Gemeinde Radbruch

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 14 „Am Rüdel“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung

Stand: Februar 2024
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Inhalt:

- Übersichtsplan
- Planzeichnung
- Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Radbruch durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Gemeinde Radbruch

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 14
„Am Rüdel“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung

Übersichtsplan

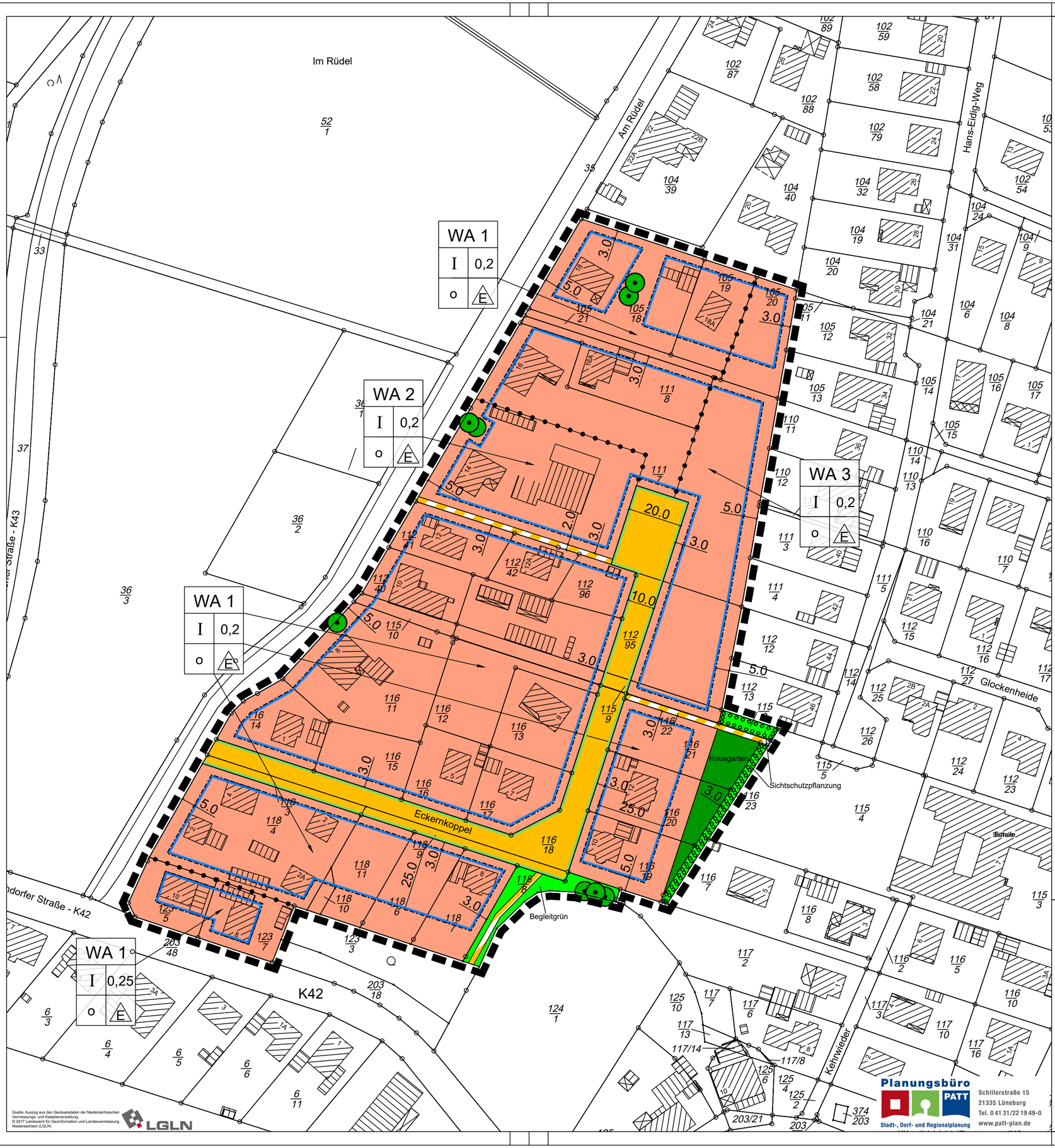
Stand: Vorentwurf, Februar 2024

M. 1:2.500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. 0,2 — Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

E — es gilt die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

O — Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: siehe Einschrieb

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: siehe Einschrieb

6. Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gemeinde Radbruch

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 14
„Am Rüdel“ mit örtlicher Bauvorschrift
1. Änderung

Stand: Vorentwurf, Februar 2024

M. 1:1000

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Textliche Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (das sind „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“) ausgeschlossen.

   In dem Wohngebiet WA 2 ist die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes zulässig. Die Tierhaltung ist insoweit zulässig, wie die Schutzwürdigkeit des Baugebiets und damit der Schutz vor entsprechend unzumutbaren Immissionen, beachtet wird.

2. In den Wohngebieten WA 1, WA 2 darf die Größe der Baugrundstücke 700 m² pro Einzelhaus nicht unterschreiten. Im Wohngebiet WA 3 darf die Größe der Baugrundstücke 600 m² pro Einzelhaus nicht unterschreiten.

   Für bereits bebaute Grundstücke, die eine kleinere Grundstücksgröße besitzen, gilt die vorhandene Grundstücksgröße als Mindestgrundstücksgröße gemäß Plangrundlage.

3. Für Baugrundstücke mit einer Grundstücksfläche von weniger als 700 m² gilt abweichend vom Planeinschrieb eine GRZ von 0,25.

4. In den Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) sind auf den Baugrundstücken 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig. Die zweite Wohneinheit ist nur dann zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung nicht mehr als 60 % der Grundfläche der Hauptwohnung einnimmt.

   Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen gilt nicht, wenn vorhandene Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden und gewährleistet ist, dass das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens 600 m² pro Wohneinheit beträgt.

5. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,0 m über Oberkante Rohfußboden (OK RF). Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude des im WA 2 ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m über OK RF.

   Die OK RF darf max. 0,50 m über der Oberkante der für die Erschließung maßgeblichen Straße liegen.

   Traufhöhe = Schnittpunkt zwischen traufseitiger Außenseite der Fassadenfläche und der Außenseite Dachfläche

   Firsthöhe = Höchster Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der firstseitigen Außenseite der Fassadenfläche und der Außenseite Dachfläche

6. Auf den Baugrundstücken sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Garagen und Carports müssen dabei zum äußeren Rand des Straßenraums bzw. zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Dieser darf auf 3 m reduziert werden, wenn die Garagen / Carports quer zur Zufahrt liegen.

II. Grünordnung, Oberflächenentwässerung

1. Im öffentlichen Straßenraum sind entlang der Straße mindestens 20 standortgerechte Laubbäume der Pflanzenliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden Baum muss eine mindestens 8 m² große Pflanzflache freigehalten werden.

   Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzgutqualität aufweisen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang.

2. Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Pflanzenliste 1 oder ein Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

   Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzgutqualität aufweisen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang.

3. Die Sichtschutzpflanzung im Osten (öffentliche Grünfläche) ist als einreihige Strauchhecke mit Sträuchern der Pflanzenliste 3 im Abstand von 1,5 m in der Reihe zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen.

   Die Sträucher müssen mindestens folgende Pflanzgutqualität aufweisen: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

4. Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzungen der Pflanzenliste 1 oder der gleichen Art zu ersetzen.

   Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

5. Das auf den Baugrundstücken von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

III. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rüdel“, 1. Änderung.

2. Wände

(1) Die Außenwände von Hauptgebäuden sind aus Vormauerziegeln in den Farbtönen Rot bis Rotbraun herzustellen. Holzfassaden und holzverschalte Fassaden sind zulässig.

(2) Die Verwendung anderer Außenwandmaterialien wie Putz, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton und Naturstein ist nur für untergeordnete Bauteile bzw. Flächenanteile und nur in ihrer materialgegebenen natürlichen Farbgebung oder in den Farbtönen Rot bis Rotbraun zulässig.

(3) Glasanbauten oder Wintergärten sind zulässig.

3. Dächer

(1) Bei Hauptgebäuden sind Dachneigungen zwischen 35 und 50 Grad herzustellen

(2) Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist im Erscheinungsbild von Rot bis Rotbraun oder Anthrazit in Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u. ä. sind zulässig.

(3) Matt-glänzende bis glänzende engobierte und glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

4. Nebengebäude

Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind im Material den Außenwänden des Hauptgebäudes anzugleichen oder aus Holz herzustellen.

5. Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur zulässig aus Holz mit senkrechter offener Verlattung oder Drahtzäune mit durchgehender Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von 120 m. Für die Anlage von Hecken dürfen nur heimische Laubgehölze verwendet werden.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die dieser örtlichen Bauvorschrift widerspricht Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs, 3 und 5 NBauO).

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Sand-Birke (Betula pendula)
Moor-Birke (Betula pubescens)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wild-Kirsche (Prunus avium)
Traube-Eiche (Quercus petraea)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Pflanzenliste 2 (Straßenbäume)
Feld-Ahorn 'Elsrijk' (Acer campestre 'Elsrijk‘)
Spitz-Ahorn 'Farlake's Green' (Acer platanoides 'Farlake's Green’)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche 'Plena‘ (Prunus avium ‚Plena')
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Pflanzenliste 3 (Sträucher)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata)
Besenginster (Cytisus scoparius)
Gewöhnl, Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wildbirne (Pyrus communis)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Hundsrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Gemeinde Radbruch

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 14 „Am Rüdel“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung

Begründung

Stand: Februar 2024
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Radbruch durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

INHALT

Übersichtsplan des Plangebietes ... 3
1. Anlass und Ziel ... 4
2. Lage, Topografie und Nutzung des Plangebiets ... 4
3. Rahmenbedingungen ... 5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm ... 5
3.2 Landes-Raumordnungsprogramm ... 5
3.3 Flächennutzungsplan ... 6
3.4 Vorhandene verbindliche Bauleitplanungen ... 7
3.5 Bodendenkmalpflege ... 8
4. Städtebauliches Konzept ... 8
5. Festsetzungen und deren Auswirkungen ... 8
5.1 Bauliche Nutzung ... 8
5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung ... 9
5.3 Örtliche Bauvorschrift ... 9
5.4 Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz ... 10
5.5 Städtebauliche Werte ... 10
6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 10
6.1 Mensch und Gesundheit ... 10
6.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt ... 11
6.3 Luft und Klima ... 11
6.4 Landschaftsbild ... 11
6.5 Boden ... 12
6.6 Wasser ... 12
6.7 Kultur und sonstige Sachgüter ... 12
6.8 Wechselwirkungen ... 13
6.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 13
7. Bauleitplanerisches Verfahren ... 13
8 Referenzliste der Quellen ... 14

Übersichtsplan des Plangebietes

Übersichtskarte mit Markierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rüdel“ in der ersten Änderung (genordet), Quelle: Geoportal Geobasis.Niedersachsen des Landes Niedersachsen, ohne Maßstab

1. Anlass und Ziel

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Am Rüdel“ aus dem Jahr 2011 erfasst einen großflächigen Bereich am westlichen Ortsrand von Radbruch. Die Fläche stellt insbesondere ein allgemeines Wohngebiet (WA) dar, welche durch eine Verkehrsfläche erschlossen und durch kleinflächige Grünflächen im Südosten ergänzt wird.

In der Gemeinde Radbruch besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum. Um den Bedarf decken zu können, werden weitere Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen und somit zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die knapp 37.000 m² große Änderungsfläche entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rüdel“. Von der Gemeinde und den Grundstückseigentümern wurde der Wunsch herangetragen, die vorhandenen Baufenster anzupassen, um eine sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Daher hat die Gemeinde entschieden, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 aufzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 14 wird durch eine Änderung ergänzt, wobei der ursprüngliche Charakter des Plangebietes erhalten bleibt.

Es ist vorgesehen, die Baufenster im Westen und Süden des Plangebietes zusammenzufassen und als überbaubare Wohnbauflächen festzusetzen. Zudem wird im Osten des Plangebietes eine Bebauung mit kleinflächigeren Grundstücken ermöglicht. Dadurch ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten zur Nachverdichtung, die aufgrund der zentralen Lage wünschenswert sind. In der direkten Umgebung befinden sich wichtige Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde, wozu unter anderem die Grundschule, der Kindergarten und Jugendclub gehören. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Radbruch über einen Bahnhof, welcher fußläufig erreicht werden kann. Mit der Maßnahme einer Nachverdichtung in diesem zentralen Ortsbereich wird der Standort öffentlicher Einrichtungen gestärkt.

Die Bebauungsplanänderung dient als Nachverdichtung der Innenentwicklung, weshalb die Planänderung im Verfahren nach § 13a BauGB erstellt wird.

2. Lage, Topografie und Nutzung des Plangebiets

Die etwa 3,7 ha große Änderungsfläche liegt im westlichen Ortsrand der Gemeinde Radbruch, welcher der Samtgemeinde Bardowick zugehörig ist. Im Zentrum von Radbruch lassen sich eine Vielzahl an sozialen Einrichtungen vorfinden. Während der Kindergarten und Jugendclub im Süden von Radbruch angeordnet sind, grenzt die Grundschule an das Plangebiet. Somit wird die fußläufige Erschließung der Grundschule für Schulkinder des Plangebietes ermöglicht. Das Angebot wird ergänzt durch den lokalen Turn- und Sportverein. Darüber hinaus lassen sich gastronomische Eirichtungen vorfinden.

Die Änderungsfläche grenzt von östlicher Seite an die Rückseite der bereits vorhandenen Wohnbebauung und der Grundschule. In westlicher und südlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Luhdorfer Straße und die Straße „Am Rüdel“ begrenzt. Die Abgrenzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 und ist im folgenden Luftbild dargestellt.

- Im Süden wird das Plangebiet durch die Luhdorfer Straße und angrenzender Grünflächen begrenzt,
- im Westen von der Straße „Am Rüdel“,
- im Norden durch die Wohnbebauung ausgehend von der Straße „Am Rüdel“,
- und im Osten durch die Wohnbebauung ausgehend von der Straße „Hans-Eidig-Weg“.

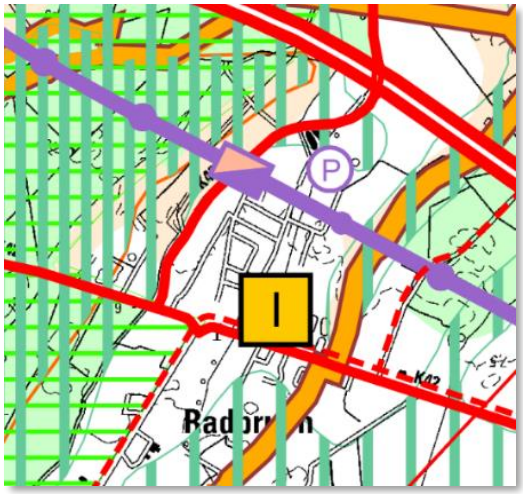
Die Änderungsfläche selbst zeichnet sich aus durch eine größtenteils bereits bebaute Wohnbaufläche, welche sich in die umgebende Siedlung eingliedert. Neben den privaten Gartenflächen lassen sich Grünflächen vorfinden, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht genutzt werden. Wie auf dem Luftbild zu erkennen ist, handelt es sich bei den meisten Grünflächen um private Gartenfläche.

Luftbild des Plangebietes (genordet), Quelle: Google Earth, ohne Maßstab

3. Rahmenbedingungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg von 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 weist Radbruch als Standort mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung vorhandener Infrastruktur aus. Im Norden der Gemeinde verlaufen zwei Verkehrsachsen. Hierzu gehört sowohl die A39 als auch die Eisenbahnstrecke überregionaler Bedeutung, dessen Haltepunkt durch das Angebot von „park-and-ride“ ergänzt wird.



Ausschnitt aus der Plandarstellung dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Cuxhaven von 2012 (genordet) mit Markierung des Plangebietes, Quelle: Geportal Cuxland-GIS des Landkreises Cuxhaven, ohne Maßstab

Durch Radbruch verlaufen zwei Hauptverkehrsstraßen, die sich im Südwesten kreuzen. An manchen Streckenabschnitten verläuft parallel zur Hauptverkehrsstraße ein regional bedeutsamer Fahrradweg. Radbruch wird allseitig umfasst von einem Vorranggebiet für Natur und Land- und Forstwirtschaft sowie einem Vorranggebiet für Erholung in Richtung Westen.

3.2 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Raumordnungsgesetz setzt das Ziel, „die Siedlungsfähigkeit räumlich zu konzentrieren, vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte. Vor der Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Infrastrukturmaßnahmen sind vorrangig die Potenziale […] für die Nachverdichtung und für weitere Maßnahmen

einer nachhaltigen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden und einer nachhaltigen Bestandsentwicklung auszuschöpfen.“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 3 ROG)

Die Ziele des Raumordnungsgesetztes werden im Landes-Raumordnungsprogramm für das Land Niedersachsen von 2017 aufgegriffen. Demnach soll sich die künftige Siedlungserweiterung vorrangig auf die Zentralen Orte und darüber hinaus auf vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentrieren (vgl. LROP 2.1 Ziffer 05).

Ziel sei es, die gewachsenen Siedlungsstrukturen durch die Planungen und Maßnahmen zu unterstützen. „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden“ (LROP 2.1 Ziffer 06). Als Beispiel für ein solches Potenzial werden unter anderem Baulandreserven angeführt.

An anderer Stelle im Landes-Raumordnungsprogramm wird auf die Zerstörung von Böden durch Überbauung und Versiegelung eingegangen. Zentrale Ansätze zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme seien demnach die Nutzung von Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche (vgl. LROP 31.1 Ziffer 04 Satz 2).

Die Auswertung des Landes-Raumordnungsprogrammes zeigt, dass die Planung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung erfolgt. Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes trägt zu einer Stärkung des Siedlungsbereiches bei. Anstatt neue Wohnbauflächen außerhalb des Siedlungsbereiches auszuweisen, werden die Potenziale innerhalb der vorhandenen Struktur genutzt.

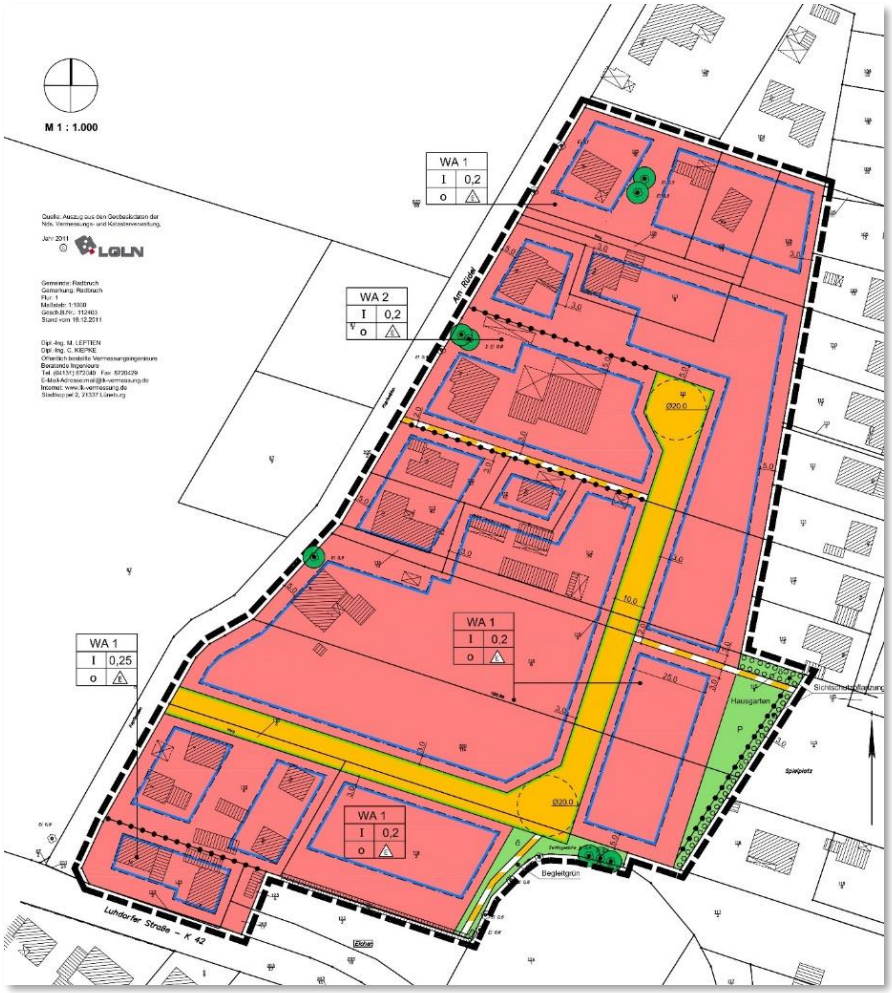
3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche im Osten und eine gemischte Baufläche im Westen dar. Damit wird die planerische Grundkonzeption der Gemeinde fortgeführt. Das Plangebiet schließt an eine im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche in östlicher und einer gemischten Baufläche in südlicher Richtung an.

Ausschnitt aus der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bardowick (genordet), ohne Maßstab

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, kann dem Entwicklungsgebot durch Anpassung entsprochen werden, indem der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.

3.4 Vorhandene verbindliche Bauleitplanungen



Die Änderungsfläche entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rüdel“ und wird teilweise neu überplant. Der Bebauungsplan Nr. 14 mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 18.12.2012 als Satzung beschlossen und als gültiger Bebauungsplan festgesetzt. Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 beschrieben.

Ausschnitt aus der Plandarstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Am Rüdel“ (genordet), ohne Maßstab

<u>Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 „Am Rüdel“</u>

Innerhalb des Geltungsbereiches, welcher der Änderungsfläche der ersten Änderung entspricht, ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Während größtenteils eine Grundflächenzahl von 0,2 zulässig ist, gilt im südlichen Teilbereich eine Grundflächenzahl von 0,25. Für die gesamte Wohnbaufläche wird eine offene Bauweise bestehend aus Einzelhäusern und einer zulässigen Geschossigkeit von einem Geschoss festgesetzt. Die Erschließung der ausgehend von der Straße „Am Rüdel“ zurückgesetzten Baufenster erfolgt über eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit einer Wendeanlage im Durchmesser von 20 Metern. Für die fußläufige Erschließung werden zudem Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellt, die als Fuß- und Radweg dienen. Im süd-östlichen Teilbereich wird jeweils eine private und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für die private Grünfläche ist eine Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Im gesamten Geltungsbereich befinden sich zu erhaltene Bäume.

3.5 Bodendenkmalpflege

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derartige Kultur- oder Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Die Existenz bislang unbekannter Bodendenkmale kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb auf § 14 NDSchG hingewiesen, d.h. werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt, so sind diese unverändert und gesichert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Gemeinde oder Behörde ist umgehend zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung und Dokumentation eingeleitet werden kann.

4. Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rüdel“ soll die Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht werden. Die einzelnen Baufenster des Bebauungsplanes Nr. 14 werden teilweise zusammengefasst und in großflächigere Baufenster überführt, wobei die Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung beibehalten werden. Durch die Zusammenfassung der Baufenster wird die Nachverdichtung insgesamt erleichtert. Wie im Kapitel 3.2 ausgeführt, ist die Nachverdichtung an diesem zentralen Standort von hoher Bedeutung und entspricht einer nachhaltigen Innenentwicklung statt der Ausweisung neuer Wohnbauflächen außerhalb des Siedlungsbereiches. Damit trägt die Änderung des Bebauungsplanes zu einer Stärkung des Wohnstandortes bei, was wiederum zu einer Sicherung der sozialen Daseinsgrundversorge führt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden kleinflächige Teilflächen teilweise überplant und damit die Überbauung ermöglicht.

Auf den ausgehend von der Straße „Am Rüdel“ zurückliegenden Flächen ist eine Bebauung nur dann möglich, wenn die Erschließung gegeben ist. Die Erschließung erfolgt über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche und verbindet das Plangebiet über die Straße „Am Rüdel“ mit der Luhdorfer Straße südlich des Geltungsbereiches. Für die fußläufige Erschließung sind drei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll die für Radbruch lockere und durchgrünte Bebauungsstruktur sichern. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Rahmen geschaffen, der eine Einfügung in die nähere Umgebung westlich des Ortskerns sicherstellt und vorhandene Baulücken im Sinne einer nachhaltigen Nachverdichtung schließt.

5. Festsetzungen und deren Auswirkungen

5.1 Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung des Plangebietes übernimmt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 und wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden, während sonstige nicht störende Gewerbebe-

triebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind, um den Charakter des Plangebietes als Wohnsiedlung zu erhalten.

Die textlichen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14. Im gesamten Plangebiet sind eingeschossige Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 angegeben, wobei innerhalb des Baufensters im Süden des Plangebietes eine GRZ von 0,25 festgesetzt ist. Im Rahmen der Änderung wird im Osten des Plangebietes die Mindestgrundstücksgröße auf 600 m² pro Einzelhaus herabgesetzt. Für Grundstücke mit einer Größe zwischen 600 m² und 700 m² gilt eine Grundflächenzahl von 0,25. Durch die Änderung wird die Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht und insgesamt vereinfacht.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits im Bebauungsplan Nr. 14 vorgesehene Straßenverkehrsfläche und verbindet die zurückliegende Wohnbaufläche mit der Straße „Am Rüdel“. Diese weicht teilweise von der Flächenabgrenzung im Bebauungsplanes Nr. 14 ab und wird im Rahmen der Änderung optimiert.

Die Versorgung mit (Lösch-) Wasser aus dem lokalen Trinkwassernetz, Strom sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers und Mülls sind für die Bereiche der vorhandenen Bebauung sichergestellt. Für die neuen Bereiche im Zuge der Bauleitplanung ergeben sich keine Handlungserfordernisse.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Das Plangebiet weist voraussichtlich sickerfähigen Grund auf. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine straßenbegleitend geführte und begrünte Mulde abgeleitet und versickert.

Blick ausgehend von der Luhdorfer Straße in die Straße „Am Rüdel“ (Juni 2022), Quelle: Google Maps

5.3 Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich der gesamten Änderungsfläche und setzt die Gestaltung der Wände, Dächer, Nebengebäude sowie der Einfriedungen fest. Unter anderem sind die Außenwände von Hauptgebäuden aus Vormauerziegeln in den Farbtönen Rot bis Rotbraun herzustellen. Im Rahmen der Änderung sind zudem Holzfassaden und holzverschalte Fassaden zulässig.

5.4 Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz

Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 14 dargestellt, befinden sich innerhalb des Plangebietes acht Eichen, darunter eine Zwillingseiche. Diese werden weiterhin als zu erhalten festgesetzt und dürfen nicht entfernt werden. Einzelne Teilflächen der Grünflächen sind zudem mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehen.

Durch die Zusammenführung der Baufenster kann eine insgesamt größere Fläche überbaut werden. Die Überbauung stellt eine Versiegelung des Bodens dar. Dennoch wird gemäß des Landes-Raumordnungsprogrammes auf Potenzialflächen zurückgegriffen und der damit verbundenen Zersiedlung entgegengewirkt.

5.5 Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte für die Änderungsfläche ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle. Dabei wurde zwischen den Flächenarten einer allgemeinen Wohnbaufläche, Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie einer öffentlichen und privaten Grünfläche unterschieden.

Plansituation gemäß des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rüdel“ in der ersten Änderung		
Art der Fläche	Flächen [in m²]	Anteil an der Gesamtfläche [in %]
Allgemeine Wohnbaufläche (WA)	32.228	87,2
davon überbaubare Fläche	(6.508)	(17,6)
Straßenverkehrsfläche	3.158	8,5
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	354	1,0
Öffentliche Grünfläche	690	1,9
Private Grünfläche	530	1,4
Summe	36.960	100

6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit. Auf das Plangebiet wirken insbesondere Immissionen in Form von Verkehrslärm der angrenzenden Straße „Am Rüdel“ und der Luhdorfer Straße.

Prognose bei Durchführung der Planung:
Der Bebauungsplan setzt die Erschließung der zurückliegenden Grundstücke über eine in Teilen bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche fest. Bei Durchführung der Planung würde der Straßenverkehr, wenn auch in geringem Maße, weiter zunehmen. Die damit verbundenen Immissionen in Form von Verkehrslärm würden sich jedoch nur geringfügig auf die Gesundheit der Bewohner auswirken. Zudem wird der Großteil der Grundstücke im Westen des Plangebietes über die Straße „Am Rüdel“ erschlossen. Die bereits im Bebauungsplan Nr.14 festgesetzten Grünflächen blei-

ben erhalten und stehen, sofern diese öffentlich sind, den Bewohnern zur Verfügung.

6.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es ist größtenteils geprägt durch eine bereits vorhandene Wohnbebauung mit privaten Gartenflächen. Die Wohnbauflächen werden durch private und öffentliche Grünflächen im Südosten des Plangebietes ergänzt. Im gesamten Plangebiet befinden sich 8 Eichen, darunter eine Zwillingseiche.

Die im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg dargestellten Biotypen bilden die Situation von 2013 ab und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Zustand. Bei dem Plangebiet handelt es sich heutzutage größtenteils um eine Siedlungs- und Verkehrsfläche, was zudem in der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes festgestellt wurde.

Prognose bei Durchführung der Planung:
Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Bei Durchführung der Planung bestünde somit die Möglichkeit, die von Baugrenzen umfassten Flächen zu überbauen. Die Wohnbebauung würde sich nur geringfügig auf die umliegenden Lebensräume auswirken. Aufgrund der bereits umbauten Umgebung und besser geeigneten Standorten sind besondere Tierarten höchstwahrscheinlich nicht anzutreffen.

6.3 Luft und Klima

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber Luft- und Klimasituationen zu beobachten. Es sind keine besonderen klimatischen Funktionen vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung:
Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Bei Durchführung der Planung bestünde somit die Möglichkeit, die von Baugrenzen umfassten Flächen zu überbauen. Die Wohnbebauung würde sich nicht wesentlich negativ auf das Schutzgut auswirken, da das Plangebiet keine besonderen klimatischen Funktionen aufweist. Eine signifikante Änderung auf das Schutzgut ist daher nicht zu erwarten.

6.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Zentrum der Gemeinde Radbruch, wodurch das Landschaftsbild durch die umgebende Siedlungsstruktur geprägt ist. Es wird von allen Seiten von weiterer Wohnbebauung umfasst mit Ausnahme unbebauter Flächen in westlicher Richtung. Diese dienen insbesondere der landwirtschaftlichen Nutzung und weisen eine Blickachse auf.

Die im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg dargestellte Bewertung der Biotypen bildet die Situation von 2013 ab und entspricht nicht mehr dem aktuellen Zustand. Bei dem Plangebiet handelt es größtenteils um eine Siedlungs- und Verkehrsfläche mit einer nur geringen Bedeutung. Die unbebauten Flächen im Inneren der vorhandenen Siedlungsstruktur weisen keine besondere Qualität auf.

Prognose bei Durchführung der Planung:
Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Bei Durchführung der Planung bestünde die Möglichkeit, die von Baugrenzen umfassten Flächen zu über-

bauen. Die Wohnbebauung würde sich nur geringfügig auf die Umgebung auswirken. Da sich der Neubau auf die zurückliegenden Grundstücke begrenzen würde, bliebe die Blickachse in westlicher Richtung unbeachtet. Einzig die Blickachsen im Inneren der vorhandenen Siedlungsstruktur würden verloren gehen. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

6.5 Boden

Der Boden des Plangebietes ist geprägt durch fluviatile Ablagerungen und besteht aus Reinsand, welcher nicht als selten und schutzwürdig einzustufen ist. Natürliche Böden, Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung und Bodendenkmale sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht anzutreffen.

Prognose bei Durchführung der Planung:
Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Bei Durchführung der Planung bestünde die Möglichkeit, die von Baugrenzen umfassten Bereiche zu überbauen. Die Wohnbebauung ist mit einem Eingriff in den Bodenhaushalt verbunden, was sich auf die Bodenstruktur und dessen Funktionen auswirken könnte. Zudem stellt die Wohnbebauung eine versiegelte Fläche dar, wodurch der Boden kein Niederschlagswasser aufnehmen könnte. Der Eingriff ist jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als ausgeglichen zu betrachten und bedarf somit keiner Kompensationsmaßnahme. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

6.6 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten für Trinkwassergewinnung. Während der nördliche Teilbereich eine geringe Grundwasserneubildung aufweist, kann im südlichen Teilbereich eine hohe Grundwasserneubildung festgestellt werden. Diese besitzen jedoch keine Entwässerungsfunktion für die Umgebung. Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung:
Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Bei Durchführung der Planung bestünde die Möglichkeit, die von Baugrenzen umfassten Bereiche zu überbauen. Wie bereits im vorherigen Kapitel festgestellt, stellt die Wohnbebauung eine versiegelte Fläche dar. Jedoch würde anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

6.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind im Plangebiet selbst nicht bekannt. Es ist von keinem besonderen Schutzbedarf auszugehen.

Prognose bei Durchführung der Planung:
Eine signifikante Änderung auf das Schutzgut ist nicht zu erwarten.

6.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) stehen. Der Begriff Wechselbeziehungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

> Prognose bei Durchführung der Planung:
> Eine signifikante Änderung der Schutzgüter untereinander durch Wechselwirkungen ist nicht erkennbar.

6.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Rüdel“ in der ersten Änderung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird die Wohnbebauung auf einer Fläche ermöglicht, die nur geringfügig von dem ursprünglichen Bebauungsplan abweicht. Für die meisten Schutzgüter sind keine wesentlichen Veränderungen feststellbar. Der zunehmende Verkehr hat keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen Bewohner. Einzig die Bodenversiegelung durch die Wohnbebauung ist mit einem Eingriff in den Bodenhaushalt verbunden.

Die in diesem Kapitel genannten Angaben entstammen aus den öffentlich zugänglichen Plänen und Dokumenten.

7. Bauleitplanerisches Verfahren

Mit dem Bebauungsplan wird ein kleiner Teil eines innerorts gelegenen Gebietes als Gemeinbedarfsfläche überplant. Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.

Die Änderungsfläche hat eine Größe von etwa 3,7 ha. Dabei ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von knapp 6.509 m². Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebene Höchstgrenze von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Es werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. vorprüfungspflichtig sind. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB) wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht ausgelöst. Da im Plangebiet nur eine kleine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird, können schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern sind die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Eine Umweltprüfung ist im Beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB zulässig.

In seiner Sitzung am 04.05.2021 hat der Rat der Gemeinde Radbruch beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 „Am Rüdel“ in der ersten Änderung aufzustellen.

Am 02.05.2023 hat der Rat der Gemeinde Radbruch dem Entwurf gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen. Die Planung lag vom ……. bis ……. öffentlich aus. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

8 Referenzliste der Quellen

Land Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
Landkreis Lüneburg: Landschaftsrahmenplan 2017
Landkreis Lüneburg: Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016
Samtgemeinde Bardowick: Flächennutzungsplan
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Am Rüdel“