge dieser Festsetzung nicht zu erwarten, da es sich um eine eng begrenzte Ausnahme handelt, die ausschließlich zur Berücksichtigung besonderer persönlicher Belange vorgesehen ist.

6.3.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Zum Zweck der Abfallentsorgung wird innerhalb des urbanen Gebiets eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung von Standorten für Abfallbehälter und gewährleistet eine geordnete Abfallentsorgung im Plangebiet.

Die Dimensionierung der Fläche mit 11,0 m × 9,0 m sowie ihre Lage in Nähe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ermöglichen eine zügige und störungsfreie Abfallentsorgung. Die Anordnung stellt sicher, dass die Abfallbehälter für den Entsorgungsbetrieb gut erreichbar sind und dadurch von dem privaten Grundstück zur öffentlichen Verkehrsfläche gebracht werden. Zugleich sind sie jedoch etwas von der Straße abgerückt angeordnet, damit sie von der K 36 aus nicht direkt im Blickfeld liegen.

Zur Wahrung des Bestimmtheitsgebots wird die Festsetzung durch eine ergänzende Zuordnungsfestsetzung konkretisiert. Diese stellt klar, welchen Baugrundstücken die Gemeinschaftsanlage zugeordnet ist:

In dem urbanen Gebiet sind die festgesetzten Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter zugunsten der Baugrundstücke des WA und MU zu nutzen. (Ziffer 5.1)

Die ergänzende textliche Festsetzung dient der eindeutigen planungsrechtlichen Zuordnung der Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter zu dem WA und dem MU und stellt deren gemeinsame Nutzung sicher.

6.3.7 Flächen für Versorgungsanlagen und Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Zweck der Regelung der Oberflächenentwässerung wurden eine Baugrunduntersuchung sowie ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse bilden die fachliche Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Maßnahmen zur geordneten Ableitung und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet. Darüber hinaus werden ebenso die erforderlichen Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen festgesetzt.

Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung

Für die Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung wurden 29 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 5,0 m unterhalb der Geländeoberfläche abgeteuft. Die Ergebnisse der Bohrungen wurden in Schichtenverzeichnissen nach DIN 4022 festgehalten und als Bohrprofile grafisch dargestellt (siehe Baugrunduntersuchung).

An der Geländeoberfläche steht Mutterboden in einer Schichtmächtigkeit von ca. 0,3 m an. Vor allem im Norden und Südwesten der Fläche folgen dann, teilweise unter Geschiebesand, Geschiebelehme und Geschiebelmergel. Vereinzelt wurde auch Beckenton angetroffen. Im mittleren und westlichen Teil der Fläche dominieren Schmelzwassersande, die teilweise von Lehmen überlagert sind. Grund- und Stauwasser wurden in unterschiedlichen Tiefen zwischen 2,2 m und 4,4 m angetroffen. In niederschlagsreichen Perioden ist ein weiterer Anstieg der Wasserstände um ca. 1 m sowie eine verstärkte Stauwasserbildung auf den Lehmen zu erwarten.

Bezüglich der Regenwasserversickerung führt das Gutachten aus, dass eine Versickerung auf Geschiebelehmen, Geschiebelmergeln sowie auf Beckenton ausgeschlossen ist. Auch der Geschiebesand weist für die Regenwasserversickerung eine unzureichende Wasserdurchlässigkeit auf. Sämtliche Schmelzwassersande verfügen hingegen über eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit für die Regenwasserversickerung. Diese befinden sich insbesondere im östlichen Teilbereich des Plangebiets.

Aus den Inhalten der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung ergeben sich keine unmittelbaren planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplaninhalt. Sie dienen jedoch als eine wesentliche fachliche Grundlage für die Ausarbeitung des Entwässerungskonzepts.

Regenwässer-Entwässerungskonzept

Grundsatz der Planung ist die möglichst gebietsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Bemessung für die Versickerung erfolgt gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138-1 auf Grundlage der KOSTRA-DWD 2020-Regendaten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Im Rahmen der Entwässerungsprüfung wurde das Plangebiet in drei Einzugsgebiete (AE 1, AE 2 und AE 3) gegliedert. Die Entwässerung des Einzugsgebiets AE 2 (südlicher Teilbereich der Maßnahmenfläche) erfolgt dezentral durch Versickerung vor Ort. Die Entwässerung des Einzugsgebiets AE 3 (Straßenverkehrsfläche entlang der K 36) ist im Zusammenhang mit den nachgelagerten straßenbaulichen Planungen vorzusehen.

Das Haupt-Einzugsgebiet AE 1, das den überwiegenden Teil des Plangebiets, insbesondere die Baugebiete MU und WA, umfasst, wird einem zentralen Versickerungsbecken zugeführt. Die befestigten Flächen des WA sowie des MU werden über Regenwasserkanäle in das Versickerungsbecken eingeleitet.

Im östlichen Bereich des Plangebiets wird hierzu ein zentrales Versickerungsbecken mit entsprechender Versickerungssohlfläche angeordnet. Die Dimensionierung der erforderlichen Rückhaltevolumina berücksichtigt ein 10-jähriges sowie ein 50-jähriges Starkregenergeignis.

Ergänzend wurden konzeptionelle Maßnahmen zur schadlosen Ableitung oberflächlich abfließenden Wassers bei Extremniederschlägen entwickelt. Hierzu zählen insbesondere Geländemodellierungen sowie Mulden- und Verwallungssysteme. Die bauliche Ausgestaltung der Entwässerungssysteme sowie deren Einleitung in das Versickerungsbecken sind im Rahmen des Planvollzugs mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Das Regenwasser-Entwässerungskonzept weist zusammenfassend nach, dass eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet nach dem Stand der Technik möglich ist. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Fläche für die Abwasserbeseitigung

Die Festsetzung einer Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Fläche für Abwasserbeseitigung“ im östlichen Teilbereich des Plangebiets dient der planungsrechtlichen Sicherung des im Regenwasser-Entwässerungskonzept vorgesehenen zentralen Versickerungsbeckens. Zur Sicherstellung der technischen Umsetzbarkeit ist eine hinreichend dimensionierte Fläche vorzuhalten. Die festgesetzte Versorgungsfläche mit einer Ausdehnung von 91,2 m x 99,6 m gewährleistet, dass das Versickerungsbecken einschließlich der erforderlichen Böschungen sowie betrieblich notwendiger Abstände und Entwicklungsspielräume umgesetzt werden kann.

Die konkrete naturräumliche Ausgestaltung des Versickerungsbeckens wird darüber hinaus durch eine textliche Festsetzung ergänzt:

Die anzulegenden Regenrückhalteanlagen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Die Böschungen sind flach im Verhältnis von 1:2,5 herzustellen. Die Beckensohle ist flächendeckend mit regiozertifiziertem Saatgut des Nordwestdeutschen Tieflandes einzusäen. (Ziffer 7.1)

Ergänzend wird durch die textliche Festsetzung bestimmt, dass die anzulegenden Regenrückhalteanlagen naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen sind. Die Vorgabe flacher Böschungen im Verhältnis 1:2,5 dient sowohl der technischen Funktionsfähigkeit als auch der Erhöhung der Verkehrssicherheit und der ökologischen Qualität der Anlage. Die Einsaat der Beckensohle mit regiozertifiziertem Saatgut des Nordwestdeutschen Tieflandes stellt sicher, dass standortgerechte, gebietsheimische Vegetationsbestände entwickelt werden und trägt zur landschaftlichen Einbindung sowie zur Förderung der lokalen Biodiversität bei.

6.3.8 Bauliche Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die energetische Versorgung des Plangebiets soll überwiegend durch erneuerbare Energien erfolgen. Hierzu ist der Einsatz großflächiger Photovoltaikanlagen vorgesehen, deren Strom zur Versorgung von Wärmepumpenanlagen genutzt wird, die sowohl der Beheizung im Winter als auch der Kühlung der Gebäude im Sommer dienen sollen. Zur Abdeckung von Spitzenlasten an besonders kalten Wintertagen ist ergänzend der Einsatz von mit Holzpellet befeuerten Heizungsanlagen vorgesehen. Diese dienen ausschließlich der unterstützenden Versorgung, sodass die Wärmepumpen energetisch effizient dimensioniert werden können.

Des Weiteren wird eine zusätzliche textliche Festsetzung zu baulichen Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien formuliert:

In den Baugebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen vorzusehen, die die nachträgliche Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien sowie eines Stromspeichers ermöglichen. (Ziffer 10.1)

Die Festsetzung steht in Einklang mit den Bestrebungen zur Errichtung eines nachhaltig energetisch versorgten Plangebiets. Somit wird gleichzeitig eine mögliche Nachrüstung ohne unverhältnismäßigen baulichen oder wirtschaftlichen Aufwand ermöglicht. Hierdurch werden bereits frühzeitig Förderungen des Klimaschutzes und der langfristigen Sicherstellung einer nachhaltigen Energieversorgung im Plangebiet gesichert.

6.3.9 Oberirdische Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Den südwestlichen Teilbereich des Plangebiets durchläuft die Leitungstrasse einer 110 kV-Leitung (Bezeichnung: LH-14-1168 Lüneburg – P Alvern, Abschnitt 5-7). Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Auswirkungen der bestehenden 110-kV-Hochspannungsleitung auf das Plangebiet durch den Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) geprüft. Maßgeblich sind dabei die gesetzlichen Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder nach der 26. BImSchV.

Fachliche Berechnungen zeigen, dass diese Grenzwerte in einem Abstand von 50,0 m zur Trassenachse gesichert eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist der Schutzkorridor von mindestens 50,0 m abgebildet. In diesem Bereich sind keine baulichen Nutzungen vorgesehen. Folgerichtig sind für Nutzer der Baugebiete auch keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.4 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass der überwiegende Teil der Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibt und diese somit einen prägenden Bestandteil des Quartiers darstellt. Eine strikte funktionale Trennung zwischen Wohnen und Landwirtschaft soll bewusst vermieden werden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin bewirtschaftet und erhalten werden können, ohne den landwirtschaftlichen Betrieb „Hof an den Teichen“ als eigenständige wirtschaftliche Einheit aufzugeben. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB).

Ausschluss baulicher Anlagen

Ungeachtet der dargestellten planerischen Zielsetzung, auf eine funktionale Trennung zwischen Landwirtschaft und Wohnen zu verzichten, ist bauplanungsrechtlich das Gebot der Konfliktbewältigung zu wahren. Trotz des allgemeinen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme, wäre ohne eine Einschränkung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche in unmittelbarer Nähe zur immissionsempfindlichen Wohnbebauung ein Nutzungskonflikt nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung getroffen:

Innerhalb der Fläche für Landwirtschaft sind bauliche Anlagen unzulässig. Abweichend von Satz 1 können als Ausnahme zugelassen werden:

- *Anlagen für die Ableitung von Regenwasser,*
- *bauliche Anlagen, die dem Schutz von Tieren dienen (Hühnerställe und Tierunterstände) mit einer Größe von maximal 20 m². (Ziffer 3.1)*

Der Ausschluss baulicher Anlagen innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Beschränkung der Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche ist notwendig, da andernfalls Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen werden können. Ohne eine entsprechende Festsetzung bestünde demnach die Gefahr eines Verstoßes gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, da die angrenzende Wohnbebauung infolge einer uneingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzung einem erhöhten Immissionspotenzial ausgesetzt wäre. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass ohne einschränkende Festsetzungen planungsrechtlich auch großflächige Stallungen mit Tierhaltung, von denen in der Regel starke Geruchsemissionen ausgehen, zulässig wären. Die ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen zum Schutz von Tieren mit einer Größe von maximal 20 m² groß können zugelassen werden, sofern dadurch keine Störung der angrenzenden Wohnnutzung erfolgt und der Charakter einer überwiegend unbebauten Fläche erhalten bleibt. Demgegenüber bleiben anderweitige landwirtschaftliche Nutzungen ohne erhöhtes Emissionspotenzial, wie etwa der Getreide-, Gemüse- oder Obstanbau, weiterhin grundsätzlich zulässig. Hiermit wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs durch die Errichtung dieser Anlagen nicht beeinträchtigt.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Festsetzung zum Ausschluss baulicher Anlagen innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB (Flächen

für die Landwirtschaft) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, wonach Flächen festgesetzt werden können, die von Bebauung freizuhalten sind.

Ausnahme für bauliche Anlagen zur Ableitung von Regenwasser

Zugleich ist die Errichtung baulicher Anlagen zur Ableitung von Regenwasser zulässig. Die Errichtung entsprechender Anlagen kann im Rahmen der Entwässerungsplanung auf Ebene des Planvollzugs zwingend erforderlich werden (s. Regenwasser-Entwässerungskonzept, Kap. 6.3.7). Aufgrund der Eigenart solcher Anlagen sind zusätzliche Emissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Insgesamt wird durch die getroffenen Festsetzungen dem Gebot der Konfliktbewältigung entsprochen. Weitere Hinweise zur gegenseitigen Rücksichtnahme sind in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgeführt.

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

Im Zuge der Planung findet eine Umgestaltung des Geländes statt, bei der die Eingriffe durch naturnahe Elemente im Geltungsbereich selbst ausgeglichen werden sollen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich. Nachfolgend werden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargelegt.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich der Eingriffe in die Natur infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans soll aus einer vorliegenden Sandackerfläche eine Fläche für Extensivgrünland entwickelt werden. Im Bebauungsplan wird daher eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche nimmt einen wesentlichen Teilbereich des Flurstücks 11/78 im Süden des Geltungsbereichs ein. Insgesamt misst diese 14.418 m². Der Ermittlung der Flächengröße legt die maximal zulässige GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und von 0,5 im urbanen Gebiet zugrunde. Die konkrete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans sowie die darin benannten expliziten Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht in Kapitel 2.3 zu entnehmen.

Zur Sicherung der Durchführung sowie der Entwicklungsfähigkeit des Extensivgrünlands wird eine zusätzliche textliche Festsetzung formuliert:

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Extensivgrünland zu entwickeln und zu erhalten. (Ziffer 8.1).

Folgende landschaftspflegerische Maßnahmen können für die Entwicklung des vorliegenden Sandackers hin zu einer Fläche für Extensivgrünland vorgesehen werden. Sie sind mit dem Bereich FB 74 Grünplanung und Forsten der Hansestadt Lüneburg abzustimmen:

- Einsaat mit kräuterreichem, regionalem Saatgut des nordwestdeutschen Tieflandes; Nachsaat bei lückiger Grasnarbe; anschließend Nutzung als extensives Grünland mit folgenden Vorgaben:
- Mahd von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen, keine Mahd vom 1. April bis zum 15. Juni, maximal zweimalige Mahd pro Jahr; Anpassung der Mahdtermine an den Vegetationsbestand, bei Mahd Schnitthöhe von mindestens 8 bis 10 cm, Balkenmähergeräte oder vergleichbare Fauna schonende Mähgeräte, das Mahdgut ist drei bis fünf Tage auf der Fläche zu belassen und danach zu entfernen
- Alternativ: Weidenutzung mit Schafen Rindern und / oder Pferden, Pflegemahd am Ende der Weidesaison, Winter- oder Frühjahrsbeweidung mit Schafen bis Ende Februar möglich, in der Brutvogelzeit maximal 1,5 Großvieheinheiten pro Hektar, Weidetierbesatz so gering, dass die Grünlandnarbe maximal auf 5 % der Fläche Schäden aufweist; kein Einsatz von Gülle, keine Stickstoffdüngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Grünlandumbruch.
- Es ist kann ein Monitoring zur Fläche geführt werden, welches mit dem Bereich Grünplanung und Forsten der Hansestadt Lüneburg alle drei bis fünf Jahre abgestimmt werden. Das Zielbiotop extensives Grünland (GE) ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die konkreten naturschutzfachlichen Ziele und Maßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Extensive Dachbegrünung von Nebenanlagen

Zur Sicherung der Belange von Natur und Landschaft sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird folgende Festsetzung getroffen:

Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Carports, die vollständig aus Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) gebildet werden (Solarcarports). (Ziffer 8.2)

Die Festsetzung dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Reduzierung der Oberflächenaufheizung sowie der Förderung der Biodiversität. Die Begrenzung auf eine extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm stellt sicher, dass die Maßnahme technisch umsetzbar, wirtschaftlich vertretbar und dauerhaft funktionsfähig ist, ohne die Nutzbarkeit der Nebenanlagen, Garagen und Carports unverhältnismäßig einzuschränken.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Carports, die vollständig aus Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) gebildet werden (Solarcarports). Damit wird dem Ausbau erneuerbarer Energien Rechnung getragen und ein Zielkonflikt zwischen Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen vermieden. Die Ausnahme stellt sicher, dass die Nutzung der Solarenergie nicht eingeschränkt wird, während

die grundsätzlichen städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen der Dachbegrünung im Plangebiet gewahrt bleiben.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Als weitere Maßnahme wird eine Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung getroffen:

Zur Beleuchtung der Außenflächen ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen durch insektenfreundliche LED-Lampen mit max. 3.000 Kelvin zulässig. Die verwendeten Lampengehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. (Ziffer 8.3)

Die Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung der Außenflächen dient dem Schutz von Tierarten, insbesondere von nachtaktiven Insekten, sowie der Vermeidung lichtbedingter Störwirkungen.

Die Begrenzung auf LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin, die Abschirmung der Leuchtgehäuse sowie die Begrenzung der Oberflächentemperatur auf höchstens 60 °C tragen dazu bei, die Anlockwirkung für Insekten deutlich zu reduzieren. Das Verbot der Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Grünflächen dient der Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen von Lebensräumen und der Reduzierung von Lichtimmissionen. Gleichzeitig stellt sie sicher, dass die erforderliche Beleuchtung der Außenanlagen möglich bleibt, während zugleich die Belange des Artenschutzes und der Umweltvorsorge wirksam berücksichtigt werden.

Wasser- und luftdurchlässige Gestaltung von Verkehrsflächen

Als zusätzliche Maßnahme wird eine Festsetzung zu wasser- und luftdurchlässiger Gestaltung von Verkehrsflächen getroffen:

Gehwege, Zufahrten und ebenerdige PKW-Stellplätze sind in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. (Ziffer 8.4)

Die Festsetzung zur Herstellung von Gehwegen, Zufahrten und ebenerdigen PKW-Stellplätzen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau dient der Reduzierung der Bodenversiegelung sowie der Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts, insbesondere durch die Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser. Damit wird ein Beitrag zur Klimaanpassung und zur Minderung der Eingriffsintensität geleistet, ohne die funktionale Nutzbarkeit der Flächen einzuschränken.

6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie unmittelbar an die Kreisstraße K 36 an. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen insbesondere der Minderung von Immissionen aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung (Staub, Gerüche, Geräusche) sowie der visuellen Abschirmung gegenüber der K 36.

Im Nordwesten und Nordosten des Plangebiets werden hierzu 10 bis 12 m breite Pflanzstreifen festgesetzt, die eine wirksame Pufferfunktion gegenüber der freien Feldflur übernehmen und zugleich die landschaftliche Einbindung des Wohngebiets gewährleisten. Unterbrochen wird das Anpflanzgebot entlang der Fläche für Landwirtschaft/ allgemeines Wohngebiet durch drei jeweils 2 m Breite Durchgänge, welche einen Zugang der Bewohnenden zur landwirtschaftlichen Fläche gewährleistet. Entlang der K 36 ist ergänzend ein 3 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, der den vorhandenen straßenbegleitenden Baumbestand ergänzt und zugleich die räumlichen Voraussetzungen für eine mögliche Erweiterung zugunsten des Geh- und Radverkehrs berücksichtigt.

Zur Sicherung des angestrebten naturräumlichen Zielzustands werden die privaten Grünflächen durch Anpflanzgebote konkretisiert. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sollen eine dauerhaft wirksame Eingrünung gewährleisten, die ökologische Qualität des Gebiets fördern und durch Filter- und Verdunstungsleistungen zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Aufgrund der unterschiedlichen Breiten und funktionalen Anforderungen der einzelnen Anpflanzstreifen ist zur Sicherstellung einer jeweils angepassten, standortgerechten und dauerhaft wirksamen Ausgestaltung eine differenzierte Festsetzung erforderlich.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte und dichte Pflanzung aus Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die Gehölze gleichwertig und gleichartig in der unmittelbar folgenden Pflanzzeit zu ersetzen. Dabei sind die jeweiligen Anpflanzflächen wie folgt zu bepflanzen:

- *Innerhalb der Anpflanzfläche mit der Bezeichnung „a“ ist eine siebenreihige Gehölzpflanzung mit Pflanzabständen von 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen mit Sträuchern zu pflanzen. Innerhalb der mittleren 3 Reihen sind unregelmäßig versetzt im Abstand von 20-25 m großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste zu setzen. Zum Rand der Pflanzung verbleibt jeweils ein Abstand von 1,50 m.*
- *Innerhalb der Anpflanzfläche mit der Bezeichnung „b“ ist eine sechsreihige Gehölzpflanzung mit Pflanzabständen von 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen mit Sträuchern zu pflanzen. Innerhalb der mittleren 2 Reihen*

sind unregelmäßig versetzt im Abstand von 20-25 m großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste zu setzen. Zum Rand der Pflanzung verbleibt jeweils ein Abstand von 1,25 m.

- *Innerhalb der Anpflanzfläche mit der Bezeichnung „c“ ist eine dreireihige Gehölzpflanzung mit Pflanzabständen von 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen mit Sträuchern zu pflanzen. Zum Rand der Pflanzung verbleibt jeweils ein Abstand von 1,50 m.*
- *Innerhalb der Anpflanzfläche mit der Bezeichnung „d“ ist eine ein bis zweireihige Gehölzpflanzungen mit Pflanzabständen von 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen mit Sträuchern zu bepflanzen. Zum Rand der Pflanzung verbleibt jeweils ein Abstand von 1,00 m. (Ziffer 9.1)*

Der Bebauungsplan trifft differenzierte Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen. Hierbei sind konkrete Pflanzqualitäten und Vorgaben zu Pflanzabständen zu berücksichtigen, um eine qualitätsvolle gestalterische sowie funktionale Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten. Diese werden durch die nachfolgende textliche Festsetzung ergänzt:

Im Plangebiet sind ausschließlich standort- und klimagerechte, einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden (siehe Pflanzliste). Darüber hinaus sind für festgesetzte Anpflanzungen folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- *Hochstamm, min. 3xv, Stammumfang min. 18 cm, Drahtballen (Bäume 1. Ordnung – großkronige Laubbäume)*
- *Hochstamm, min. 3xv, Stammumfang min. 16 cm, Drahtballen (Bäume 2. Ordnung – mittel-kleinkronige Laubbäume)*
- *Sträucher, verschult oder wurzelnackt, min. 120 cm Höhe*
- *Für geschnittene Hecken: Heckenpflanzen, 2xv, min. 125 cm Höhe, mit Ballen*

Für mehrreihige Pflanzungen sind jeweils 3-5 Pflanzen derselben Art in Gruppen zu setzen.

Die Gehölzstreifen – mit Ausnahme der geschnittenen Hecken - sind alle 15 Jahre fachgerecht auf den Stock zu setzen. Die Arbeiten sind auf der Länge abschnittsweise zu je 1/3 pro Jahr zeitlich versetzt durchzuführen. (Ziffer 9.2)

Pflanzlisten

Bäume 1. Ordnung – großkronige Laubbäume

Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 18/20 cm, mindestens 3-mal verpflanzt, Drahtballen

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Juglans regia	Walnuss (nur im urbanen Gebiet und allgemeinen Wohngebiet)
Quercus petraea	Trauben Eiche
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Bäume 2. Ordnung – mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 16/18 cm, mindestens 3-mal verpflanzt, Drahtballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna Wohngebiet)	Baumhasel (nur im urbanen Gebiet und allgemeinen
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Laubsträucher Heckenpflanzungen

Pflanzqualität:

- Freiwachsende Hecke: mindestens 120-150 cm Höhe, verschult oder wurzelnackt.
- Geschnittene Hecken: mindestens 150 cm Höhe, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis -	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen für vertikale Begrünung

Clematis vitalba	Waldrebe (Rankgerüst)
Hedera Helix	Efeu (Selbstklimmer)
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald Geißblatt, in Sorten, stark duftend
Ungefüllte Rosen div. Sorten	

6.7 Artenschutz

Im Rahmen des Artenschutzes werden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschließlich Eingriffsbilanzierung sowie eine ergänzende rechtliche Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Fragestellungen herangezogen. Die Ergebnisse dieser Unterlagen fließen in die Begründung und die Abwägung zum Bebauungsplan ein.

Auf Grundlage der fachlichen und rechtlichen Bewertungen werden die erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt sowie die jeweilige Umsetzungsebene bestimmt.

6.7.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Grundlage bildeten eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Erfassungen der relevanten Artengruppen, insbesondere Brutvögel und Fledermäuse, im Zeitraum von April bis August 2022. Ergänzend erfolgten Potenzialabschätzungen für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Untersuchungsgebiet und Habitatbewertung

Das ca. 7,5 ha große Plangebiet ist überwiegend durch intensiv genutzte Ackerflächen (Sandacker) geprägt. Strukturreiche Lebensräume sind nur randlich in Form von Gehölzstrukturen vorhanden. Insgesamt weist das Gebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für geschützte Tierarten auf.

Fledermäuse

Im Rahmen der Erfassungen wurden insgesamt fünf Fledermausarten nachgewiesen. Dabei handelt es sich ausschließlich um weit verbreitete Arten. Innerhalb des Plangebiets konnten keine Quartiere (z. B. in Gebäuden oder Baumhöhlen) festgestellt werden. Die Fläche besitzt lediglich eine untergeordnete Funktion als Jagdhabitat, ohne besondere Bedeutung als Leitstruktur.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen – insbesondere:

- Bauzeitenregelung bei Gehölzentnahmen,
- Vermeidung bzw. Minimierung nächtlicher Lichtemissionen –

sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für Fledermäuse nicht ausgelöst.

Weitere Artengruppen

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen (u. a. Amphibien, Reptilien, Tagfalter, Wildbienen) konnten aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen keine Vorkommen festgestellt bzw. potenziell ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet und dessen näherem Umfeld wurden insgesamt 25 Brutvogelarten nachgewiesen. Der überwiegende Teil dieser Arten gehört zu den häufigen und ungefährdeten Vogelarten der Agrar- und Siedlungslandschaft. Von besonderer Bedeutung ist das Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*), die in Niedersachsen und bundesweit als gefährdet eingestuft ist.

Für die Feldlerche wurden:

- zwei Reviere innerhalb der Planfläche sowie
- weitere Reviere im unmittelbaren Umfeld

festgestellt. Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust geeigneter Brut- und Nahrungshabitate, wodurch insgesamt fünf Reviere (inkl. funktionalem Umfeld) betroffen sind.

Im Hinblick auf die Feldlerche, für die im Plan- bzw. Untersuchungsgebiet Brutverdachte bestehen (s. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 16.08.2024, S. 20, 8), stellt sich die Frage, ob bzw. inwieweit es der Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bedarf und welche Anforderungen hierfür zum einen bei der Aufstellung des Bebauungsplans und zum anderen im Planvollzug bestehen.

Ebene des Bebauungsplanverfahrens

Für die Aufstellung des Bebauungsplans genügt es, dass seiner Verwirklichung keine bereits erkennbaren – ggf. unter Berücksichtigung etwaiger im Planvollzug notwendiger CEF-Maßnahmen – unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Dies gilt auch, soweit im Zuge der Kartierungen im Bereich des Plan- bzw. Untersuchungsgebiets im Jahr 2022 hinsichtlich der Feldlerche Brutverdachte festgestellt wurden. Insbesondere steht dies dem Vollzug des Bebauungsplans nicht entgegen, wenn davon auszugehen ist, dass die betreffenden Vögel ihre Fortpflanzungsstätten regelmäßig wechseln und nicht am identischen Standort ein neues Nest bauen. Denn bei dem Zerstörungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geht es nicht um einen allgemeinen Lebensstättenschutz im Sinne des gebietsbezogenen Habitatschutzrechts, sondern um den Schutz regelmäßig benutzter Brutplätze (BVerwG, Urteil vom 21.06.2006 – 9 A 28/05, Rn. 33, juris.)

Bei mobilen Arten wie der Feldlerche muss sich der Plangeber ohnehin darüber im Klaren sein, dass sich die örtliche Situation zwischen Planaufstellung und Planvollzug verändern kann. Geht es daher allenfalls um potenzielle Fortpflanzungsstätten, die zu Zeiten, in denen sie nicht (mehr) genutzt werden, nicht dem Schutzregime des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unterfallen, ist es regelmäßig weder sachgerecht noch erforderlich, etwaige im Planvollzug erforderliche CEF-Maßnahmen bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans verbindlich festzulegen oder gar dauerhaft dinglich zu sichern. Erst recht gilt dies, wenn im räumlichen Zusammenhang, der bei nicht standorttreuen Arten wie der Feldlerche regelmäßig mehrere Kilometer reicht, ohnehin geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind, wie sich dies im konkreten Fall auf Grund des Umfeldes angenommen werden kann. Daraus folgt, dass unter Zugrundelegung der vorliegenden Informationen und Unterlagen davon auszugehen ist, dass hier der Bebauungsplan nicht an den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz1 BauGB scheitern wird, weil ihm bereits jetzt unüberwindbare Vollzugshindernisse entgegenstehen und er daher auch im Einklang mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen rechtskonform aufgestellt werden kann.

Ebene des Baugenehmigungsverfahrens

Im Hinblick auf die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Detail abzuarbeitenden artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ist in Bezug auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG entscheidend, ob zum Zeitpunkt des Eingriffs im Bereich der Vorhabenfläche tatsächlich Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Feldlerche vorhanden sind oder nicht. Ist dies nicht der Fall, muss insofern nichts Weiteres veranlasst werden. Anderenfalls ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche durch bereits vorhandene Ausweichhabitate im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. In Betracht kommen hierfür nicht nur unmittelbar an die Vorhabenfläche angrenzende, sondern auch Flächen im Umkreis von mehreren Kilometern, die nach Größe und Habitatstruktur geeignet sind, die beeinträchtigten Funktionen aufzufangen (OVG Lüneburg, Beschluss vom 05.09.2025 – 4 LA 145/22, Rn. 13, juris):

Entscheidend ist dabei, ob die ökologische Gesamtsituation in einem zu betrachtenden Raum eine Verschlechterung erfährt. Dies ist dann nicht der Fall, wenn sich innerhalb des betroffenen Bereichs vergleichbare Strukturen finden, die als (Ersatz-)Fortpflanzungs- oder Ruhestätte dienen können (vgl. Schlacke, GK-BNatSchG, 3. Aufl. 2024, § 44 Rn. 55g m.w.N.). Es insoweit nicht erforderlich, dass der verloren gegangene oder beeinträchtigte Lebensraum 1:1 gewahrt wird; entscheidend ist allein, ob der verbleibende und/oder neu geschaffene Lebensraum die beeinträchtigten Funktionen für die betroffenen Tiere auffängt.

Sind solche Flächen vorhanden, ohne dass dafür besondere Maßnahmen des Vorhabenträgers durchgeführt werden müssen, hat es damit sein bewenden. Dies gilt unabhängig davon, warum und seit wann die betreffenden Ausweichhabitate bestehen oder in wessen Eigentum diese Flächen stehen. Entscheidend ist allein deren tatsächliche Existenz. Nur dann, wenn nicht ohnehin bereits im Bestand genügende Ausweichhabitate existieren, kommt der Festlegung von CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG Bedeutung zu, da diese Situation dann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden kann, d.h. es müssen dann entsprechende Ausweichhabitate realisiert werden. Die konkrete Ausgestaltung der dafür artspezifisch geeigneten und erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen sowie der Umfang, die Lage und die Größe der konkreten Fläche einschließlich deren dinglicher Sicherung (etwa zur Art der Flächenbewirtschaftung) sind dann im Rahmen des Planvollzugs zu klären.

Im näheren Umfeld des Plangebiets findet bereits eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung durch mehrere ortsansässige Landwirte statt. Aufgrund der unterschiedlichen Bewirtschaftungsweisen und variierenden Pflanzstrukturen sind im Umfeld in ausreichendem Umfang geeignete Habitatstrukturen für die Feldlerche vorhanden. Dennoch verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags im Sinne des vorsorgenden Artenschutzes, auf eigenen landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen. Die konkreten Inhalte und der Umfang dieser Maßnahmen sind verbindlich im städtebaulichen Vertrag geregelt. Entsprechende Hinweise sind in die Planunterlagen aufgenommen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden gemäß der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags von 2013 durchgeführt.

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestands wurde der derzeitige Flächenwert für das Plangebiet als Flächenwert in Wertpunkten (WP) ermittelt. Der zukünftige Wert der Fläche nach dem Eingriff und den geplanten Maßnahmen wurde ebenfalls als Flächenwert ermittelt. Aus der Gegenüberstellung ergibt sich, ob eine vollständige Kompensation im Plangebiet erfolgt oder ob zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich werden.

Der Ausgangszustand des Plangebiets ist überwiegend durch Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit (v. a. Sandacker) gekennzeichnet. Im Zuge der Planung findet eine Umgestaltung des Geländes statt, bei der die Eingriffe durch naturnahe Elemente (umfangreiche Anpflanzungen, Anlage von Extensivgrünland) im Geltungsbereich selbst ausgeglichen werden.

Die Bilanzierung ergibt:

- Flächenwert vor dem Eingriff: 76.420,40 Wertpunkte
- Flächenwert nach Umsetzung der Planung 109.980,15 Wertpunkte

Damit ergibt sich ein positiver Saldo von +33.560 Wertpunkten. Das Vorhaben ist als selbstausgleichend zu bewerten. Externe Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert wird. Weitere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen (Kap. 2.3).

6.8 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen sowie der verkehrlichen Ausgangssituation sind im Rahmen der Abwägung mögliche Geruchsmissionen und Lärmeinwirkungen in den Blick zu nehmen. Im Zuge auftretender Emissionen ist ein zusätzlicher Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen (Kap. 8).

Luftqualität und Geruch

Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich weitläufige Grünlandflächen, durch deren landwirtschaftliche Nutzung, geringfügige Emissionen wie Staub und betriebsbedingte Gerüche in den Geltungsbereich gelangen können. Diese landwirtschaftlichen Emissionen, wie sie z.B. durch Gülleausbringung oder durch den Transport von Pflanzenschutzmittelapplikationen entstehen und damit im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind als ortsüblich einzustufen und im Hinblick auf das gegenseitige

Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Luftqualität, aufgrund von Schadstoff- oder Geruchsbelastungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) und h) BauGB ist nicht zu erwarten. Insbesondere die Festsetzung des 12 m breiten Pflanzstreifens im nördlichen Randbereich des Plangebiets schafft eine zusätzliche Abgrenzung gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets (Kap. 6.6).

Darüber hinaus wird die Art der landwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets im Sinne der textlichen Festsetzung Ziffer 3.1 auf eine wohnverträgliche Nutzung beschränkt. Hierdurch wird dem Gebot der Konfliktbewältigung entsprochen, da potenzielle Nutzungskonflikte infolge der unmittelbaren Lage landwirtschaftlicher Flächen an angrenzende Wohnbebauung vermieden werden. Ohne eine entsprechende Einschränkung würde die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung einen planerischen Zielkonflikt darstellen (Kap. 6.4).

Ein entsprechender Hinweis zur gegenseitigen Rücksichtnahme aufgrund potenzieller landwirtschaftlicher Emissionen ist als Hinweis mitaufgenommen.

Lärm

Wie bereits im Zusammenhang mit möglichen Geruchsbelastungen kann auch im Hinblick auf die aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Lärmimmissionen von einer grundsätzlichen Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung ausgegangen werden. Weitere planerisch relevante Lärmimmissionen ergeben sich insbesondere durch den Verkehrslärm der an das Plangebiet angrenzenden K 36.

Auf Grundlage, der im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung ermittelten Verkehrszahlen wurden die zu erwartenden lärmtechnischen Belastungen entlang der K 36 berechnet. Grundlage der Berechnungen bilden die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) des Kfz-Verkehrs sowie des Schwerverkehrs.

Entsprechend der vorhandenen Straßenausgestaltung der K 36 wurde die Verkehrslärmbeurteilung nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90“ durchgeführt. Dieses technisch-rechtliche Regelwerk ist für die Berechnung und Bewertung von Straßenverkehrslärm an langen, geradlinigen Straßen mit freier Schallausbreitung vorgesehen.

Im Ergebnis ergeben sich für den gesamten Kfz-Verkehr Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Orientierungswerte nach DIN 18005 und Zulässigkeit von Lärmimmissionen

Als fachliche Bewertungsgrundlage für die Beurteilung von Lärmimmissionen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Diese enthält nicht bindende Orientierungswerte zur Beurteilung von Lärmeinwirkungen. Für urbane Gebiete betragen die Orientierungswerte 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht, für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Die ermittelten Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete bzw. erreichen diese in der Nacht. Ein vorprogrammierter Lärmkonflikt infolge der Verkehrslärmbelastung ist daher nicht zu erwarten. Zusätzliche aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für das allgemeine Wohngebiet ist aufgrund der weit von der Straße abgerückten Lage sowie der räumlichen Abschirmung durch das vorgelagerte urbane Gebiet von deutlich reduzierten Verkehrslärmeinwirkungen auszugehen. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit erhöhten Lärmbelastungen zu rechnen. Auch hier sind keine vorprogrammierten Lärmkonflikte zu erwarten; zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

7 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) sind im Bebauungsplanentwurf örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

7.1 Gestaltung Hauptgebäude (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Zur Sicherstellung einer harmonischen Einfügung der Neubauten in den vorhandenen sowie den angestrebten städtebaulichen Kontext wird folgende örtliche Bauvorschrift getroffen:

Für die Fassaden von Hauptgebäuden sind Putz, Holz, Naturstein oder Ziegel zulässig. Für Ziegel sind nur rote und rotbraune Farbtöne zulässig. Schwarze, braune, gelbe und graue Ziegel sind nicht zulässig. Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° auszuführen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer der Hauptgebäude dienen der Sicherung eines ortsbildverträglichen und gestalterisch geordneten Erscheinungsbildes.

Die Beschränkung der zulässigen Fassadenmaterialien auf Putz, Holz, Naturstein und Ziegel sowie die Festlegung ortsüblicher Ziegelfarbtöne gewährleisten eine harmonische und zurückhaltende Gestaltung der Gebäude. Der Ausschluss aufgeführter Ziegelfarben dient der Vermeidung gestalterischer Fehlentwicklungen und unterstützt ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet. Die generelle Zulässigkeit von Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie fördert zugleich Klimaanpassung und Klimaschutz.

Die Festsetzung von Sattel- und Pulldächern mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° trägt zu einer maßstäblichen und gebietsverträglichen Dachlandschaft bei und stellt sicher, dass sich die Hauptgebäude in das vorhandene städtebauliche Umfeld einfügen.

7.2 Gestaltung Stellplätze (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Neben der gestalterischen Festsetzung von Hauptgebäuden wird ebenso eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Stellplätze aufgenommen.

Die versiegelten Flächen der Stellplätze sind einheitlich in hellen Tönen wie sandfarben, beige, hellbraun oder hellgrau zu gestalten und aus einheitlichem Material herzustellen. Das verwendete Oberflächenmaterial muss ein Rückstrahlvermögen (Albedo) von mindestens 0,3 (30 %) aufweisen.

Umfassungswände sind unzulässig.

Nach jedem angefangenen vierten Stellplatz ist auf der Stellplatzfläche ein großkroniger Baum (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen. Auf die Pflanzung von Bäumen kann in den Bereichen verzichtet werden, in denen eine Überdachung der Stellplätze zur solaren Energiegewinnung vorgesehen ist.

Die Bäume sind in einer offenen begrünter Pflanzscheibe von min 15 m³ und einer Mindestbreite von 2 m herzustellen. Es ist ein min 1,5 m tiefer durchwurzelbarer Raum mit geeignetem Pflanzsubstrat zu schaffen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige und gleichartige Baumarten unmittelbar anzupflanzen.

Die Vorgabe heller Oberflächenmaterialien mit einem Rückstrahlvermögen (Albedo) von mindestens 0,3 zielt auf eine Verringerung der Wärmeentwicklung ab und leistet einen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Ein Albedo-Wert von 0,3 entspricht dabei einem ökologisch sinnvollen Standard. Die Verwendung einheitlicher Materialien und Farbtöne unterstützt darüber hinaus ein geordnetes und zurückhaltendes Erscheinungsbild der Stellplatzanlagen.

Des Weiteren gewährleistet der Verzicht auf Umfassungswände eine offene, übersichtliche Gestaltung und verhindert Barrierewirkungen.

Die Verpflichtung zur Pflanzung großkroniger Bäume nach jeweils vier angefangenen dient der Aufwertung des optischen Erscheinungsbildes des Plangebiets und kann gleichzeitig zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Die Ausnahme für Bereiche mit Überdachungen zur solaren Energiegewinnung stellt sicher, dass der Ausbau erneuerbarer Energien nicht eingeschränkt wird. Die Anforderungen an Pflanzscheiben, durchwurzelbaren Raum sowie die dauerhafte Erhaltung und Ersatzpflanzung gewährleisten hierbei eine standortgerechte Entwicklung und langfristige Funktionsfähigkeit der Bäume.

7.3 Gestaltung Nebenanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. Nr. 7 NBauO)

Für Nebenanlagen wird die folgende örtliche Bauvorschrift getroffen:

Nebengebäude, einschließlich sogenannter Fahrradcarports, sind als begrünte Flachdächer (max. 5°) zu errichten. Umfassungswände sind aus Holz oder Ziegel zulässig. Anstriche für Holzflächen sind nur transparent zulässig (Lasur).

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Nebengebäuden, einschließlich Fahrradcarports, dienen der städtebaulichen Ordnung sowie der ortsbildgerechten Einbindung untergeordneter baulicher Anlagen. Die Beschränkung der zulässigen Umfassungswände auf Holz oder Ziegel sowie die Vorgabe transparenter Anstriche (Lasuren) für Holzflächen gewährleisten eine zurückhaltende und hochwertige Gestaltung und stellen sicher, dass sich die Nebengebäude gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen.

7.4 Gestaltung Abfallsammelplätze (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

Für die Gestaltung der Abfallsammelplätze wird die folgende örtliche Bauvorschrift getroffen:

Standplätze für Abfallsammelplätze sind zu mindestens zwei Seiten mit ausschließlich heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste als geschnittene Hecke oder mit Rank- oder Klettergewächsen (heimische Arten sind zu bevorzugen) an entsprechenden Einfriedungen einzugrünen.

Die Festsetzung zur Eingrünung von Standplätzen für Abfallsammelplätze dient der landschafts- und ortsbildgerechten Einbindung sowie der Minderung gestalterischer Beeinträchtigungen. Die Verwendung heimischer Gehölze bzw. Rank- und Klettergewächse trägt zur ökologischen Aufwertung und zur Förderung der Biodiversität bei, ohne die Funktionsfähigkeit der Abfallsammelplätze einzuschränken.

7.5 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO i.V.m. § 50 NBauO)

In Bezug auf die gebietsverträgliche Ausgestaltung von Werbeanlagen wird im Kontext ihrer Ausgestaltung und Nutzungen folgende örtliche Bauvorschrift getroffen:

Werbeanlagen sind nur erdgeschossig sowie unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtfläche von max. 2,0 m² an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung sind unzulässig. Im Übrigen ist § 50 NBauO anzuwenden.

Werbeanlagen werden auf eine Anordnung im Erdgeschoss sowie unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses beschränkt, um eine klare Unterordnung der Werbung unter die Gebäudearchitektur sicherzustellen. Durch diese Höhenbegrenzung wird verhindert, dass Werbeanlagen das Erscheinungsbild der Gebäude dominieren oder aus größerer Entfernung

störend in den Stadtraum wirken. Die Begrenzung der Gesamtfläche von Werbeanlagen auf maximal 2,0 m² je Stätte der Leistung stellt sicher, dass Werbung in einem angemessenen Maß erfolgt. Damit wird insbesondere einer visuellen Überfrachtung des öffentlichen Raums entgegengewirkt.

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie von Projektionen und Laserwerbung dient insbesondere dem Schutz der zulässigen Wohnnutzung und die der Wohnnutzungen angrenzenden Freiräume. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen des § 50 NBauO, sodass eine einheitliche und rechtssichere Anwendung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu Werbeanlagen gewährleistet bleibt.

Obschon ihrer inhaltlichen Ausgestaltung ermöglicht die örtliche Bauvorschrift die Errichtung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung in einem klar definierten und ausreichend wahrnehmbaren Umfang und gewährleistet damit weiterhin eine effektive Kundenansprache.

8 Hinweise

8.1 Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertrag mit Regelungen zu den folgenden Themen vor:

- Maßnahmen zum Artenschutz
- Dienstbarkeiten
- Mietpreisgebundener Wohnungsbau
- Regelungen zur Wärmeversorgung

8.2 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung / Rodung von jeglichen Gehölzen/Bäumen ist außerhalb der Brutzeiten von Gehölzvögeln durchzuführen und nur im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. zulässig.

Bei der Durchführung des Vorhabens sind die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Es ist unter anderem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z.B. alle einheimischen Vögel, Fledermäuse, Amphibien) zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

8.3 Gehölzschutz

Es sind die Vorgaben der Gehölzschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg sowie die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RSBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ bei sämtlichen Arbeiten fachgerecht

umzusetzen. Die Richtlinien können bei der Hansestadt Lüneburg, Bereich Grünplanung und Forsten, eingesehen werden.

8.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Entsprechend wird auf § 13 NDSchG verwiesen: Wer Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung ist zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden, soweit dies erforderlich ist, um die Einhaltung dieses Gesetzes zu sichern. § 12 Abs. 2 Satz 3 und 4 und § 10 Abs. 4 gelten entsprechend. Bodenfunde und Fundstellen sind nach der Anzeige zunächst unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 NDSchG).

8.5 Altlasten

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

8.6 Kampfmittel

Es bestehen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

8.7 Schottergärten

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

8.8 Immissionen

Im Geltungsbericht können zeitweise Geruchs- und Geräuschimmissionen aus landwirtschaftlichem Betrieb oder landwirtschaftlich genutzten Flächen wahrnehmbar sein. Dies ist mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot hinzunehmen.

Die durch die Landwirtschaft verursachten betriebsbedingten Geräuschimmissionen sind auch außerhalb der allgemein geltenden Ruhezeiten zulässig. Auch an Sonn- und Feiertagen an Erntetagen auch nachts.

8.9 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

8.10 Hochspannungsleitung

Innerhalb des Schutzstreifens um die Achse der im Geltungsbereich verlaufenden Freileitung bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Bebauung, Bepflanzung und der Bearbeitung der Flächen. Das Betreten und Befahren der Flächen im Bereich der Freileitung zu deren Betrieb und Unterhaltung ist jederzeit zu ermöglichen.

8.11 Regenrückhaltebecken

Bei den Regenrückhalteanlagen handelt es sich um technische Bauwerke, die aus Gründen der Gefahrenabwehr und des ordnungsrechts eingefriedet werden müssen.

8.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Ausgrabungen und Aufschüttungen, die den Kabel- oder Kanal- oder Leitungsbestand negativ beeinflussen können, sind unzulässig. Vorhandene Kontrollschächte dürfen nicht verändert oder überbaut werden und müssen für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben.

9 Auswirkungen der Planung

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans wird neues Planungsrecht zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums in der Hansestadt Lüneburg mit engem Bezug zur Landwirtschaft geschaffen. Darüber hinaus werden Ansiedlungsmöglichkeiten für gewerbliche und gastronomische Nutzungen sowie für soziale und kulturelle Nutzungen eröffnet.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt. Die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes werden im Kapitel 9.1 kurz dargestellt. Eine detaillierte Darstellung der Auswirkungen ist dem Umweltbericht zu entnehmen (Teil 2) zu entnehmen.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Aufgrund der geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden weder Wohnungen bzw. Wohngebäude noch Arbeitsstätten eingeschränkt oder überplant. Vielmehr besteht bei Umsetzung der Planung die Möglichkeit zur Schaffung hochwertigen Wohnraums sowie zusätzlicher Arbeitsplätze, wie durch die geplante Ansiedlung des Hofladens sowie Hofcafés. Hiermit ergeben sich im Umkehrschluss zusätzliche Angebote, die sich nicht nur auf

die wohnortnahe Versorgung beschränken, sondern ebenso eine darüberhinausgehende Besucherschaft ansprechen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse werden infolge der Planung nicht negativ betroffen. Vielmehr können zukünftig zusätzliche Angebote, wie die aktive Teilhabe an landwirtschaftlichen Tätigkeiten, das geplante Hofcafé oder die geplante Altentagesstätte dazu beitragen, den sozialen Zusammenhalt der zukünftigen Bewohnenden zu stärken.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

Die Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenziale in der Hansestadt Lüneburg sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich genutzt worden und inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Große, zusammenhängende und kurzfristig aktivierbare Flächen für eine substanzialle Wohnraumentwicklung stehen im Innenbereich daher nicht mehr zur Verfügung.

Zur Deckung des bestehenden Wohnungsbedarfs ist folglich die Entwicklung neuer, an bestehende Siedlungsbereiche angrenzender Flächen erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen einer verantwortungsvollen städtebaulichen Weiterentwicklung angrenzend an den bestehenden Ortsteil Rettmer. Darüber hinaus ist infolge des Ratsbeschlusses zur 95. Änderung des Flächennutzungsplans „Städtebauliche Entwicklung Rettmer/Oedeme“ eine zusammenhängende Siedlungsentwicklung zwischen den Ortsteilen Rettmer und Oedeme vorgesehen.

Baukultur und Denkmalschutz

Die Festsetzung des Bebauungsplans stellen die planungsrechtliche Voraussetzung einer verträglichen Einfügung, bzw. eines Anschlusses an den bestehenden Siedlungskörper dar. Da sich das Plangebiet wiederum in der Nähe einer archäologischen Fundstätte befindet, ist in diesem mit weiteren archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Um die Belange des Denkmalschutzes zu wahren, wird daher auf § 13 NDSchG verwiesen. Davon unabhängig wird auf § 14 NDSchG verwiesen.

Wirtschaft, insbesondere Land- und Forstwirtschaft

Durch die Umsetzung der Planung werden voraussichtlich zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden durch geeignete Festsetzungen gewahrt, insbesondere indem die Wegeverbindung zwischen der K 36 und dem Margeritenweg erhalten bleibt und eine als Abstandspuffer wirkende Eingrünung der Baugebietsflächen zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen erfolgt, aber auch indem die innerhalb des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen gesichert als auch die Bewirtschaftungsmöglichkeit der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Verkehr

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der hochbaulichen Umsetzung werden durch das Vorhaben zusätzliche Verkehre ausgelöst. Die verkehrstechnische Untersuchung

kommt zu dem Ergebnis, dass diese vertraglich abgewickelt werden können und ein Ausbau des bestehenden Straßenverkehrsnetzes nicht erforderlich ist. Zudem wird das Plangebiet mit dem Ziel der Entwicklung eines autoarmen Quartiers geplant und entsprechend erschlossen. Somit wird das Ziel der Mobilitätswende verfolgt.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen

Der Bebauungsplan bezieht städtebauliche Entwicklungskonzepte sowie sonstige städtebauliche Planungen in die Planung ein und wägt diese gerecht gegeneinander ab. Im Rahmen der Abwägung hat sich gezeigt, dass den meisten, jedoch nicht allen Konzepten und Planungen entsprochen werden kann. Die betroffenen Konzepte und Planungen jedoch einer sachgerechten Abwägung zugänglich; diese wurde in den entsprechenden Fällen durchgeführt.

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht & Fachbeiträge)

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

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

10 Flächen und Kosten

Flächen

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

das urbane Gebiet	8.291,8 m ²	11 %
das allgemeine Wohngebiet	17.426,1 m ²	23,9 %
die Landwirtschaftsfläche	18.266,6 m ²	24,3 %
die Grünflächen	7.018,9 m ²	8,6 %
die Maßnahmenfläche	14.418 m ²	19,1 %
die Verkehrsflächen	2.268,2 m ²	3 %
die Versorgungsfläche	7.457,4 m ²	9,9 %
Gesamt	75.147 m ²	100 %

Kosten

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

Hamburg, den __.__.____

.....

Evers Stadtplanungsgesellschaft

11 Anlagen

1. „Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung in einem Bebauungsplangebiet in Rettmer“ vom 17.06.2020.
2. „Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ in der Hansestadt Lüneburg“ vom 06.08.2024
3. „Bericht zur Bilanzierung des Eingriffs im Rahmen des B-Plan Verfahrens Nr. 182 „Rettmer Nord“ vom 06.12.2024“.
4. „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für „Rettmer Nord“ in Lüneburg im Rahmen des B-Plan Verfahrens Nr. 182“ vom 22.08.2025.
5. „Rechtliche Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Fragen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 „Rettmer Nord“ vom 05.01.2026.
6. „Regenwasser-Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ in der Hansestadt Lüneburg vom 26.01.2026.