

# Gemeinde Radbruch

Landkreis Lüneburg



## Bebauungsplan „Forstkoppeln“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung

### Inhalt

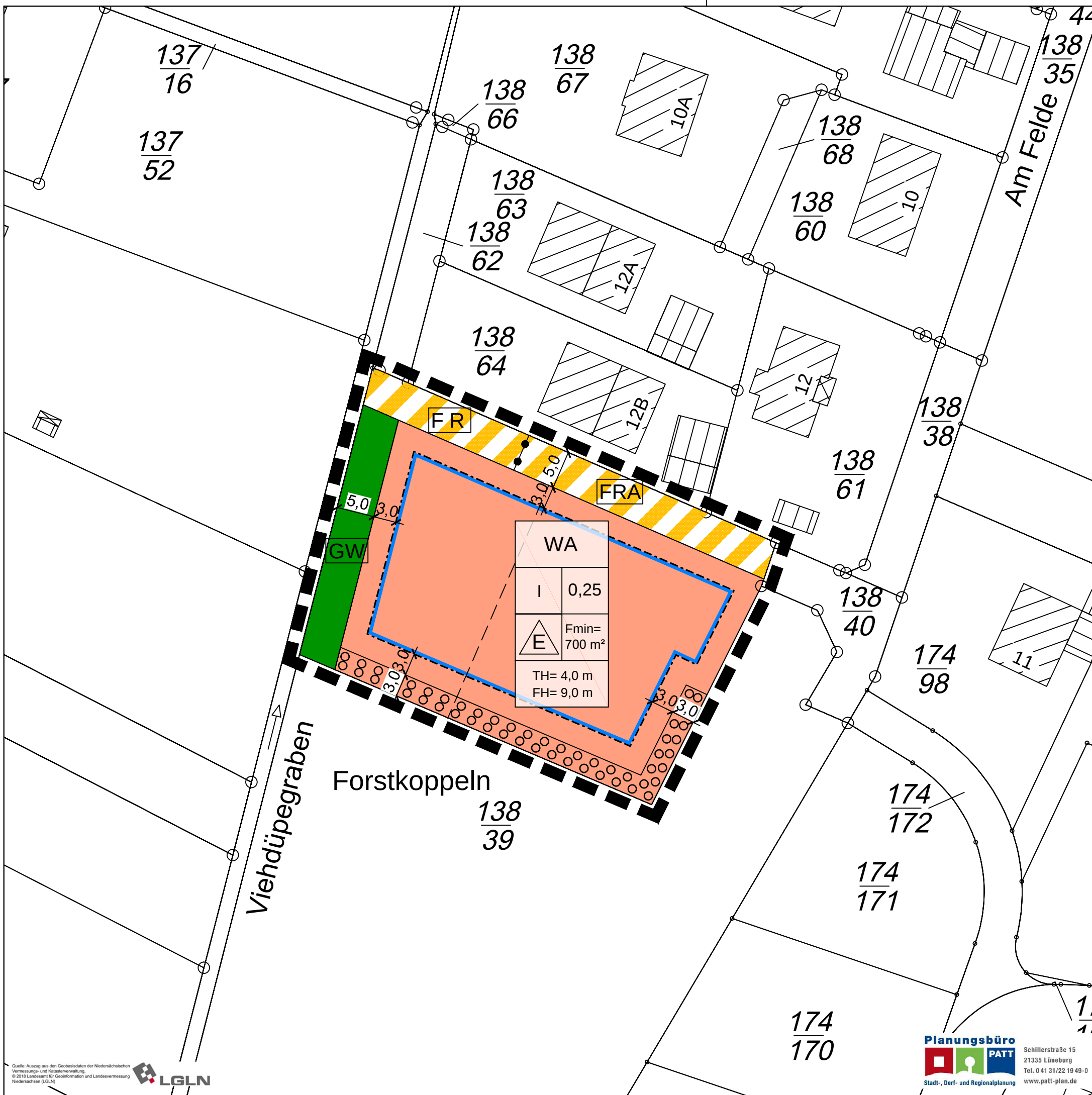
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

**Stand:** Entwurf, Juli 2021  
Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Radbruch durch:



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)



**Planzeichenerklärung**

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH= 4,0 m Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

FH= 9,0 m Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

F<sub>min</sub>=  
700 m<sup>2</sup> Mindestbaugrundstücksgröße

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

 Baugrenze

 nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

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

 Fuß- und Radweg

 Fuß-, Rad- und Anliegerweg

5. Grünflächen

 Private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Zweckbestimmung:  
Hausgärten/Gewässerschutz

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 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)

8. Darstellung ohne Normencharakter

 vorgeschlagene Grundstücksteilung

**Gemeinde Radbruch**  
Landkreis Lüneburg



**Bebauungsplan „Forstkoppeln“  
mit örtlicher Bauvorschrift,  
1. Änderung**



Stand: Juli 2021

M. 1 : 500

## Textliche Festsetzungen

### 1. Grünordnung

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A1 ist eine geschlossene Strauchhecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung ist ein Regelpflanzabstand von maximal 1,5 m einzuhalten. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit durch Gehölze gemäß Pflanzliste zu ersetzen. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### Pflanzliste

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Feldahorn             | <i>Acer campestre</i>     |
| Hainbuche             | <i>Carpinus betulus</i>   |
| Eingriffiger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Faulbaum              | <i>Frangula alnus</i>     |
| Wildapfel             | <i>Malus sylvestris</i>   |
| Schlehe               | <i>Prunus spinosa</i>     |
| Wildbirne             | <i>Pyrus pyraeaster</i>   |
| Hundsrose             | <i>Rosa canina</i>        |
| Gemeine Brombeere     | <i>Rubus fruticosus</i>   |
| Schwarzer Holunder    | <i>Sambucus nigra</i>     |

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2xv.),  
Höhe 80 - 100 cm

## Hinweise

### 1. Festsetzungen des Ursprungsplans

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans „Forstkoppeln“ mit örtlicher Bauvorschrift bleiben unverändert und rechtsverbindlich.

### 2. Örtliche Bauvorschriften des Ursprungsplans

Die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplans „Forstkoppeln“ mit örtlicher Bauvorschrift bleiben unverändert und rechtsverbindlich. Sie gelten auch innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans.

### 3. Rechtsgrundlagen

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die Inhalte dieser Änderung des Bebauungsplans sind in der jeweils aktuellen Fassung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Radbruch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Forstkoppeln“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Radbruch, den

.....  
- Bürgermeister -

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Forstkoppeln“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Radbruch, den

.....  
- Stadtdirektor -

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung Radbruch, Flur 1  
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den

.....  
LGLN Regionaldirektion Lüneburg  
- Katasteramt Lüneburg -

## Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de

Lüneburg, den

.....  
- Planverfasser –

## Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Radbruch, den

.....  
- Bürgermeister -

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Forstkoppeln“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Radbruch, den

.....  
- Bürgermeister -

## Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Forstkoppeln“ mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Radbruch, den

.....  
- Bürgermeister -

### **Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Amtsblatt des Landkreises Lüneburg Nr. .... vom ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Radbruch, den

.....

- Bürgermeister -

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Radbruch, den

.....

- Bürgermeister -

### **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Radbruch, den

.....

- Bürgermeister -

# **Gemeinde Radbruch**

## **Landkreis Lüneburg**



# **Bebauungsplan „Forstkoppeln“**

## **mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung**

## **Begründung**

### **Verfahrensstand:**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Entwurf, Juli 2021

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Radbruch durch:



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## INHALT

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>                      | <b>3</b>  |
| <b>2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs .....</b>         | <b>4</b>  |
| <b>3. Derzeitige Situation .....</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>4. Übergeordnete und bestehende Planungen .....</b>           | <b>5</b>  |
| 4.1 Raumordnung .....                                            | 5         |
| 4.2 Flächennutzungsplan .....                                    | 6         |
| 4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen .....   | 7         |
| <b>5. Planung.....</b>                                           | <b>8</b>  |
| 5.1 Städtebauliches Konzept, Verkehr und Grünordnung.....        | 8         |
| 5.2 Ver- und Entsorgung .....                                    | 8         |
| 5.3 Entwässerung .....                                           | 9         |
| <b>6. Festsetzungen .....</b>                                    | <b>9</b>  |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung .....                              | 9         |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung .....                              | 9         |
| 6.3 Bauweise, Baugrenzen.....                                    | 10        |
| 6.4 Verkehrsflächen.....                                         | 10        |
| 6.5 Grünordnung.....                                             | 10        |
| 6.6 Festsetzungen des Ursprungsplans .....                       | 10        |
| 6.7 Örtliche Bauvorschrift des Ursprungsplans .....              | 10        |
| <b>7. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit .....</b>      | <b>10</b> |
| 7.1 Schutzgut „Mensch“ .....                                     | 10        |
| 7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ ..... | 11        |
| 7.3 Schutzgüter „Fläche und Boden“ .....                         | 12        |
| 7.4 Schutzgut „Wasser“ .....                                     | 12        |
| 7.5 Schutzgüter „Luft und Klima“ .....                           | 13        |
| 7.6 Schutzgut „Landschaft“ .....                                 | 14        |
| 7.7 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ .....    | 14        |
| 7.8 Eingriffsregelung.....                                       | 14        |
| 7.9 Kompensationsmaßnahmen.....                                  | 15        |
| <b>8. Umweltbericht.....</b>                                     | <b>15</b> |
| <b>9. Städtebauliche Werte .....</b>                             | <b>15</b> |
| <b>10. Verfahrensablauf .....</b>                                | <b>15</b> |

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG



Abb. 1: Städtebauliche Skizze, Quelle: Planungsbüro Patt

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Forstkoppeln“ soll der Neubau von zwei Einfamilienhäusern im Bereich der Straße „Am Felde“ im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung bauleitplanerisch vorbereitet werden. Die entsprechende Fläche ist im derzeit gültigen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt, sodass die Änderung des Bebauungsplans notwendig wird. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Standort bietet sich aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der zentralen Lage im baulichen Zusammenhang für die kleinteilige wohnbauliche Entwicklung an. Für die verkehrliche Erschließung kann die bestehende Infrastruktur der Straße „Am Felde“ genutzt werden. Die Wendeanlage östlich des Plangebiets ist bereits bauleitplanerisch festgesetzt und muss für die Erschließung der neuen Baugrundstücke lediglich hergestellt werden. Im Zuge des Planverfahrens soll auch die fußläufige Verbindung zwischen dem Baugebiet Forstkoppeln und der Schäfer-Ast-Straße hergestellt werden, sodass sich ebenfalls eine sehr gute fußläufige Verbindung zum Bahnhof Radbruch ergibt.

Geplant ist eine lockere Bebauung mit zwei Einzelhäusern, die sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Zur landschaftlichen Einbindung wird ein Pflanzstreifen im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Grünflächen vorgesehen. Im Bereich des Viehdüpegrabens wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen.

## 2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 13.07.2021

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Forstkoppeln“ befindet sich südwestlich der Straße „Am Felde“ im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Radbruch. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs grenzt die bestehende Wohnbebauung des Baugebiets Forstkoppeln an das Plangebiet an. Östlich befindet sich die Wohnbebauung des Baugebiets „Hofkoppeln II“. Westlich des Geltungsbereichs verläuft der Viehdüpegraben.

## 3. DERZEITIGE SITUATION

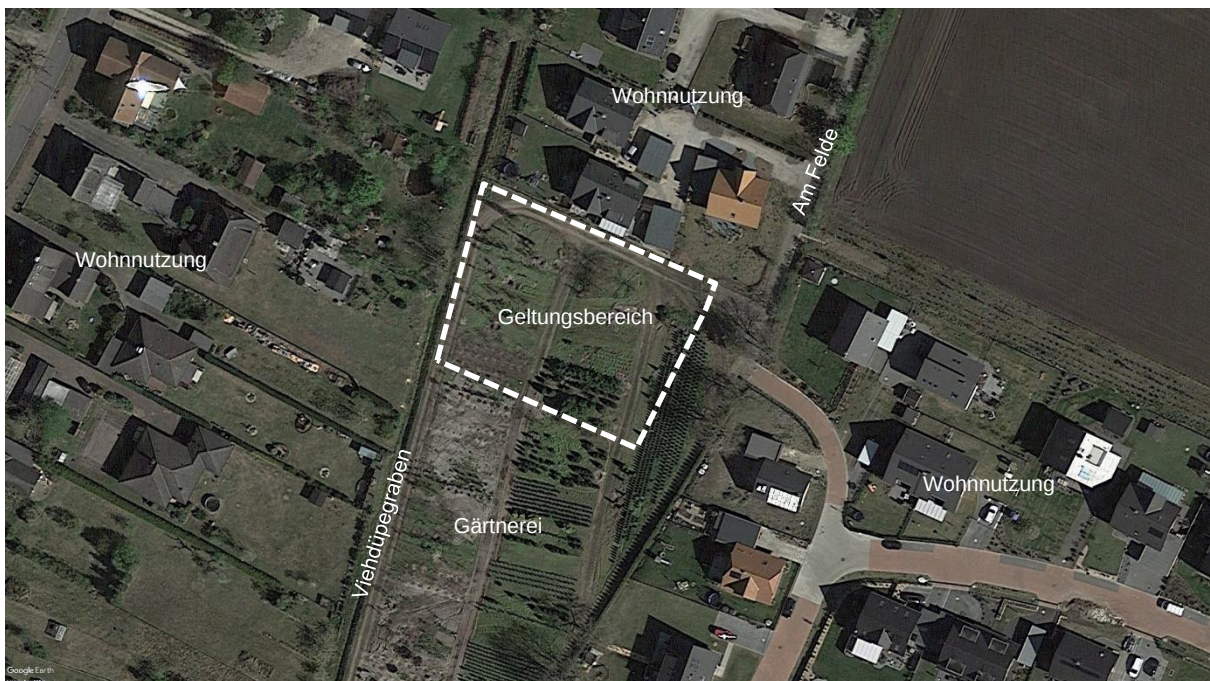


Abb. 3: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 13.07.2021

Das Plangebiet ist derzeit durch den bestehenden Gärtnereibetrieb mit entsprechenden gartenbaulichen Nutzflächen sowie unbefestigten Wirtschaftswegen geprägt.

Laut Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (BK50) handelt es sich im Plangebiet um einen Boden vom Typ „Mittlerer Gley-Podsol“. Das Gelände weist kein nennenswertes Geländere Relief auf.

## 4. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

### 4.1 Raumordnung

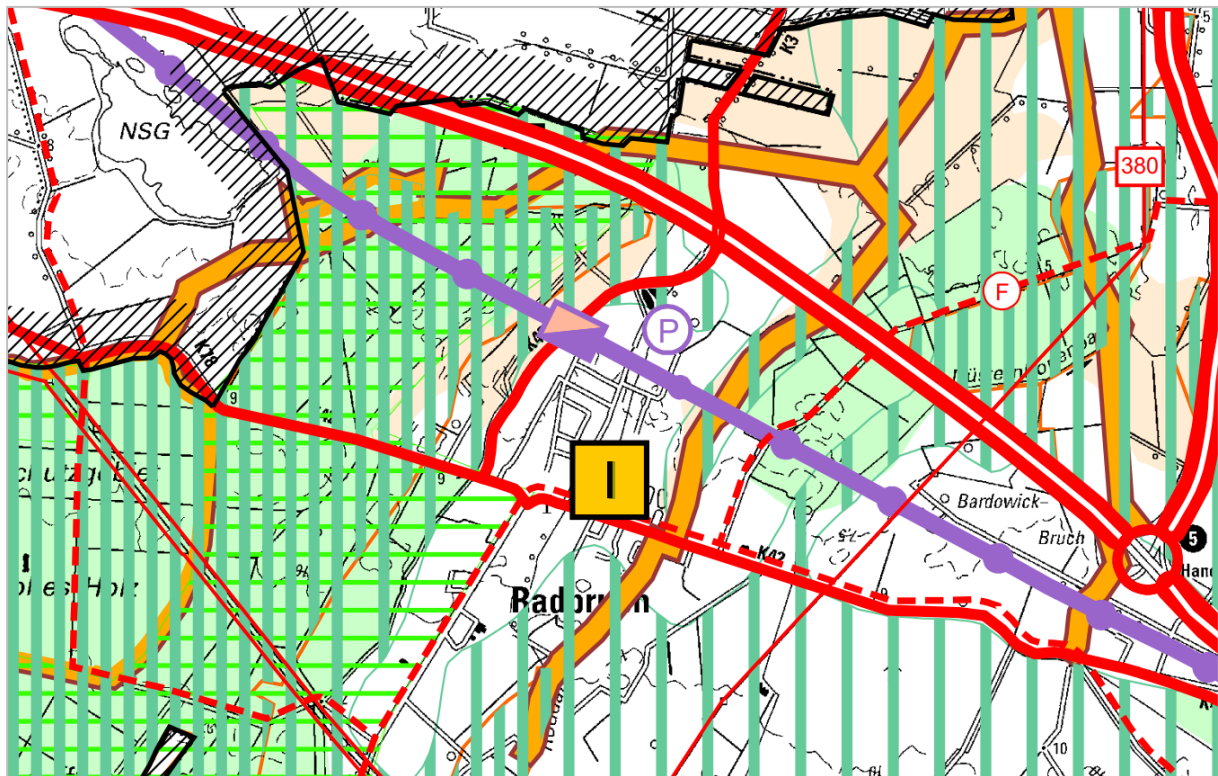


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Lüneburg 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016

#### Entwicklung der Siedlungsstruktur und Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg von 2003 in der Fassung der 2. Änderung von 2016 (im folgenden RROP genannt) weist der Gemeinde Radbruch die Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ zu (vgl. 1.1. 12 RROP). Die Beschränkung der Wohnflächenausweisung auf die Eigenentwicklung an Standorten unterhalb der Ebene von Grundzentren findet daher keine Anwendung (vgl. 2.1 14 RROP). Gemäß RROP haben die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten (vgl. 2.1 06 RROP). Da es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um eine kleinteilige wohnbauliche Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs handelt und die Gemeinde Radbruch als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ ausgewiesen ist, entspricht die Planung in diesen Punkten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Durch den nahegelegenen Bahnhof ist auch eine sehr gute Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV gewährleistet.

#### Straßenverkehr

Die Bardowicker Straße und die Kreisstraße K 43 sind im RROP als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung ausgewiesen (vgl. 4.1.3 04 RROP). Eine mögliche Beeinträchtigung dieser Funktion durch die Planung ist nicht ersichtlich.

### Schienenverkehr

Die Bahntrasse zwischen Hamburg und Hannover ist als Eisenbahnstrecke von überregionaler Bedeutung ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dieser Funktion sind nicht ersichtlich.

### Erholung

Entlang der Bardowicker Straße verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg. Auch hier liegen keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung dieser Funktion vor. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Erholung liegen im Plangebiet nicht vor.

### Natur und Landschaft

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung liegen Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft vor sodass hier keine Zielkonflikte zu erwarten sind.

## 4.2 Flächennutzungsplan

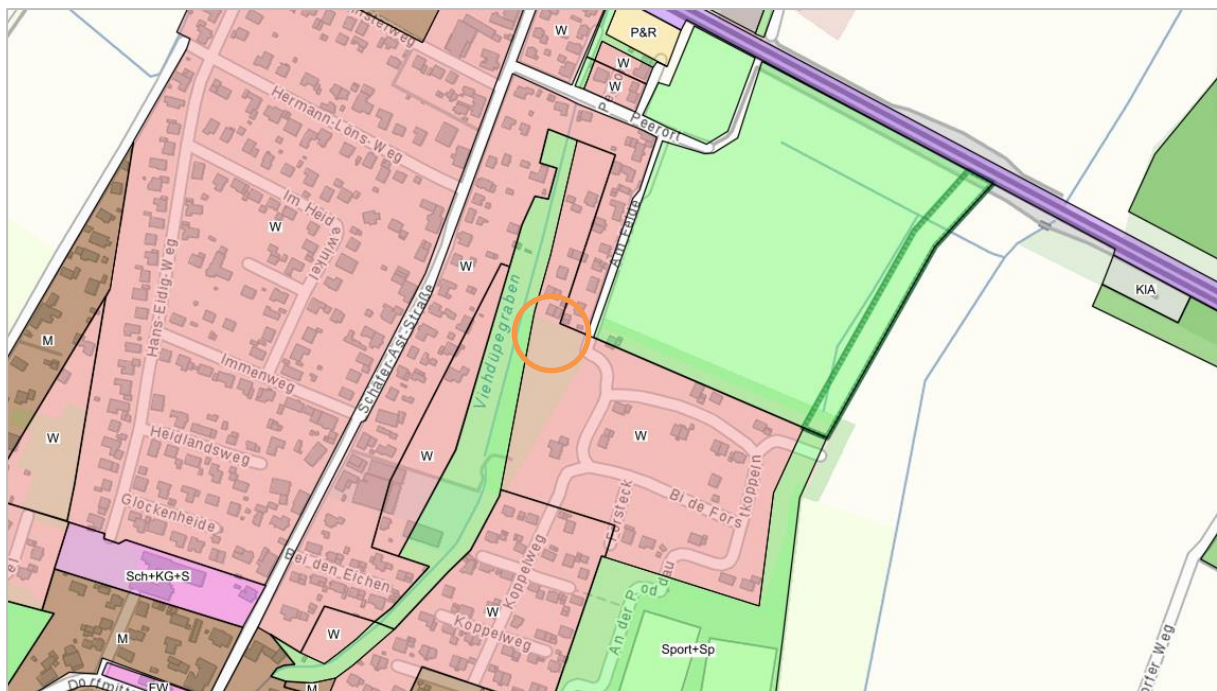


Abb. 5: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick (Ausschnitt)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Der Viehdüpegraben mit seinen Uferbereichen ist als Grünfläche dargestellt. Da mit dem Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet und im Bereich des Gewässers ein Gewässerrandstreifen festgesetzt wird, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB beachtet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht notwendig.

### 4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen

#### Bebauungsplan Nr. 18 „Forstkoppeln“ mit örtlicher Bauvorschrift (Ursprungsplan)

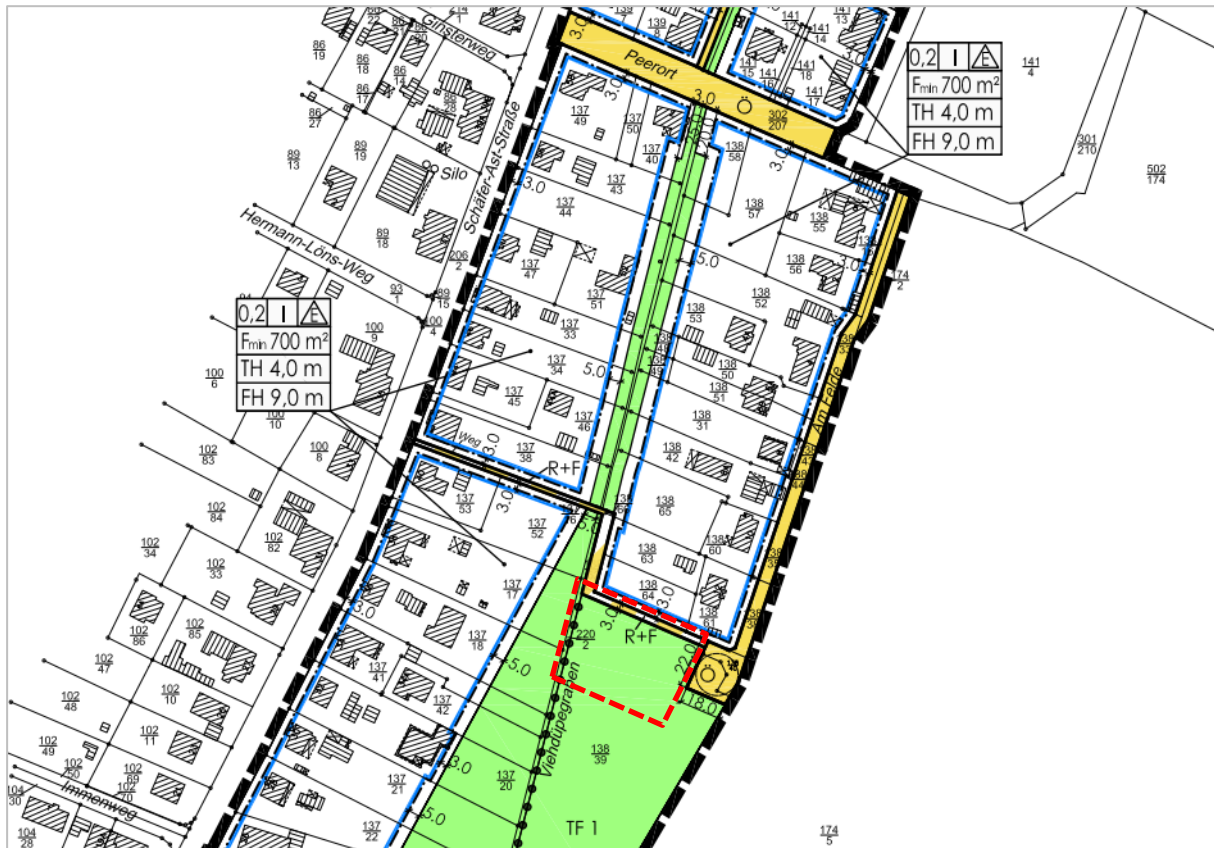


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 18 „Forstkoppeln“ (Ursprungsplan), rot dargestellt: Geltungsbereich der 1. Änderung

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 18 „Forstkoppeln“ (Ursprungsplan) setzt im Geltungsbereich der 1. Änderung eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgärten/Gewässerschutz fest. Innerhalb der Teilfläche 1 (TF 1) ist auch eine Freilandnutzung für Gartenbaubetriebe zulässig.

Des Weiteren wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, welche eine Verbindung zwischen den Straßen „Am Felde“ und der „Schäfer-Ast-Straße“ herstellen soll. Diese Verbindung wurde bisher nicht baulich umgesetzt. Östlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung wird eine Wendeanlage vorgesehen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Übrigen regelt der Ursprungsplan das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine Einzelhausbebauung mit maximal einem Vollgeschoss, einer Traufhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 9,0 m zulässig. Es gilt eine GRZ von 0,2 und eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m².

Mit der örtlichen Bauvorschrift wird die Dachneigung von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 m² geregelt. Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° herzustellen.

## 5. PLANUNG

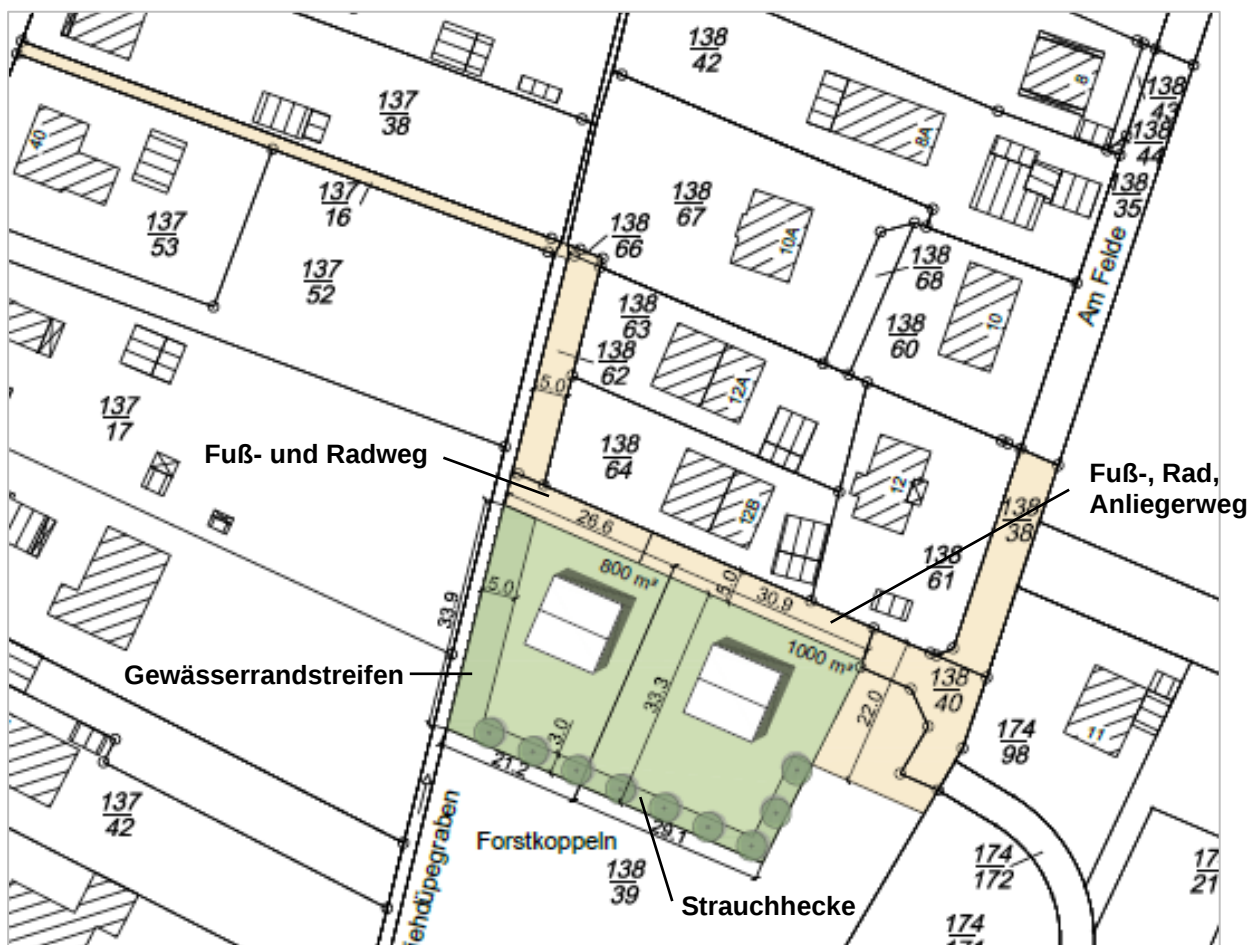


Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf, Quelle: Planungsbüro Patt

### 5.1 Städtebauliches Konzept, Verkehr und Grünordnung

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Wohnbebauung in Einzelhausbauweise vor, welche sich gut in die bestehende Siedlungslandschaft einfügt. Aufgrund der vorgesehenen Mindestgrundstücksgröße ist auf der Fläche die Realisierung von 2 Wohngebäuden möglich. Die Erschließung des östlichen Grundstücks kann direkt über die bereits im Ursprungsplan festgesetzte Wendeanlage erfolgen. Diese ist derzeit noch nicht ausgebaut und im Zuge der Realisierung herzustellen. Zur Erschließung des westlichen Baugrundstücks ist ein Fuß-, Rad- und Anliegerweg von 5 m Breite vorgesehen, an den sich ein Fuß- und Radweg anschließt. Dieser stellt die fußläufige Verbindung zur Schäfer-Ast-Straße sicher. Zur landschaftlichen Einbindung wird ein Pflanzstreifen im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Grünflächen vorgesehen. Im Bereich des Viehdüpegrabens wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (z.B. Trinkwasser, Schmutzwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Für die Abfallentsorgung sind die Abfallbehälter im Bereich der Wendeanlage zur Abholung bereitzustellen, da der Anliegerweg nicht für dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar ist.

## 5.3 Entwässerung

Die Entwässerung von unbelastetem Oberflächenwasser soll vorrangig durch eine ortsnahe Versickerung oder Verdunstung auf den Grundstücken erfolgen. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Plangebiet sind ausreichend dimensioniert, um im Bedarfsfall eine Muldenversickerung zu realisieren.

## 6. FESTSETZUNGEN

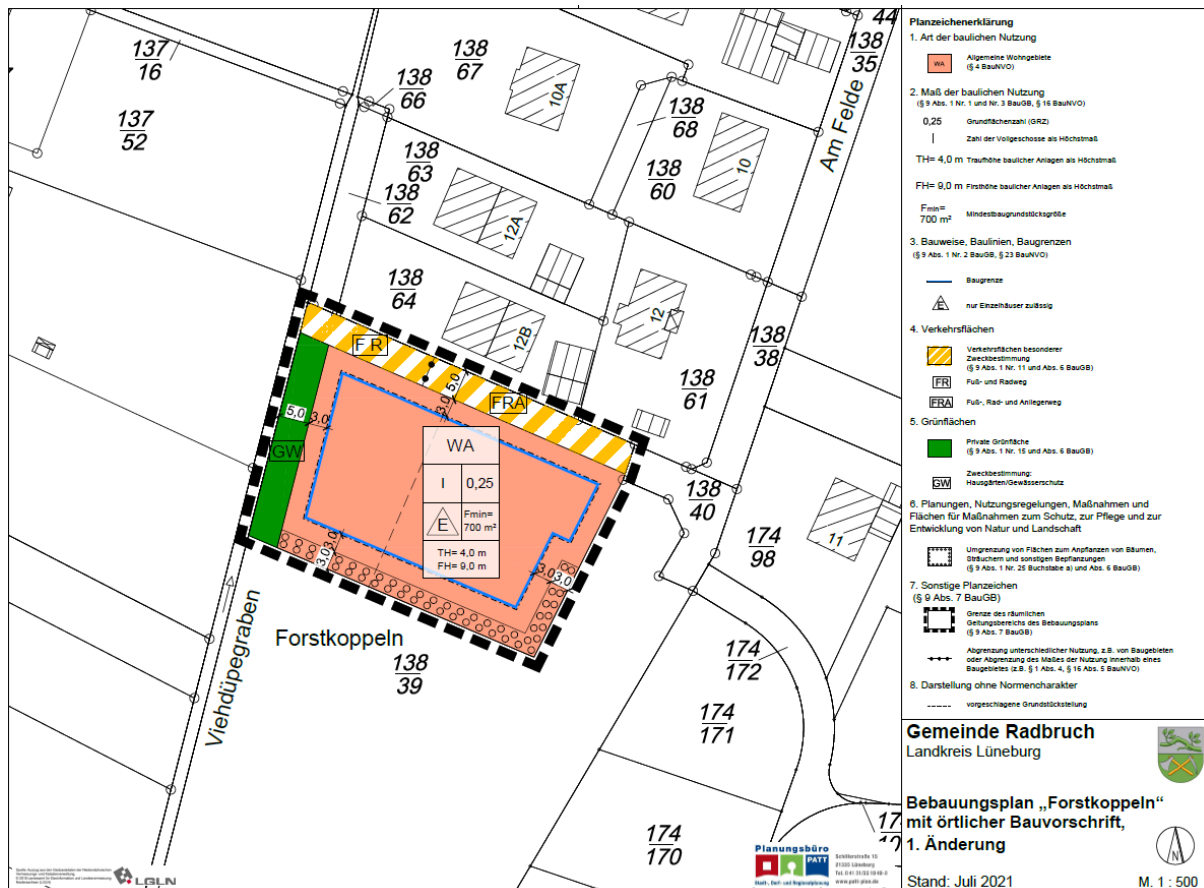


Abb. 8: Bebauungsplan „Forstkoppeln“, 1. Änderung, Stand: Entwurf, Quelle: Planungsbüro Patt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Um den Neubau der geplanten Wohngebäude zu ermöglichen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dieser Gebietstyp wird festgesetzt, da die Fläche vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Gleichzeitig bietet ein allgemeines Wohngebiet genügend Flexibilität für mögliche zukünftige Entwicklungen, da beispielsweise nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls zulässig sind.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich überwiegend an den bestehenden Festsetzungen des Ursprungsplans, damit sich die neue Bebauung harmonisch in das Siedlungsbild einfügt. So werden eine Traufhöhe von maximal 4,0 m, eine Firsthöhe von 9,0 m, eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² sowie ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Diese Regelungen sind identisch mit denen des Ursprungsplans. Lediglich die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ist geringfügig höher als die im Ursprungsplan, um eine effizientere Nutzung der beanspruchten Fläche zu ermöglichen.

### **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

Auch die zulässige Bauweise orientiert sich an der Bestandsbebauung, um die bestehende Siedlungsstruktur behutsam und harmonisch zu ergänzen. Daher sind lediglich Einzelhäuser zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen regeln im Wesentlichen die Mindestabstände der Baukörper zu den Straßenverkehrsflächen sowie zu den vorgesehenen Grünstrukturen und ermöglichen im Übrigen eine flexible Grundstücksnutzung.

### **6.4 Verkehrsflächen**

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Anliegerweg“ festgesetzt. Da die Erschließung des östlichen Baugrundstücks bereits durch die Lage an der Wendeanlage gesichert ist, dient diese vor allem der Erschließung des westlichen Baugrundstücks. Am westlichen Ende des Fuß-, Rad- und Anliegerweges geht dieser in einen Fuß- und Radweg über. Auf diese Weise ist im Zusammenhang mit den bestehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Straßen „Am Felde“ und „Schäfer-Ast-Straße“ bauleitplanerisch ermöglicht.

### **6.5 Grünordnung**

Um den Gewässerrandstreifen des Viehdüpeggrabens bauleitplanerisch als Grünfläche zu sichern, erfolgt hier eine Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgärten/Gewässerschutz. Im Übrigen greifen hier die weiterhin gültigen Festsetzungen des Ursprungsplanes. So sind insbesondere Versiegelungen innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

Zur landschaftlichen Einbindung der neuen Bebauung wird im Übergangsbereich zur südlich angrenzenden Grünfläche ein Anpflanzgebot für eine geschlossene Strauchhecke vorgesehen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird die Ausgestaltung der Hecke konkretisiert, um insbesondere die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölzarten sicherzustellen.

### **6.6 Festsetzungen des Ursprungsplans**

Alle nicht geänderten Festsetzungen des Ursprungsplanes „Forstkoppeln“ bleiben weiterhin gültig und rechtskräftig.

### **6.7 Örtliche Bauvorschrift des Ursprungsplans**

Die örtliche Bauvorschrift des Ursprungsplanes „Forstkoppeln“ bleibt weiterhin gültig und ist somit auch im Geltungsbereich der 1. Änderung rechtskräftig.

## **7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT**

### **7.1 Schutzgut „Mensch“**

Durch die Planung profitiert die Bevölkerung grundsätzlich durch die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum. Außerdem ergibt sich im Zuge des Vorhabens die Möglichkeit, den Fuß- und Radweg zwischen den Straßen „Am Felde“ und der „Schäfer-Ast-Straße“ umzusetzen. Diese Verbindung für den nichtmotorisierten Verkehr stellt einen hohen Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Siedlungsbereiche dar, da der Weg z.B. die Erreichbarkeit des Bahnhofs verbessert. Potenziell negative Auswirkungen auf die Bevölkerung ergeben sich durch den zusätzlichen motorisierten Verkehr mit den damit verbundenen Emissionen. Da es sich jedoch mit den geplanten zwei Wohngebäuden um ein äußerst kleinteiliges Vorhaben handelt, sind diese Auswirkungen als nicht erheblich und vertretbar zu bewerten.

**Fazit:** Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ erwartet.

## 7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

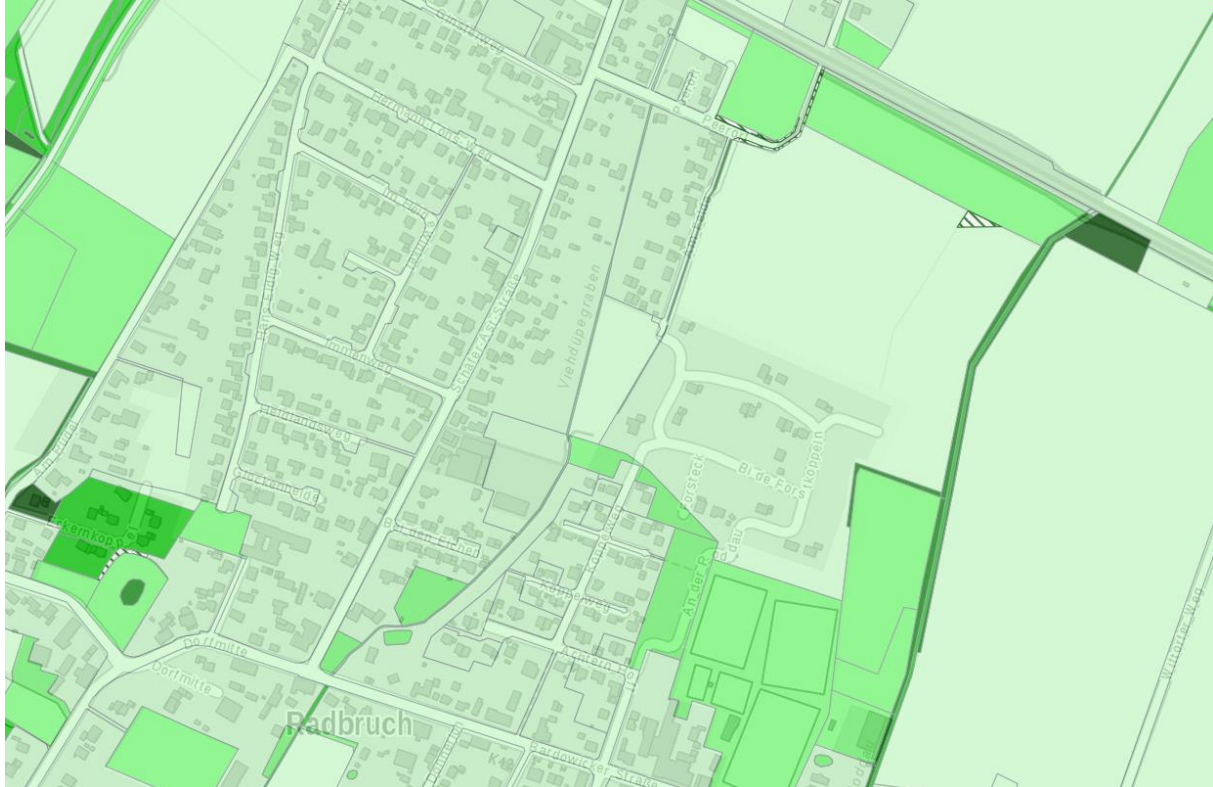


Abb. 9: Landschaftsrahmenplan Lüneburg, Teilplan Bewertung der Biotoptypen, im Plangebiet: Biotoptyp von geringer Bedeutung

Durch die Planung werden vormals gartenbaulich genutzte Freiflächen in Anspruch genommen und in eine Wohnnutzung mit entsprechenden Wohngebäuden, Verkehrsflächen und Grünflächen überführt. Das Plangebiet ist derzeit dem Biotoptyp „Sonstige Gehölzkultur“ (EB, Wertfaktor 1) zuzuordnen. Von einer hohen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt kann daher nicht ausgegangen werden, zumal die bestehenden Gehölze aufgrund der intensiven gartenbaulichen Nutzung regelmäßig bearbeitet, entfernt und neu gepflanzt werden. Da es sich zudem um ein sehr kleinteiliges Vorhaben handelt und die Fläche im Übrigen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs befindet, sind erhebliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht zu erwarten. Mit der Strauchhecke aus heimischen und standortgerechten Arten werden zudem neue Gehölzstrukturen geschaffen, die als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dienen können. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche entlang des Viehdüpegrabens wird der Gewässerrandstreifen zudem bauleitplanerisch verbindlich als Grünfläche gesichert.

**Fazit:** Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet.

### 7.3 Schutzgüter „Fläche und Boden“



Abb. 10: Landschaftsrahmenplan Lüneburg, Teilplan Bodenübersichtskarte, im Plangebiet: Podsol, mittel trocken

Mit dem Vorhaben gehen biotische und abiotische Potentiale des Bodens in Teilen verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens und der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als nicht erheblich eingestuft. Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ ist hingegen als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen. Aufgrund der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die Eingriffe jedoch gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**Fazit:** Auf das Schutzgut „Fläche“ werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen. Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gilt der Eingriff jedoch als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 7.4 Schutzgut „Wasser“

Aufgrund der vorrangigen Entwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken soll das Oberflächenwasser weitgehend am Ort des Niederschlages zur Versickerung gebracht und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurden zudem ausreichend dimensioniert, um im Bedarfsfall eine Muldenversickerung zu ermöglichen. Der Gewässerrandstreifen des angrenzenden Viehdüpegraben wird bauleitplanerisch als private Grünfläche gesichert, um schädliche Auswirkungen durch eine gewässernahe Bebauung oder sonstige Versiegelung auszuschließen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ werden daher nicht erwartet.

**Fazit:** Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ erwartet.

## 7.5 Schutzgüter „Luft und Klima“



Abb. 11: Landschaftsrahmenplan Lüneburg, Teilplan Luft und Klima, im Plangebiet: weder regional bedeutsame Bereich noch regional beeinträchtigte Bereiche für Luft und Klima

Regional bedeutsame oder regional beeinträchtigte Bereiche für Luft und Klima liegen im Plangebiet nicht vor. Durch die neue Bebauung ergibt sich potenziell eine geringfügige Erhöhung von Emissionen wie Gerüchen, Staub und CO<sub>2</sub>-Emissionen durch zusätzlichen motorisierten Verkehr. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der ortsverträglichen Art und Größe des Vorhabens als nicht erheblich und vertretbar eingestuft, da der Bebauungsplan lediglich den Neubau von zwei Einzelhäusern ermöglicht. Mit der festgesetzten Strauchhecke werden zudem mikroklimatisch bedeutsame Grünstrukturen in die Planung einbezogen. Die zentrale Lage innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs stellt eine gute Erreichbarkeit des Bahnhofs zu Fuß oder mit dem Fahrrad sicher. Dadurch wird die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs attraktiv und PKW-Fahrten mit ihren negativen Auswirkungen auf Luft und Klima können potenziell reduziert werden.

Fazit: Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ erwartet.

## 7.6 Schutzgut „Landschaft“

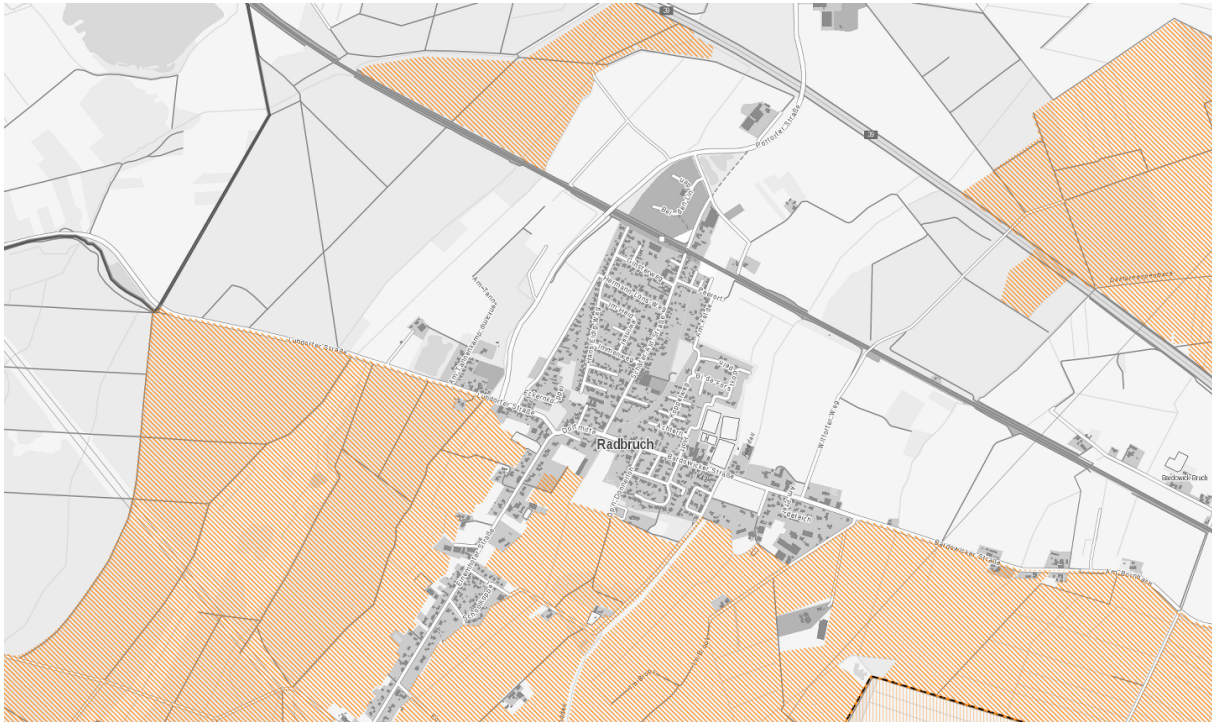


Abb. 12: Landschaftsrahmenplan Lüneburg, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und LSG-würdige Gebiete

Im Plangebiet, welches sich im Bestand als gartenbauliche Nutzfläche darstellt, befinden sich weder Landschaftsschutzgebiete noch LSG-würdige Gebiete. Auch Landschaftsbildeinheiten mit sehr hoher oder hoher Bedeutung, Landschaftsbildeinheiten von besonderer Schönheit oder störungsfreie Landschaftsbildeinheiten liegen weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vor. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs, sodass sich die neue Bebauung gut in das Siedlungsbild einfügt. Die Umgebung ist weitgehend wohnbaulich vorgeprägt. Zur landschaftlichen Gestaltung des Übergangs zwischen der neuen Bebauung und der südlich angrenzenden unbebauten gartenbaulichen Nutzfläche wird die Anpflanzung einer Strauchhecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Es werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ erwartet.

Fazit: Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ erwartet.

## 7.7 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“

Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Bedeutung des Plangebiets als kulturelles Erbe oder das Vorhandensein sonstiger Sachgüter im Planungsraum vor. Gemäß § 14 NDSchG sind potenziell denkmalpflegerisch bedeutsame Bodenfunde zu melden.

Fazit: Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ zu rechnen.

## 7.8 Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, wird von einer naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung abgesehen. Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 7.9 Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen werden aufgrund der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB nicht notwendig.

## 8. UMWELTBERICHT

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird aufgrund der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB abgesehen.

## 9. STÄDTEBAULICHE WERTE

| Nutzungsart                                                  | Fläche in m² |
|--------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>                           | 1.630        |
| └ davon mit Anpflanzgebot (Strauchhecke)                     | 177          |
| <b>Private Grünflächen (Hausgärten/Gewässerschutz)</b>       | 170          |
| <b>Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</b> | 288          |
| └ davon mit Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Anliegerweg“     | 178          |
| └ davon mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“                | 110          |
| <b>Summe</b>                                                 | <b>2.088</b> |

## 10. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung am 29.04.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Radbruch den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Forstkoppeln“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

In seiner Sitzung am 19.07.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Radbruch den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.