# Bebauungsplan Nr. 182

# „Rettmer Nord“

## Begründung

(Stand: Vorentwurf, Februar 2024)

Hansestadt Lüneburg

Hansestadt Lüneburg

Verfahrensstand:
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:


**1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES ..... 1**

1.1 RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION / BISHERIGE FESTSETZUNGEN ..... 1

**2 ANLASS, ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG ..... 2**

2.1 GRUNDLAGE UND VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG ..... 2

**3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN ..... 3**

3.1 LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP) ..... 3
3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) ..... 4
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... 5
3.4 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP) ..... 5
3.5 LANDSCHAFTSPLAN ..... 6
*3.5.1 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natur 2000-Gebiete) ..... 6*
*3.5.2 Geschützte Flächen und Biotope ..... 7*
3.6 BESONDERE WEITERE FACHRECHTLICHE VORGABEN ..... 7

**4 (ERFORDERLICHE) FACHGUTACHTEN ..... 7**

**5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT ..... 7**

5.1 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT ..... 8
*5.1.1 Beschränkungen bezüglich Art der baulichen Nutzung ..... 8*
*5.1.2 Beschränkungen bezüglich des Maß der baulichen Nutzung ..... 8*
5.2 ERSCHLIEßUNG ..... 8
5.3 GRÜNSTRUKTUREN UND FREIFLÄCHEN ..... 9
5.4 IMMISSIONSSCHUTZ, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ ..... 9
*5.4.1 Lärmimmissionen ..... 9*
*5.4.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel ..... 10*
*5.4.3 Archäologische Denkmale und Bodenfunde, Kulturdenkmale ..... 10*
5.5 FLÄCHENANGABEN ..... 10

**6 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 10**

# 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

## 1.1 Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen

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

In südlicher Fortsetzung grenzt die von Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Wohnsiedlung „Rettmers Höhe“ an. Im Westen des Plangebietes grenzt außerdem eine Hofanlage mit landwirtschaftlicher und wohnräumlicher Nutzung an. Weitere bestehende Nutzungen in der Umgebung sind:

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

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

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 182 existiert kein Bebauungsplan und es gelten die baurechtlichen Anforderungen des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB bzw. des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB.

# 2 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

Die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes dienen dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die mit dem städtebaulichen Konzept verbundenen Ziele zu sichern bzw. zu stützen und die Auswirkungen dieser neuen Wohnnutzung auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche zu bewältigen.

## 2.1 Grundlage und Verfahrensdurchführung

Grundlage des Bebauungsplans Nr. 182 – „Rettmer Nord“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl 2023 I Nr. 394) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

Der Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“ soll als qualifizierter Bebauungsplan 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 werden. Der Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

Bebauungspläne sind gemäß §8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell zugrundeliegende Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche des Bebauungsplans Nr. 182 „Rettmer Nord“ als Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes findet aus diesem Grund im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB statt.

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 2021.

# 3 Planerische Rahmenbedingungen

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

## 3.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

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

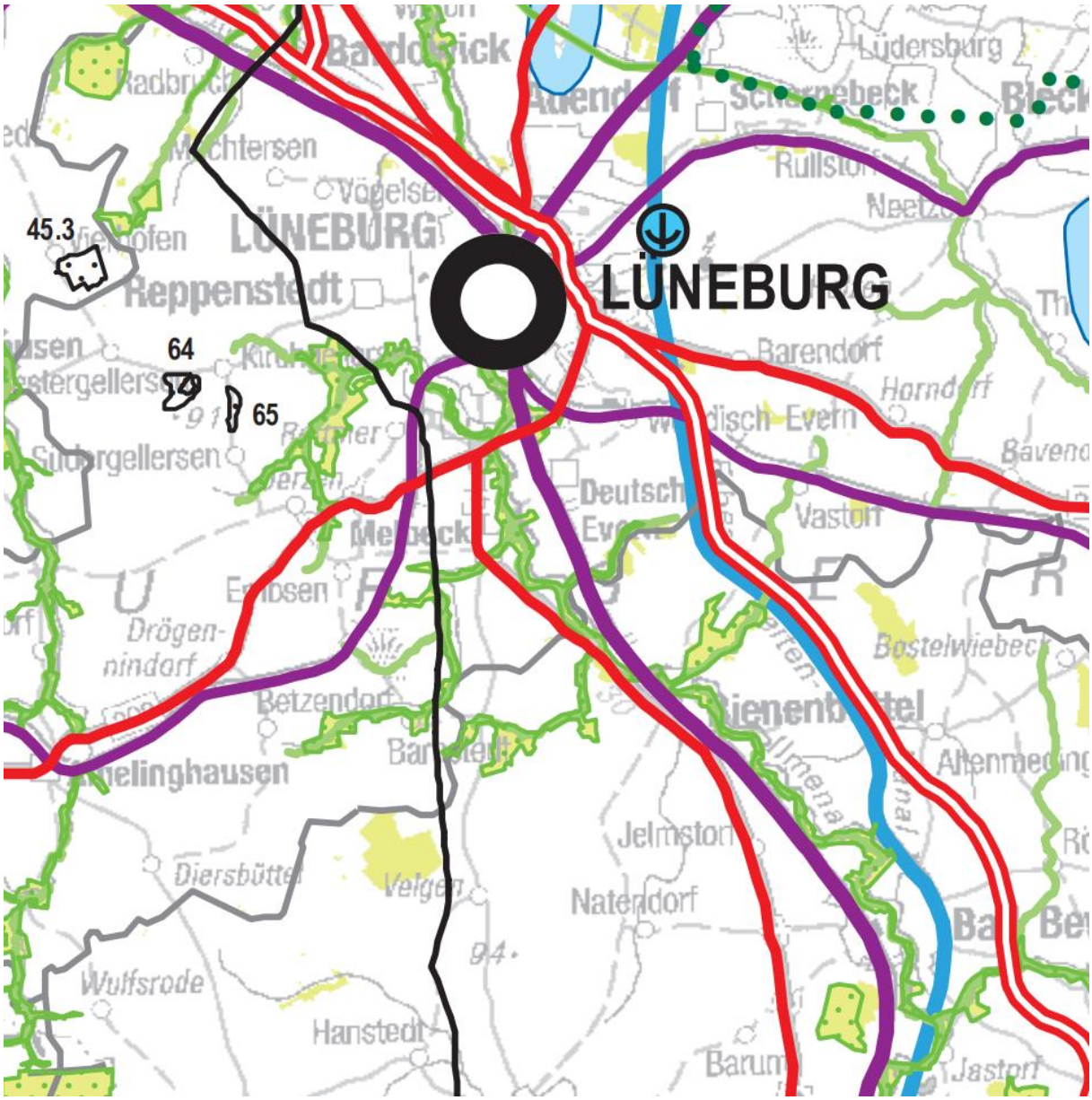


Abbildung 1: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

## 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

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

Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt als Oberzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie wissenschaftliche Lehre und Forschung ausgewiesen (RROP LK Lüneburg, beschreibende Festsetzungen S. 16). Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Lüneburg (RROP) sind zudem bereits Ziele formuliert, aus denen sich ein Handlungsbedarf in Bezug auf die Sicherung von Siedlungsentwicklungspotenziale im Nahbereich von schienengebundenen ÖPNV-Haltepunkten ergibt.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffene Festsetzungen als dörfliches Wohngebeit (MDW) und Dorfgebiet (MD) steht den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

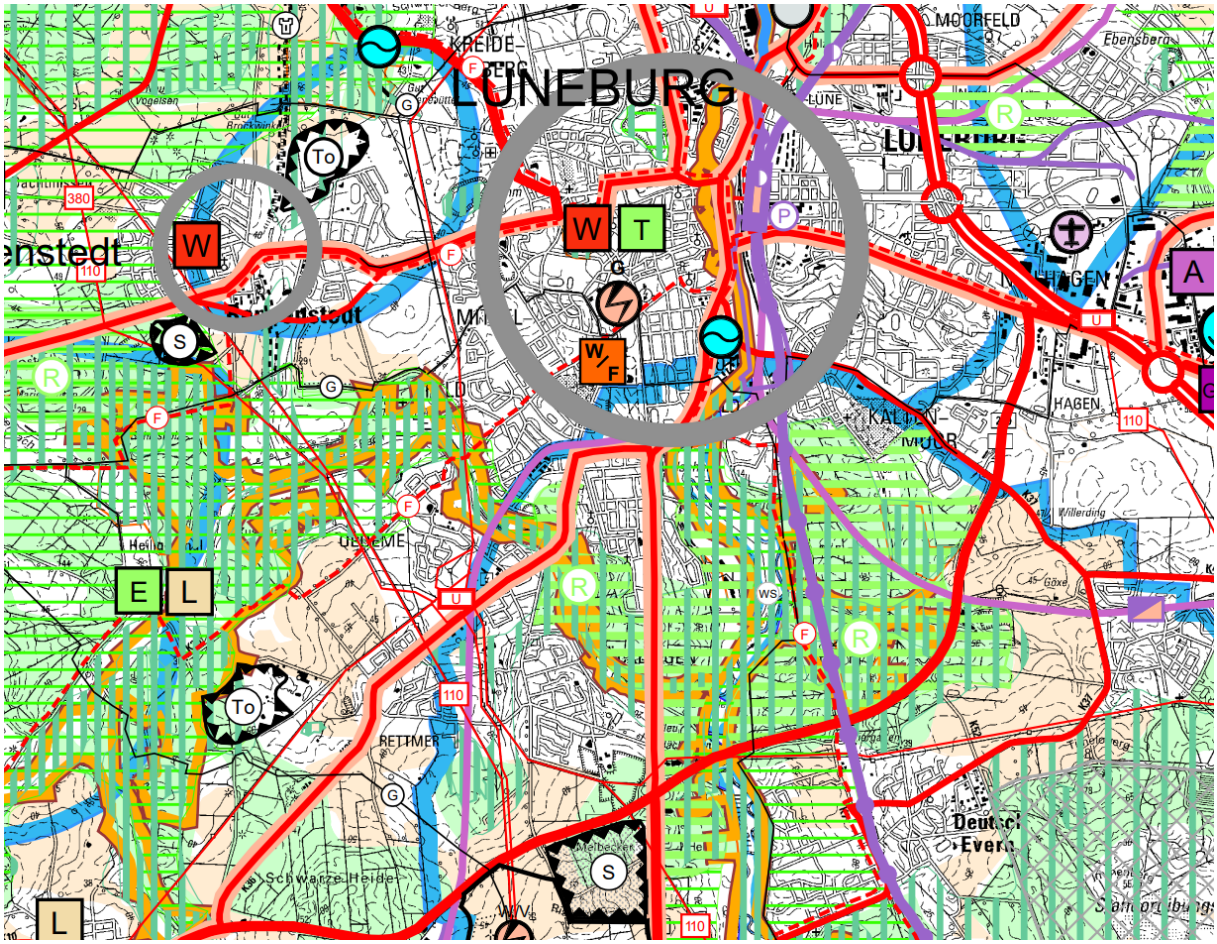


Abbildung 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016

## 3.3 Flächennutzungsplan

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

## 3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan stellt eine zielorientierte Erfassung und Bewertung der vorhandenen Schutzgüter sowie die damit verbundenen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf Kreisebene dar[1]. Der 2017 aufgestellte Landschaftsrahmenplan vom Landkreis Lüneburg beschreibt die Flächen des Bauleitplanverfahrens als Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit für die ackerbauliche Nutzung. Im Nord-Westen des Planungsgebietes befinden sich Flächen, welche die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllen und die Landschaftsräume teilweise freizuhalten sind.

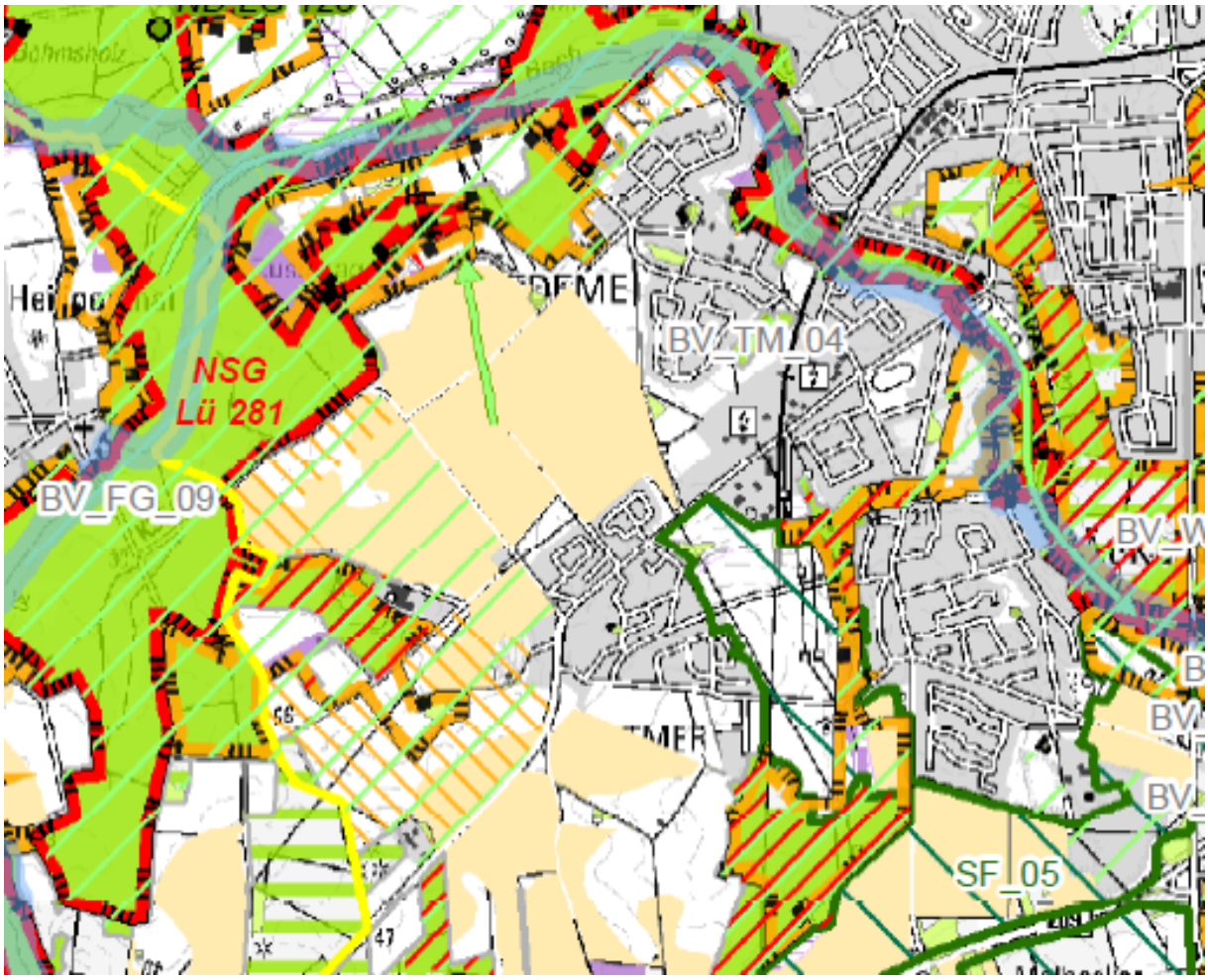


Abbildung 3: Zielkonzept Landschaftsrahmenplan 2017

[1] Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg 2017 - NUMIS (niedersachsen.de)

## 3.5 Landschaftsplan

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

Der Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet als Gebiet mit Erfordernis der Strukturanreicherung und als Gebiet zur Förderung der Strukturvielfalt und der Erholnutzung dar. Die südlich an das Planungsgebiet angrenzende, bei der 110 kV-Leitung gelegene Grünfläche wird als Biotop-Verbindungsfläche außerhalb geschlossener Bebauung dargestellt. Nord-Westlich vom Planungsgebiet gelegene Flächen erfüllen die Anforderungen an Landschaftsschutzgebiete.

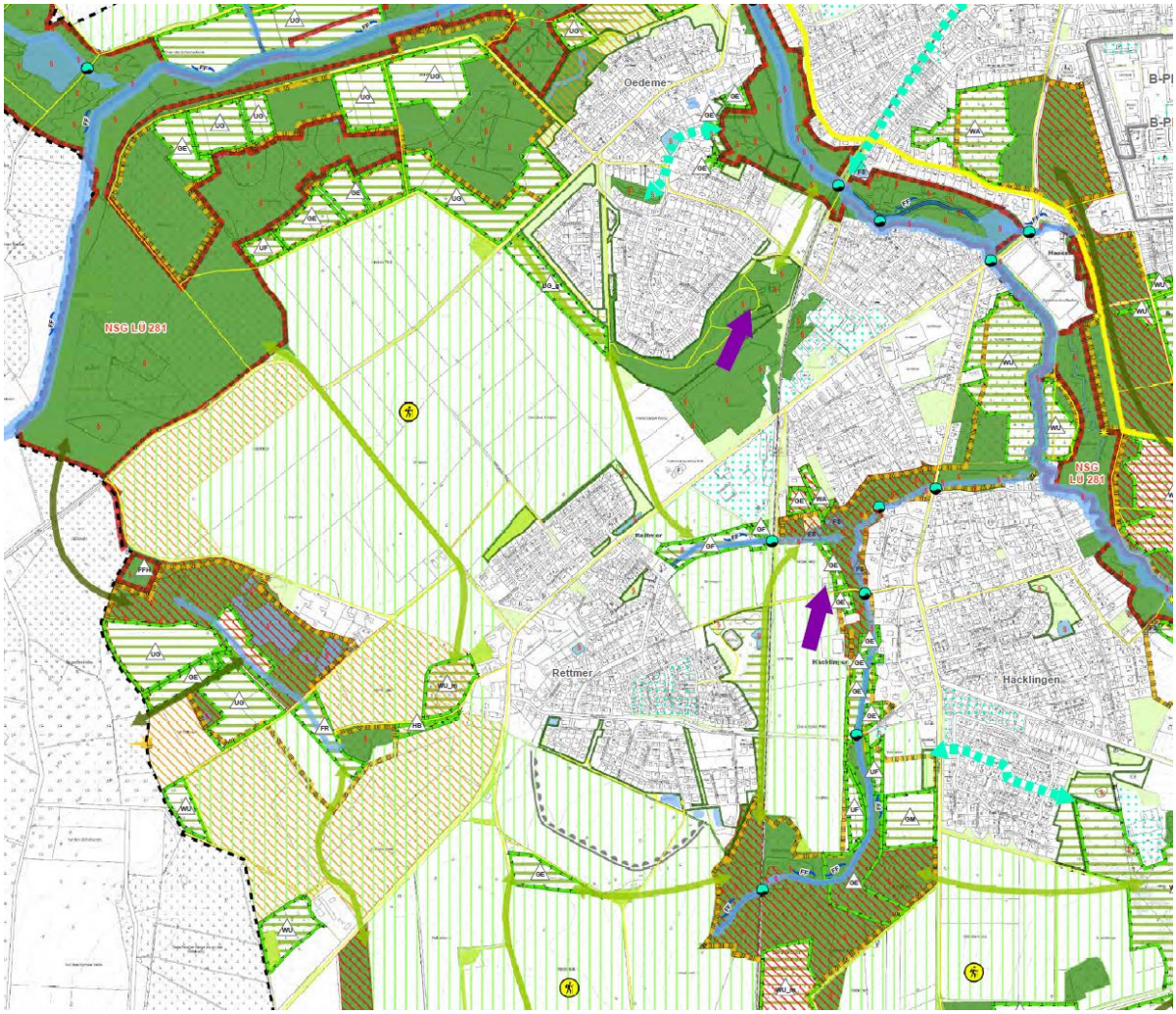


Abbildung 4: Zielkonzept Landschaftsplan 2020

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

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

In der weiteren Umgebung sind folgende Gebiete bekanntgemacht:

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

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich darauf nicht aus.

### 3.5.2 Geschütze Flächen und Biotope

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

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

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

## 3.6 Besondere weitere fachrechtliche Vorgaben

Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

# 4 (Erforderliche) Fachgutachten

Im Laufe des Verfahrens werden entsprechende Fachgutachten, wie z.B. ein Entwässerungsgutachten vorgelegt. Welche weiteren Gutachten erforderlich sein werden, wird mit Hilfe der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ermittelt.

# 5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine ganzheitliche und nachhaltige Gestaltung neues Wohnraumes mit engem Bezug zur Landwirtschaft vor. Es wird attraktiver Wohnraum für alle Generationen in Verbindung mit kleinteiligen landwirtschaftlichen beziehungsweise gärtnerischen Nutzungen geschaffen. Durch die Mischung von unterschiedlichen Nutzungen –Wohnraum, Bildungseinrichtung, Hofladen, landwirtschaftlicher Betrieb– werden die Qualitäten des Gebietes hervorgehoben. Eine regionale, nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Quartiers wird angestrebt.

Abbildung 5: Vogelperspektive Campus Lüneburg

## 5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Bebauungsstruktur im Planungsgebiet besteht aus kompakten, bis zu zweigeschossigen Baukörpern. In Summe entstehen so 13 Baukörper unterschiedlicher Nutzungen. Die Wohngebäude werden als Mehrfamilienhäuser ausgebildet während die weiteren Nutzungen, wie eine Hofkindertagesstätte, ein Hofladen und ein Hofcafé in separaten, individuellen Gebäuden angesiedelt werden. Um den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzergruppen aller Generationen entsprechen zu können, werden zudem alle Wohnungen Barrierefrei ausgebildet und eine Tagespflege im Planungsgebiet verortet.

Um die geplante Entwicklung planrechtlich zu sichern, wird für das Plangebiet ein dörfliches Wohngebiet (gem. § 5a BauNVO 2017) und ein Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO 2017) festgesetzt.

### 5.1.1 Beschränkungen bezüglich Art der baulichen Nutzung

Im Dorfgebiet werden entsprechend der BauNVO Nutzungseinschränkungen vorgenommen. Von den im § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen ausgeschlossen, um die besondere städtebauliche Gestalt nicht zu überformen. Dorfgebiete dienen nach § 5 BauNVO in erster Linie der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern, sollen Vergnügungsstätten innerhalb des Dorfgebietes nach § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO vollständig ausgeschlossen werden, da Vergnügungsstätten im Sinne von $ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit ihren typischen Auswirkungen durch Zu- und Abgangsverkehr und nächtliche Frequentierung sowie z.B. Musikbeschallung mit der geplanten Wohnnutzung und dem geplanten Kindergarten (Anlage für soziale Zwecke gemäß §5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), sowie mit der bereits südlich vom Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung in einen Konflikt geraten könnten.

Im dörflichen Wohngebiet werden, die gemäß § 5a abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

### 5.1.2 Beschränkungen bezüglich des Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch auf zwei Vollgeschosse und auf eine Grundflächenzahl von 0,3 im dörflichen Wohngebiet (MDW) und von 0,4 im Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Staffelgeschosse sind zulässig.

## 5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Heiligenthaler Straße mit einer Zufahrt auf eine zentralen PKW-Stellplatz-Anlage, welche vollständig mit einer PV-Anlage überdacht ist. Die Stellplatzanlage dienst sowohl als Anwohnerparkplatz, als auch Besucherparkplatz für den Hofladen und das Hofcafé. Eine Kiss & Ride Zone sowie Parkplätze für den Hof-Kindergartensind ebenfalls auf den Flächen der Stellplatzanlage vorgesehen.

Die einzelnen Wohngebäude werden über einen privaten, einspurigen Erschließungsweg erschlossen. Der Weg entspricht den Anforderungen eines Rettungsweges, ist jedoch für den PKW-Verkehr geschlossen. Für den Transport vom Auto auf der Stellplatzanlage bis zur Wohnung werden den Anwohnern (und Zustellern) zentral ein Sharing-Fuhrpark, mit elektrischen Fortbewegungsmitteln, zur Verfügung gestellt. Im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Wege und Straßen. Das Plangebiet ist somit größtenteils autofrei.

Während Süd-Östlich des zentralen Stellplatzes Hofladen, Hofcafé sowie der Bauernhofkindergarten angeordnet sind, schließt sich Nord-Westlich die Fläche für die Wärmeversorgung

des Gebietes an. Diese besteht aus einer Erdwärmepumpe, die mit dem Photovoltaikstrom des Stellplatzdaches betrieben wird. Neben der zentralen Stellplatzanlage sind alle Wohngebäude mit Photovoltaik überdacht. Da die Selbstversorgung über Erdwärme erfolgt, ist kein Anschluss an das öffentliche Fernwärme- oder Gasnetz geplant. Nur Trink- und Abwasserleitungen sowie Strom- und Datenkabel sind herzustellen. Das Niederschlagswasser wird in einem Regensammelbecken auf der landwirtschaftlichen Fläche abgeleitet. Die zentrale Wertstoffsammelstelle liegt im Bereich der Stellplätze. Umfangreiche E-Ladestationen für PKW, E-Bikes, etc. sind vorgesehen.

## 5.3 Grünstrukturen und Freiflächen

Die Landwirtschaft wird weiterhin große Präsenz im Planungsgebiet aufweisen. Die bisherigen Ackerflächen werden zu großen Teilen für Frucht- und Nutzgärten genutzt. Gemeinschaftlich genutzte Grünflächen säumen das Wohnumfeld und bieten qualitativ hochwertige Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner. Die kulturelle, soziale und ökologische Vielfalt wird im Zusammenhang mit ökologischer Landwirtschaft, nach den Prinzipien der Perma- und Mischkultur, aktiv gefördert.

Eingebettet ist das Plangebiet in einem sich von Westen bis Norden durchgängig befindlichen 5m breiten Pflanzstreifen. Im Zusammenhang mit dem sich im Westen befindlichen Baumbestand im straßenbegleitenden Grün, wird so ein qualitätsvoller Übergang in die freie Landschaft sichergestellt. Umfangreiche Anpflanzungen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen werden erfolgen, und damit den Übergangsbereich prägen. Im Südlichen Bereich, angrenzend zum Ortsrand von Rettmer wird eine weitläufige Fläche als Grünland ausgewiesen. In diesem Bereich befindet sich die Hochspannungsleitung.

## 5.4 Immissionsschutz, Altlasten, Denkmalschutz

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitläufige Grünlandflächen, durch deren landwirtschaftliche Nutzung Emissionen wie Stäube, Lärm und betriebsbedingte Gerüche in den Geltungsbereich gelangen können. Diese landwirtschaftlichen Emissionen, wie sie z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung oder den Transport von Pflanzenschutzmittelapplikationen entstehen und damit im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind als ortsüblich einzustufen und im Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Sie stehen in keinem Widerspruch zu den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen, die diesbezüglich nicht als besonders schutzwürdig gelten.

### 5.4.1 Lärmimmissionen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt allerdings keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen – vollumfänglich gerecht wird. § 50 BImSchG stellt jedoch einen Abwägungsgrundsatz dar, der in der Abwägung zurückgestellt werden kann, wenn andere städtebauliche Gründe überwiegen. Der Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit ist lediglich dann überschritten, wenn eine Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung zu befürchten ist.

### 5.4.2 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzungen im Plangebiet ist nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten auszugehen. Es bestehen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet.

Hinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### 5.4.3 Archäologische Denkmale und Bodenfunde, Kulturdenkmale

Hinweise auf das Vorkommen von Archäologischen Kulturdenkmalen liegen für das Plangebiet nicht vor. Davon unabhängig 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.

## 5.5 Flächenangaben

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

| | |
|---|---|
| das Dorfgebiet | 0,4 ha |
| das dörfliche Wohngebiet | 3,5 ha |
| die landwirtschaftliche Fläche | 3,6 ha |

# 6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Neben dem neu entstehenden Baufeld und diversen Nebenanlagen wird die weitere Versiegelung geringgehalten. Es wird eine zentrale Stellplatzanlage mit PV-Überdachung für das gesamte Baugebiet geschaffen. Die bestehenden Freiflächen werden aufgewertet und neben der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, weitere nachhaltige Nutzungen ausgebildet.

Derzeit wäre die Schaffung eines Wohnquartiers in diesem Bereich nicht möglich. Durch das bauleitplanverfahren wird neues Baurecht geschaffen.

Erhebliche negative Auswirkungen durch übermäßigen Mehrverkehr und eine Mehrversiegelung im besonderen Umfang oder störende Nutzungen sind nach derzeitigem Planstand nicht zu befürchten.