



# Bebauungsplan Nr. 27

## Hofkoppeln – Ost

- Inhalt: Planteil (M 1 : 1000)  
Textliche Festsetzungen und Hinweise  
Kurzbeurteilung zum Bebauungsplan
- Anlagen: Nr. 1: Baugrunderkundung  
Nr. 2: Arten- und biotopschutzfachliche Begutachtung  
Nr. 3: Standortanalyse Grundschule
- Stand: Vorentwurf, Dezember 2025  
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

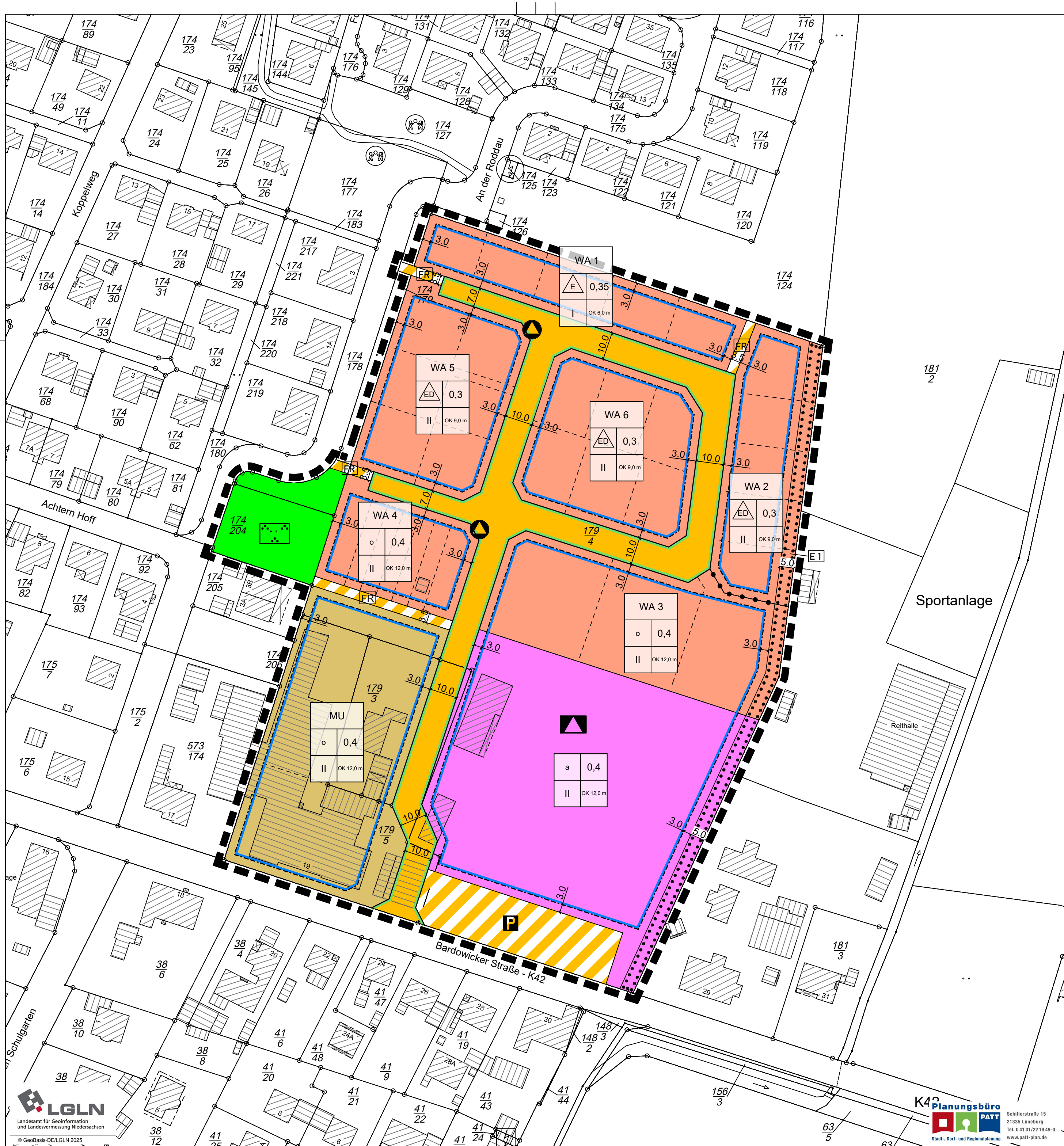
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Radbruch durch:

**Planungsbüro**



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)



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- z. B. **0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- z. B. **II** Vollgeschosse als Höchstmaß
- z. B. **OK 11,0 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: Oberkante (OK)  
unterer Höhenbezugspunkt: OKFF im EG  
oberer Höhenbezugspunkt: OK Attika / OK Dachfirst

3. Bauweise, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- hier: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf - Schule** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- P** Öffentliche Parkfläche
- FR** Fuß- und Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Versorgungsfläche Abfall** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7. Grünflächen

- Parkanlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

9. 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 Baugebiets** (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gemeinde Radbruch  
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 27  
Hofkoppeln - Ost

Vorentwurf, November 2025



M. 1:1000



# Textliche Festsetzungen

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA6) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Innerhalb des urbanen Gebiets (MU) sind Tankstellen unzulässig. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2. Die zulässige Sockelhöhe (OKFF im EG) für Hauptgebäude wird auf max. 8,4 m (NHN) festgesetzt. Von der Festsetzung der Sockelhöhe können Ausnahmen bedingt durch besondere Geländeverhältnisse zugelassen werden. Das gegebene Höchstmaß darf bei diesen Ausnahmen insoweit überschritten werden, bis die Sockelhöhe mit dem ohne Auffüllung vorhandenen, höchsten an das Gebäude grenzende Geländepunkt übereinstimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

## ERHALTUNGSGEBOTE UND PFLANZLISTE

- 3.1 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind alle vorhandenen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände, dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit ist eine standortgerechte Ersatzpflanzung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unter Verwendung von Gehölzarten gem. Pflanzliste vorzunehmen. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.2 Innerhalb der Erhaltungsfläche E1 sind alle vorhandenen Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände, dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit ist eine standortgerechte Ersatzpflanzung innerhalb der Erhaltungsfläche E1 unter Verwendung von Gehölzarten gem. Pflanzliste vorzunehmen. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.3 Für die textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2 ist die nachfolgende Pflanzliste verbindlich. (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	12 - 14
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	10 - 12
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	12 - 14
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	12 - 14
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	12 - 14
Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>	12 - 14
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	12 - 14
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	12 - 14
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	12 - 14
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	12 - 14
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	12 - 14
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	12 - 14

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3 x v.), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem

Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm).

## **OBERFLÄCHENWASSER**

4. Unbelastetes Niederschlagswasser ist, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu versickern und zu verdunsten. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 u. 20 BauGB)

## **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

- 5.1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA), des urbanen Gebiets (MU) und der Fläche für den Gemeinbedarf sind insgesamt mindestens 10 Nistplätze für die Mehlschwalbe neu zu schaffen. Hinweise: Die Nisthilfen für die Mehlschwalbe sollten außen an Gebäuden angebracht werden, möglich ist aber auch die Errichtung von sogenannten Schwalbentürmen. Zu achten ist insbesondere auf freien An-/Abflug, die Höhe sollte mindestens etwa 3 m betragen und die Einfluglöcher sollten möglichst nach Ost bis Südost ausgerichtet sein. Die Nisthilfen müssen vor der nächsten Brutsaison bis Mitte März zur Verfügung stehen, die Anbringung kann als Zwischenlösung während der Bauphase auch provisorisch erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA), des urbanen Gebiets (MU) und der Fläche für den Gemeinbedarf sind insgesamt mindestens 10 Nistplätze für den Haussperling neu zu schaffen. Hinweise: Die Nistkästen für den Haussperling sollten an Gebäuden angebracht werden. Zu achten ist insbesondere auf freien An-/Abflug, die Höhe sollte mindestens etwa 3 m je Seite betragen und die Einfluglöcher sollten möglichst nach Ost bis Südost ausgerichtet sein. Die Nisthilfen müssen vor der nächsten Brutsaison bis Ende Februar zur Verfügung stehen, die Anbringung kann als Zwischenlösung während der Bauphase auch provisorisch erfolgen. Die Kästen können auch vom Feldsperling genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA), des urbanen Gebiets (MU) und der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 3 Sommerquartiere für Fledermäuse neu zu schaffen. Hinweise: Die Kästen können sowohl an Gebäuden als auch an Bäumen angebracht werden. Zu achten ist auf freien An-/Abflug von schräg unten, die Höhe sollte mindestens etwa 3 m betragen und die Einfluglöcher sollten möglichst nach Ost bis Südwest ausgerichtet sein. Die Kästen müssen vor der nächsten Saison bis Ende März zur Verfügung stehen, die Anbringung kann als Zwischenlösung während der Bauphase auch provisorisch erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## **Hinweise**

### **1.. ARTENSCHUTZ**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände müssen die Baufeldfreimachung und der Gebäuderückbau außerhalb der Brut-/Setzzeit der betroffenen Arten erfolgen. Die Baufeldfreimachung (insbesondere die Fällung der Bäume und Sträucher) kann in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen, empfohlen wird jedoch zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar. Auch der Gebäuderückbau sollte möglichst zwischen Dezember und März erfolgen.

## 2.. PHOTOVOLTAIK UND SOLARTHERMIE

Gem. § 32a NBauO sind bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung oder zur Erzeugung thermischer Energie auszustatten.

## 3. DENKMALPFLEGE

Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

## 4. KAMPFMITTEL

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu informieren.

## 5. RECHTSGRUNDLAGEN

Maßgebend sind

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz** (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)

## 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 den Bebauungsplan Nr. 27 „Hofkoppeln – Ost“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Radbruch, den

.....  
- Bürgermeister -

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Hofkoppeln – Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Radbruch, den

.....  
- Bürgermeister -

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung/Flur: Gemarkung Radbruch, Flur 1  
Maßstab: 1 : 1000  
Quellvermerk: © GeoBasis-DE/LGLN 2025



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.08.2025.

Lüneburg, den

.....  
LGLN 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](http://www.patt-plan.de)

Lüneburg, den

.....  
- Planverfasser -

## Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung waren vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Radbruch, den

.....  
- Bürgermeister -

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat den Bebauungsplan Nr. 27 „Hofkoppeln – Ost“ 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 den Bebauungsplan Nr. 27 „Hofkoppeln – Ost“ wird hiermit ausfertigt.

Radbruch, den

.....  
- Bürgermeister -

### **Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Lüneburg 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 -





# Bebauungsplan Nr. 27

## Hofkoppeln - Ost

### Kurzbegründung zum Bebauungsplan

**Vorentwurf**  
Dezember 2025

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)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Bauleitplanung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Standortwahl und Alternativenprüfung .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Lage und Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
4.1 Raumordnung (RROP und LROP).....	6
4.2 Flächennutzungsplan .....	7
4.3 Angrenzende Bebauungspläne .....	8
4.4 Schutzgebiete (BNatSchG, NNatSchG, Natura 2000).....	9
4.5 Hochwasserschutz .....	9
<b>5. Grundzüge der Planung .....</b>	<b>10</b>
5.1 Städtebauliches Konzept .....	10
5.2 Anbindung und Verkehr.....	11
5.3 Grünordnung .....	11
5.4 Ver- und Entsorgung.....	11
<b>6. Festsetzungen und deren Auswirkungen .....</b>	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen .....	13
6.3 Flächen für den Gemeinbedarf .....	14
6.4 Verkehrsflächen und Versorgungsflächen .....	14
6.5 Grünflächen und Grünordnung .....	14
6.6 Oberflächenwasser .....	15
6.7 Artenschutz .....	15
<b>7. Hinweise .....</b>	<b>16</b>
7.1 Artenschutz .....	16
7.2 Photovoltaik und Solarthermie .....	16
7.3 Denkmalpflege .....	16
7.4 Kampfmittel.....	16
<b>8. Umweltbericht und Eingriffsregelung .....</b>	<b>16</b>
<b>9. Städtebauliche Werte .....</b>	<b>17</b>
<b>10. Bauleitplanerisches Verfahren .....</b>	<b>17</b>

## TEIL A: BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG



Abb. 1: Übersichtsplan; Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg

In der Gemeinde Radbruch besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnraum in unterschiedlichen Typologien, wie Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern. Aufgrund der bestehenden Infrastrukturen in der Gemeinde, insbesondere der Grundschule, den Kindertagesstätten oder auch dem Dorfladen, sowie aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auf der Eisenbahnstrecke zwischen Hamburg und Lüneburg ist der Standort auch unter raumplanerischen Gesichtspunkten besonders für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll daher im Bereich der derzeitigen Sportanlagen nördlich der Bardowicker Straße, welche zukünftig aus der Nutzung fallen, eine verträgliche wohnbauliche Entwicklung ermöglicht werden. Durch die Nachnutzung baulich vorbelasteter Flächen können der Vorstoß in die offene Landschaft an anderer Stelle vermieden und die potenziellen Umweltauswirkungen der wohnbaulichen Entwicklung vermindert werden.

Neben der wohnbaulichen Entwicklung soll mit der vorliegenden Bauleitplanung auch der Neubau der Schäfer-Ast-Grundschule an einem neuen Standort vorbereitet werden. Die Schäfer-Ast-Grundschule in Radbruch besuchen derzeit etwa 125 Schülerinnen und Schüler, verteilt auf sieben Klassen. Auf Grundlage demographischer Daten wird von einem dauerhaftem zweizügigem Schulbetrieb ausgegangen, welcher derzeit aufgrund der räumlichen Gegebenheiten am bestehenden Schulstandort in der Schäfer-Ast-Straße nur unzufriedenstellend durch bauliche Übergangslösungen sichergestellt werden kann. Die vorgesehene Umstellung auf einen Ganztagsschulbetrieb erhöht die Anforderungen an das Schulgebäude noch weiter, sodass ein Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf entsteht. Unter Beachtung der vorliegenden Standortuntersuchung für den Grundschulstandort sieht

der vorliegende Bebauungsplan daher die Ausweisung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche für den Schulneubau nördlich der Bardowicker Straße vor.

Die unmittelbar an die Bardowicker Straße angrenzenden Bereiche sind durch eine gemischte Nutzungsstruktur vorgeprägt. Hier sollen auch zukünftig gemischte Nutzungen ermöglicht sein. Denkbar sind z.B. Wohnen, ein Dorfgemeinschaftshaus, Gastronomie oder Geschäfts- und Bürogebäude.

Um die oben beschriebenen Entwicklungen am Standort zu ermöglichen, erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Aufstellung erfolgt im Normalverfahren mit Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bardowick.

## **2. STANDORTWAHL UND ALTERNATIVENPRÜFUNG**

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung ist eine Standort- und Alternativenprüfung erfolgt. Bei der Identifikation geeigneter Standorte für die oben beschriebenen Nutzungen wurden u.a. bestehende naturschutzfachliche Schutzgebiete und sonstige naturschutzfachlich bedeutsam Bereiche beachtet. In Radbruch und der näheren Umgebung sind diesbezüglich insbesondere das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“, ein Großvogellebensraum für den Schwarzstorch und wertvolle Bereiche für Brutvögel von Bedeutung. Diese Flächen wurden als Standortoptionen ausgeschlossen. Darüber hinaus wurde die Lage innerhalb des Siedlungskörpers in die Standortentscheidung einbezogen. Ziel ist ein möglichst zentraler Standort, um eine gute Erreichbarkeit sicherzustellen, Verkehrsaufkommen zu minimieren und zugunsten des nichtmotorisierten Verkehrs zu verlagern. Zudem kann an zentralen Standorten der bauliche Vorstoß in die offene Landschaft mit entsprechenden Umweltauswirkungen auf Natur- und Landschaft vermieden werden. Daher wurde von peripher gelegenen Standortalternativen abgesehen.

Wohnbauliche Entwicklung: Für die beabsichtigte vorrangig wohnbauliche Entwicklung wurden die Standorte „Hofkoppeln Ost“ und „Peerort Ost“, für den derzeit ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt wird, als besonders geeignet identifiziert. Der Standort „Hofkoppeln Ost“ weist mit der bestehenden Sportnutzung eine bauliche Vorprägung auf. Da die Sportnutzung am Standort durch eine Verlagerung in den Bürger- und Sportpark Radbruch in absehbarer Zeit entfällt, bietet sich hier das Potenzial einer städtebaulich und naturschutzfachlich sinnvollen Nachnutzung. Die Inanspruchnahme bislang baulich ungenutzter Flächen, wie z.B. landwirtschaftlicher Flächen an den Siedlungsrändern, kann so vermieden werden. Stattdessen können baulich vorbelastete und gut in den Siedlungskörper integrierte Flächen herangezogen werden. Diese Möglichkeit einer Folgenutzung bereits belasteter Flächen konnte im Zuge der Alternativenprüfung an keinem anderen Standort mit entsprechender Verfügbarkeit identifiziert werden.

Grundschulstandort: Bezüglich des Grundschulstandortes ist eine Standort- und Alternativenprüfung bereits durch die vorliegende Standortanalyse zum Grundschulstandort Radbruch (Anlage 3) erfolgt. Geprüft wurden 7 potenzielle Standorte unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit und planungsrechtlicher Voraussetzungen, der Flächengröße und der Entwicklungsmöglichkeiten, der Lage und der Erreichbarkeit per ÖPNV bzw. Fuß- und Radverkehr, baulich-funktionaler Synergieeffekte, potenzieller Nutzungskonflikte, der Auswirkungen auf den Schulbetrieb während der Übergangs- und Bauphase sowie der erwartbaren Umweltauswirkungen. Der gewählte Standort „Hofkoppeln Ost“ bietet ein geeignetes Flächenangebot mit einer ausreichenden Flächengröße, die je nach Bedarf zugeschnitten werden kann. Eine modulare Bauweise aus eingeschossigen Baukörpern, die

sich bei Bedarf flexibel um- und nachnutzen lassen, ist am Standort daher gut realisierbar. Auch zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Flächenangebot gegeben. Aufgrund der zentralen Lage ist der Standort gut per Fuß- und Radverkehr erreichbar. Mit der Bushaltestelle „Wittorfer Weg“ an der Bardowicker Straße ist bereits ein Anschluss an den ÖPNV vorhanden. Durch die Nähe zum geplanten Sportpark liegt ein hohes Synergiepotential z.B. hinsichtlich gemeinsam genutzter Sportanlagen vor. Auf den Neubau einer eigenen Sporthalle auf dem Schulgelände kann so ggf. verzichtet werden. Die Erschließung des Schulstandortes soll über die Bardowicker Straße erfolgen. Auf diese Weise werden keine Wohngebiete durch den Hol- und Bringverkehr belastet. Durch einen Neubau am Standort kann der Schulbetrieb im Bestandsgebäude bis zum Umzug ohne Beeinträchtigungen fortgeführt werden.

### 3. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES



Abb. 2: Luftbild 2024; Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bardowicker Straße in Radbruch und ist in seinem Ausgangszustand durch die bestehenden Sportanlagen, insbesondere durch Fußball- und Tennisplätze, baulich vorgeprägt. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich bestehende Gebäude, u.a. das ehemalige Gasthaus Sasse. Prägende Gehölzbestände befinden sich entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs, im Bereich des bestehenden Parkplatzes im Süden des Geltungsbereichs sowie angrenzend an die Straße „An der Roddau“. Das Gelände weist kein nennenswertes Gefälle auf. Laut Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) liegen im Polargebiet überwiegend Böden des Typs Tiefer Gley vor.

Die Umgebung des Geltungsbereichs stellt sich im Norden, Westen und Süden als überwiegend wohnbaulich genutztes Siedlungsgebiet mit überwiegend offener Einzelhausbebauung dar. Nördlich befindet sich eine bestehende Parkanlage, die den Geltungsbereich vom nördlich angrenzenden Baugebiet Hofkoppeln II trennt.



## 4. PLANERISCHE VORGABEN

### 4.1 Raumordnung (RROP und LROP)

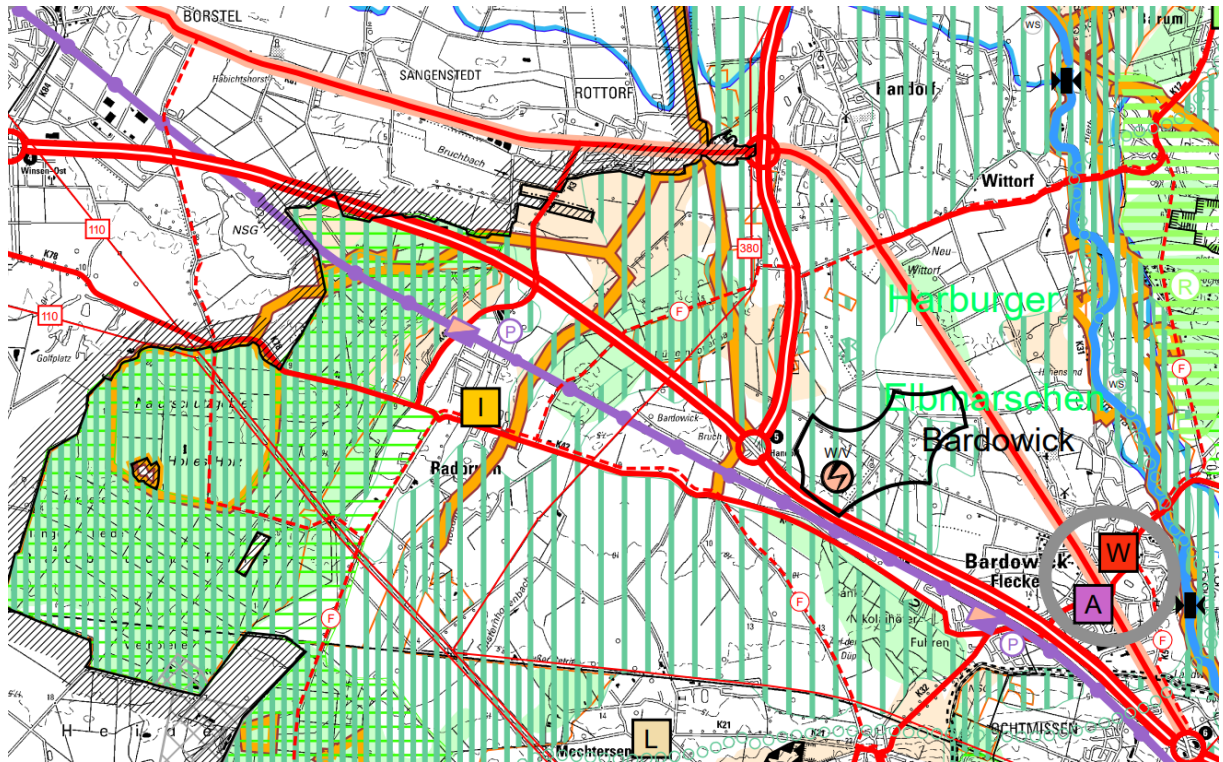


Abb. 3: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

#### Siedlungsentwicklung; Sicherung vorhandener Infrastruktur

Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung von 2016 (RROP) 2.1 06 haben die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten (siehe auch: LROP 2.1 02). Dies gilt sowohl für die Haltepunkte des schienengebundenen als auch des straßengebunden ÖPNV. Dieses Ziel der Raumordnung wird mit der vorliegenden Bauleitplanung beachtet. Radbruch verfügt über einen Haltepunkt an der hoch frequentierten Bahnstrecke zwischen Hamburg und Lüneburg. Durch die vorgesehene Ausweisung von Wohnbauflächen in fußläufiger Entfernung zum Haltepunkt wird die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs gefördert.

Radbruch ist gemäß RROP 2.1 12 als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ festgelegt (siehe auch: LROP 2.1 02 und 2.2 03). Soweit Standorte unterhalb der Ebene von zentralen Orten herausgehobene Infrastrukturfunktionen haben, sollen diese möglichst gesichert werden. Dies gilt insbesondere für Standorte mit Grundschulen oder Einrichtungen der Nahversorgung. Durch die Sicherung, insbesondere aber eine Ergänzung von derartigen Funktionen dürfen jedoch zentralörtliche Funktionen der zugeordneten oder benachbarten Grundzentren oder Grundzentren mit mittelzentralen Teilfunktionen nachweislich nicht beeinträchtigt werden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden u.a. zur Beachtung dieses Ziels neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Entwicklung darf dabei gemäß RROP 2.1 14 auch über eine reine Eigenentwicklung hinausgehen. Durch eine behutsame wohnbauliche Entwicklung können die vorhandenen Infrastrukturen in Radbruch, insbesondere die Grundschule und die Kindertagesstätten, trotz sinkender Haushaltsgrößen und einer älter werdenden Bevölkerung langfristig gesichert werden. Darüber hinaus sieht die vorliegende Bauleitplanung auch eine Gemeinbedarfsfläche für den neuen Grundschulstandort vor, wodurch diese Infrastruktur auch unmittelbar gesichert

und an neue Ansprüche angepasst wird. Eine Beeinträchtigung zentralörtlicher Funktionen benachbarter Grundzentren kann dabei ausgeschlossen werden, da der neue Standort vorrangig der Anpassung der bestehenden Schule an neue (räumliche) Anforderungen, insbesondere durch den Ganztagsbetrieb, dient.

#### Natur und Landschaft

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft oder für Grünlandbewirtschaftung sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Vorranggebiet Natura 2000, welches das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“ im Bereich der Roddau abbildet. Planungsbedingte Auswirkungen auf dieses Vorranggebiet werden aufgrund der räumlichen Entfernung zu den Änderungsbereichen nicht erwartet.

#### Verkehr

Die Bardowicker Straße ist im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dieser Funktion vor.

### 4.2 Flächennutzungsplan

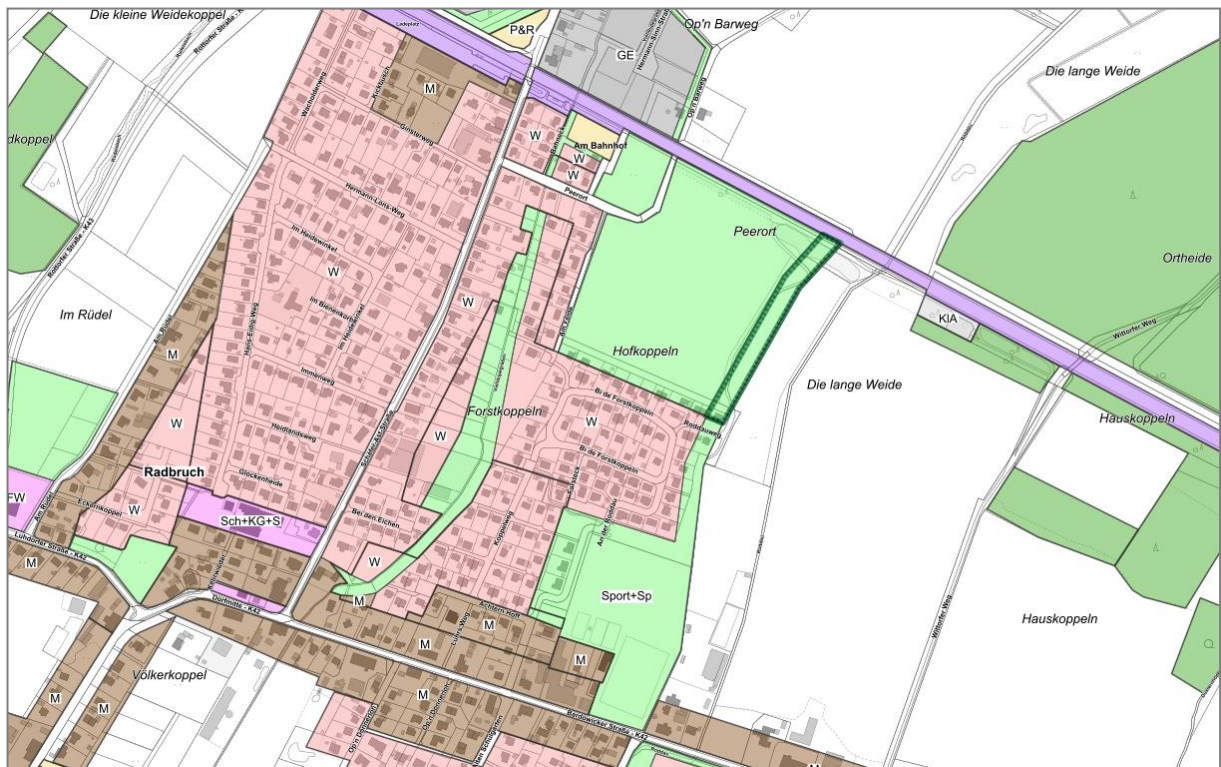


Abb. 4: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick, Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick ist der Geltungsbe-  
reich des Bebauungsplans überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-  
platz, Spielplatz, Bolzplatz“ sowie als gemischte Baufläche ausgewiesen. Um das Entwick-  
lungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu beachten, wird eine Änderung des Flächennutzungs-  
plans erforderlich. Diese 43. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Auf-  
stellung des Bebauungsplans.



### 4.3 Angrenzende Bebauungspläne

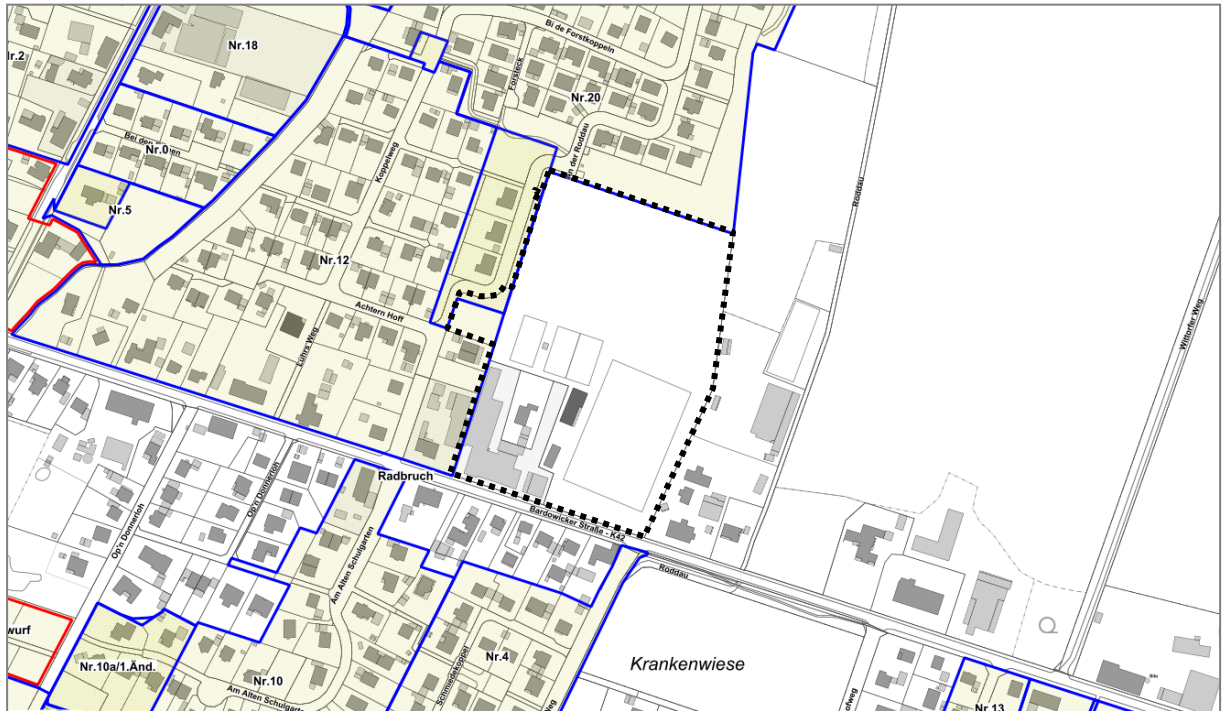


Abb. 5: Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne; Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung grenzt an die Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne Nr. 12 „Hofkoppeln 1. Bauabschnitt“ im Westen und Nr. 20 „Hofkoppeln II“ im Norden. Beide bestehenden Bauleitpläne werden durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Hofkoppeln – Ost“ auch geringfügig überplant bzw. geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 12 setzt im Wesentlichen gemischte Nutzungen entlang der Bardowicker Straße und allgemeine Wohngebiete im nördlichen Anschluss fest. Diese Nutzungsgliederung wird in der vorliegende Bauleitplanung aufgegriffen. Im Übergangsbereich zum Bebauungsplan Nr. 27 erfolgt zudem die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Diese soll erhalten werden, wird aber in den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung aufgenommen, um eine an die zukünftige Bebauung angepasste Neugestaltung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 20 setzt im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete mit den dazugehörigen Straßenverkehrs- und Grünflächen nördlich und westlich des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung fest. Die unmittelbar angrenzenden Grünflächen werden im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung erhalten und in die städtebauliche Struktur integriert. Lediglich im Bereich der Wallhecke entlang der Straße „An der Roddau“ erfolgt eine kleine Unterbrechung des Gehölzbestandes, um das neue Baugebiet für den Fuß- und Radverkehr an die bestehenden Siedlungsstrukturen anzubinden.

#### 4.4 Schutzgebiete (BNatSchG, NNatSchG, Natura 2000)

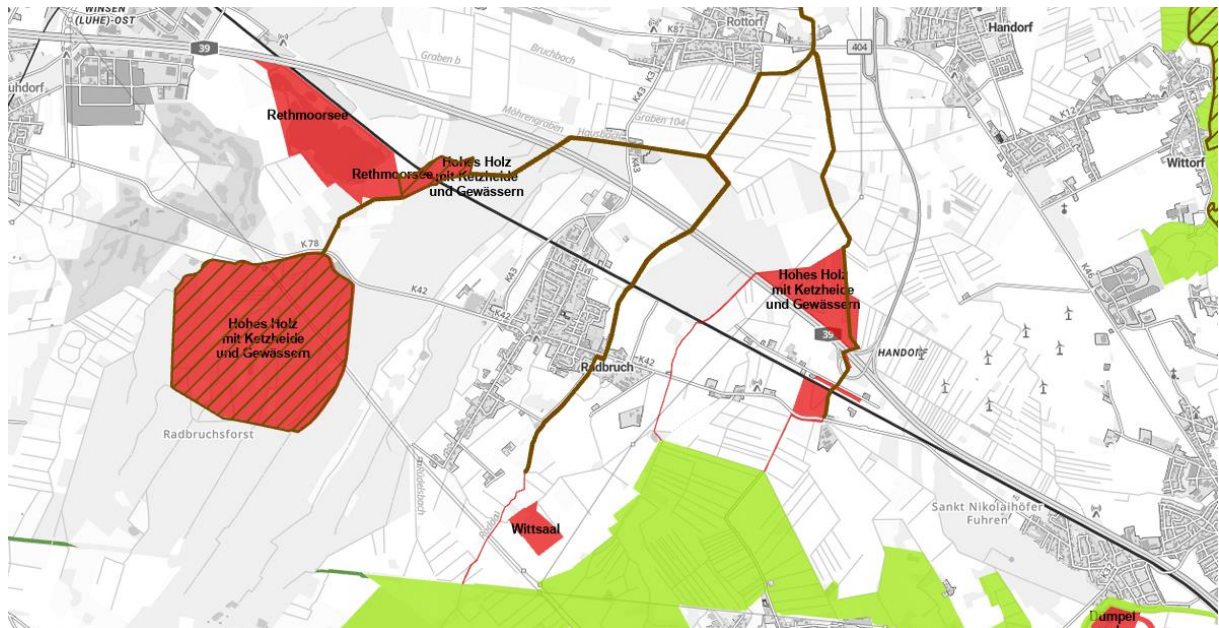


Abb. 6: Schutzgebiete nach BNatSchG/NNatSchG und Natura 2000; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender naturschutzfachlicher Schutzgebiete nach BNatSchG/NNatSchG und außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wie FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten. Im Bereich der Roddau östlich des Geltungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“. Aufgrund der räumlichen Entfernung von mehr als 50 m werden keine planungsbedingten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erwartet.

#### 4.5 Hochwasserschutz

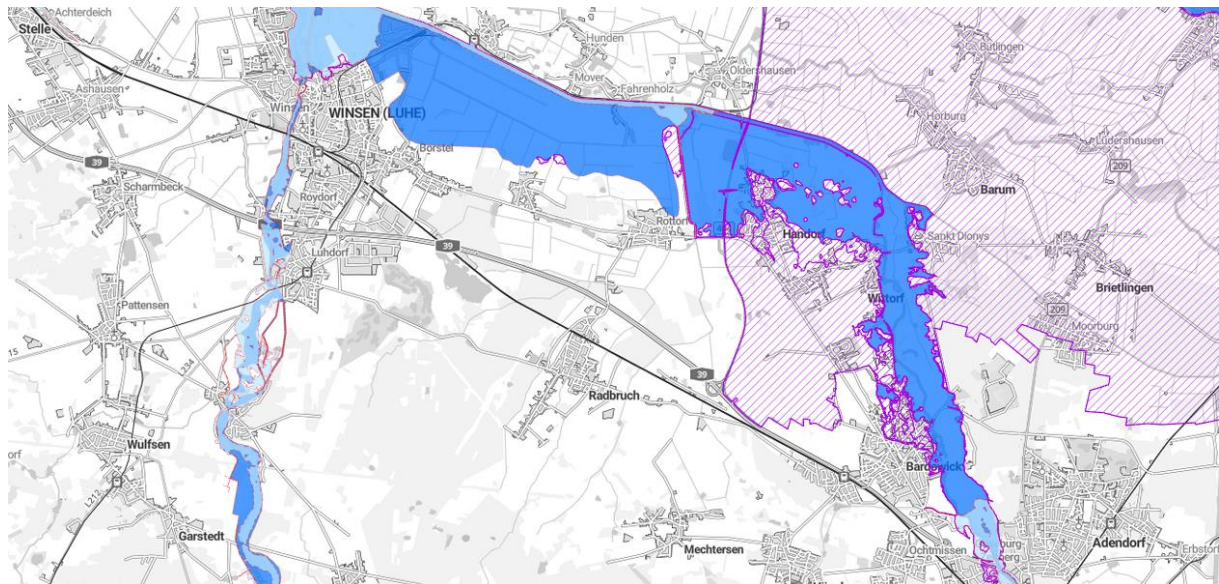


Abb. 7: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (blau) und Risikogebiete außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (schraffiert)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten nach § 78b WHG.



## 5. GRUNDZÜGE DER PLANUNG



Abb. 8: Städtebaulicher Entwurf

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine gemischte Nutzungsstruktur im unmittelbaren Anschluss an die Bardowicker Straße im Süden und eine zunehmend wohnbaulich geprägte Nutzung im Norden des Plangebiets vor. Damit wird die Nutzungsgliederung der umliegenden Bereiche, insbesondere aus dem Bebauungsplan Nr. 12 „Hofkoppeln 1. Bauabschnitt“, aufgegriffen und fortgeführt. Der neue Schulstandort befindet sich im Südosten des Plangebiets. Im Rahmen der gemischten Nutzungen im Südwesten sind z.B. Wohnen, ein Dorfgemeinschaftshaus, Gastronomie oder Geschäfts- und Bürogebäude denkbar.



Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Gliederung des Plangebiets mit dichteren Gebäudetypologien im Süden (z.B. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, 2 Vollgeschosse) und einer zunehmend aufgelockerten Bebauung im Norden (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Bungalows, 1-2 Vollgeschosse).

### **5.2 Anbindung und Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebiets erfolgt von Süden über eine Anbindung an die Bardowicker Straße. Eine Ringerschließung im Norden des Geltungsbereichs stellt auch die Befahrbarkeit für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge sicher. Einzelne Baugrundstücke im Nordwesten des Geltungsbereichs werden über schmalere Anliegerwege erschlossen. Eine Anbindung des Baugebiets an die Straße „An der Roddau“ erfolgt ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr, sodass die umliegenden Wohngebiete nicht von zusätzlichen motorisierten Verkehren belastet werden. Weitere Fuß- und Radwegverbindungen sind in die öffentlichen Grünflächen im Osten und Norden des Plangebiets vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll vorrangig auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden. Im südlichen Anschluss an den Grundschulstandort befindet sich eine bestehende Stellplatzanlage mit direkter Anbindung an die Bardowicker Straße, welche erhalten werden soll. Sie kann den ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb und ggf. auch angrenzender Nutzungen aufnehmen.

### **5.3 Grünordnung**

Prägende Gehölzbestände befinden sich vor allem entlang der östlichen Grenze des Plangebiets sowie im Bereich der Stellplatzanlage im Süden. Aufgrund ihrer Bedeutung für das Siedlungs- und Landschaftsbild werden diese erhalten. Im Westen des Geltungsbereichs ist die Erhaltung und Umgestaltung der bestehenden Grünfläche an der Straße „An der Roddau“ vorgesehen. Im Übrigen profitiert das neue Baugebiet auch durch die bestehende Grünfläche im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich. Die Erreichbarkeit der genannten Grünflächen für Fußgänger und Radfahrer wird durch entsprechende Wegeverbindungen sichergestellt.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (z.B. Trinkwasser, Schmutzwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik, Löschwasser) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Die Abfallentsorgung wird durch die Befahrbarkeit der internen Erschließungswege für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge sichergestellt. Im Bereich der schmalen Anliegerwege, welche nicht für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge befahrbar sind, werden Bereitstellungsflächen für die Müllabholung vorgesehen. Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgen zentral durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Abwassergesellschaft Bardowick. Die Oberflächenentwässerung soll vorrangig durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung liegt in kommunaler Zuständigkeit. In der Regel wird die Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz gestattet.

## 6. FESTSETZUNGEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN

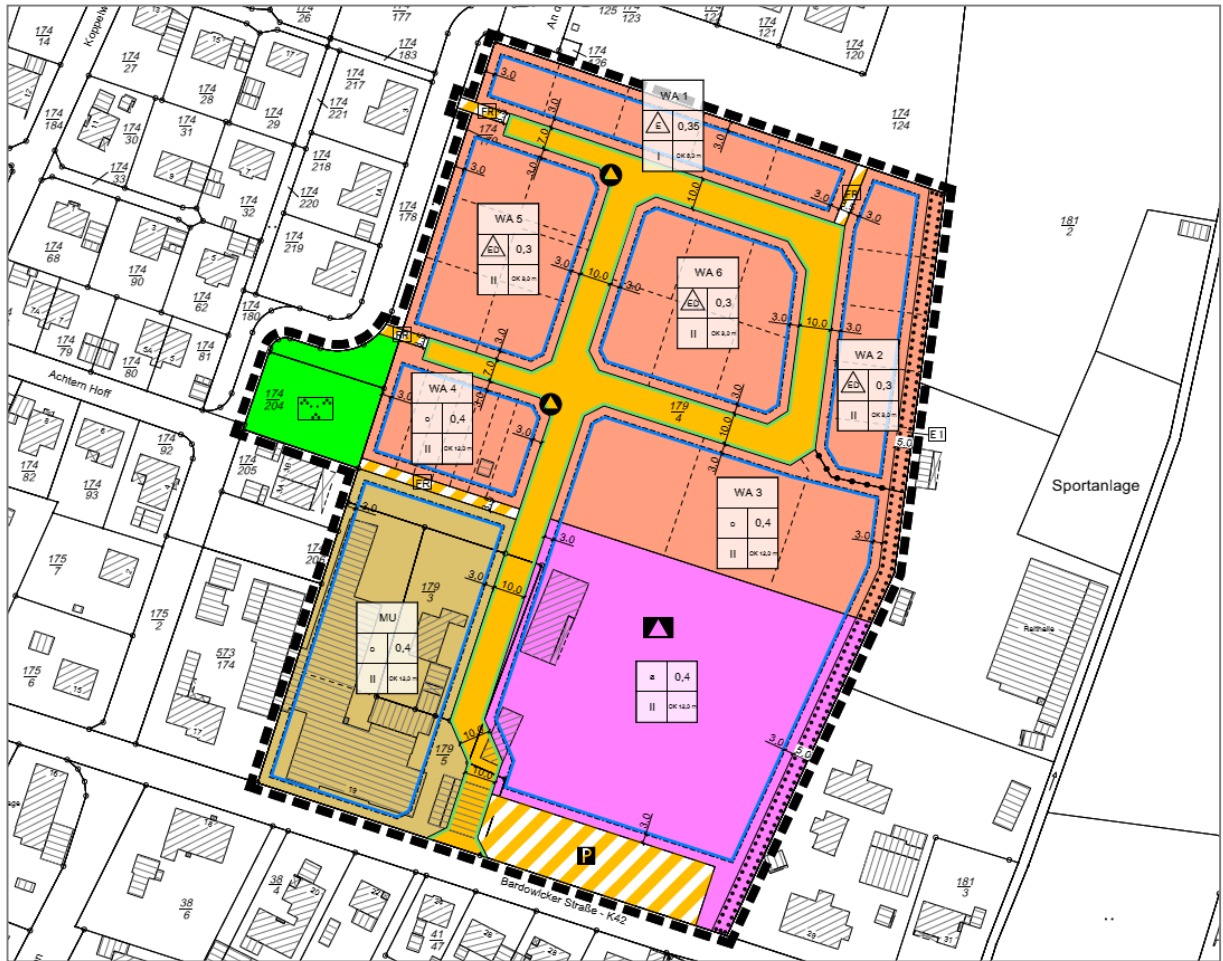


Abb. 9: Planteil des Bebauungsplans

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Um das oben beschriebene Nutzungsspektrum im Plangebiet zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) im Süden sowie allgemeiner Wohngebiete (WA1 - WA6) im Norden des Plangebiets.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Damit bildet dieser Gebietstyp das im Anschluss an die Bardowicker Straße beabsichtigte gemischte Nutzungsspektrum ab. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Innerhalb urbaner Gebiete sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Tankstellen sind innerhalb urbaner Gebiete ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Diese werden jedoch textlich als unzulässig festgesetzt, da sie der angestrebten Nutzungscharakteristik nicht entsprechen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Die in allgemeinen Wohngebieten ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da sie dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen.

Durch die Festsetzung des urbanen Gebiets und der allgemeinen Wohngebiete wird der bebaute Siedlungsbereich Radbruchs in östliche Richtung erweitert. Da es sich jedoch um vormalige Sportplatzflächen und somit vorbelastete Flächen handelt, geht dies mit vertretbaren Umweltauswirkungen einher. Insbesondere kann durch die Nachnutzung der Sportplatzflächen der Vorstoß in die offene Landschaft an anderer Stelle vermieden werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen**

Um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 und einer Höchstzahl von 1 bis 2 Vollgeschossen die Voraussetzungen für eine kompakte und flächensparende Bebauung geschaffen, die sich gleichzeitig in das bestehende aufgelockerte Siedlungsbild Radbruchs einfügt. Dabei erfolgt eine städtebauliche Gliederung von kompakteren baulichen Typologien im Süden hin zu sehr aufgelockerter Bebauung im Norden des Geltungsbereichs. So werden für den südlichen Teil eine offene Bauweise, die auch Mehrfamilienhäuser zulässt, eine GRZ von 0,4, zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe (OK) von 12 m festgesetzt. Im nördlichen Teil sind hingegen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und eine GRZ von 0,3 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 9 m zu beachten. In der nördlichen Baureihe im Übergang zur bestehenden Grünfläche ist eine Bungalowbebauung vorgesehen, die weitgehend der gegenüberliegenden Baureihe aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 entspricht. In diesem Bereich sind nur Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Gebäudehöhe von 6 m zulässig. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise (hier: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) festgesetzt, um für den Schulneubau auch längere Baukörper als 50 m zuzulassen.

Unterer Höhenbezugspunkt für die o.g. Gebäudehöhenfestsetzungen ist die Sockelhöhe (OKFF) des jeweiligen Gebäudes. Diese darf entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 eine maximale Höhe von 8,4 m (NN) aufweisen. Oberer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Attika bzw. die Oberkante Dachfirst.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine flexible Bebauung und regeln im Wesentlichen die Mindestabstände zu den Straßenverkehrsflächen und den angrenzenden Nutzungen.

### **6.3 Flächen für den Gemeinbedarf**

Um den neuen Schulstandort der Schäfer-Ast-Grundschule bauleitplanerisch zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“. Die Fläche ist zusammen mit der südlich angrenzenden Stellplatzfläche ausreichend dimensioniert um den Schulneubau auch bei vergleichsweise flächenintensiver modularer und eingeschossiger Bauweise aufzunehmen.

### **6.4 Verkehrsflächen und Versorgungsflächen**

Um die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets sicherzustellen, erfolgt die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen. Mit einer Regelbreite von 10 m sind diese ausreichend dimensioniert um auch fahrbahnbegleitende Versickerungsmulden, Straßenbaumpflanzungen oder auch einzelne Stellplätze aufzunehmen. Die Straßenverkehrsflächen sind ebenfalls ausreichend dimensioniert, um die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllsammelahrzeugen sicherzustellen. Im Nordwesten des Plangebiets sind zwei 7 m breite Stichwege vorgesehen. Diese dienen der flächenschonenden Erschließung der hinterliegenden Grundstücke. Da diese Stichwege keine Wendemöglichkeiten für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge bieten, werden zwei entsprechende Versorgungsflächen „Abfall“ für Bereitstellungsplätze zur Müllabholung in den jeweiligen Einmündungsbereichen vorgesehen.

Um Durchlässigkeit des neuen Baugebiets für den nichtmotorisierten Verkehr zu erhöhen und um die umliegenden Grünflächen und Wohngebiete stärker mit dem neuen Baugebiet zu verknüpfen, werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die neuen Fuß- und Radwege verbinden das neue Baugebiet mit der bestehenden Grünfläche im Norden sowie mit der Parkanlage im Westen und schaffen fußläufige Verbindungen zur Straße „An der Roddau“.

Die bestehende Stellplatzanlage im Süden des Plangebiets soll erhalten und in das neue Baugebiet integriert werden. Sie wird daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Die Stellplatzanlage kann zukünftig den ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb und ggf. weiterer umliegender Nutzungen aufnehmen.

### **6.5 Grünflächen und Grünordnung**

Die bestehende Grünfläche im Bereich der Straße „An der Roddau“ soll erhalten werden und im Zuge der Entwicklung des Baugebiets in die neue Siedlungsstruktur eingebettet werden. Daher wird die entsprechende Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Neben dieser Grünfläche profitiert das Baugebiet auch von der bestehenden Grünfläche im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich. Diese wird ebenfalls über einen Fuß- und Radweg an das Baugebiet angebunden.

Erhaltenswerte Gehölzbestände befinden sich vor allem entlang der östlichen Plangebietsgrenze und im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage im Süden des Geltungsbereichs. Diese sollen aufgrund ihrer landschaftlichen und naturschutzfachlichen Bedeutung erhalten und in die neue Siedlungsstruktur integriert werden. Die Gehölze werden daher zeichnerisch (Erhaltungsfläche E1) und textlich (textliche Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.3) zum Erhalt festgesetzt.

## 6.6 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst am Ort des Niederschlages zur Versickerung gebracht werden, um es dem natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Daher wird eine vorrangige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser festgesetzt. Eine Brauchwassernutzung des Dachflächenwassers wird jedoch zugelassen.

## 6.7 Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine arten- und biotopschutzfachliche Begutachtung vor (Anlage 2). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.3 verbindlich gemacht.

Für die Mehlschwalbe sind mindestens 10 Nistplätze neu zu schaffen. Die Nisthilfen für die Mehlschwalbe sollten außen an Gebäuden angebracht werden, möglich ist aber auch die Errichtung von sogenannten Schwalbentürmen. Zu achten ist insbesondere auf freien An-/Abflug, die Höhe sollte mindestens etwa 3 m betragen und die Einfluglöcher sollten möglichst nach Ost bis Südost ausgerichtet sein. Die Nisthilfen müssen vor der nächsten Brutzeit bis Mitte März zur Verfügung stehen, die Anbringung kann als Zwischenlösung während der Bauphase auch provisorisch erfolgen. Geeignete Nisthilfen für die Mehlschwalbe sind z.B. von Fa. Schwegler ([www.Schwegler-Natur.de](http://www.Schwegler-Natur.de)) „Mehlschwalbennest Nr. 9B“ (2 Nistplätze), von Fa. Hasselfeldt ([www.Nistkasten-Hasselfeldt.de](http://www.Nistkasten-Hasselfeldt.de)) „Mehlschwalbendoppelnest MSN“ (auch als 4er Set S-MSN erhältlich) und „Mehlschwalbennest RSN“ sowie von Fa. Vivara ([www.Vivara.de](http://www.Vivara.de)) „WoodStone Mehlschwalbennest“ (2 Nistplätze) und „Kunstnistkasten Mehlschwalbe“ (2 Nistplätze). Möglich sind auch Rauchschaalen-Nisthilfen, diese können bei Anbringung an der Außenseite von Gebäuden auch von der Mehlschwalbe genutzt werden.

Für den Haussperling sind mindestens 10 Nistplätze neu zu schaffen. Die Nistkästen für den Haussperling sollten an Gebäuden angebracht werden. Zu achten ist insbesondere auf freien An-/Abflug, die Höhe sollte mindestens etwa 3 m betragen und die Einfluglöcher sollten möglichst nach Ost bis Südost ausgerichtet sein. Die Nisthilfen müssen vor der nächsten Brutzeit bis Ende Februar zur Verfügung stehen, die Anbringung kann als Zwischenlösung während der Bauphase auch provisorisch erfolgen. Die Kästen können auch vom Feldsperling genutzt werden. Geeignete Nistkästen für den Haussperling sind z.B. von Fa. Schwegler ([www.Schwegler-Natur.de](http://www.Schwegler-Natur.de)) „Sperlingskoloniehaus 1SP“ (3 Nistplätze), von Fa. Hasselfeldt ([www.Nistkasten-Hasselfeldt.de](http://www.Nistkasten-Hasselfeldt.de)) „Nistkasten für Sperlinge SPQM“ und „Universal Nistkasten mit 35 mm Flugloch H-35“ sowie von Fa. Vivara ([www.Vivara.de](http://www.Vivara.de)) „Sperlingsloft Almeria“. Es gibt auch Kästen, die in die Fassade eingebaut werden.

Für Fledermäuse sind mindestens 3 Sommer-Quartiere neu zu schaffen. Die Kästen können sowohl an Gebäuden als auch an Bäumen angebracht werden. Zu achten ist auf freien An-/Abflug von schräg unten, die Höhe sollte mindestens etwa 3 m betragen und die Einfluglöcher sollten möglichst nach Ost bis Südwest ausgerichtet sein. Die Kästen müssen vor der nächsten Saison bis Ende März zur Verfügung stehen, die Anbringung kann als Zwischenlösung während der Bauphase auch provisorisch erfolgen. Geeignete dauerhafte Kästen für Fledermaus-Sommerquartiere sind z.B. von Fa. Hasselfeldt ([www.Nistkasten-Hasselfeldt.de](http://www.Nistkasten-Hasselfeldt.de)) u.a. der „Fledermausspaltenkasten Dr. Nagel FSPK“ und von Fa. Schwegler ([www.Schwegler-Natur.de](http://www.Schwegler-Natur.de)) u.a. der „Fledermausflachkasten 1FF“. Diese Kästen sind selbstreinigend.



## **7. HINWEISE**

### **7.1 Artenschutz**

Ergänzend zu den in Abschnitt 6.7 beschriebenen artenschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die folgende Vermeidungsmaßnahme zu beachten: Die Baufeldfreimachung und der Gebäuderückbau müssen außerhalb der Brut-/Setzzeit der betroffenen Arten erfolgen. Die Baufeldfreimachung (insbesondere die Fällung der Bäume und Sträucher) kann in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen, empfohlen wird jedoch zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar. Auch der Gebäuderückbau sollte möglichst zwischen Dezember und März erfolgen.

### **7.2 Photovoltaik und Solarthermie**

Gem. § 32a Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sind bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung oder zur Erzeugung thermischer Energie auszustatten.

### **7.3 Denkmalpflege**

Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

### **7.4 Kampfmittel**

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu informieren.

## **8. UMWELTBERICHT UND EINGRIFFSREGELUNG**

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft Klima, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht (Teil II der Begründung) sowie im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung beschrieben und bewertet. Der Erstellung des Umweltberichts und die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgen zum nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

## 9. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbezeichnung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 6)	18.170
Urbanes Gebiet (MU)	5.725
Flächen für den Gemeinbedarf (Schule)	9.046
Öffentliche Grünfläche	1.337
Straßenverkehrsfläche	4.966
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	365
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche)	1.440
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>41.048</b>

## 10. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am 04.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Hofkoppeln – Ost“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... und Frist zum .....

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... und Frist zum .....

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Hofkoppeln – Ost“ wurde vom Rat der Gemeinde Radbruch in seiner Sitzung am ..... Als Satzung beschlossen.