

## **43. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **Teilplan Radbruch**

#### **Teiländerungsbereiche:**

- A „Peerort – Ost“
- B „Hofkoppeln – Ost“

#### **Anpassungsbereich (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB):**

- C „Grünfläche Viehdüpegraben“

#### **Inhalt:**

- Planteil (M 1 : 5.000)
- Hinweise, Präambel und Verfahrensvermerke
- Kurzbegründung

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Standortanalyse Grundschulstandort Radbruch

#### **Stand:**

- Vorentwurf, Oktober 2025
- Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Bardowick 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)



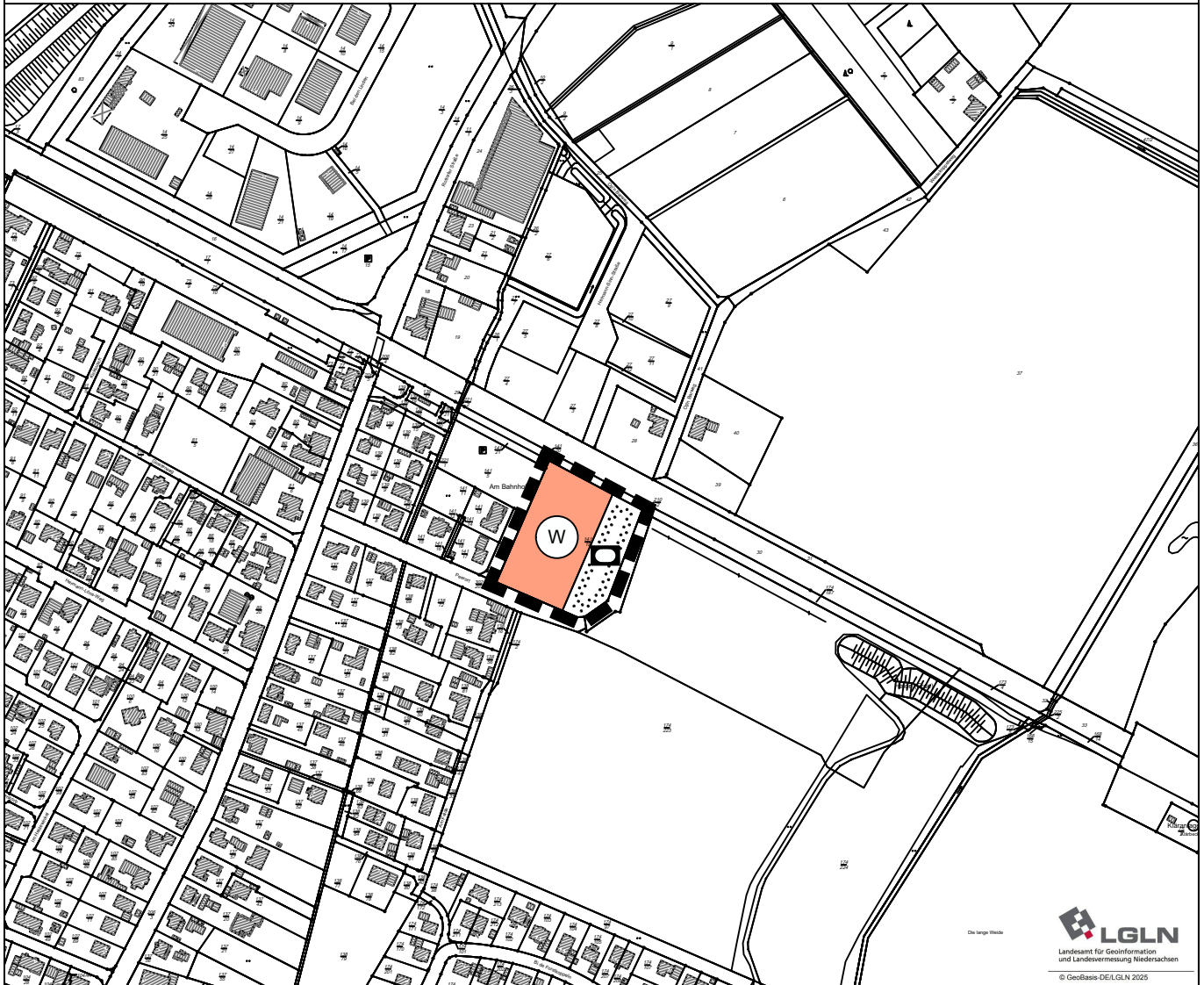
## 43. Änderung des Flächennutzungsplans Teilplan Radbruch

### Teiländerungsbereich A „Peerort - Ost“

Stand: Vorentwurf, Oktober 2025

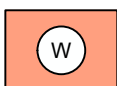


M. 1:5.000



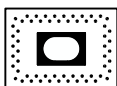
#### Planzeichenerklärung

##### 1. Art der baulichen Nutzung



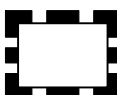
Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)

##### 2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Sportanlagen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

##### 3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans  
(Teiländerungsbereich A)



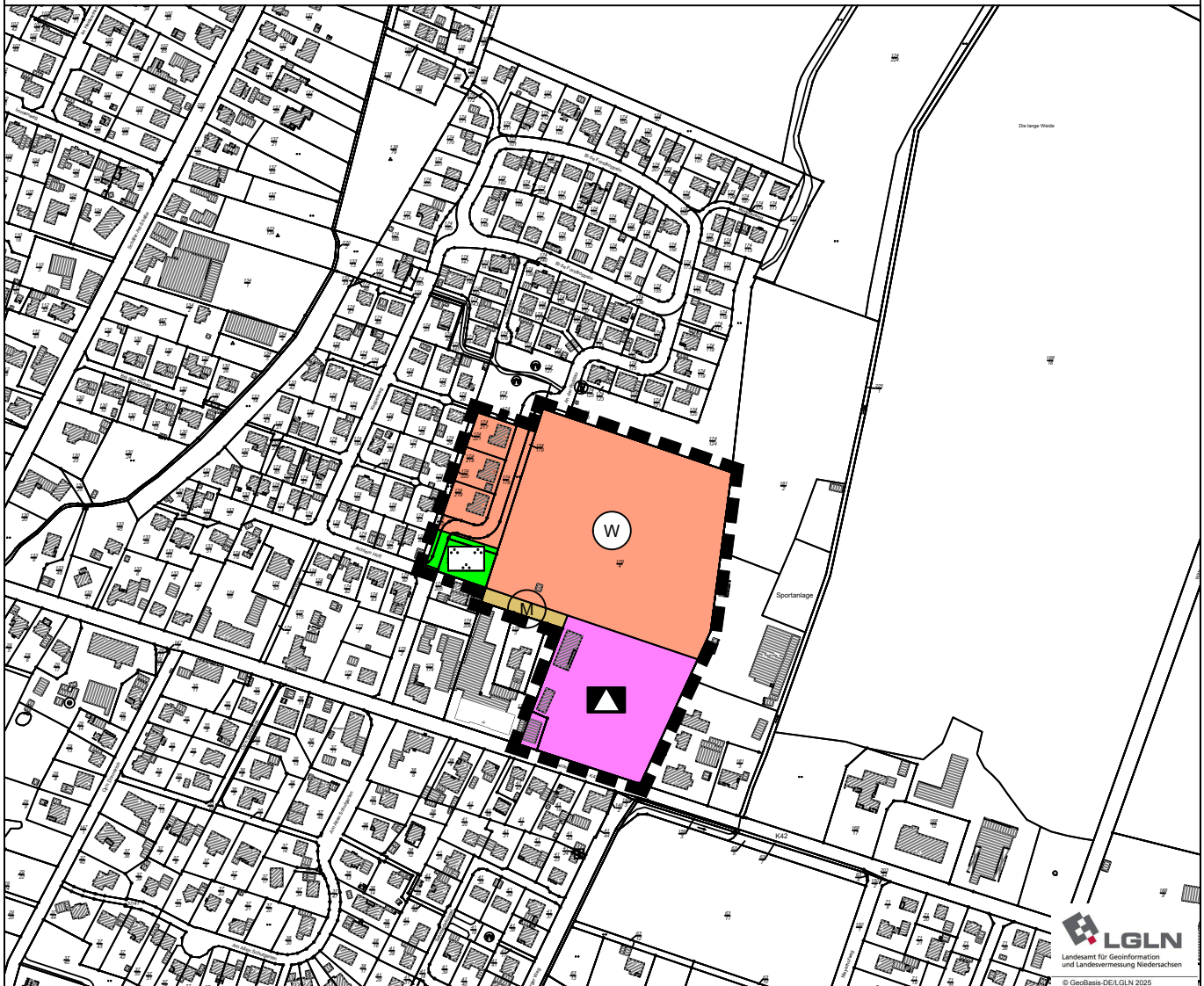
# 43. Änderung des Flächennutzungsplans Teilplan Radbruch

## Teiländerungsbereich B „Hofkoppeln-Ost“

Stand: Vorentwurf, Oktober 2025



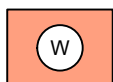
M. 1:5.000



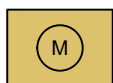
**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
© GeoBasis-DE/LGLN 2025

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)



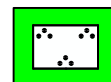
Gemischte Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

#### 2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Fläche für den Gemeinbedarf - Schule  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

#### 3. Grünflächen



Parkanlage  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

#### 4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der  
Änderung des Flächennutzungsplans  
(Teiländerungsbereich B)



## 43. Änderung des Flächennutzungsplans Teilplan Radbruch

Anpassungsbereich C „Grünfläche Viehdüpegraben“  
(Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



M. 1:5.000

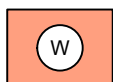
Stand: Vorentwurf, Oktober 2025



  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
© GeoBase-DE/LGLN 2025

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)

#### 2. Grünflächen



Grünflächen

#### 3. Sonstige Planzeichen



Grenze der räumlichen Änderung des  
Flächennutzungsplans  
(Anpassungsbereich C1 und C2)

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

## Hinweise

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die Inhalte dieser Änderung des Flächennutzungsplans 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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert 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
- **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)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 u. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Bardowick diese 43. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, beschlossen.

Bardowick, den .....

.....  
Samtgemeindebürgermeister

Siegel

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Bardowick hat in seiner Sitzung am 19.05.2025 die Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bardowick, den .....

.....  
Samtgemeindebürgermeister

## Planverfasser

Der Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von



Lüneburg, den .....

.....  
Planverfasser

## Beteiligung der Öffentlichkeit

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung war vom ..... bis ..... gem. § 3 (2) BauGB veröffentlicht.

Bardowick, den .....

.....  
Samtgemeindebürgermeister

## Feststellungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Bardowick in seiner Sitzung am ..... die 43. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung beschlossen.

Bardowick, den .....

.....  
Samtgemeindebürgermeister

### **Genehmigung**

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.: ..... ) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den .....

.....  
Landkreis Lüchow-Dannenberg

### **Beitrittsbeschluss**

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Bardowick ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: ..... ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung hat wegen der Auflagen / Maßgaben gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Bardowick, den .....

.....  
Samtgemeindebürgermeister

### **Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am ..... wirksam geworden.

Bardowick, den .....

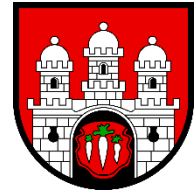
.....  
Samtgemeindebürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bardowick, den .....

.....  
Samtgemeindebürgermeister



## **43. Änderung des Flächennutzungsplans**

### Teilplan Radbruch

#### **Teiländerungsbereiche:**

- A: „Peerort – Ost“
- B: „Hofkoppeln – Ost“

#### **Anpassungsbereich (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB):**

- C: „Grünfläche Viehdüpegraben“

#### Kurzbegründung

#### Stand:

Vorentwurf, Oktober 2025

#### Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Samtgemeinde Bardowick 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)

## INHALT

### TEIL I Begründung

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Teiländerungsbereiche A und B .....	3
1.2 Hinweise zum Anpassungsbereich C .....	4
<b>2. Standortwahl und Alternativenprüfung</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Lage und Begrenzung der Änderungsbereiche</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Ausgangssituation</b> .....	<b>8</b>
4.1 Teiländerungsbereich A „Peerort – Ost“ .....	8
4.2 Teiländerungsbereich B „Hofkoppeln – Ost“ .....	9
<b>5. Planerische Vorgaben</b> .....	<b>10</b>
5.1 Raumordnung (RRÖP und LRÖP) .....	10
5.2 Flächennutzungsplan (Ursprungsplan) .....	11
5.3 Schutzgebiete (BNatSchG, NNatSchG, Natura-2000) .....	12
5.4 Hochwasserschutz .....	12
<b>6. Neuordnung der Änderungsbereiche A und B</b> .....	<b>13</b>
6.1 Wohnbauflächen .....	13
6.2 Gemischte Bauflächen .....	14
6.3 Flächen für den Gemeinbedarf .....	14
6.4 Flächen für Sportanlagen .....	14
6.5 Grünflächen .....	14
<b>7. Darstellungen im Anpassungsbereich C</b> .....	<b>15</b>
<b>8. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit</b> .....	<b>15</b>
8.1 Siedlungsstruktur .....	15
8.2 Verkehr und Erschließung .....	15
8.3 Soziale Infrastruktur .....	16
8.4 Immissionen und Emissionen .....	16
8.5 Naturschutzfachliche Umweltauswirkungen .....	16
<b>9. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	<b>17</b>
<b>10. Städtebauliche Werte</b> .....	<b>17</b>
<b>11. Verfahrensablauf</b> .....	<b>17</b>

# Teil I Begründung

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

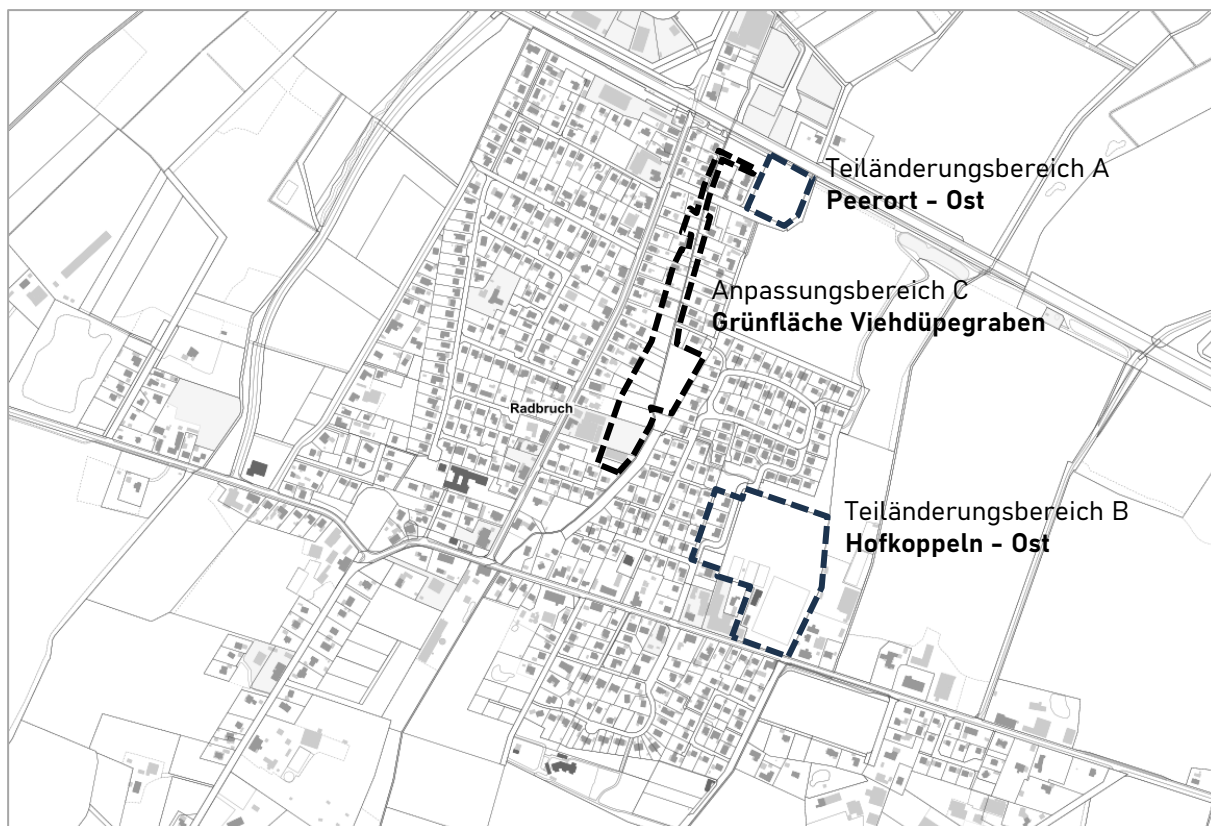


Abb. 1: Übersichtsplan; Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg

### 1.1 Teiländerungsbereiche A und B

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient der Vorbereitung und Steuerung einer behutsamen wohnbaulichen Entwicklung, einer Standortverlagerung der Schäfer-Ast-Grundschule und der Vorbereitung eines Neubaus einer Schießanlage für den örtlichen Schützenverein in Radbruch.

In der Gemeinde Radbruch besteht ein anhaltender Bedarf an Flächen für die Schaffung von Wohnraum. Aufgrund der bestehenden Infrastruktur in der Gemeinde, wie z.B. Kindergarten, der Grundschule und dem Dorfladen, sowie aufgrund des bestehenden Haltepunktes auf der Bahnstrecke zwischen Hamburg und Lüneburg kommt der Gemeinde Radbruch eine besondere Eignung für die behutsame Entwicklung von Wohnraum zu. Mit den beiden Änderungsflächen am Peerort und den bisherigen Sportflächen nördlich der Bardowicker Straße stehen zwei Flächen mit besonderer Eignung für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Die Sportflächen fallen in absehbarer Zeit aufgrund der Entwicklung des Bürger- und Sportparks aus ihrer bisherigen Nutzung und bieten daher das Potenzial für eine sinnvolle Folgenutzung, die bereits im Entwicklungskonzept 2035 der Gemeinde Radbruch vorgesehen ist. Die Fläche am Peerort zeichnet sich durch seine äußerst verkehrsgünstige Lage in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Radbruch aus und bietet die Möglichkeit eines städtebaulichen Lückenschlusses zwischen der bestehenden Wohnnutzung am Peerort und dem neuen Bürger- und Sportpark.

Neben der wohnbaulichen Entwicklung soll mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans auch eine Standortverlagerung für die Schäfer-Ast-Grundschule Radbruch

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 Ganztags Schulbetrieb erhöht die Anforderungen an das Schulgebäude noch weiter, sodass ein Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf bzw. Neubaubedarf entsteht. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Standortanalyse für den Grundschulstandort Radbruch, soll daher mit der Änderung des Flächennutzungsplans auch ein neuer Schulstandort im Bereich „Hofkoppeln Ost“ bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Zusätzlich soll mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans auch ein Standort für die Schießanlage des örtlichen Schützenvereins bauleitplanerisch vorbereitet werden. Der Neubau ist im östlichen Bereich der Änderungsfläche am Peerort vorgesehen. Der Standort bietet die Möglichkeit den Schützensport an den angrenzenden Bürger- und Sportpark anzubinden.

Für die oben beschriebenen Vorhaben werden die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung von Bebauungsplänen notwendig. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick stellt derzeit für beide Änderungsflächen Grünflächen dar.

## **1.2 Hinweise zum Anpassungsbereich C**

Ergänzend zu den o.g. Änderungen in den Teiländerungsbereichen A und B erfolgt eine Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB für den Anpassungsbereich C „Grünfläche Viehdüpegraben“. Der Bereich wurde mit dem am 24.04.2014 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 18 „Forstkoppeln“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beplant. Der Bebauungsplan sieht eine von den bestehenden F-Plandarstellungen abweichende Abgrenzung zwischen Bauflächen und Grünflächen vor, sodass eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht eine (nachträgliche) Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung und erfordert hierfür kein formales Bauleitplanverfahren. Die vorliegende Begründung behandelt daher vorwiegend die Änderungsbereiche A und B und nur nachrangig und nachrichtlich den Anpassungsbereich C.

## 2. STANDORTWAHL UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

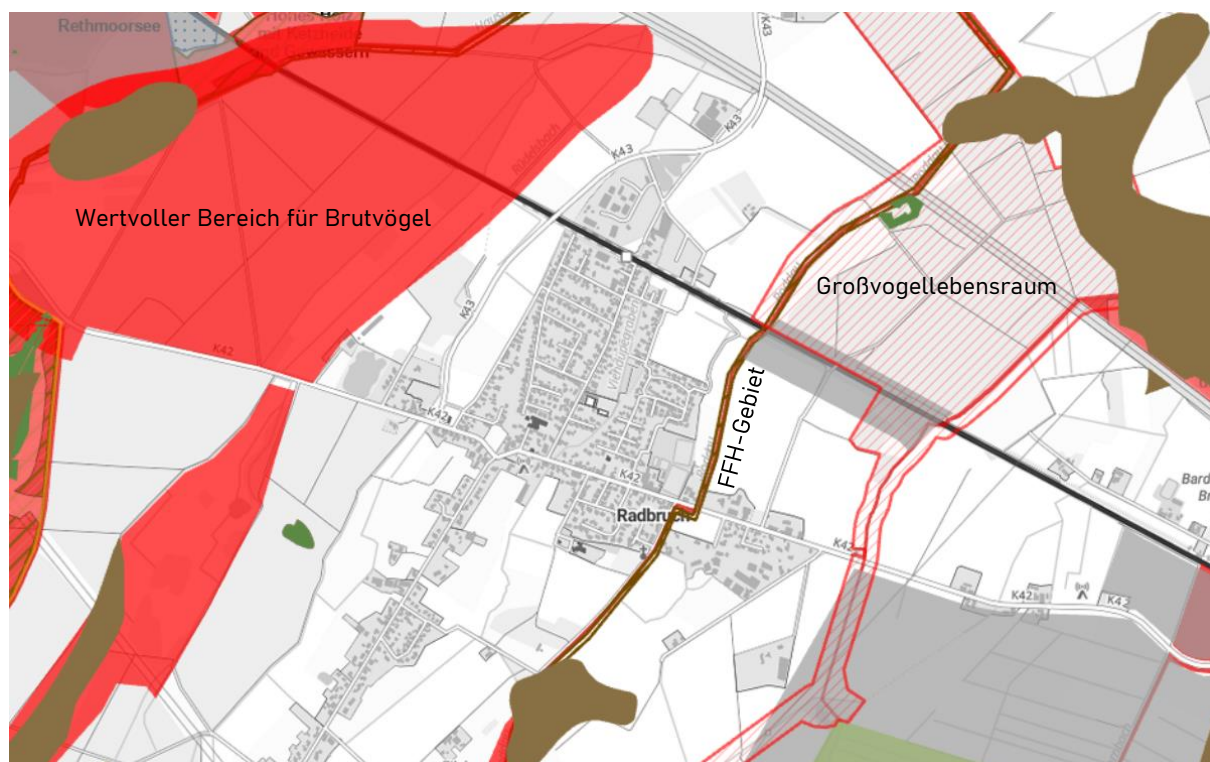


Abb. 2: Naturschutzfachliche Tabuzonen bei der Standortsuche; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

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 jeweils 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.

### Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung

Für die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung wurden die Standorte „Hofkoppeln Ost“ und „Peerort Ost“ 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. Die Fläche am Peerort zeichnet sich ebenfalls durch besondere Standortvorteile aus. Sie grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbe-

bauung am Peerort und bietet eine fußläufige Nähe zum Bahnhof Radbruch. Dadurch kann der mit der Wohnnutzung einhergehende Verkehr potenziell zugunsten des öffentlichen Schienenverkehrs verlagert werden. Der Vorstoß in die offene Landschaft wird vermieden, da der Standort unter Berücksichtigung des Bürger- und Sportparks heute in die bestehende Siedlungsstruktur eingebettet ist. Der Standort bietet somit die Möglichkeit eines städtebaulichen Lückenschlusses zwischen vorhandener Wohnbebauung und dem Bürger- und Sportpark. Vergleichbar günstige Standorteigenschaften konnten im Zuge der Alternativenprüfung an anderer Stelle nicht identifiziert werden, da sich potenzielle verfügbare Alternativstandorte lediglich an den Siedlungsrändern finden lassen.

### Grundschulstandort



Abb. 3: Übersicht der untersuchten potenziellen Schulstandorte; Quelle: Standortanalyse Grundschulstandort Radbruch

Bezüglich des Grundschulstandortes ist eine Standort- und Alternativenprüfung bereits durch die vorliegende Standortanalyse zum Grundschulstandort Radbruch (siehe Anlage 1) 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.

#### Schießanlage für den örtlichen Schützenverein

Für den geplanten Neubau einer Schießanlage für den örtlichen Schützenverein wurden ebenfalls verschiedene Standortalternativen geprüft. Der Standort „Am Peerort - Ost“ bietet neben den bereits genannten allgemeinen Standortvorteilen der Fläche auch die Möglichkeit den Schützensport an den angrenzenden Bürger- und Sportpark anzubinden, so dass mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans eine entsprechende Entwicklung ermöglicht werden soll.

### 3. LAGE UND BEGRENZUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE



Abb. 4: Luftbild 2024; Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg

Der Änderungsbereich A „Peerort – Ost“ des Flächennutzungsplans befindet sich in zentraler Lage Radbruchs nördlich der Straße Peerort und südlich der Bahnstrecke zwischen Hamburg und Lüneburg. Der Änderungsbereich B „Hofkoppeln – Ost“ liegt nördlich der Bardowicker Straße (K42) und östlich der Straße „An der Roddau“ im Bereich der vorbestehenden Sportanlagen. Die genauen Grenzen der Änderungsbereiche sind im Planteil der Änderung des Flächennutzungsplans als schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

## 4. AUSGANGSSITUATION

### 4.1 Teiländerungsbereich A „Peerort – Ost“



Abb. 5: Luftbild 2024; Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg

Der Änderungsbereich A „Peerort – Ost“ ist in seinem Ausgangszustand überwiegend durch eine ebene Rasenfläche geprägt. Im Norden wird der Änderungsbereich durch die bestehende Lärmschutzwand an der Bahnstrecke begrenzt. In den übrigen Randbereichen ist die Fläche durch bestehende Laubgehölze, überwiegend Eichen, eingefasst. Die Umgebung des Änderungsbereichs A ist im Osten vom derzeit in Herstellung befindlichen Bürger- und Sportpark, im Süden und Westen durch die bestehende Wohnnutzung in überwiegend offener Einzelhausbebauung und im Norden durch die Bahnstrecke geprägt. Westlich des Änderungsbereichs befindet sich auch die bestehende Wendeschleife mit einem P+R-Parkplatz. Das Gelände weist kein nennenswertes Gefälle auf. Laut Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) liegen im Änderungsbereich A überwiegend Böden des Typs mittlerer Gley-Podsol vor.

#### 4.2 Teiländerungsbereich B „Hofkoppeln – Ost“



Abb. 6: Luftbild 2024; Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg

Der Änderungsbereich B „Hofkoppeln – Ost“ ist in seinem Ausgangszustand durch die bestehenden Sportanlagen, insbesondere Fußball- und Tennisplätze, baulich vorgeprägt. Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereichs befinden sich bestehende und genehmigte Wohngebäude. Die Umgebung des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereich vom nördlich angrenzenden Baugebiet Hofkoppeln II trennt. Das Gelände weist kein nennenswertes Gefälle auf. Laut Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) liegen im Änderungsbereich B überwiegend Böden des Typs Tiefer Gley vor.

## 5. PLANERISCHE VORGABEN

### 5.1 Raumordnung (RROP und LROP)

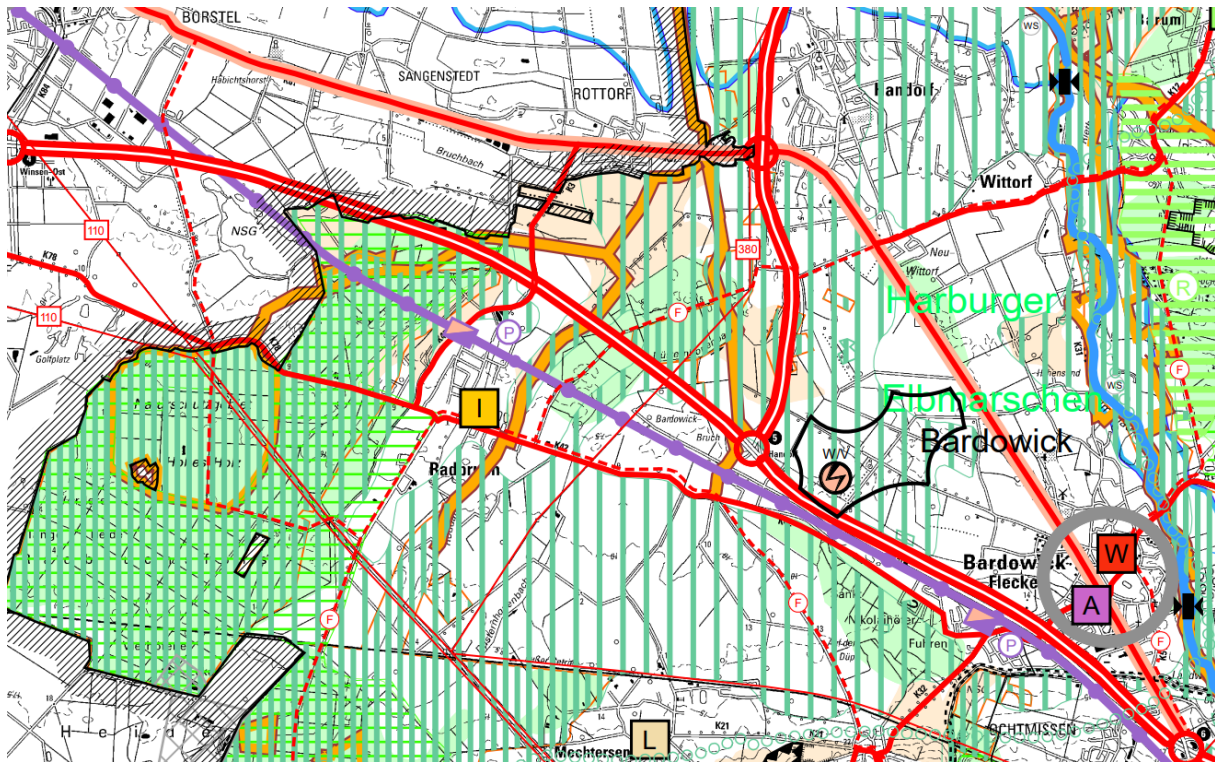


Abb. 7: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

#### 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 straßengebundenen 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 der Änderungsbereiche 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 Bahnstrecke im nördlichen Anschluss an den Änderungsbereich A ist im RROP als Eisenbahnstrecke von überregionaler Bedeutung festgelegt. Eine Beeinträchtigung dieser Funktion, insbesondere durch neue oder heranrückende Schutzansprüche, soll durch die vorliegende Bauleitplanung nicht erfolgen. Der Änderungsbereich A ist bereits heute durch eine Lärmschutzwand von der Bahnstrecke getrennt. Unmittelbar neben dem Änderungsbereich befindet sich in vergleichbarer räumlicher Anordnung bestehende Wohnnutzung, welche ebenfalls durch die Lärmschutzwand von der Bahnstrecke getrennt ist. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung können auf Grundlage der konkreten Planung weitere Nachweise zum Immissionsschutz erforderlich werden.

## 5.2 Flächennutzungsplan (Ursprungsplan)



Abb. 8: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick, Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick sind die Änderungsbereiche A und B als Grünfläche ausgewiesen. Die Grünfläche im Teiländerungsbereich A ist im Ursprungsplan keiner konkret benannten Zweckbestimmung zugeordnet. Die

Grünfläche im Teiländerungsbereich B ist den Zweckbestimmungen Sportplatz, Spielplatz, Bolzplatz zugeordnet. Um die beabsichtigten Entwicklungen zu ermöglichen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### 5.3 Schutzgebiete (BNatSchG, NNatSchG, Natura-2000)

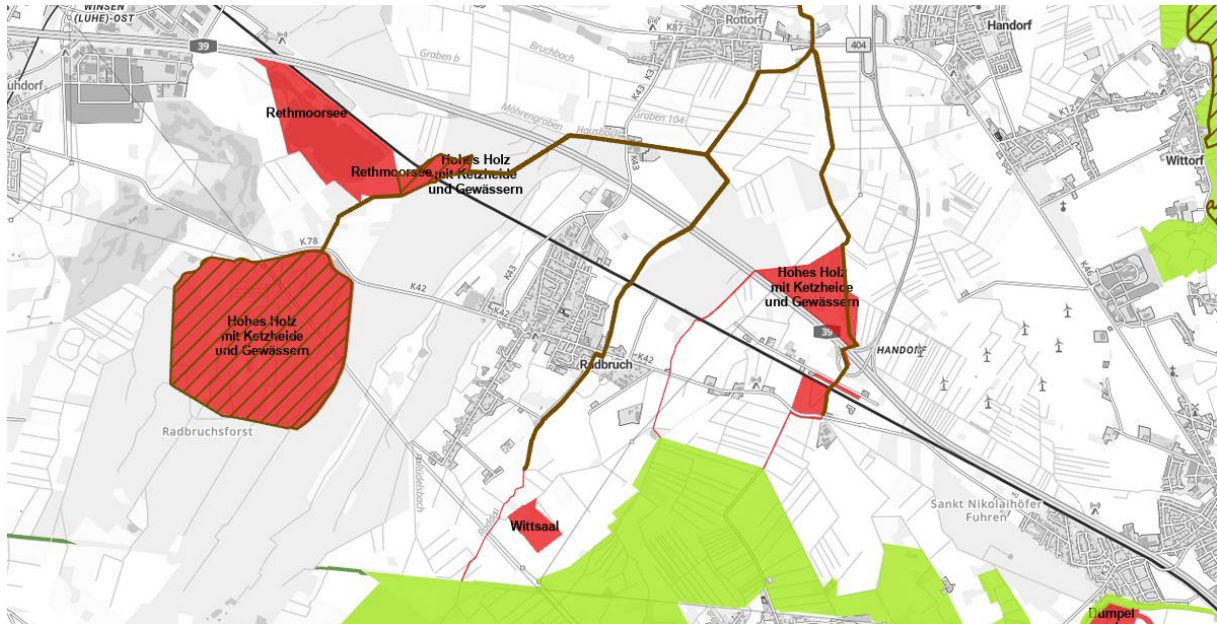


Abb. 9: Schutzgebiete nach BNatSchG/NNatSchG und Natura 2000; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Die Teiländerungsbereiche A und B liegen außerhalb bestehender naturschutzfachlicher Schutzgebiete nach BNatSchG/NNatSchG und außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wie FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten. Im Bereich der Roddau östlich der Teiländerungsbereiche befindet sich das FFH-Gebiet „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“. Aufgrund der räumlichen Entfernung von mehr als 50 m zum Teiländerungsbereich B und etwa 300 m zum Teiländerungsbereich A werden keine planungsbedingten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erwartet.

### 5.4 Hochwasserschutz

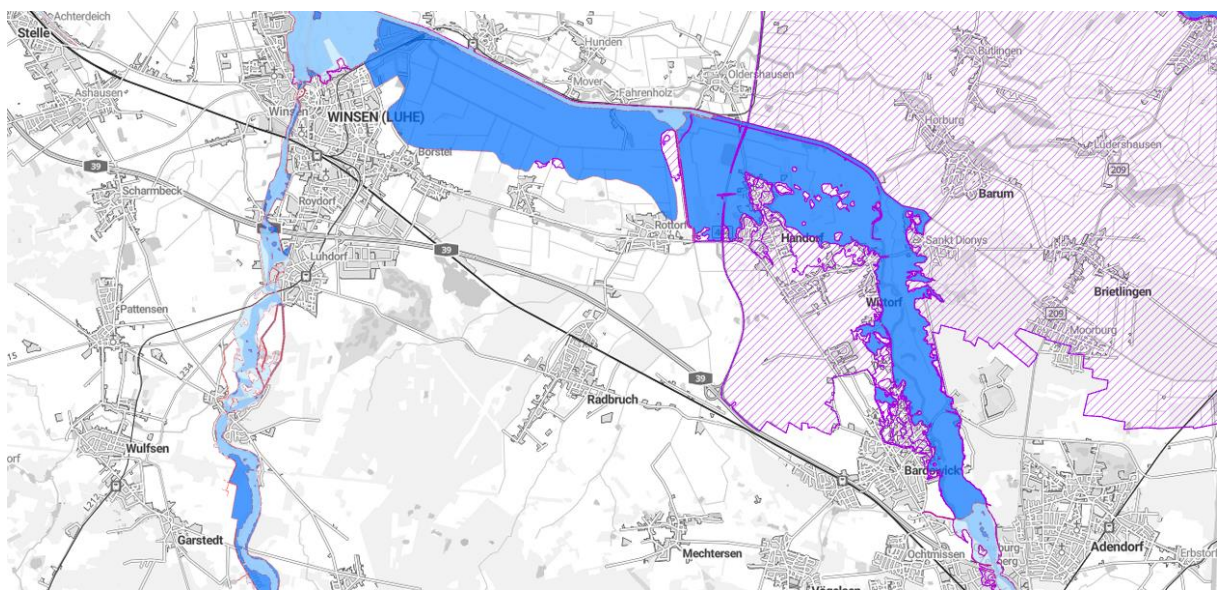


Abb. 10: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (blau) und Risikogebiete außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (schraffiert)

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

## 6. NEUORDNUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE A UND B

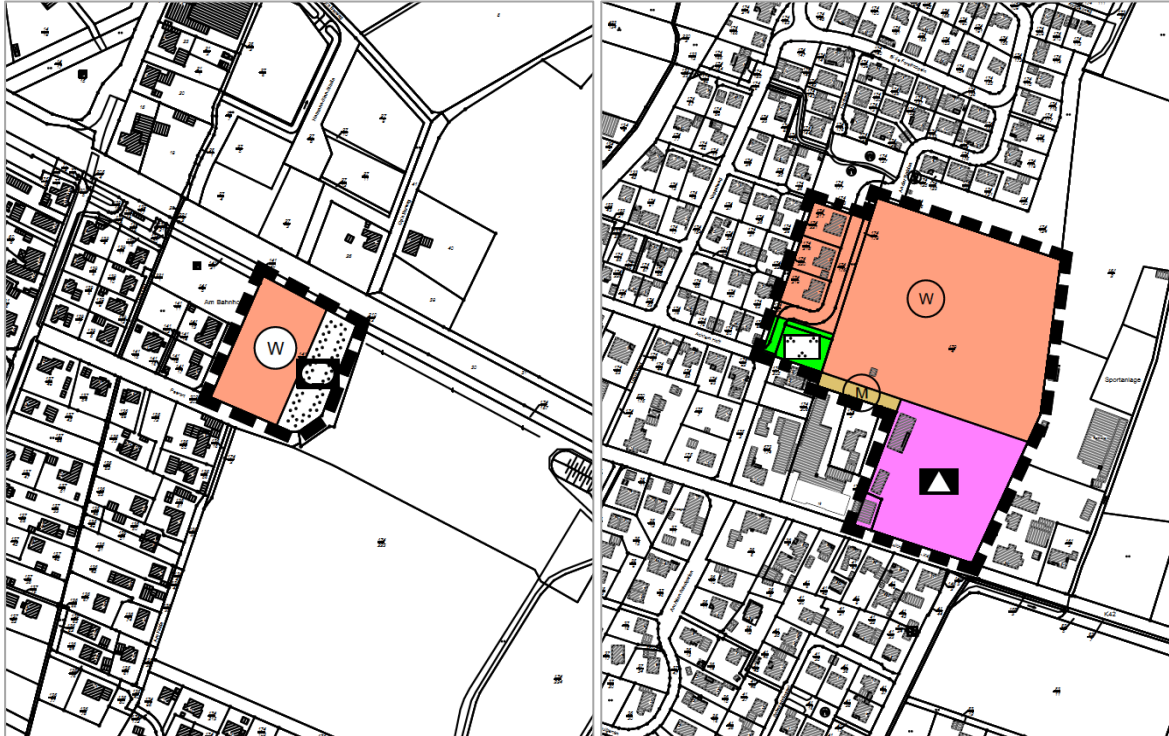


Abb. 11: Vorentwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans, Teiländerungsbereich A „Peerort – Ost“ (links), Teiländerungsbereich B „Hofkoppeln – Ost“ (rechts)

### 6.1 Wohnbauflächen

Um eine wohnbauliche Nutzung in den beiden Teiländerungsbereichen zu ermöglichen, erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Diese schließen im Teiländerungsbereich A „Peerort – Ost“ unmittelbar an die bestehenden Wohnbauflächen westlich des Teiländerungsbereichs an, sodass der bestehende Siedlungskörper nach Osten erweitert werden kann. Auf diese Weise erfolgt auch ein städtebaulicher Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnnutzung am Peerort und dem neuen Bürger- und Sportpark. Mit der bestehenden Schallschutzwand zwischen der Bahnstrecke und der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche besteht bereits eine aktive Schallschutzmaßnahme vor Ort. Im Zuge nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen (B-Plan) können auf Grundlage der konkreten Planung ggf. weitere Nachweise oder Maßnahmen erforderlich werden.

Im Teiländerungsbereich B „Hofkoppeln – Ost“ werden die nördlichen Bereiche als Wohnbaufläche ausgewiesen, um hier eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen. Die neuen Wohnbauflächen schließen somit an wohnbaulich vorgeprägte Siedlungsflächen im Norden und Westen sowie an gemischte Nutzungen im Süden an. Die Wohnbaufläche umfasst auch drei bestehende Wohnhäuser an der Straße „An der Roddau“, die mit dem B-Plan Nr. 20 „Hofkoppeln II“ bauleitplanerisch ermöglicht wurden. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche erfolgt hier überwiegend klarstellend, da der bislang gültige Flächennutzungsplan diesen Bereich noch als Grünfläche ausweist.

## **6.2 Gemischte Bauflächen**

Südlich der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen im Teiländerungsbereich B liegen gemischte Nutzungen vor und der bislang gültige Flächennutzungsplan weist hier, entlang der Bardowicker Straße, gemischte Bauflächen aus. Entsprechend der umliegenden Bereiche im Ursprungsplan wird eine kleine Teilfläche des Teiländerungsbereichs B dieser gemischten Baufläche zugeordnet.

## **6.3 Flächen für den Gemeinbedarf**

Um die beabsichtigte Standortverlagerung der Schäfer-Ast-Grundschule bauleitplanerisch zu ermöglichen, erfolgt im Teiländerungsbereich B die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) im direkten Anschluss an die Bardowicker Straße. Die Fläche ist für eine mögliche modulare Bauweise des Schulneubaus mit entsprechendem Platzbedarf ausreichend dimensioniert und ermöglicht durch die Lage an der Bardowicker Straße eine direkte verkehrstechnische Anbindung ohne die hinterliegenden Wohngebiete mit zusätzlichen Verkehren zu belasten.

## **6.4 Flächen für Sportanlagen**

Im Teiländerungsbereich A erfolgt die Ausweisung einer Fläche für Sportanlagen, um den Neubau einer Schießanlage für den örtlichen Schützenverein zu ermöglichen. Die Fläche befindet sich im östlichen Teil des Teiländerungsbereichs A, um eine räumliche Anbindung des Schützensports an den Bürger- und Sportpark zu gewährleisten.

## **6.5 Grünflächen**

Zur Auflockerung der neuen Bauflächen und zur Erhöhung der Wohnqualität in den bestehenden und neuen Baugebieten erfolgt die Ausweisung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage. Die Grünfläche dient vorrangig der Erholung, kann jedoch auch Funktionen als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie mikroklimatische Funktionen im Siedlungsgebiet erfüllen.

## 7. DARSTELLUNGEN IM ANPASSUNGSBEREICH C

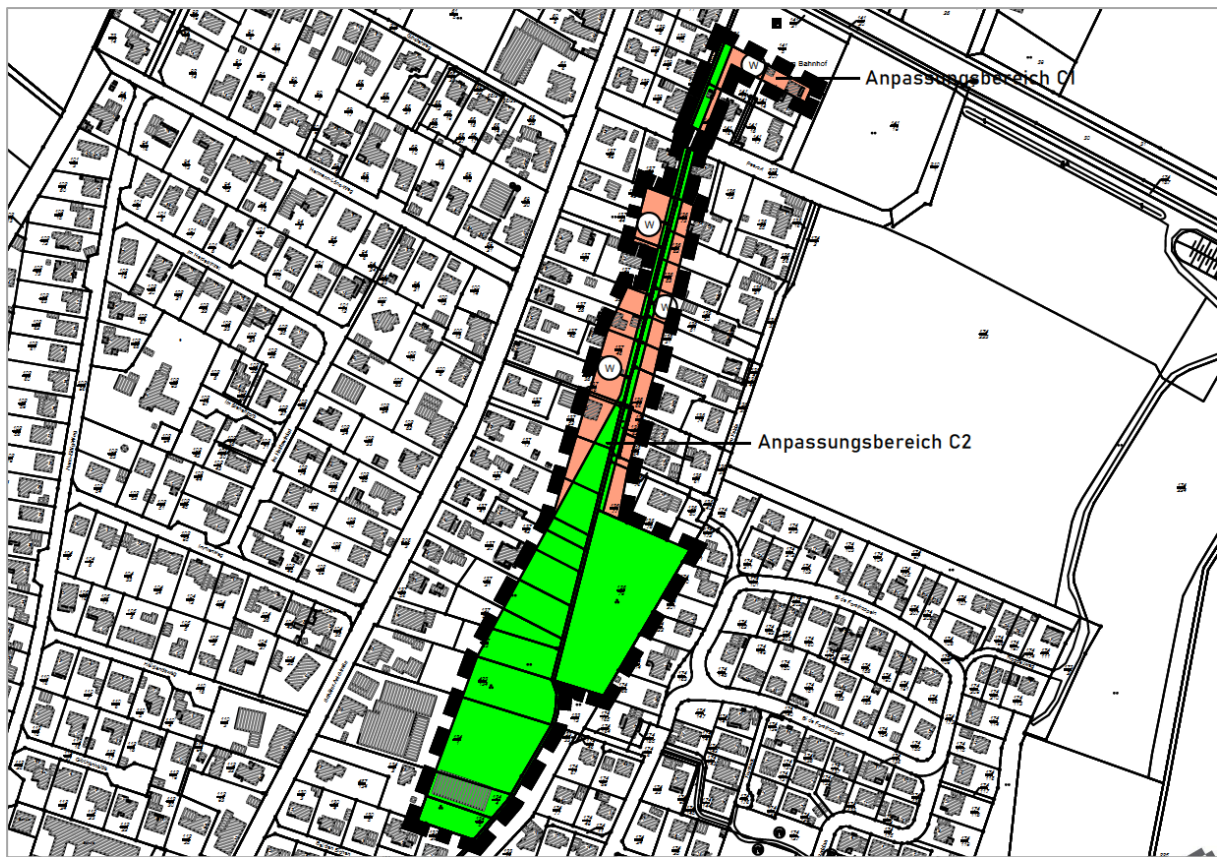


Abb. 12: Anpassungsbereich C „Grünfläche Viehdüpegraben“

Im Anpassungsbereich C erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans an den im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplans Nr. 18 „Forstkopeln“. Es erfolgt insbesondere eine neue Abgrenzung der Wohnbauflächen und der Grünflächen im Bereich des Viehdüpegrabens analog zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 18. Die Anpassung erfolgt im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

## 8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

### 8.1 Siedlungsstruktur

Durch die vorgesehenen Änderungen wird die Entwicklung eines kompakten Siedlungskörpers gefördert und der Vorstoß in die offene Landschaft an den Siedlungsrändern kann vermieden werden. Im Teiländerungsbereich B erfolgt eine sinnvolle Nachnutzung der baulich vorgeprägten und aus der Nutzung fallenden Sportanlagen. Die neuen Bauflächen schließen im Norden, Westen, Süden und Südosten an bestehende Siedlungsstrukturen an. Mit den beabsichtigten Entwicklungen im Teiländerungsbereichs A erfolgt ein städtebaulicher Lückenschluss zwischen der bestehenden Einzelhausbebauung am Peerort und dem neuen Bürger- und Sportpark in zentraler und bahnhofsnahe Lage.

### 8.2 Verkehr und Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Teiländerungsbereichs A kann über die bestehende Straße „Peerort“ erfolgen. Aufgrund der Sackgassenlage sollte innerhalb des Teiländerungsbereichs A eine auch für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit geschaffen werden. Für Fußgänger und Radfahrer bietet sich eine gesonderte

Verbindung in den Bürger- und Sportpark an. Entsprechende Möglichkeiten können im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden.

Die neuen Bauflächen im Teiländerungsbereich B sollen nach derzeitigem Planungsstand durch eine direkte Anbindung an die Bardowicker Straße ans Verkehrsnetz angeschlossen werden. Auf diese Weise werden die zusätzlichen Verkehre unmittelbar auf leistungsfähige Straßen geleitet und die bestehenden Wohngebiete werden nicht durch zusätzliches Verkehrsaufkommen belastet. Eine Ausnahme bilden lediglich die drei Bestandsgebäude, die weiterhin über die Straße „An der Roddau“ angeschlossen bleiben und ggf. die unmittelbar gegenüberliegenden neuen Baugrundstücke. Für den Fuß- und Radverkehr werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung weitere Anbindungsmöglichkeiten in die umliegenden Wohngebiete und zu den Grünflächen geprüft, um die Durchlässigkeit der neuen Bauflächen für den nichtmotorisierten Verkehr zu erhöhen.

### **8.3 Soziale Infrastruktur**

Die beabsichtigte behutsame wohnbauliche Entwicklung kann einen Beitrag zur langfristigen Sicherung der vorhandenen sozialen Infrastrukturen in Radbruch, insbesondere der Grundschule und der Kindertagesstätten, leisten. 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. Durch die räumliche Verlagerung der Grundschule ergeben sich Nachnutzungspotenziale im Bereich des bisherigen Schulstandortes.

### **8.4 Immissionen und Emissionen**

Mit der bestehenden Bahnstrecke und der neu geplanten Schießanlage liegen im Teiländerungsbereich A relevante Schallemissionsorte vor. Mit der bestehenden Schallschutzwand zwischen der Bahnstrecke und der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche besteht bereits eine aktive Schallschutzmaßnahme vor Ort. Im Zuge nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen (B-Plan) können auf Grundlage der konkreten Planung ggf. weitere Nachweise oder Maßnahmen erforderlich werden.

### **8.5 Naturschutzfachliche Umweltauswirkungen**

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 detailliert beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht und die Eingriffsregelung werden zum nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) erstellt und den Planunterlagen hinzugefügt.

Zum derzeitigen Planungsstand werden erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet. Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans werden neue Bauflächen ausgewiesen, die eine zukünftige Bebauung mit entsprechender Bodenversiegelung vorbereiten. Im Teiländerungsbereich B liegen mit den Sportanlagen baulich vorbelastete Flächen vor, die die planungsbedingten Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen im Vergleich zum Vorstoß in die offene Landschaft an anderer Stelle, z.B. an den Siedlungsrändern, mindern. Dennoch sind durch die zusätzliche Versiegelung insge-

samt Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten, die entsprechend auszugleichen sind.

## 9. EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSMABNAHMEN

Im Zuge der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan) erfolgt eine überschlägige Eingriffsbilanzierung. Eine abschließende und verbindliche Ermittlung des Ausgleichsbedarf und eine verbindliche Bestimmung von Ausgleichmaßnahmen erfolgt im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan).

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

## 10. STÄDTEBAULICHE WERTE

TEILÄNDERUNGSBEREICH A „PEERORT - OST“	
Flächenbezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )
Wohnbaufläche	5.285
Fläche für Sportanlagen	2.425
<b>Summe</b>	<b>7.710</b>

TEILÄNDERUNGSBEREICH B „HOFKOPPELN - OST“	
Flächenbezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )
Wohnbaufläche	27.246
Gemischte Baufläche	700
Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)	10.261
Grünfläche	1.457
<b>Summe</b>	<b>39.665</b>

ANPASSUNGSBEREICH C „GRÜNFLÄCHE VIEHDÜPEGRABEN“	
Flächenbezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )
Wohnbaufläche	5.881
Grünfläche	20.526
<b>Summe</b>	<b>26.407</b>

## 11. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Radbruch wurde vom Samtgemeinderat am 19.05.2025 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum 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 im Zeitraum vom ..... bis einschließlich ..... Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... und Frist zum ..... Der Feststellungsbeschluss zur 43. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Samtgemeinderat am ..... gefasst.