

Bebauungsplan Nr. 182

„Rettmer Nord“

Begründung Teil II
Umweltbericht
(Stand: Februar 2026)

Hansestadt Lüneburg



Hansestadt Lüneburg

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte des Bauleitplans	3
1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans	3
1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne	4
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	8
2.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich	16
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	26
2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	26
3 Zusätzliche Angaben	26
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	26
3.2 Umweltüberwachung (Monitoring)	27
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Flächenübersicht Bestand	21
Tab. 2 Kronentraufflächen der entfallenden Einzelbäume	22
Tab. 3 Wertpunkte für entfallende Einzelbäume	22
Tab. 4 Flächenübersicht Planung	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lage im Raum	M 1 : 25.000
Abb. 2 Übersicht	M 1 : 5.000
Abb. 3 Luftbild	M 1 : 5.000

Planverzeichnis

Plan Nr. 1 Bestand Biotoptypen	M 1 : 1.000
Plan Nr. 2 Zielplan	M 1 : 1.000

1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ möchte die Hansestadt Lüneburg ein nachhaltiges Wohnquartier mit einem engen Bezug zu den vor Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen entwickeln. Mit der Schaffung des Baugebietes erfolgt eine Erweiterung des Ortsteils Rettmer in Richtung Norden.

Ziele des Bebauungsplanes sind eine verträgliche Nachverdichtung des Ortsteils Rettmer und die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Das städtebauliche Konzept sieht ein Wohnquartier für verschiedene Generationen in Verbindung mit landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen vor. Dabei soll eine nachhaltige, kleinteilige Landwirtschaft entwickelt werden.

Der Bebauungsplan dient dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die mit dem städtebaulichen Konzept verbundenen Ziele planungsrechtlich zu ermöglichen und die Auswirkungen der Entwicklung des Wohngebietes auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche zu bewältigen.

Zu den Zielen des Bebauungsplanes gehören auch die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet, die landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebietes und der Ausgleich des Eingriffs in die Natur.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Als Art der baulichen Nutzung werden für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet und ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Es sind zwei Vollgeschosse möglich. Die Bauweise muss offen sein. Das geplante Urbane Gebiet liegt im Südwesten des Geltungsbereichs. Hier beträgt die GRZ 0,5. Auch hier sind zwei Vollgeschosse möglich und die Bauweise ist offen.

Im mittleren Bereich wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Durch diese verläuft eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und landwirtschaftlicher Verkehr“.

Zur Anlage eines Versickerungsbeckens wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt auf die PKW-Stellplatzanlage an der Heiligenthaler Straße (K 36). Die Stellplatzanlage ist für Anwohner und für Besucher des Quartiers vorgesehen. Stellplätze sind nur innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche zulässig. Der Margeritenweg dient nicht der Erschließung des Plangebietes. Nach jedem angefangenen vierten Stellplatz ist auf der Stellplatzfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Auf die Pflanzung von Bäumen kann in den Bereichen verzichtet werden, in denen eine Überdachung der Stellplätze zur solaren Energiegewinnung vorgesehen ist.

Es sind keine öffentlichen Straßen geplant. Die einzelnen Wohngebäude werden über einen privaten Erschließungsweg erschlossen.

Zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des geplanten Wohnquartiers werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sind auch als private Grünflächen ausgewiesen.

Für den Ausgleich der Eingriffe in die Natur wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll extensives Grünland entwickelt werden.

1.3 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne

Eingriffsregelung gemäß BauGB / BNatSchG

Es ist die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Diese wird berücksichtigt, indem eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt wird und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs festgelegt werden.

Artenschutz gemäß BNatSchG

Es ist der Artenschutz gemäß §§ 19 und 44 BNatSchG hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bezüglich europäisch geschützter Arten nach Anhang IV FFH Richtlinie bei Eingriffen zu berücksichtigen.

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (das heißt Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft,

Klima, deren Wirkungsgefüge, Landschaft und biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter, die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen, Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung von erneuerbaren Energien und effiziente Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität und zu erwartende Auswirkungen bei Unfällen und Katastrophen) zu berücksichtigen. Diese werden in dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bundes-Boden-Schutzgesetz (BBodSchG)

Das BBodSchG nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und bei Einwirkungen sollen Beeinträchtigungen seiner Funktionen möglichst vermieden werden.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg¹ macht folgende Aussagen für den Geltungsbereich:

- **Naturräumliche Gliederung:**

Der Geltungsbereich liegt in der Naturräumlichen Region Nr. 5 Lüneburger Heide und Wendland. Innerhalb dieser liegt er in der Naturräumlichen Großeinheit Lüneburger Heide. Die Naturräumliche Haupteinheit ist die Luheheide. Die naturräumliche Untereinheit darin ist wiederum das Lüneburger Becken. Dies wird beschrieben als „flachwelliges offenes Grundmoränenbecken, lockere Sandböden, überwiegend landwirtschaftlich genutzt, durch größere Anzahl Niederungen zerschnitten (Zuflüsse der Ilmenau), kräftig in den Geestkörper eingetieft, frühere Heideflächen mit Kiefern aufgeforstet, natürliche Eichen-Birkenwälder/ Buchen-Eichenwälder selten, Grünland nur in Niederungen, altes Siedlungsgebiet, dicht besiedelt (MEISEL 1964, MEIBEYER 1980)“.

¹ Landkreis Lüneburg Stand 2017 (Zugriff 06.02.2026): Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg, geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=lrp, Lüneburg

- **Potenzielle natürliche Vegetation:**
Hinsichtlich der potenziell natürlichen Vegetation sind als Vegetationslandschaft Buchenwälder basenarmer Standorte angegeben. Die Vegetationseinheit für die potenziell natürliche Vegetation ist der Flattergras-Buchenwald des Tieflandes.
- **Bestand - Biologische Vielfalt:**
Als Biotoptyp Bestand ist für den Geltungsbereich ein Sandacker angegeben. An der K 36 ist beidseitig in Teilen ein Baumbestand eingetragen. Unter dem Punkt Biotoptypen Bewertung ist der Acker mit der Wertstufe I und somit von geringer Bedeutung bewertet. Hinsichtlich der regional bedeutsamen Bereiche sind für den Geltungsbereich selbst keine Informationen vorhanden. Südwestlich der K 36 ist jedoch das Gebiet Nr. 14 mit einer hohen Bedeutung für die Avifauna gekennzeichnet. Es handelt sich um die Ziegeleifelder zwischen Rettmer und Hasenburger Bachtal. Das Gebiet ist beschrieben als „Offenland mit Acker- und Grünlandflächen, sowie Abbaugewässern; lokale Bedeutung durch Vorkommen der Haubenlerche“. Als Arten sind genannt: „Haubenlerche (NLWKN 2010), Kranich (NABU 2013), Rohrweihe, Wachtel (ORNITHO 2013), Neuntöter (ORNITHO 2013, NLWKN 2010). Regional empfindliche Bereiche wie grundwasserabsenkungsempfindliche oder nährstoffempfindliche Biotope sind nicht vorhanden. Auch regional beeinträchtigte Bereiche wie Zerschneidungswirkungen, Schadstoffemissionen oder Grünlandverlust gibt es im Geltungsbereich nicht.
- **Bestand - Boden:**
Auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1 : 50.000) werden folgende Angaben zum Boden im Geltungsbereich gemacht:
 - Bodenartlicher Profiltyp: Lehmsand = Reinsand_Sandlehm
 - Geologischer Profiltyp: Geschiebedecksand_Geschiebelehm
 - Bodentyp: Braunerde
 - Bodenfeuchte: schwach trockenDer anstehende Boden wird als regional bedeutsamer Bereich mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit bewertet. Regional empfindliche Bereiche wie Böden mit hoher Wind- oder Wassererosionsgefahr gibt es im Geltungsbereich nicht. Ebenso liegen hier keine regional beeinträchtigten Bereiche in Bezug auf den Boden durch Versiegelung, zerstörte Bodenhorizonte oder Schadstoffanreicherung vor.
- **Bestand – Oberflächengewässer:**
Im Plangebiet gibt es weder Fließgewässer noch Stillgewässer.
- **Bestand – Grundwasser:**
Der Grundwasserkörper gehört zum Flussgebiet Elbe und ist bezeichnet als Ilmenau Lockergestein links. Die Lage des Grundwassers wird mit 25-30 m angegeben. Es handelt sich um einen regional bedeutsamen Bereich, da eine hohe Grundwasserneubildung bei mittlerer Nitratauswaschungsgefährdung vorliegt. Besondere Empfindlichkeiten oder Beeinträchtigungen des Grundwassers liegen nicht vor.
- **Bestand – Klima / Luft:**
Der Geltungsbereich gehört zu einem regional bedeutsamen Bereich für das Klima, nämlich einem Kaltluftentstehungsgebiet. Regional beeinträchtigte Bereiche liegen hier nicht vor.

- **Bestand – Landschaft und Erholung:**
Der Geltungsbereich gehört gemäß Landschaftsrahmenplan zu der Landschaftsbildeinheit „Ackerlandschaft um Rettmer“. Als Kurzbeschreibung ist angegeben: „weitläufige Geestlandschaft auf flach-welligem Relief nahe des Hasenburger Mühlenbachs südwestlich von Lüneburg, ackergeprägt, belastet durch Hochspannungsleitungen und Ortsrandlage“. Der Wert der Landschaftsbildeinheit wird mit 5 = sehr gering angegeben. Die Baumreihe / Allee an der K 36 wird als prägender Gehölzbestand benannt. Es handelt sich um einen unzerschnittenen verkehrssamen Raum und um eine Landschaftsbildeinheit mit hohen Belastungen / Defiziten (Hochspannungsleitungen, Ortsrandlage).
- **Zielkonzept:**
Das Zielkonzept nennt für den Geltungsbereich das Ziel „Erhaltung der Böden mit hohem natürlichen Ertragspotenzial / ackerbauliche Nutzung“.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg² aus dem Jahr 2020 bewertet das Plangebiet als Gebiet mit Erfordernis der Strukturanreicherung und als Gebiet zur Förderung der Strukturvielfalt und der Erholungsnutzung.

Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope / FFH- und Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Auch FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich nicht im Einflussbereich der Planung. Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NAGBNatSchG sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes findet aus diesem Grund im Parallelverfahren statt. Darin ist die Darstellung einer Wohnbaufläche, einer Gemischten Baufläche, einer Fläche für die Landwirtschaft sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Berücksichtigung der Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden wie folgt berücksichtigt:

- Landschaftliche Einbindung durch die Anpflanzung mehrreihiger Gehölzstreifen am Rand des Geltungsbereichs
- Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze
- Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich
- Festlegung von Artenschutzmaßnahmen

² EGL (Zugriff 06.02.2026): Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg, https://www.hansestadt-lueneburg.de/_Resources/Persistent/f/2/0/1/f20102f03d403b7afa7a07ba7f8712a27b980b2c/Landschaftsplan-Hansestadt-Lueneburg-Erlaeuterung%281%29.pdf, Lüneburg

- Sicherung und Entwicklung einer Kompensationsfläche innerhalb des Plangebietes zur Wiederherstellung der verloren gehenden Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu beurteilen, erfolgt hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter im Folgenden eine Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Geltungsbereichs bei Nichtdurchführung der Planung sowie bei Planungsrealisierung. Im Anschluss werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich dargestellt.

2.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotoptypen

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages³ wurde im Jahr 2022 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Diese wurde im Februar 2026 von PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbB aktualisiert.

Die Biotopstrukturen im Geltungsbereich sind von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Im Jahr 2022 wurden überwiegend Sandacker und wegbegleitende Gras- und Staudenfluren kartiert. Bei der Überprüfung 2026 wurden die Ackerflächen für die Schweinehaltung und als Baumschule genutzt. Ein landwirtschaftlicher Weg führt mitten über die Fläche. Im östlichen Bereich stockt ein einzelner Baum. Westlich grenzt die Heilighenthaler Straße mit begleitenden Radweg und einer Baumreihe aus Linden und Birken zwischen Radweg und Straße an. Nördlich liegen weitere Ackerflächen. Östlich grenzt der Margaritenweg an. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich Siedlungsflächen sowie eine Ruderalfläche mit Gebüsch und Baumgruppen.

Tiere

Für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag⁴ wurden im Jahr 2022 Kartierungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potentialabschätzung.

³ LEWATANA – Consulting Biologists (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für „Rettmer Nord“ in Lüneburg im Rahmen des B-Plan Verfahrens Nr. 182, Rullstorf

⁴ LEWATANA – Consulting Biologists (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für „Rettmer Nord“ in Lüneburg im Rahmen des B-Plan Verfahrens Nr. 182, Rullstorf

Die faunistischen Kartierungen wurde nach der folgenden Methodik erstellt:

- Abgleich von Umweltdaten
- Brutvogelerfassung:
Brutvogelkartierung mit insgesamt sechs Erfassungsterminen im Frühjahr 2022
- Fledermauserfassung:
Aufstellung eines batcorders 3.1 der Firma ecoObs über zwei Phasen von jeweils sechs und acht Nächten im Juli und August zur Zeit der Wochenstubenauflösung und beginnender Zug- und Balzzeit.

Die Untersuchungen kamen zu den folgenden Ergebnissen:

Avifauna

Insgesamt konnten 25 Vogelarten festgestellt werden. Für zehn Arten konnte ein Brutverdacht und weitere 14 Arten konnten während der Brutzeit nachgewiesen werden. Ein Brutnachweis konnte innerhalb des Plangebietes für den Haussperling erbracht werden.

Die Reviere der erfassten Arten verteilen sich außerhalb sowie innerhalb der Planfläche. Innerhalb der Planfläche und im darüber hinausgehenden Untersuchungsgebiet wurde mit der Feldlerche (RL NI 3 und RL D 3 / gefährdet) eine besonders geschützte Brutvogelart mit Brutverdacht nachgewiesen. Alle weiteren festgestellten Arten können der Gruppe der ungefährdeten Brutvögel mit Siedlungs- und Heckenbindung zugeordnet werden. Die besonders geschützte Rauchschwalbe (RL NI 3 / gefährdet) wurde mit einer Brutzeitfeststellung und die Ringdrossel (RL NI 1 / vom Aussterben bedroht) als Nahrungsgast im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Fledermäuse

Es konnten insgesamt fünf Fledermausarten festgestellt werden:

- Breitflügelfledermaus
- Wasserfledermaus
- Großer Abendsegler
- Rauhhautfledermaus
- Zwergfledermaus.

Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt.

Die Potenzialanalyse ergab, dass für weitere Arten der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind.

Ohne Umsetzung der Planung wird der Geltungsbereich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Umweltauswirkungen für Pflanzen und Tiere, die sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ergeben, bleiben unverändert erhalten.

Boden

Die Böden im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind somit anthropogen überformt. Nur ein sehr geringer Anteil (landwirtschaftlicher Weg) ist versiegelt.

Die Bodenübersichtskarte von Niedersachsen benennt für den Geltungsbereich eine mittlere Podsol-Braunerde und eine mittlere Pseudogley-Braunerde.⁵

Gemäß dem Baugrundgutachten⁶ steht an der Geländeoberfläche Oberboden in einer Schichtdicke von ca. 0,3 m an. Im Norden und im Südwesten der Fläche folgen dann teilweise unter Geschiebesand Geschiebelehme und –mergel. Vereinzelt wurde auch Beckenton angetroffen. Im mittleren Teil und im Westteil der Fläche liegen Schmelzwassersande vor. Die Sande sind teilweise von Lehmen überlagert. Grund- oder Stauwasser wurde in Tiefen von 2,2 – 4,4 m erbohrt. In niederschlagsreichen Wetterperioden ist ein weiterer Anstieg der Wasserstände um ca. 1 m sowie eine verstärkte Stauwasserbildung auf den Lehmen zu erwarten.

Ohne Umsetzung der Planung wird der Geltungsbereich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Umweltauswirkungen für den Boden, die sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ergeben, bleiben unverändert erhalten.

Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha. Der überwiegende Teil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist unversiegelt.

Ohne Umsetzung der Planung bleibt die unversiegelte Fläche des Geltungsbereichs mit allen ihren Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt, für das Kleinklima und die Landwirtschaft erhalten.

Wasser

Grundwasser

Im Rahmen des Baugrundgutachtens⁷ wurde Grund- oder Stauwasser in Tiefen von 2,2 – 4,4 m erbohrt. In niederschlagsreichen Wetterperioden ist ein Anstieg der Wasserstände um ca. 1 m sowie eine verstärkte Stauwasserbildung auf den Lehmen zu erwarten.

Oberflächenwasser

Fließgewässer oder Stillgewässer gibt es im Geltungsbereich nicht.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die Eigenschaften des Geltungsbereichs für die Versickerung von Oberflächenwasser, Wasserfilterung, -speicherung und Grundwasserneubildung bleiben ohne Umsetzung der Planung weiterhin erhalten.

⁵ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Zugriff 09.02.2026): NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem, Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50.000, BUEK50, <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, Hannover

⁶ Büro für Bodenprüfung GmbH (2020): Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung in einem Bebauungsplangebiet in Rettmer, Lüneburg

⁷ Büro für Bodenprüfung GmbH (2020): Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung in einem Bebauungsplangebiet in Rettmer, Lüneburg

Klima und Luft

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg⁸ gehört der Geltungsbereich zu einem regional bedeutsamen Bereich für das Klima, nämlich einem Kaltluftentstehungsgebiet. Regional beeinträchtigte Bereiche liegen hier nicht vor.

Der Geltungsbereich ist im Übrigen geprägt durch das Klima der weitläufigen Ackerflächen und der Ortsrandlagen. Positiv auf das Kleinklima wirken die Baumreihen an der Heiligenthaler Straße.

Ohne Umsetzung der Planung bleibt die Situation hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft erhalten.

Landschaft

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg⁹ gehört der Geltungsbereich zu einer weitläufigen Geestlandschaft auf flach-welligem Relief. Sie ist ackergeprägt sowie belastet durch Hochspannungsleitungen und Ortsrandlage. Der Wert der Landschaftsbildeinheit wird mit sehr gering angegeben. Die Baumreihe / Allee an der K 36 wird als prägender Gehölzbestand benannt. Es handelt sich um einen unzerschnittenen, verkehrsarmen Raum.

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg aus dem Jahr 2020 stellt das Plangebiet als Gebiet mit Erfordernis der Strukturanreicherung und als Gebiet zur Förderung der Strukturvielfalt und der Erholungsnutzung dar.

Die Landschaft im Geltungsbereich und in dessen Umfeld ist durch eine strukturarme Agrarlandschaft mit weiten Sichtbeziehungen geprägt und hat durch die Lage am Ortsrand eine gewisse Empfindlichkeit. Die am Südrand verlaufende 110 kV-Hochspannungsleitung hat eine stark beeinträchtigende Wirkung auf das Landschaftsbild. Die Topografie des Geltungsbereichs umfasst ein kleinräumig bewegtes Gelände mit Höhenunterschieden von bis zu 6 m.

Ohne Umsetzung der Planung bleibt die Situation des Landschaftsbildes mit seinen Beeinträchtigungen und Empfindlichkeiten erhalten.

Mensch und seine Gesundheit

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehört das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten. Schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sollen daher so weit wie möglich vermieden werden. Auch sind unbebaute Bereiche als Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft in einer für ihre Funktionsfähigkeit ausreichenden Größe zu erhalten.

Das Plangebiet hat nur eine geringe Erholungsfunktion, da es aufgrund der Nutzung und der fehlenden Erschließung nicht für die Erholungsnutzung zur Verfügung steht. Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen entstehen Emissionen wie Stäube, Lärm und betriebsbedingte Gerüche.

⁸ Landkreis Lüneburg Stand 2017 (Zugriff 06.02.2026): Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg, geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=lrp, Lüneburg

⁹ Landkreis Lüneburg Stand 2017 (Zugriff 06.02.2026): Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg, geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=lrp, Lüneburg

Ohne Umsetzung der Planung bleiben die Belastungen des Geltungsbereichs durch die Landwirtschaft erhalten.

Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich befindet sich in der Nähe einer archäologischen Fundstelle (FStNr. Rettmer 33). Hierbei handelt es sich um einen archäologischen Einzelfund aus der Jungsteinzeit. Weiterhin ist eine mehrphasige Siedlungsstelle aus der Jungsteinzeit und der Bronzezeit (FStNr. Oedeme 4) zu berücksichtigen, die sich in nördlicher Richtung in einiger Entfernung befindet. Es ist damit zu rechnen, dass die geplante Baufläche, die inmitten der genannten Siedlungsanzeiger liegt, Teil einer größeren Siedlungskammer ist, deren genaue Ausprägung derzeit archäologisch unbekannt ist. Es ist im Bereich des Geltungsbereichs mit weiteren archäologischen Befunden und Funden zu rechnen.¹⁰

Weitere Kultur- und Sachgüter gibt es im Geltungsbereich nicht.

Ohne Umsetzung der Planung kommt es nicht zur Gefährdung von Bodendenkmalen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen

Bei Durchführung des Bebauungsplans werden überwiegend Biotopflächen mit geringer und zum Teil mittlerer Wertigkeit in Anspruch genommen. Im Bereich der festgesetzten Bauflächen ist von Versiegelungen aufgrund der Bebauung auszugehen, während die landwirtschaftlichen Flächen in ihrem derzeitigen Zustand mindestens erhalten bleiben, beziehungsweise durch eine ökologisch nachhaltige Nutzung aufgewertet werden. Durch die Ausbildung von öffentlichen Grünflächen und Grünland erfahren diese Flächen eine Verbesserung und die Biodiversität wird deutlich erhöht.

Artenschutz

Für die Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹¹ erstellt. Im Jahr 2022 wurden Kartierungen der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potentialabschätzung.

Bei den Brutvogelkartierungen 2022 konnten insgesamt 25 Arten nachgewiesen werden. Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu einem Verlust von Feldlerchenrevieren, für die Ersatzflächen herzustellen sind. Bei allen anderen erfassten Arten mit Brutrevier handelt es sich um allgemein häufige, weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten mit derzeit günstigem Erhaltungszustand. Um eine Verletzung des § 44 Abs. Nr. 1 („Tötungsverbot“) zu vermeiden ist neben der Herstellung der Ausgleichsflächen eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Demnach darf eine Entfernung von Gehölzen / Vegetation nicht während der Brutzeit vom 1. März bis 30. September erfolgen.

¹⁰ Bodendenkmalrechtliche Stellungnahme der Hansestadt Lüneburg, 6/63 Bauaufsicht/Denkmalpflege, vom 14.03.2024

¹¹ LEWATANA – Consulting Biologists (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für „Rettmer Nord“ in Lüneburg im Rahmen des B-Plan Verfahrens Nr. 182, Rullstorf

Eine baubedingte Zerstörung / Entfernung von Fledermausquartieren und damit einhergehenden möglichen Tötungen / Verletzungen von Fledermäusen können ausgeschlossen werden, so dass keine zu empfehlenden gezielten Maßnahmen, um einen Eintritt von Verbotstatbeständen zu vermeiden, erforderlich sind. Die Untersuchungsfläche stellt weder einen essenziellen Funktionsraum (Quartierstandort, essenzielles Jagdgebiet), noch ein wichtiges Vernetzungselement (Dunkelkorridor) zwischen Quartieren und Jagdhabitaten der erfassten Fledermausarten dar, so dass das Untersuchungsgebiet insgesamt eine eher untergeordnete Rolle für die lokale Fledermausfauna spielt. Demzufolge sind keine erheblichen betriebsbedingten Wirkungen durch das Vorhaben auf Fledermäuse bzw. auf den Erhaltungszustand der lokalen Fledermauspopulationen zu beschreiben und es kann von einem Nicht-Eintreten des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgegangen werden. Es werden jedoch Maßnahmen zur Abmilderung von negativen Effekten der Lichtverschmutzung empfohlen.

Ein Vorkommen von weiteren planungsrelevanten streng geschützten Anhang IV-Arten (z. B. Libellen, Tagfalter, Reptilien, Amphibien) der FFH-RL konnte im Rahmen der Potentialabschätzung ausgeschlossen werden. So stellt das USG entweder kein geeignetes Habitat dar, erfüllt artspezifische Lebensraumansprüche nicht oder liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der entsprechenden Art.

Durch das Planvorhaben werden unter den genannten Voraussetzungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Biologische Vielfalt

Im Rahmen der Realisierung der Planung sind Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Boden

Die Böden im Plangebiet werden als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie sind daher durch Düng- und Pflanzenschutzmitteleinträge in ihren natürlichen Standortbedingungen verändert.

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Dieser besteht aus Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung. Es entsteht ein Verlust und eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, z. B. Oberflächenwasserretention, Lebensraum von Bodenflora und Bodenfauna, landwirtschaftliche Nutzfunktion. Der Boden wird im Bereich der Eingriffsflächen in seinem natürlichen Aufbau zerstört. Auf Nebenflächen wird der Boden durch Verdichtungen, Abträge und Aufschüttungen z. T. in seiner Bodenstruktur hinsichtlich des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes verändert.

Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 7,5 ha. Dabei handelt es zum Großteil um landwirtschaftlich genutzte Fläche, die zum Teil zu Bau- bzw. Ausgleichsfläche umgenutzt wird und somit für die Landwirtschaft verloren geht.

Wasser

Ziel der Planung ist es, das anfallende Oberflächenwasser möglichst gebietsnah dem Untergrund bzw. dem Grundwasserleiter zuzuführen¹². Die durchgeführte Baugrunduntersuchung¹³ weist jedoch im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs nicht bzw. nur sehr bedingt versickerungsfähige Böden aus. Daher wird das anfallende Regenwasser einem zentralen Versickerungsbecken zugeleitet, welche im östlichen Bereiches des Plangebiets geplant ist. Dort wird das anfallende Oberflächenwasser versickert.

Durch die geplante Neuversiegelung werden die Funktionen des Wasserhaushalts für den Naturhaushalt verändert. Dem Naturhaushalt werden Flächen für die Wasserfilterung, Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung entzogen.

Klima und Luft

Es ergibt sich eine Veränderung des örtlichen Mikroklimas durch die zusätzliche Bodenversiegelung.

Als Vermeidungsmaßnahme wurde eine klimaorientierte Bebauungsstruktur entwickelt. Über die Anordnung der Häuser, die Höhe sowie die Dachbegrünung wird die Weiterbildung und der Transport von Kaltluft sichergestellt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Baukörpergrößen sind so gewählt, dass die Grundstücke selbst noch gut von Luft durchströmt werden können und eine klimatisch positive Durchgrünung erreicht wird. Es wird eine Vernetzung und ein angemessener Übergang zu den benachbarten Grün- / Freiflächen hergestellt.

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

Über den Geltungsbereich hinaus werden durch die geplante Bebauung aufgrund umliegender Freiflächen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft entstehen.

Landschaft

Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in Bereiche mit einem besonderen Wert des Landschaftsbildes. Der Erholungswert der Landschaft im weiteren Umfeld wird jedoch durch das Vorhaben verändert. Mit der Bebauung geht ein offener Landschaftsraum am südwestlichen Rand von Lüneburg verloren. Vorhandene Weitblicke und Sichtachsen werden gestört. Der Ortsrand wird nach Nord-Westen verschoben. Andererseits handelt es sich um einen strukturarmen Agrarraum, der mit der Umsetzung der Planung in einen abwechslungsreichen Siedlungsraum umgewandelt wird. Durch die in der Planung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen wird der neue Ortsrand der Siedlung eingegrünt und der Eingriff in das Landschaftsbild wird minimiert. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten.

¹² Büro für Bodenprüfung GmbH (2020): Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung in einem Bebauungsplangebiet in Rettmer, Lüneburg

¹³ Ingenieurbüro Feuerbach (2026): Regenwasser-Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ in der Hansestadt Lüneburg, Hanstedt

Mensch und seine Gesundheit

Für den Menschen und seine Gesundheit werden durch die Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet.

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

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

Kultur- und Sachgüter

Gemäß der Bodendenkmalrechtlichen Stellungnahme der Hansestadt Lüneburg, 6/63 Bauaufsicht/Denkmalpflege vom 14.03.2024¹⁴ befindet sich das Plangebiet in der Nähe einer archäologischen Fundstelle (FStNr. Rettmer 33). Es handelt sich um einen archäologischen Einzelfund aus der Jungsteinzeit. Weiterhin ist eine mehrphasige Siedlungsstelle aus der Jungsteinzeit und der Bronzezeit (FStNr. Oedeme 4) zu berücksichtigen, die sich in nördlicher Richtung in einiger Entfernung befindet. Es ist damit zu rechnen, dass die geplante Bebauung, die inmitten der genannten Siedlungsanzeiger liegt, Teil einer größeren Siedlungskammer ist, deren genaue Ausprägung derzeit archäologisch unbekannt ist. Es ist im Bereich des Geltungsbereichs 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).¹⁵

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung der Planung.

Nicht relevante Kriterien

Nicht relevant für diese Planung sind die Auswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB Nr. 2 b) infolge:

- zu Buchstabe aa): von Abrissarbeiten
- zu Buchstabe dd): von Abfällen und ihrer Beseitigung und Verwertung
- zu Buchstabe ee) von Risiken für das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- zu Buchstabe ff): der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in

¹⁴ Bodendenkmalrechtliche Stellungnahme der Hansestadt Lüneburg, 6/63 Bauaufsicht/Denkmalpflege, vom 14.03.2024

¹⁵ Bodendenkmalrechtliche Stellungnahme der Hansestadt Lüneburg, 6/63 Bauaufsicht/Denkmalpflege, vom 14.03.2024

- Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
- zu Buchstabe gg): von Auswirkungen auf das Klima (z. B. Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels
- zu Buchstabe hh): der eingesetzten Techniken und Stoffe.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Artenschutzmaßnahmen

Aus dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹⁶ ergeben sich die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung und alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Rodung / Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar stattzufinden.

Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Außenflächen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und der Urbanen Gebiete sowie der Wegeflächen innerhalb der Grünflächen ist nur die Beleuchtung durch insektenfreundliche LED-Lampen mit maximal 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.

Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu einem Verlust von fünf Feldlerchenrevieren (zwei Reviere innerhalb des Geltungsbereichs und drei Reviere aufgrund der nahen Lage zum Plangebiet). Es sind somit fünf Brutreviere von der Planung betroffen, die durch eine Aufwertung des Naturraumes in der Größe von 0,6 ha pro Revier zur Sicherung der ökologischen Funktionalität dieser Art ausgeglichen werden müssen. Es müssen pro Brutrevier 0,6 ha feldlerchengerecht mit je 2 Feldlerchenfenstern (à 21 m² [3 m x 7 m]) gestaltet werden. Begleitend zu den Feldlerchenfenstern ist ein / sind Blühstreifen von insgesamt 0,2 ha anzulegen.

Werden die Feldlerchenfenster räumlich verteilt (außerhalb eines Ackerkomplexes) angelegt, ist pro Ackerkomplex ein Blühstreifen anteilig von den 0,2 ha zu gestalten. Dabei hat der Blühstreifen immer eine Mindestbreite von 10 m sowie eine Länge von mindestens 50 m (Fläche 0,05 ha). Die einzelnen Blühstreifen sind in einer Entfernung von ≥ 200 m zueinander anzulegen. Die konkrete Ausgestaltung

¹⁶ LEWATANA – Consulting Biologists (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für „Rettmer Nord“ in Lüneburg im Rahmen des B-Plan Verfahrens Nr. 182, Rullstorf

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 im Rahmen des Planvollzugs zu klären. Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Erschließer geschlossen.

Sonstige Maßnahmen

Naturnahe Gestaltung der Regenrückhalteanlagen

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

Dachbegrünung von Nebenanlagen, Garagen und Carports

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).

Anlage von Gehölzstreifen

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“ (Gesamtbreite 12 m) 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“ (Gesamtbreite 10 m) 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“ (Gesamtbreite 6 m) ist eine dreireihige Gehölzpflanzung mit Pflanzabständen von 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen mit Sträuchern zu setzen. Zum Rand der Pflanzung verbleibt jeweils ein Abstand von 1,50 m.
- Innerhalb der Anpflanzfläche mit der Bezeichnung „d“ (Gesamtbreite 3 m) ist eine zweireihige Gehölzpflanzung mit Pflanzabständen von 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen mit Sträuchern zu setzen. Zum Rand der Pflanzung verbleibt jeweils ein Abstand von 1,00 m.

Die Flächen für Nebenanlagen, Carports und Einhausungen sind ein- bis zweireihig als geschnittene Hecke mit Pflanzabständen von 3-4 Pflanzen je Meter in der Reihe zu umranden.

Für festgesetzte Anpflanzungen sind ausschließlich standort- und klimagerechte, einheimische Baum- und Straucharten (siehe Pflanzliste) mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstamm, mindestens 3-mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 cm, Drahtballen (Bäume 1. Ordnung – großkronige Laubbäume)
- Hochstamm, mindestens 3-mal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 cm, Drahtballen (Bäume 2. Ordnung – mittel- bis kleinkronige Laubbäume)
- Sträucher, verschult oder wurzelnackt, mindestens 120 cm Höhe
- Für geschnittene Hecken: Heckenpflanzen, 2-mal verpflanzt, mindestens 150 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 zu verjüngen. Verjüngungsarbeiten sind auf der Länge abschnittsweise zu je 1/3 pro Jahr zeitlich versetzt durchzuführen.

Gestaltung Abfallsammelplätze

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.

Begrünung Gemeinschaftsstellplätze

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, begrünten Pflanzscheibe von mindestens 15 m² und einer Mindestbreite von 2 m herzustellen. Es ist ein mindestens 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.

Pflanzenverwendung

Im Geltungsbereich sind ausschließlich standort- und klimagerechte, einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden (siehe Pflanzliste).

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	Baumhasel (nur im Urbanen Gebiet und Allgemeinen Wohngebiet)
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	

Entwicklung von Extensivgrünland

Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist aus dem vorliegenden Sandacker Extensivgrünland zu entwickeln. Dafür sind auf der Fläche die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Einsaat mit regiozertifiziertem 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, maximal zweimalige Mahd pro Jahr; Anpassung der Mahdtermine an den Vegetationsbestand, bei Mahd Schnitthöhe von mindestens 8 bis 10 cm, Balkenmähgeräte oder vergleichbare Fauna schonende Mähgeräte, das Mahdgut ist drei-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 ein Monitoring zur Fläche zu führen und mit dem Bereich Grünplanung und Forsten der Hansestadt Lüneburg alle drei bis fünf Jahre abzustimmen. Das Zielbiotop extensives Grünland (GE) ist dauerhaft zu gewährleisten.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Rechnerische Ermittlung

Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gemäß der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"¹⁷ durchgeführt. Dabei werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes wird der derzeitige Flächenwert für das Plangebiet als Flächenwert in Wertpunkten (WP) ermittelt. Der zukünftige Wert der Fläche nach dem Eingriff und den geplanten Maßnahmen wird 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.

Tab. 1: Flächenübersicht Bestand

Biotoptyp (Niedersächsischer Städtetag ¹⁸)	Biotop- größe in m²	Wertfaktor¹⁹	Flächenwert in Wertpunkten (WP)
2.2.1 BM Mesophiles Weißdorn- / Schlehengebüsch	288	3	864
10.4.2 UHM Halbruderale Gras- und Stau- denflur mittlerer Standorte	557	3	1.671
11.1.1 AS Sandacker	73.433	1	73.433
13.4 X versiegelte Flächen Weg (Asphalt)	871	0	0

Summe Fläche aus Tabelle 1: **75.149,00 m²**

Summe Wertpunkte aus Tabelle 1: **75.968,00 WP**

Zzgl. entfallende Einzelbäume (gemäß

Ermittlung in Tabelle 2 und 3): **452,40 WP**

Summe Wertpunkte Bestand: **76.420,40 WP**

Entfallende Einzelbäume sind zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronen-Trauffläche zu berechnen. Der Flächenwert ist dem der Grundfläche zuzuzählen. Im Folgenden werden alle entfallenden Bäume bilanziert. Vitale Bäume über 10 m Kronendurchmesser / 200 cm Stammumfang sind in der Regel dem Wertfaktor 4 zuzuordnen. Bäume über 5 m Kronendurchmesser / 100 cm Stammumfang sind in der Regel mit dem Wertfaktor 3 zu bewerten. Geschädigte und jüngere Bäume sind mit dem Wertfaktor 2 einzustufen. Noch verpflanzbare Jungbäume (bis ca. 5 Jahre nach der Pflanzung) werden in der Regel durch den Wert der Grundfläche erfasst.

¹⁷ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

¹⁸ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

¹⁹ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

Tab. 2 Kronentraufflächen der entfallenden Einzelbäume

Baumart	Stammdurchmesser in m	Kronendurchmesser in m	Kronentrauffläche in m ²
Vitale Bäume über 10 m Kronendurchmesser / 200 cm Stammumfang			
Eiche	0,40	12,0	113,10

Tab. 3 Wertpunkte für entfallende Einzelbäume

Biotoptyp (Niedersächsischer Städtetag ²⁰)	Wertstufe ²¹	Kronentrauffläche in m ²	Wertpunkte WP
2.13 HB Einzelbaum Vitale Bäume über 10 m Kronendurchmesser / 200 cm Stammumfang	4	113,10	452,40

Erläuterungen zur Tabelle Flächenübersicht Planung:

Der Ermittlung liegt die maximal zulässige GRZ von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet und von 0,5 im Urbanen Gebiet zugrunde.

Tab. 4: Flächenübersicht Planung

Flächennutzung	Biotoptyp (Niedersächsischer Städtetag ²²)	Biotopgröße in m ²	Wertfaktor ²³	Flächenwert in Wertpunkten
Allgemeines Wohngebiet				
WA GRZ I+II 0,6 (Gesamt: 17.426 m ²)	Versiegelte Fläche (X – 13.4)	10.455,60	0	0
	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ – 12.6.4)	6.970,40	1	6.970,40
Urbanes Gebiet				
MU GRZ I+II 0,75 (Gesamt: 8.299 m ²)	Versiegelte Fläche (X – 13.4)	6.224,25	0	0
	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ – 12.6.4)	2.074,75	1	2.074,75
Straßenverkehrsflächen				
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Versiegelte Fläche (X – 13.4)	861,00	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß-, Rad- und	Versiegelte Fläche (X – 13.4)	1.407,00	0	0

²⁰ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

²¹ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

²² Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

²³ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

landwirtschaftlicher Verkehr				
Abwasserbeseitigung				
Fläche für Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken	Sonstiges naturfernes Stauge- wässer (SXS – 4.22.6)	7.457,00	2	14.914,00
Grünflächen				
Private Grünfläche (Anpflanzgebot)	Strauch-Baum- hecke (2.10.2 – HFM)	7.011,00	3	21.033,00
Fläche für Landwirtschaft				
Fläche für Landwirtschaft (Gesamt: 18.267 m²)	Acker- und Gartenbaubiotope (A/EG – 11.1, 11.2, 11.3)	16.538,00	1	16.538,00
	Strauch-Baum- hecke (2.10.2 – HFM)	1.729,00	3	5.187,00
Fläche für Maßnahmen				
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gesamt: 14.421 m²)	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET – 9.5.1)	14.103,00	3	42.309,00
	Strauch-Baum- hecke (2.10.2 – HFM)	318,00	3	954,00

Summe Fläche aus Tabelle 4: 75.149,00 m²

Summe Wertpunkte Planung: 109.980,15 WP

In den Tabellen 1 bis 4 wird der erforderliche Ausgleichsumfang rechnerisch ermittelt. Für das Gebiet des Bebauungsplanes entsteht ein **rechnerischer Überschuss** von:

109.980,15 Wertpunkte – 76.420,40 Wertpunkte = 33.559,75 Wertpunkten.

Überschuss zur Rundung: **33.560 Wertpunkte**

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. Der Flächenwert ist nach Realisierung der Planung um 33.560 Wertpunkte gestiegen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Maßnahmen Boden

Schutz von Mutterboden

Der Schutz von Mutterboden nach § 202 BauGB ist durch eine geordnete Lagerung während der Bauzeiten zu sichern. Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit soll eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorgenommen werden. Die Ansaat ist nach DIN 18917 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten - durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht verdichtet oder verschmiert werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Oberbodenarbeiten

durchgeführt werden. Abzufahrender Oberboden ist als wertvolles Naturgut zu erhalten und weiter zu verwenden.

Maßnahmen Fläche

Beschränkung der Bodenversiegelung durch die GRZ

Als Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche sind die Festlegung der GRZ und Baugrenzen zu nennen. Diese Vorgaben beschränken die Flächenversiegelung und erhalten für einen Teil der Bauflächen ihre Funktion im Naturhaushalt.

Maßnahmen Wasser

Luft- und wasserdurchlässiger Aufbau von Wegen und Stellplätzen

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

Versickerung des Regenwassers

Es wurde ein Regenwasser-Entwässerungskonzept²⁴ erstellt. Ziel war es, das anfallende Oberflächenwasser möglichst gebietsnah zu versickern. Da das Baugrundgutachten²⁵ jedoch im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht bzw. nur sehr bedingt versickerungsfähige Böden aufweist, wird das anfallende Regenwasser einem zentralen Versickerungsbecken zugeleitet, welches im östlichen Bereich des Plangebietes geplant ist.

Maßnahmen Klima und Luft

Gehölzpflanzungen

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen tragen auch zur Filterung von Luftschadstoffen und zur Verbesserung des lokalen Klimas bei.

Maßnahmen Landschaft

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wird wie folgt reagiert:

- Anpflanzung von Gehölzstreifen zur landschaftlichen Einbindung der Baugebiete
- Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Gemeinschaftsstellplatzanlagen.

Maßnahmen Mensch und seine Gesundheit

Minderung der visuellen Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft

Die visuellen Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft werden durch die Eingrünungen und Baumpflanzungen gemindert.

Maßnahmen Kultur- und Sachgüter

Voranstellung von archäologischen Ausgrabungen

Das Plangebiet liegt in der Nähe einer archäologischen Fundstelle (FStNr. Rettmer 33). Es handelt sich um einen archäologischen Einzelfund aus der Jungsteinzeit. Weiterhin befindet sich eine mehrphasige

²⁴ Büro für Bodenprüfung GmbH (2020): Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung in einem Bebauungsplangebiet in Rettmer, Lüneburg

²⁵ Ingenieurbüro Feuerbach (2026): Regenwasser-Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ in der Hansestadt Lüneburg, Hanstedt

Siedlungsstelle aus der Jungsteinzeit und der Bronzezeit (FStNr. Oedeme 4) in nördlicher Richtung in einiger Entfernung. Die geplante Baufläche, die inmitten der genannten Siedlungsanzeiger liegt, kann Teil einer größeren Siedlungskammer sein, deren genaue Ausprägung derzeit archäologisch unbekannt ist. Es ist im Bereich des Plangebietes 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).

Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Die archäologischen Arbeiten müssen vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür ist eine archäologische Grabungsfirma heranzuziehen, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.
- Das Vorgehen ist frühzeitig mit der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg abzustimmen und die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der Stadtarchäologie Lüneburg anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sind mit ausreichend zeitlichem Abstand vor Beginn der Baumaßnahmen archäologische Prospektionen durchzuführen, um Umfang und Güte der eventuell betroffenen Bodendenkmäler zu bestimmen.
- Die erforderliche Genehmigung für die Durchführung der archäologischen Maßnahme gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG ist vom Veranlasser gesondert bei der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg zu beantragen.
- Der Sachverständige hat das methodische Vorgehen mit der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg abzustimmen. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde.
- Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation sind vom Veranlasser der Zerstörung zu tragen (§ 6 Abs. 3 NDSchG).
- Bei den Arbeiten ist ein bei der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg vorliegendes Leistungsverzeichnis anzuwenden.

Meldepflicht bei Bodenfunden

Generell wird auf § 15 DSchG verwiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden Alternativen für die Ableitung des Oberflächenwassers untersucht. Dabei wurde die Variante ausgewählt, die das Versickerungsbecken innerhalb der topografisch niedriger liegenden Flächen mit versickerungsfähigen Boden im Osten des Geltungsbereichs vorsieht.

Das im März 2025 durch den Rat der Hansestadt Lüneburg beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sieht ausgehend vom reaktivierten Bahn-Haltepunkt Rettmer einen Schwerpunkt der Siedlungserweiterung auf diesen Flächen vor. Flächen zwischen Rettmer und Oedeme sind als Siedlungserweiterung zu entwickeln. Der Geltungsbereich stellt den Auftakt der Umsetzung dieses Entwicklungsziels dar.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden und im Geltungsbereich sind sie nicht zulässig. Risiken für Naturkatastrophen, z.B. aufgrund von Erdbeben oder Überschwemmungen, bestehen nicht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Biotoptypenkartierung

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages²⁶ wurde im Jahr 2022 eine Biotoptypenkartierung gemäß dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“²⁷ durchgeführt. Diese wurde im Jahr 2026 von PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbH aktualisiert.

Faunistische Untersuchungen / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag²⁸ erstellt. Dafür wurden im Jahr 2022 Kartierungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potentialabschätzung. Die faunistischen Kartierungen wurde nach der folgenden Methodik erstellt:

- Abgleich von Umweltdaten

²⁶ LEWATANA – Consulting Biologists (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für „Rettmer Nord“ in Lüneburg im Rahmen des B-Plan Verfahrens Nr. 182, Rullstorf

²⁷ von Drachenfels (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Hannover

²⁸ LEWATANA – Consulting Biologists (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für „Rettmer Nord“ in Lüneburg im Rahmen des B-Plan Verfahrens Nr. 182, Rullstorf

- Brutvogelerfassung:
Brutvogelkartierung mit insgesamt sechs Erfassungsterminen im Frühjahr 2022
- Fledermauserfassung:
Aufstellung eines batcorders 3.1 der Firma ecoObs über zwei Phasen von jeweils sechs und acht Nächten im Juli und August zur Zeit der Wochenstubenauflösung und beginnender Zug- und Balzzeit.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde geprüft, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Um diese zu verhindern, wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Es wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"²⁹ erstellt.

Baugrunduntersuchung

Es wurde eine Baugrunduntersuchung³⁰ durchgeführt, um die Möglichkeiten zur Versickerung des Oberflächenwasser zu prüfen.

Regenwasser-Entwässerungskonzept

Für die Ableitung / Versickerung des Oberflächenwassers wurde ein Regenwasser-Entwässerungskonzept³¹ erstellt.

3.2 Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Gemeinde prüft 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, ob der mit der Planung verbundene Eingriff im Plangebiet durchgeführt wurde. Ist dies erfolgt, wird von der Gemeinde festgestellt, ob die unter Punkt 2.3 genannten Maßnahmen berücksichtigt wurden.

In den folgenden Jahren überwacht die Gemeinde die Umsetzung des Bebauungsplanes erneut nach 5 Jahren und dann in einem 10-jährigen Intervall. Weiterhin überwacht die Gemeinde, ob im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Informationen von Behörden eingehen, nach denen Auswirkungen nicht prognosekonform eingetreten sind.

²⁹ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

³⁰ Ingenieurbüro Feuerbach (2026): Regenwasser-Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ in der Hansestadt Lüneburg, Hanstedt

³¹ Büro für Bodenprüfung GmbH (2020): Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung in einem Bebauungsplangebiet in Rettmer, Lüneburg

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und beschreibt die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für den Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ der Hansestadt Lüneburg gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Hansestadt Lüneburg ein nachhaltiges Wohnquartier entwickeln. Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Erweiterung des Ortsteils Rettmer in Richtung Norden. Ziele des Bebauungsplanes sind eine verträgliche Nachverdichtung des Ortsteils Rettmer und die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Es soll ein Wohnquartier für verschiedene Generationen in Verbindung mit kleinteiligen landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen geschaffen werden. Zu den Zielen des Bebauungsplanes gehören auch die landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebietes und der Ausgleich des Eingriffs in die Natur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche von 7,5 ha. Als Art der baulichen Nutzung werden für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet und ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Im mittleren Bereich wird eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Durch diese verläuft eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und landwirtschaftlicher Verkehr“. Es wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, auf der die Anlage eines Versickerungsbeckens geplant ist.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt auf die PKW-Stellplatzanlage an der Heiligenthaler Straße. Nach jedem angefangenen vierten Stellplatz ist auf der Stellplatzfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des geplanten Wohnquartiers werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sind auch als private Grünflächen ausgewiesen.

Für den Ausgleich der Eingriffe in die Natur wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll extensives Grünland entwickelt werden.

Der Umweltzustand des Planungsraumes zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt und bewertet.

Der Geltungsbereich ist von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Im Jahr 2022 wurden überwiegend Sandacker und wegbegleitende Gras- und Staudenfluren kartiert. Bei der Überprüfung 2026 wurden die Ackerflächen für die Schweinehaltung und als Baumschule genutzt. Ein landwirtschaftlicher Weg führt mitten über die Fläche.

Bei Durchführung des Bebauungsplans werden überwiegend Biotopflächen mit geringer und zum Teil mittlerer Wertigkeit in Anspruch genommen. Im Bereich der festgesetzten Wohnbauflächen ist von

Versiegelungen aufgrund der Bebauung auszugehen, während die landwirtschaftlichen Flächen in ihrem derzeitigen Zustand mindestens erhalten bleiben, beziehungsweise durch eine ökologisch nachhaltige Nutzung aufgewertet werden. Durch die Ausbildung von öffentlichen Grünflächen und Grünland erfahren diese Flächen eine Verbesserung und die Biodiversität wird erhöht.

Für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag³² wurden im Jahr 2022 Kartierungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potentialabschätzung. Insgesamt konnten 25 Vogelarten festgestellt werden. Innerhalb der Planfläche und im darüber hinausgehenden Untersuchungsgebiet wurde mit der Feldlerche eine besonders geschützte Brutvogelart mit Brutverdacht nachgewiesen. Alle weiteren festgestellten Arten können der Gruppe der ungefährdeten Brutvögel mit Siedlungs-, Heckenbindung zugeordnet werden. Die besonders geschützte Rauchschwalbe wurde mit einer Brutzeitfeststellung und die Ringdrossel als Nahrungsgast im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Es konnten insgesamt fünf Fledermausarten festgestellt werden. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt.

Um eine Verletzung des § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung vorgesehen. Demnach darf eine Entfernung von Gehölzen / Vegetation nicht während der Brutzeit vom 1. März bis 30. September erfolgen. Für die Feldlerche werden Ersatzbiotope geschaffen. Es werden Maßnahmen zur Abmilderung von negativen Effekten der Lichtverschmutzung für Fledermäuse vorgesehen. Durch das Planvorhaben werden unter den genannten Voraussetzungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Die Böden im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind somit anthropogen überformt. Nur ein sehr geringer Anteil (landwirtschaftlicher Weg) ist versiegelt.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens³³ wurde Grund- oder Stauwasser in Tiefen von 2,2 – 4,4 m erbohrt. In niederschlagsreichen Wetterperioden ist ein Anstieg der Wasserstände um ca. 1 m sowie eine verstärkte Stauwasserbildung auf den Lehmen zu erwarten.

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg³⁴ gehört der Geltungsbereich zu einem regional bedeutsamen Bereich für das Klima, nämlich einem Kaltluftentstehungsgebiet. Regional beeinträchtigte Bereiche liegen hier nicht vor.

Die Landschaft im Geltungsbereich und in dessen Umfeld ist durch eine strukturarme Agrarlandschaft mit weiten Sichtbeziehungen geprägt. Die am Südrand verlaufende 110 kV-Hochspannungsleitung hat eine beeinträchtigende Wirkung auf das Landschaftsbild.

³² LEWATANA – Consulting Biologists (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für „Rettmer Nord“ in Lüneburg im Rahmen des B-Plan Verfahrens Nr. 182, Rullstorf

³³ Büro für Bodenprüfung GmbH (2020): Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung in einem Bebauungsplangebiet in Rettmer, Lüneburg

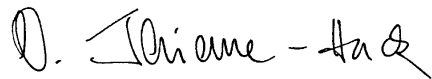
³⁴ Landkreis Lüneburg Stand 2017 (Zugriff 06.02.2026): Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg, geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=lrp, Lüneburg

Das Plangebiet hat nur eine geringe Erholungsfunktion, da es aufgrund der Nutzung und der fehlenden Erschließung nicht für die Erholungsnutzung zur Verfügung steht. Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen entstehen Emissionen wie Stäube, Lärm und betriebsbedingte Gerüche.

Es wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"³⁵ erstellt. 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. Der Flächenwert ist nach Realisierung der Planung um 33.560 Wertpunkte gestiegen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

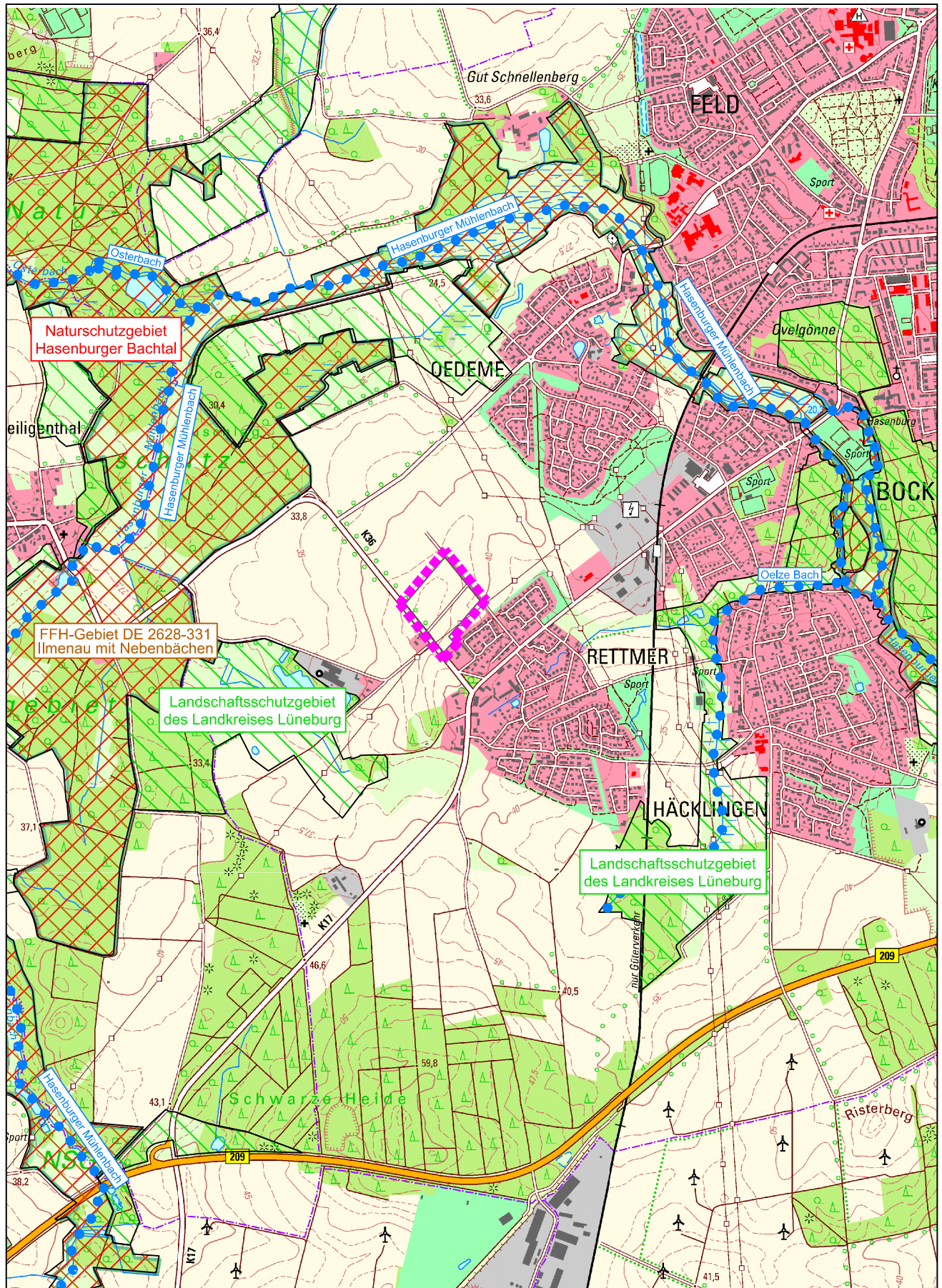
aufgestellt, Februar 2026

Planungsgruppe Landschaft



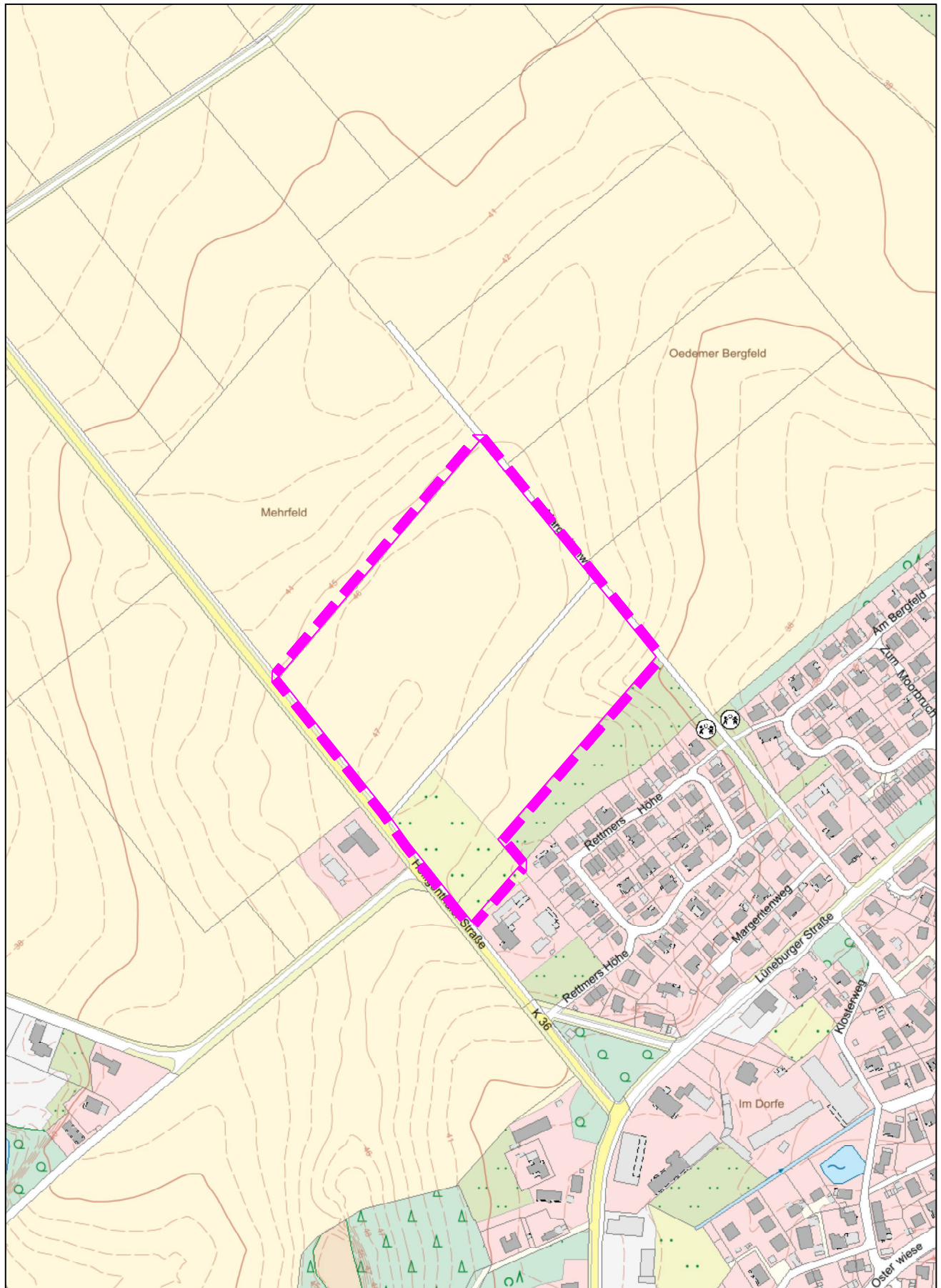
Nicola Thieme-Hack
Landschaftsarchitektin BDLA

³⁵ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover



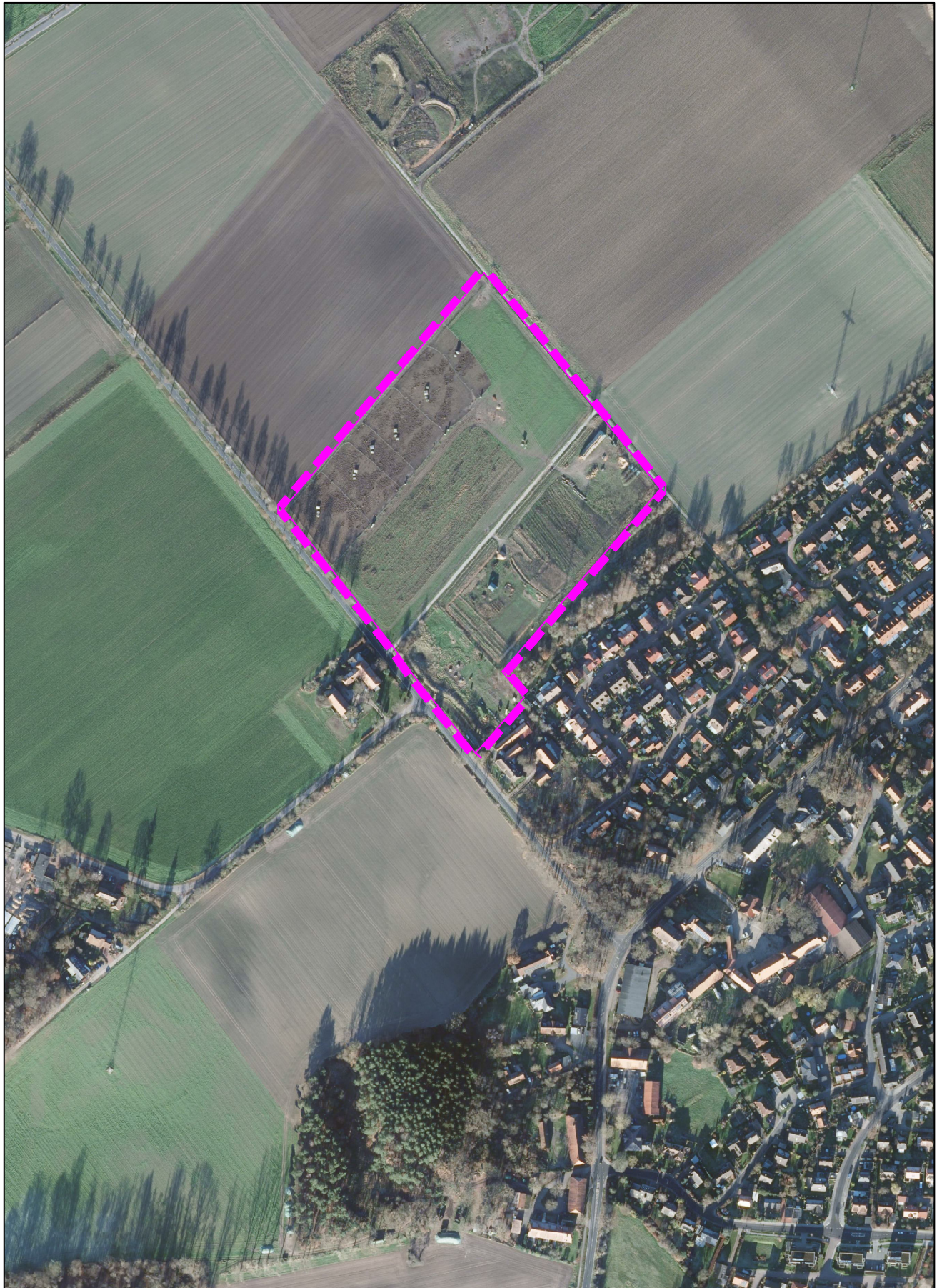
© GeoBasis-DE/LGLN 2025

Abb. 1:
Lage im Raum
M 1 : 25.000



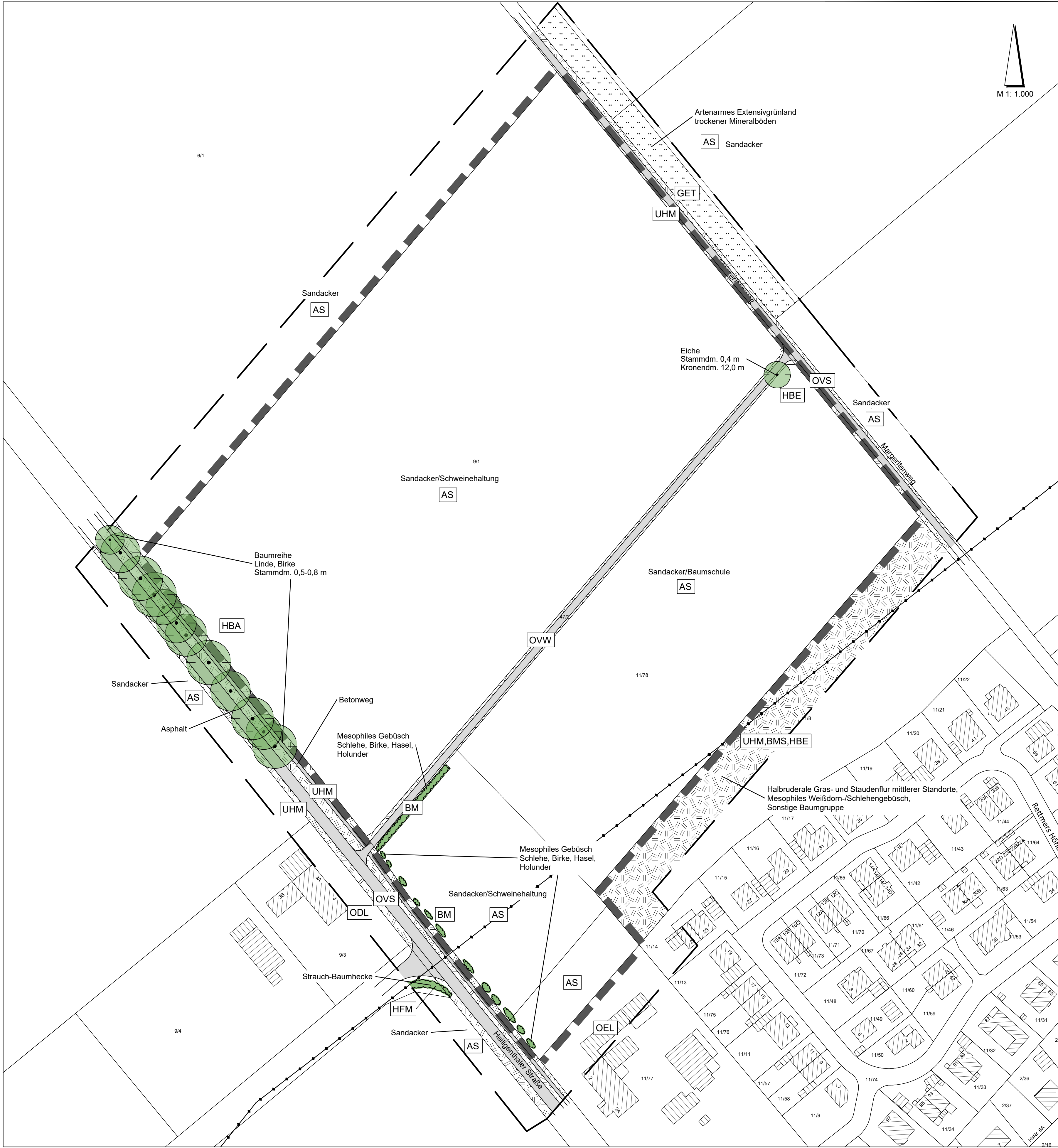
© GeoBasis-DE/LGLN 2026

Abb. 2:
Übersicht
M 1 : 5.000



© GeoBasis-DE/LGLN 2026

Abb. 3
Luftbild
M 1 : 5.000



Legende:

Biotypen gemäß von Drachenfels 2023

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grenze der Bestandskartierung

2.2

BM

Mesophiles Gebüsch

2.10.2

HFM

Strauch-Baumhecke

2.13.1

HBE

Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe

2.13.3

HBA

Allee/Baumreihe

9.5.1

GET

Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden

10.4.2

UHM

Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

11.1.1

AS

Sandacker

13.1.1

OVS

Straße (Asphalt)

13.1.11

OVW

Weg (Asphalt/Beton)

13.7.2

OEL

Locker bebautes Einzelhausgebiet

13.8.1

ODL

Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft

Freileitung (110 KV Hochspannungsleitung)

Änderungen

Datum	Art der Änderung	Datum	Art der Änderung

Projekt

BEBAUUNGSPLAN NR. 182 "RETTMER NORD"

HANSESTADT LÜNEBURG

UMWELTBERICHT

Planbezeichnung

BESTAND BIOTOPTYPEN

Plannr.: 1

Projektnr.: 1618

Plangröße: 640/530

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 26.02.2026

bearbeitet/gezeichnet: nth/dro

M:\VGL_Osnabrück\alt\PLANUNG\Projekte\PN 1600-1649\PN 1610-1619\PN1618\Plan\Eigenplan\Bestand_Biototypen.dwg

Auftraggeber

Stadt Lüneburg

Am Ochsenmarkt 1

21335 Lüneburg

Planverfasser

PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT

PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbB

LANDSCHAFTSPLANUNG

FREIRAUMPLANUNG

In der Borlage 14

49078 Osnabrück

Telefon 05 41 / 800 897 60

Telefax 05 41 / 800 897 65

eMail planung@planung-th.de

Internet www.planung-th.de

Artenschutzmaßnahmen

- Baufeldfreimachung und Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Rodung / Beseitigung) nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar
- Beleuchtung der Außenflächen nur durch insektenfreundliche LED-Lampen mit maximal 3.000 Kelvin, Abschirmung der Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten, keine Überschreitung der Oberflächentemperatur von 60°C
- Vermeidung der Abstrahlung der Beleuchtung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen

6/1

Versickerung von Oberflächenwasser

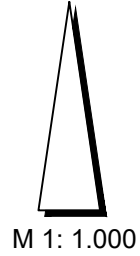
- Herstellung von Gehwegen, Zufahrten und ebenerdigen PKW-Stellplätzen in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem zentralen Versickerungsbecken

Pflanzung von Gehölzstreifen zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes

- Eingrünung aus standortheimischen Laubgehölzen (Breite 3-12 m)
- Verwendung von standort- und klimagerechten, einheimischen Baum- und Straucharten
- Im Bereich der äußeren Randeingrünungen Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen in einem Pflanzabstand in der Reihe von je 20-25 m und mit Strauchpflanzungen in einem Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen von maximal 1,50 m
- Pflanzabstand für geschnittene Hecken 3-4 Pflanzen/m in der Reihe
- Bei Abgängigkeit gleichwertiger und gleichartiger Ersatz in der unmittelbar folgenden Pflanzzeit

Naturnahe Gestaltung des Versickerungsbeckens

- Naturnahe Gestaltung, extensive Pflege und Erhaltung
- Herstellen der Böschungen nicht steiler als 1 : 2,5
- Einsaat der Beckensohle mit regiozertifiziertem Saatgut des Nordwestdeutschen Tieflandes



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Vorgaben zur Bepflanzung gemäß Umweltbereich
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MU Urbane Gebiete
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- Baugrenzen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen
- 50 m Schutzkorridor (Abstand zur Leitung)
- vorhandene oberirdische Leitung
- Ga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Garagen

WA	II
0,4	o

MU	II
0,5	o

Begrünung Gemeinschaftsstellplätze

- Pflanzung eines großkronigen Baumes je angefangenen vierten Stellplatz
- Offenhalten und Begrünen einer mindestens 15 m³ großen und mindestens 2 m breiten Pflanzfläche pro Baum
- Pflanzgrube mindestens 1,5 m tief
- Ersatz im Falle eines natürlichen Abgangs

Dachbegrünung von Nebenanlagen, Garagen und Carports

- Extensive Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau (ausgenommen Carports mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie)

Entwicklung von Extensivgrünland

- Einsaat mit regiozertifiziertem Saatgut des Nordwestdeutschen Tieflandes
- anschließend Nutzung als extensives Grünland

Änderungen

Datum	Art der Änderung	Datum	Art der Änderung

Projekt

BEBAUUNGSPLAN NR. 182 "RETTMER NORD"
HANSESTADT LÜNEBURG

UMWELTBERICHT

Planbezeichnung

ZIELPLAN

Plannr.: 2

Projektnr.1618

Plangröße640/500

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 27.02.2026

bearbeitet/gezeichnet:tdro

N:\PGL_Osnabrück\all\PLANUNG\Projekte\PN 1600-1649\PN 1610-1619\PN1618\Pläne\Eigenplan\dwg\Zielplan.dwg

Auftraggeber

Stadt Lüneburg
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Planverfasser

PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT

PGL Thieme-Hack Landschaftsarchitekten PartGmbB

- LANDSCHAFTSPLANUNG
- FREIRAUMPLANUNG

In der Barlage 14
49078 Osnabrück
Telefon 05 41 / 800 897 60
Telefax 05 41 / 800 897 65
eMail planung@planung-th.de
Internet www.planung-th.de