

Flächennutzungsplan 89. Änderung

„Rettmer Nord“

Begründung

(Stand: Februar 2026)

Hansestadt Lüneburg



Hansestadt Lüneburg

Verfahrensstand:
Erneute förmliche Auslegung

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	2
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG	3
2.3	ANBINDUNG	3
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>	6
3.2	ANDERE RECHTLICHE TATBESTÄNDE	9
3.2.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	9
3.3	NIEDERSÄCHSISCHES LANDSCHAFTSPROGRAMM (LaPro) 2021	10
3.4	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP) LANDKREIS LÜNEBURG.....	10
3.5	LANDSCHAFTSPLAN DER HANSESTADT LÜNEBURG	11
3.5.1	<i>FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natur 2000-Gebiete)</i>	13
3.5.2	<i>Geschützte Flächen und Biotope</i>	13
3.6	KLIMATISCHE KONZEPTE.....	13
3.7	INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 2025	14
3.8	STANDORTKONZEPT FÜR PV-FREIFLÄCHENANLAGEN (2024)	14
3.9	WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT FÜR DIE HANSESTADT LÜNEBURG (2023)	14
3.10	BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE	14
4	FACHGUTACHTEN	15
5	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	16
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BAUGB).....	16
5.2	VERSORGUNGSFLÄCHE (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BAUGB)	17
5.3	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BAUGB).....	17
5.4	OBERIRDISCHE VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB)	17
5.5	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB).....	18
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
7	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (UMWELTBERICHT & FACHBEITRÄGE)	18
8	FLÄCHEN UND KOSTEN	19

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. 3787), 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 erfolgte eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses. Dieser Aufhebungsbeschluss wurde jedoch am 07.11.2023 wieder aufgehoben. 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 29.02.2026 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 vorzubereiten. Das konkrete Vorhaben sieht jedoch bewusst kein monostrukturiertes Wohngebiet vor. 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 der 89. Änderung des Flächennutzungsplans als Vorbereitung zur 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 und die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans im Änderungsbereich keine Baugebietsflächen mit passender Zweckbestimmung darstellt, ist eine die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist es, in Verbindung mit der parallel erfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplans die vorgesehene bauliche Entwicklung des Gebiets planungsrechtlich zu ermöglichen und städtebaulich zu ordnen.

Die Aufstellung der 89. Flächennutzungsplanänderung und des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 182 entsprechen 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

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha und liegt im südwestlichen Stadtgebiet Lüneburgs im Stadtteil Rettmer, nördlich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Rettmers Höhe“. Er wird im Nordosten durch den Margeritenweg und im Südwesten durch die

Heiligenthaler Straße begrenzt. Im Nordwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Änderungsbereich der sich ebenfalls im Verfahren befindlichen 95. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg an den Änderungsbereich des Plangebietes 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 Plangebietes 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 Heiligenthaler Straße, 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 Änderungsbereichs 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 auf. Im südwestlichen Teil des Plangebiets ergibt sich ein Geländeniveau von ca. 47 m üNNH welches sich bis in Richtung Nordosten erstreckt. Im Nordwesten flacht sich das Gelände auf ca. 45,5 m üNNH ab. In südöstlicher Richtung fällt das Gebiet unterschiedlich stark ab (entlang der Heiligenthaler Straße (K 36) auf ca. 45 m üNNH und am Margeritenweg bis auf eine Höhe von ca. 41 m üNNH).

Südöstlich grenzt die von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Wohnsiedlung „Rettmers Höhe“ an. Im Westen des Plangebietes 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 Heiligenthaler Straße und dem Margeritenweg her.

Die überörtliche verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Lüneburger Straße, welche von der Heiligenthaler Straße 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 Amelinghausen und zum Hauptbahnhof Lüneburg sowie an schulbezogene Fahrten der Linien 5203, 5606 und 5707.

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 Neubekanntmachung 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 Änderung des Flächennutzungsplans 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 Haupteisenbahnstrecken 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.

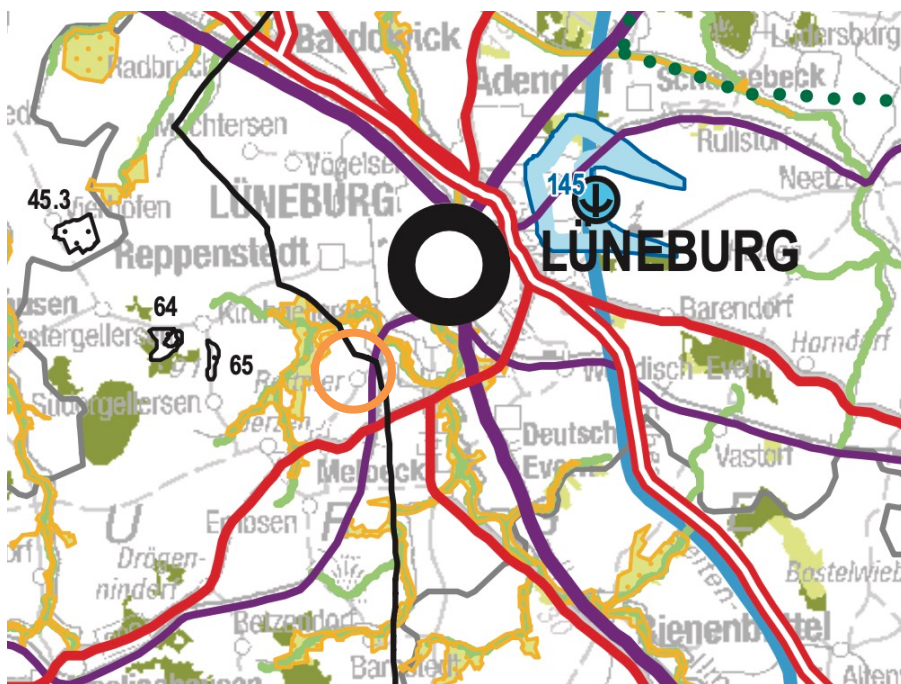


Abbildung 2: Auszug Änderungsverordnung LROP Niedersachsen 2022 (Änderungsbereich in orange)

Im LROP wird für den Änderungsbereich 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

Siedlungsnaher 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 der Flächennutzungsplanänderung 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 Änderungsbereichs 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 Entwurfss Fassungen 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

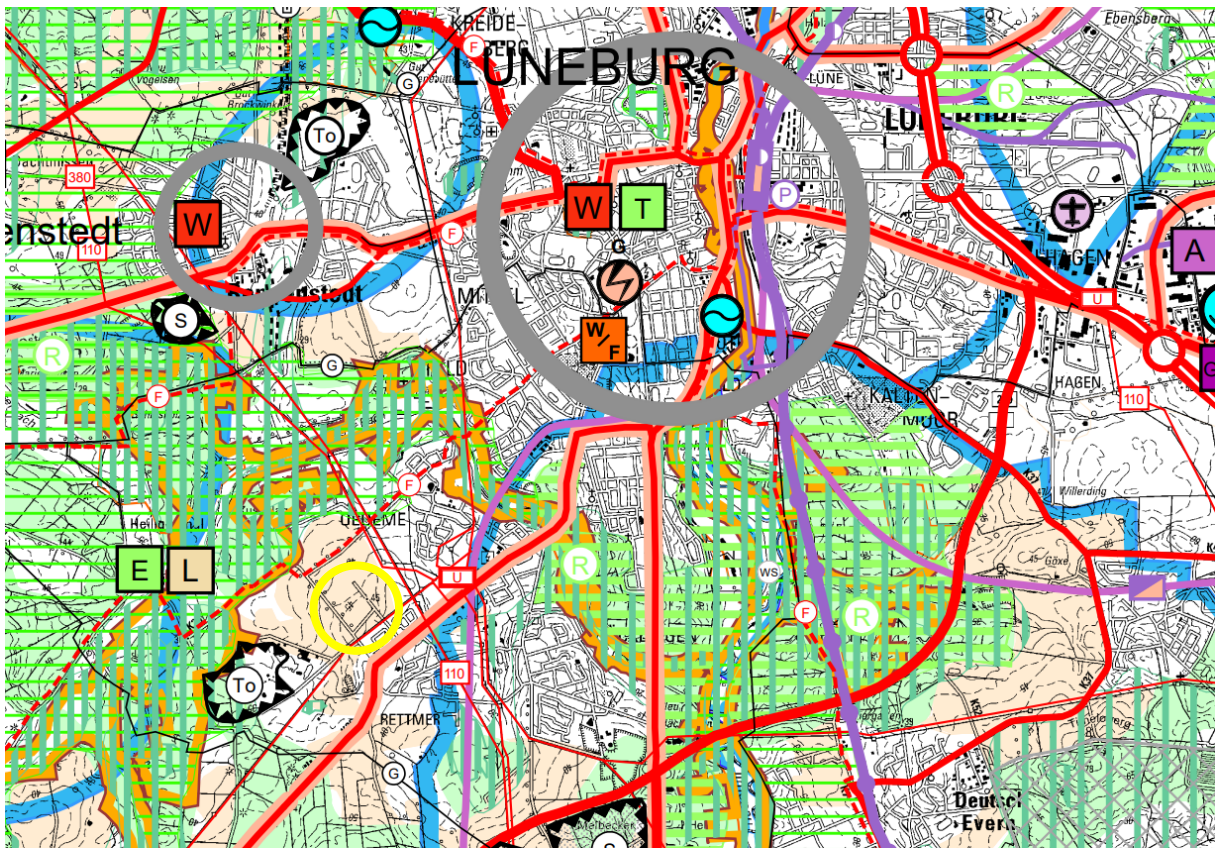


Abbildung 1: Auszug RROP Landkreis Lüneburg 2003 in Fassung der 2. Änderung 2016 (Änderungsbereich in gelb)

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 Plangebietes 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 der Flächennutzungsplanänderung 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 der Flächennutzungsplanänderung und des Bauabwägungsplans Nr. 182 „Rettmer Nord“.

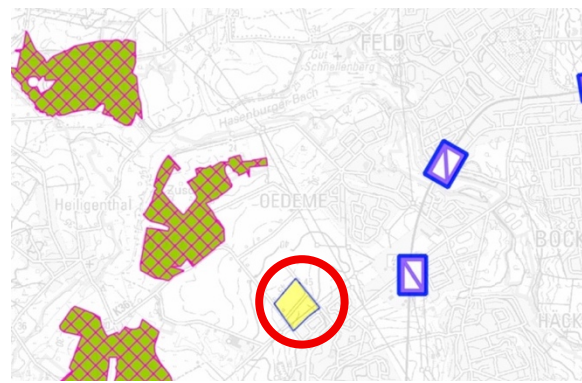
RROP 2025 3. Entwurf

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.

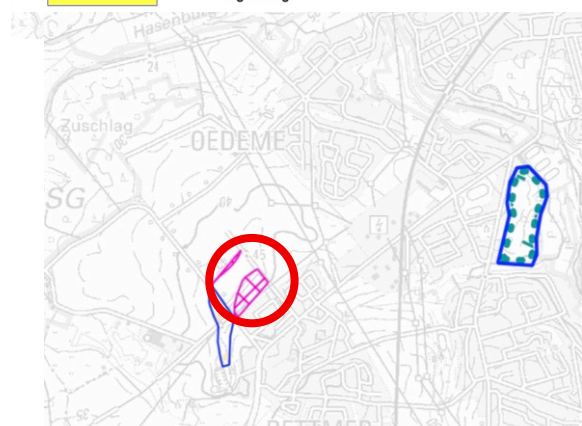
Das Plangebiet wird nun als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt und die bisherige Darstellung als Vorhaltgebiet für die Landwirtschaft wird im Bereich des Plangebiets gestrichen.

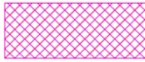

Gemäß dieser Ziele/ Grundsätze soll das Plangebiet mit einer Größe von rd. 7,5 ha für eine Wohnnutzung vorbereitet werden. In diesem Zusammenhang und im Vorwege der Planung hat ebenfalls eine Standortalternativenprüfung der Hansestadt Lüneburg stattgefunden.

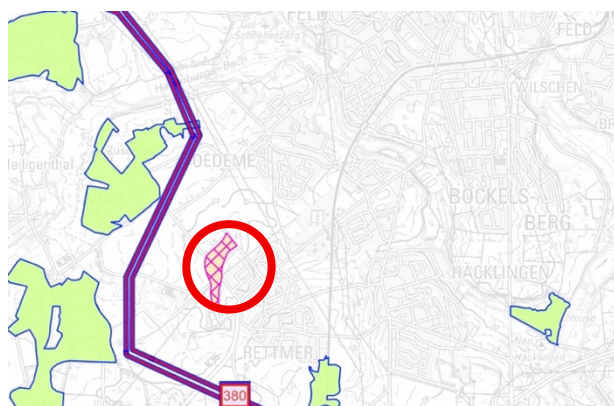
Die durch diese Flächennutzungsplanänderung getroffenen Darstellungen als Wohnbaufläche (W) und Gemischte Baufläche (M) stehen den Aussagen des RROP in der Fassung der Neuaufstellung 2025 somit nicht entgegen.



Planzeichen	Festlegung	Textziffer lt RROP
	Zentrales Siedlungsgebiet (Z) - Ergänzung	2.2.06



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



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

Abbildung 2: Änderungsübersicht 3. Entwurf RROP 2025
(Geltungsbereich in rot)

3.2 Andere rechtliche Tatbestände

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg (1981), zuletzt geändert und ergänzt im April 2025, stellt für den Änderungsbereich 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. Ein schmaler Streifen im Süden wird zudem als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Darüber hinaus sind südlich des Plangebietes oberirdische Leitungen sowie eine naturnahe Gestaltung dargestellt.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprechen für dieses Gebiet nicht mehr den planerischen Zielsetzungen, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Diese Änderung findet gemäß § 8 Absatz 3 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 statt, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB zu entsprechen.



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 3: 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 Änderungsbereich keine Ziele der Raumordnung dar.

Durch die Flächennutzungsplanänderung sollen möglichst geringe Eingriffe in die Landschaft erfolgen bzw. vorbereitet werden. Ziel des Bebauungsplans Nr. 182 im Parallelverfahren 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 Änderungsbereichs 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.

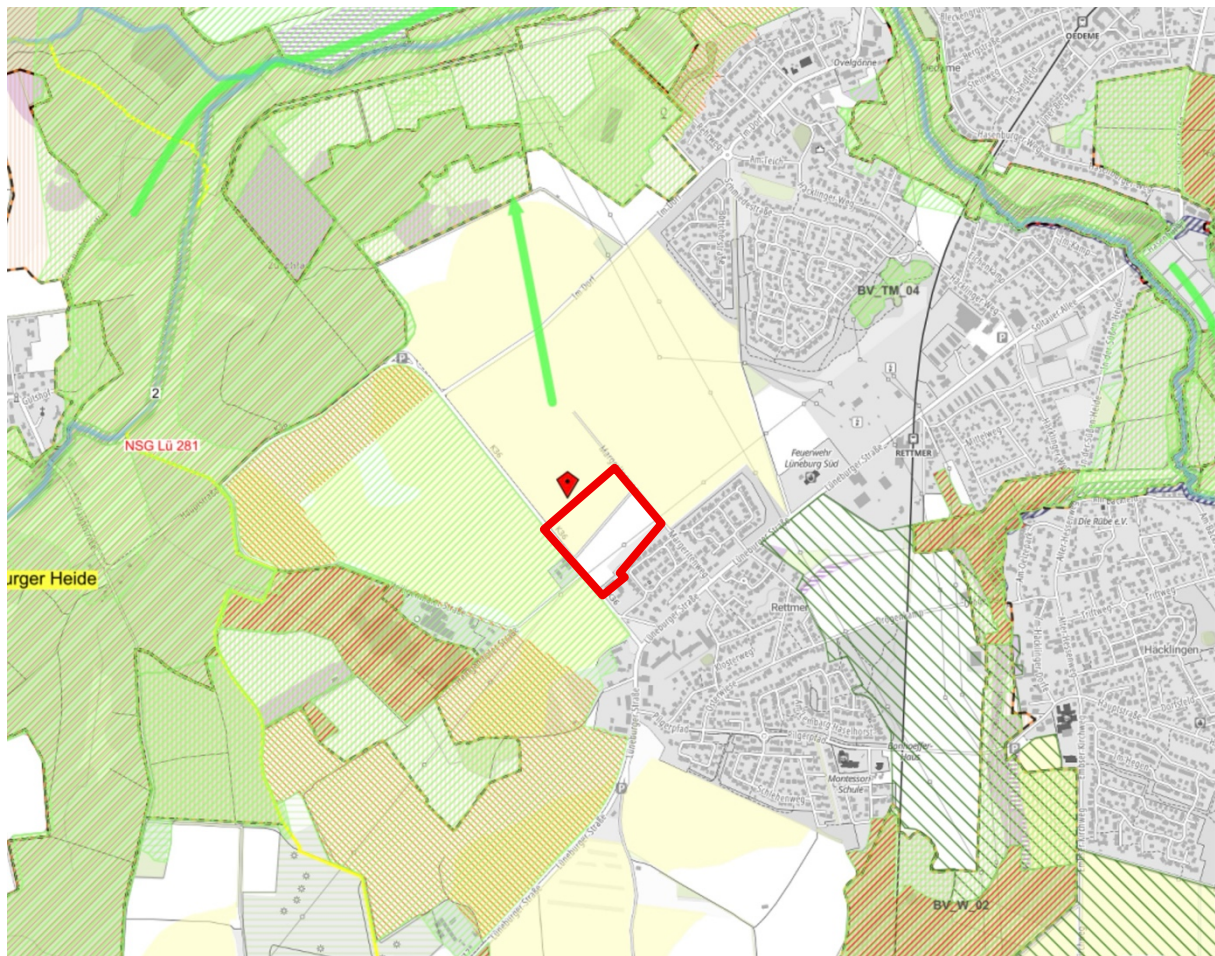


Abbildung 4: Zielkonzept Landschaftsrahmenplan 2017 (Änderungsbereich in rot)

Durch die Planung der Flächennutzungsplanänderung 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.

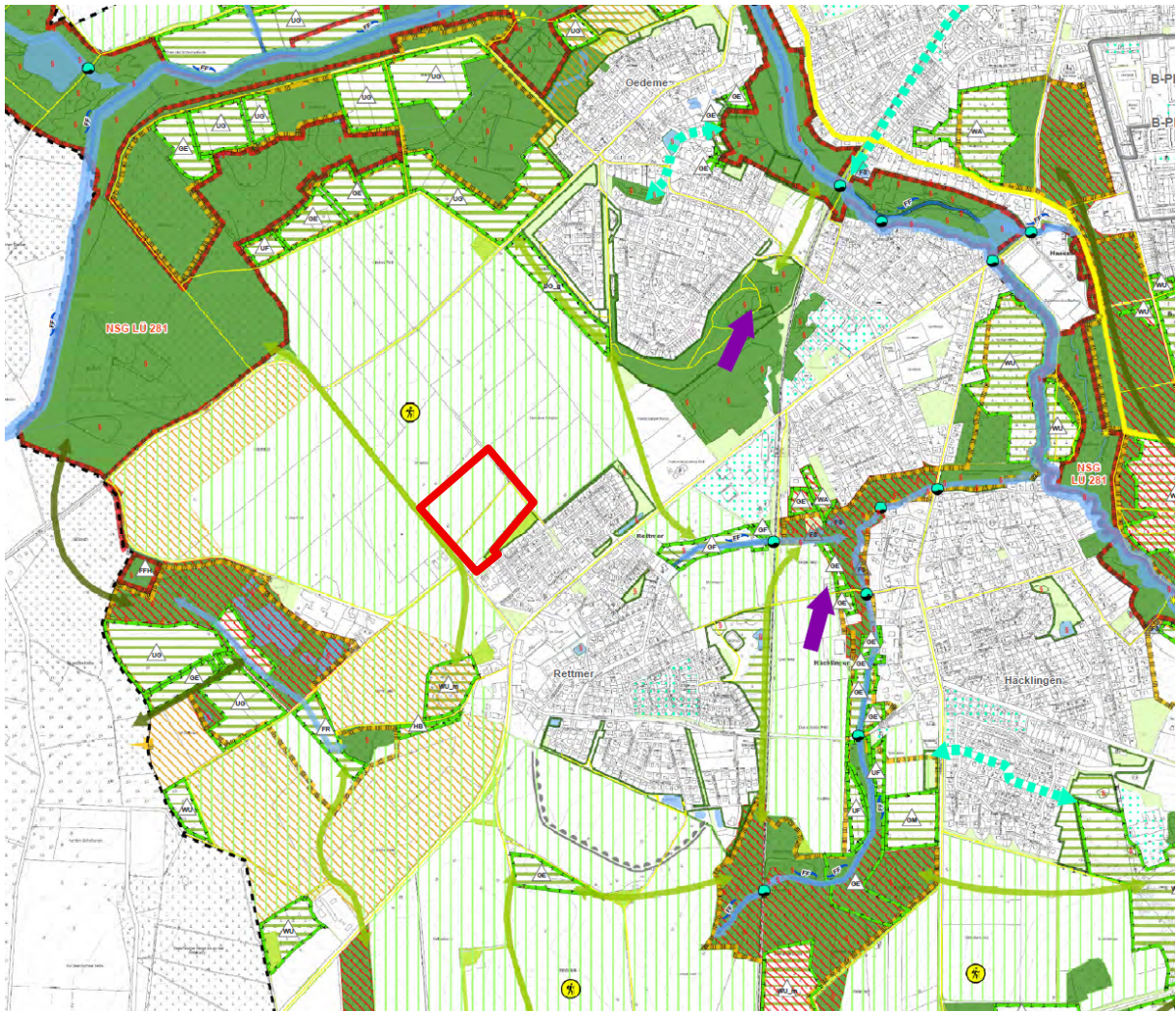


Abbildung 5: Zielkonzept Landschaftsplan 2020 (Änderungsbereich in rot)

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 Flächennutzungsplan sieht zentral Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft sowie darum herum Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Versorgungsflächen (Flächen für die Abwasserbeseitigung) sowie Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Während die Flächen für die Landwirtschaft die Erhaltung eines Teils der bereits vorhandenen Nutzung vorsehen, ermöglichen die weiteren Flächen sowohl die Verfolgung der angestrebten Entwicklung, als auch eine Detaillierung zur Erfüllung der Landschaftsplanerischen Maßnahmen auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplans. So können in den Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen beispielsweise Hecken und Bäume angelegt und die Versorgungsfläche als naturnahes Regenrückhaltebecken gestaltet werden. Insbesondere in der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können weitere hochwertige Grünstrukturen geplant werden. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 182 sieht entsprechende Maßnahmen vor. Insofern können die Ziele des Landschaftsplans mit der angestrebten Entwicklung kombiniert werden.

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

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

In der weiteren Umgebung sind folgende Gebiete bekanntgemacht:

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

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung wirken sich darauf nicht aus.

3.5.2 Geschützte Flächen und Biotope

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

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

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

3.6 Klimatische Konzepte

In der Stadt Lüneburg besteht eine Reihe klimatischer Konzepte. Hierzu gehören das Integrierte Klimaschutzkonzept Landkreis Lüneburg (2025), die Klimaanalyse Lüneburg (2022) sowie der Klimaschutzplan der Hansestadt Lüneburg (Fortschreibung 2024). Da die Flächennutzungsplanänderung nur eine grobe Vorbereitung späterer Bebauung darstellt, wird an dieser Stelle auf die Begründung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans

Nr. 182 „Rettmer Nord“ verwiesen, in dem auf die konkreten Auswirkungen und Maßnahmen der Planung eingegangen wird.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 Bestehende Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich 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.

4 Fachgutachten

Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Fachgutachten und Untersuchungen durchgeführt, in denen der Nachweis zur grundsätzlichen Umsetzbarkeit der Planung und zur erforderlichen Konfliktbewältigung geführt wurde.

Die folgende Erläuterung der erstellten Fachgutachten dient nur der Darstellung der grundsätzlichen Lösbarkeit der durch die Bauleitplanung verursachten Konflikte. Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich daraus kein weiterer Regelungsbedarf. Eine detaillierte Ausführung der Fachgutachten kann der Begründung des Bebauungsplans entnommen werden.

Baugrunduntersuchung zur Regenwasserversickerung

Zur Beurteilung des Baugrunds sowie der Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt eine Baugrunduntersuchung vor (Stand: Juni 2020). Der Baugrund ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Die Untersuchung bewertet zudem die Eignung der Böden für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und schafft somit eine Grundlage für die weitere Entwässerungsplanung. Im Ergebnis ist der Baugrund im Plangebiet überwiegend schlecht bis nicht versickerungsfähig.

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. Aufgrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit ist die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in einem zentralen Versickerungsbecken vorgesehen, für welches bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung einer Versorgungsfläche für die Abwasserbeseitigung aufgenommen wurde. Das Rückhaltebecken ist zudem naturnah geplant.

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. Im Ergebnis liegen ausreichende Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte vor, Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. Eingriffsbilanzierung 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 Eingriffsbilanzierung vorgenommen, die den Ist-Zustand und den Planungs-Zustand bewertet und bei Bedarf entsprechende Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen zu entwickeln. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Fledermäuse sind nicht zu erwarten. Jedoch kommt es zu einer Beeinträchtigung von fünf Revieren der Feldlärche, für die Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Das Vorhaben selbst ist darüber hinaus als selbstausgleichend zu bewerten. Externe Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert wird.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Planerische Zielsetzung ist es, im Änderungsbereich dringend benötigten Wohnraum, eingebettet in ein integriertes Nutzungskonzept aus Wohnen, Landwirtschaft, sozialer Infrastruktur und gastronomischen Angeboten, zu schaffen. Die planungsrechtliche Vorbereitung einer erstmaligen Inanspruchnahme bislang baulich nicht genutzter Flächen und der damit einhergehenden zusätzlichen Bodenversiegelungen ist vor dem Hintergrund der Anforderungen an die Wohnraumversorgung in der Hansestadt Lüneburg deshalb gerechtfertigt, da alternative Maßnahmen zur Wohnraumversorgung (z. B. im Innenbereich) bereits ausgeschöpft sind.

Gemischte Baufläche (M)

Es ist städtebaulich gewünscht und ausdrückliches Ziel der Planung, dass im Änderungsbereich nicht nur ein monostrukturiertes Wohnquartier, sondern eine möglichst sinnvolle Nutzungsmischung entsteht. So soll sich vor allem im Eingangsbereich in das Plangebiet eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe sowie gastronomischen Angeboten ansiedeln, die darüber hinaus durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, wie Pflegeeinrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ergänzt werden können.

Zur Schaffung einer entsprechenden Nutzungsmischung des Vorhabens wird entlang der K 36 Gemischte Baufläche dargestellt.

Darüber hinaus hält die dargestellte Gemischte Baufläche einen Abstand von mindestens 50 m zur bestehenden Trassenachse der 110-kV-Hochspannungsleitung ein. Durch die Ein-

haltung dieses Abstands wird bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt, dass elektrische und magnetische Felder im Einflussbereich der Gemischten Baufläche möglichst ausgeschlossen sind.

Wohnbaufläche (W)

Über die im Rahmen der Gemischten Baufläche geplanten Adressbildung durch Nutzungsmischung hinaus wird angestrebt, im Plangebiet hauptsächlich Wohnraum zu realisieren, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Hansestadt Lübeck nachzukommen. Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist hierfür die Errichtung weiterer Wohngebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Dieser rückwärtige Bereich eignet sich vor allem für die Herstellung von Wohnungen aufgrund der von der K 36 abgerückten und somit ruhigeren Lage und kann so das Angebot an Wohnqualitäten in Ergänzung zur Gemischten Baufläche im Plangebiet komplementieren.

5.2 Versorgungsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Für das angestrebte Planungsziel neuen Wohnraum, soziale Einrichtungen und gastronomische Angebote zu schaffen ist eine Flächenneuanspruchnahmen mit einhergehender zusätzlicher Bodenversiegelungen erforderlich. Auf Ebene des Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass die entwässerungstechnische Machbarkeit des Vorhabens grundsätzlich gegeben ist. Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 182 „Rettmer Nord“ erstellten Fachgutachten konnte bereits ermittelt werden, dass die vorhandenen Böden überwiegend schlecht bis nicht versickerungsfähig sind. Im erstellten Entwässerungskonzept wird als planerische Konfliktbewältigung daher die Errichtung eines Versickerungsbeckens vorgeschlagen. Aufgrund der Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen sowie der mangelnden Versickerungsfähigkeit ist dabei ein relativ großes Versickerungsbecken erforderlich. Da dieser Umstand bereits bekannt ist, wird auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung vorbereitend darauf reagiert und eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Abwasserbeseitigung“ im topographisch besonders geeigneten Osten des Plangebietes dargestellt.

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

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass ein großer 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. Es ist im Gegenteil eine bewusste Verzahnung von Wohnen und einer spezifischen Form der Landwirtschaft geplant, um einen identitätsstiftenden Quartierscharakter ausbilden zu können. Aus diesem Grund stellt die Flächennutzungsplanänderung eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

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

Den südlichen 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. Bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung wird daher auf diesen Umstand reagiert und sowohl die oberirdische Versorgungsanlage dargestellt als auch ein Abstand von Gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen eingehalten.

Fachliche Berechnungen zeigen, dass diese Grenzwerte in einem Abstand von 50,0 m zur Trassenachse gesichert eingehalten werden. Durch den in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Schutzkorridor von mindestens 50,0 m zwischen Wohnbebauung und Leitung ist somit sichergestellt, dass für die vorgesehenen Nutzungen keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungstätigkeit vorbereitet. Hiermit gehen Eingriffe in die Umweltschutzgüter einher, welche im Rahmen der artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelungen auszugleichen sind. Da der Flächennutzungsplan die Eingriffe jedoch nur vorbereitet, ist der konkrete Ausgleich erst im Rahmen der Bebauungsplanung nachzuweisen. Da der erforderliche Ausgleich aufgrund der für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ jedoch bereits bekannt ist, werden bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans entsprechende Flächen vorgehalten. Daher wird im Süden des Plangebietes eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die Flächendarstellung bezieht sich auf Maßnahmen, jedoch ohne Darstellung dieser Maßnahmen selbst. Deren Festsetzung ist dem Bebauungsplan vorbehalten. Nähere Informationen sind zudem Kapitel 2.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

6 Auswirkungen der Planung

Infolge der 89. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Schaffung dringend benötigten Wohnraums in der Hansestadt Lüneburg mit engem Bezug zur Landwirtschaft vorbereitet. Darüber hinaus werden Ansiedlungsmöglichkeiten für gewerbliche und gastronomische Nutzungen sowie für soziale und kulturelle Nutzungen vorbereitet. Konkrete Auswirkungen ergeben sich jedoch erst aus der Bebauungsplanung, die neues Planrecht schafft. Zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird daher auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 182 „Rettmer Nord“ sowie den Umweltbericht verwiesen.

7 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 der Begründung beigelegt.

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. Nähere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen (Kap. 2.2 des Umweltberichts).

8 Flächen und Kosten

Flächen

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

die Gemischte Baufläche	10.164,7 m ²	14 %
die Wohnbaufläche	22.629,0 m ²	30 %
die Landwirtschaftsfläche	18.962,7 m ²	25 %
die Maßnahmenfläche	13.306,0 m ²	18 %
die Versorgungsfläche	10.084,7 m ²	13 %
Gesamt	75.147,1 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.

Billigung

Die Begründung zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes „Rettmer Nord“ samt Umweltbericht wurde mit Beschluss des Rates der Hansestadt Lüneburg/des Verwaltungsausschusses Stadtvertretung der Hansestadt Lüneburg vom __.__.____ gebilligt.

Lüneburg, den __.__.____

Die Oberbürgermeisterin