



Bebauungsplan Nr. 9

Peerort – Ost

Inhalt: Planteil (M 1 : 1000)
Textliche Festsetzungen und Hinweise
Kurzbeurteilung zum Bebauungsplan

Anlagen: Nr. 1: Baugrunderkundung
Nr. 2: Arten- und biotopschutzfachliche Begutachtung

Stand: Vorentwurf, Dezember 2025
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

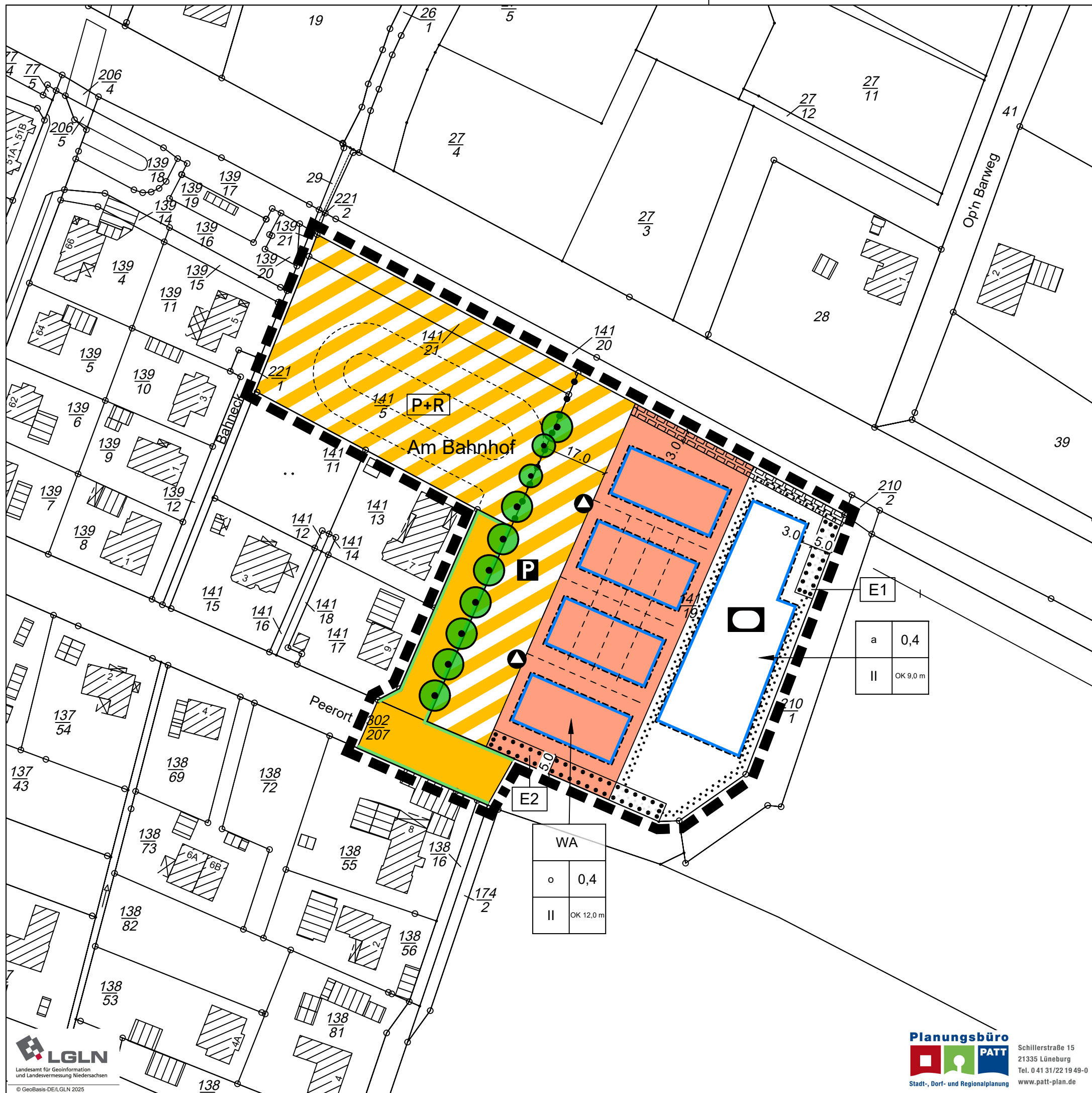
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Radbruch durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 II Vollgeschoss als Höchstmaß
 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
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen, hier: Schützensport (§ 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)

Parkfläche

Öffentliche Parkfläche (Park & Ride)

6. 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)

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

7. Sonstige Planzeichen

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

mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 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)

a	0,4
II	OK 9,0 m

WA	
o	0,4
II	OK 12,0 m



Textliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2. Die zulässige Sockelhöhe (OKFF im EG) für Hauptgebäude wird auf max. 7,8 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 „P+R“ 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 „P+R“ unter Verwendung von Gehölzarten gem. Pflanzliste vorzunehmen. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.2 Innerhalb der Erhaltungsflächen E1 und E2 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 oder E2 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

- 4.1 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)
- 4.2 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung “Parkfläche” sind Stellplätze und Parkplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä.) herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Hinweise

1. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss die Baufeldfreimachung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut-/Setzzeit der betroffenen Arten erfolgen.

2. PHOTOVOLTAIK UND SOLARTHERMIE

Gem. § 32a NBauO sind bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² 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. 9 „Peerort – 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. 9 „Peerort – 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:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
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. 9 „Peerort – 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. 9 „Peerort – Ost“ wird hiermit ausgefertigt.

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 -

Gemeinde Radbruch
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 9

Peerort - Ost

Kurzbegründung zum Bebauungsplan

Vorentwurf
Dezember 2025

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

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Bauleitplanung	3
2. Standortwahl und Alternativenprüfung	4
3. Lage und Beschreibung des Plangebietes	5
4. Planerische Vorgaben	6
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
5. Grundzüge der Planung	10
5.1 Städtebauliches Konzept	10
5.2 Anbindung und Verkehr	10
5.3 Grünordnung	11
5.4 Ver- und Entsorgung	11
6. Festsetzungen und deren Auswirkungen	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	13
6.3 Flächen für den Sportanlagen	13
6.4 Verkehrsflächen und Versorgungsflächen	13
6.5 Grünordnung	13
6.6 Mit Gehrechten zu belastende Flächen	14
6.7 Oberflächenwasser	14
7. Hinweise	14
7.1 Artenschutz	14
7.2 Photovoltaik und Solarthermie	14
7.3 Denkmalpflege	14
7.4 Kampfmittel	14
8. Umweltbericht und Eingriffsregelung	14
9. Städtebauliche Werte	15
10. Bauleitplanerisches Verfahren	15

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 an der Straße „Peerort“ eine wohnbauliche Entwicklung, vorrangig mit Mehrfamilienhaus und Reihenhäusern, ermöglicht und vorbereitet werden. 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. Durch die zentrale innerörtliche Lage 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 dem Bebauungsplan auch ein Standort für die Schießanlage des örtlichen Schützenvereins bauleitplanerisch vorbereitet werden. Der Neubau ist im östlichen Bereich des Plangebiets am Peerort vorgesehen. Der Standort bietet die Möglichkeit den Schützensport an den angrenzenden Bürger- und Sportpark anzubinden.

Um die oben beschriebenen Entwicklungen am Standort zu ermöglichen, erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Aufstellung erfolgt im Normalverfahren mit Umwelt-

bericht 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 wohnbauliche Entwicklung wurden die Standorte „Peerort Ost“ und „Hofkoppeln Ost“, für den derzeit ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt wird, als besonders geeignet identifiziert. Die Fläche am Peerort zeichnet sich durch besondere Standortvorteile aus. Sie grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung 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 bereits 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.

Schützensport: Bezüglich der Schießanlage für den Schützensport wurden ebenfalls verschiedene Standorte geprüft. Mögliche Standortalternativen finden sich vor allem an den Siedlungsrändern. Dies würde jedoch mit einem baulichen Vorstoß in die offene Landschaft und den entsprechenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft einhergehen. Die Fläche am Peerort bietet das Potenzial eines zentralen innerörtlichen Standortes und ermöglicht zudem die räumliche Anbindung des Schützensports an den unmittelbar angrenzenden neuen Bürger- und Sportpark. Aufgrund dieser spezifischen Standortvorteile wird eine entsprechende Entwicklung am Peerort angestrebt. Aufgrund der räumlichen Nähe zu bestehender und geplanter Wohnnutzung werden dabei die immissionschutzrechtlichen Belange besonders beachtet. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden daher eine schalltechnische Untersuchung herangezogen und die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen geprüft.

3. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES



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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Peerort – Ost“ befindet sich in zentraler Lage Radbruchs nördlich der Straße Peerort und südlich der Bahnstrecke zwischen Hamburg und Lüneburg. Das Plangebiet ist in seinem Ausgangszustand überwiegend durch eine ebene Grünlandfläche sowie den bestehenden P+R Parkplatz 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 Plangebiets 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. Das Gelände weist kein nennenswertes Gefälle auf. Laut Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) liegen im Plangebiet überwiegend Böden des Typs mittlerer Gley-Podsol vor.

4. PLANERISCHE VORGABEN

4.1 Raumordnung (RROP und LROP)

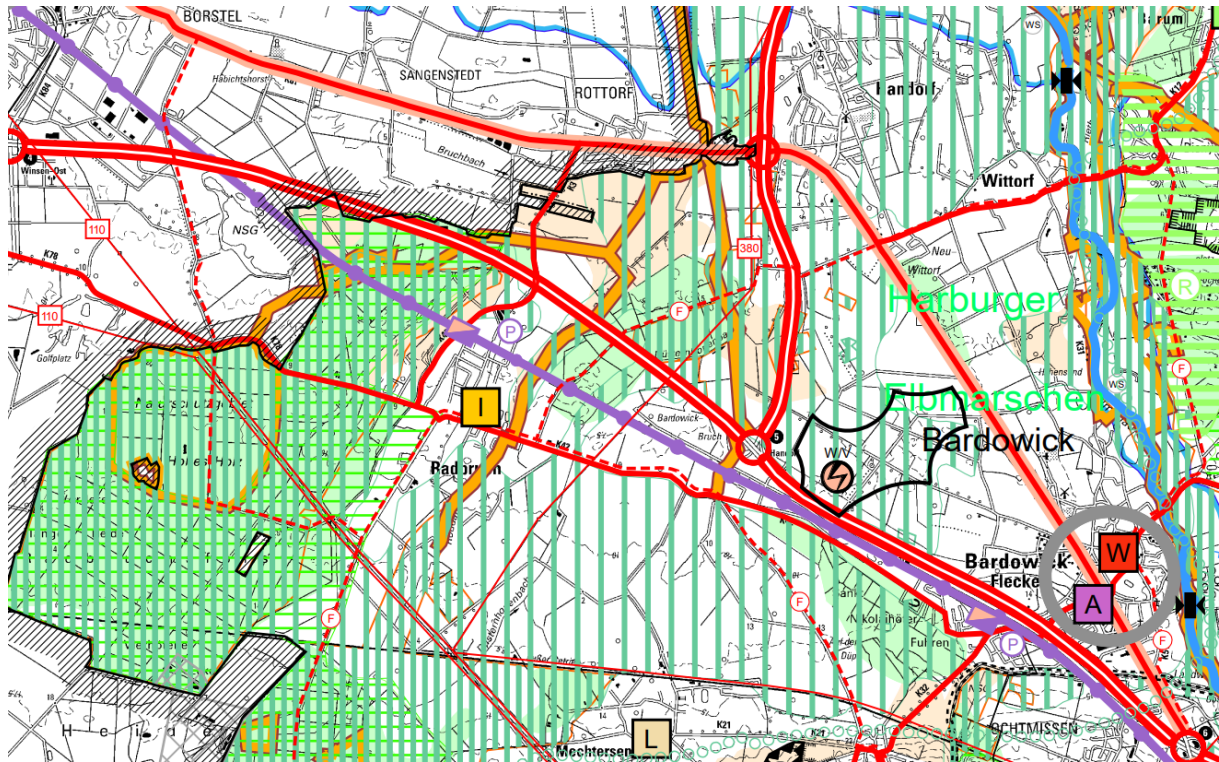


Abb. 3: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

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 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 einen neuen Standort für den

Schützensport vor, wodurch diese Infrastruktur mit Bedeutung für das soziale Leben in der Gemeinde auch unmittelbar gesichert wird.

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, jedoch in deutlicher räumlicher Distanz, 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 nördlich des Geltungsbereichs ist im RROP als elektrifizierte Haupteisenbahnstrecke ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung dieser Funktion, z.B. durch weitergehende Schutzansprüche der neuen Nutzungen, ist auszuschließen. Daher erfolgt im Bauleitplanverfahren eine besondere Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Belange. Eine schalltechnische Untersuchung wird erstellt und die Erforderlichkeit zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen wird geprüft.

4.2 Flächennutzungsplan



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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Grünfläche sowie als Park + Ride Anlage ausgewiesen. Um das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu beachten, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der derzeitigen Grünfläche erforderlich. Diese 43. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

4.3 Angrenzende Bebauungspläne

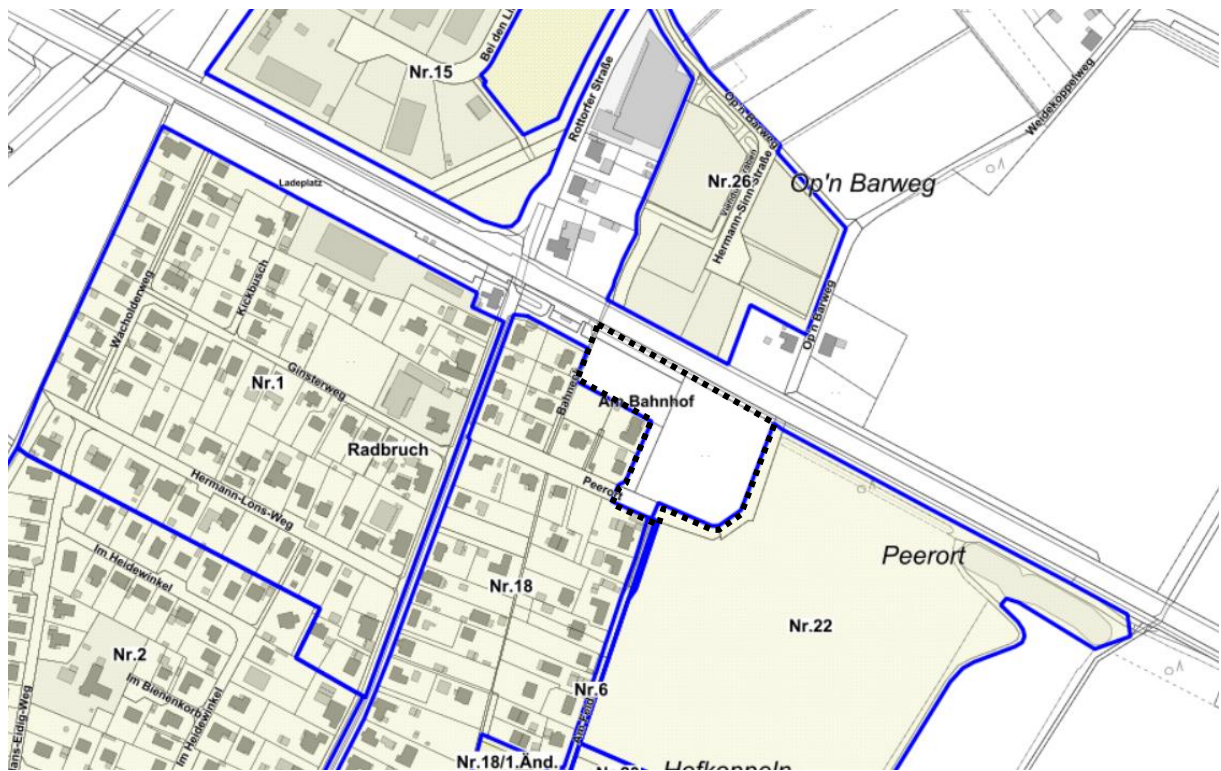


Abb. 5: Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne; Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung grenzt unmittelbar an die Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne Nr. 18 „Forstkoppeln“ im Südwesten und Nr. 22 „Sportpark an der Bahn“ im Südosten.

Der Bebauungsplan Nr. 18 setzt als einfacher Bebauungsplan im Wesentlichen Baufenster sowie Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise fest. Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung erfolgen nicht. In den unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 9 angrenzenden Bereichen sind eingeschossige Einzelhäuser mit einer Traufhöhe von max. 4 m und einer Firsthöhe von max. 9 m zulässig. Es ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 22 regelt die Zulässigkeiten im Bereich des neuen Bürger- und Sportparks und setzt dazu eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportpark“ fest. Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans Nr. 9 sind eine Straßenverkehrsfläche und eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus sind Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher zu beachten.

4.4 Schutzgebiete (BNatSchG, NNatSchG, Natura 2000)

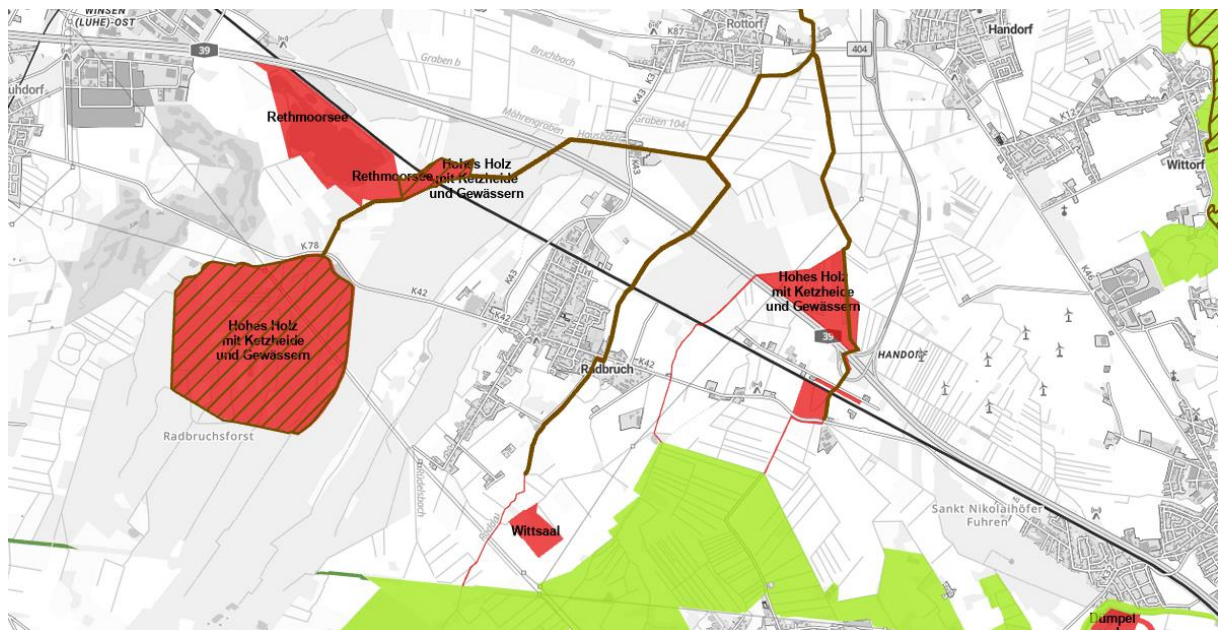


Abb. 6: Schutzgebiete nach BNatSchG/NNatSchG und Natura 2000; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

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 werden keine planungsbedingten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erwartet.

4.5 Hochwasserschutz

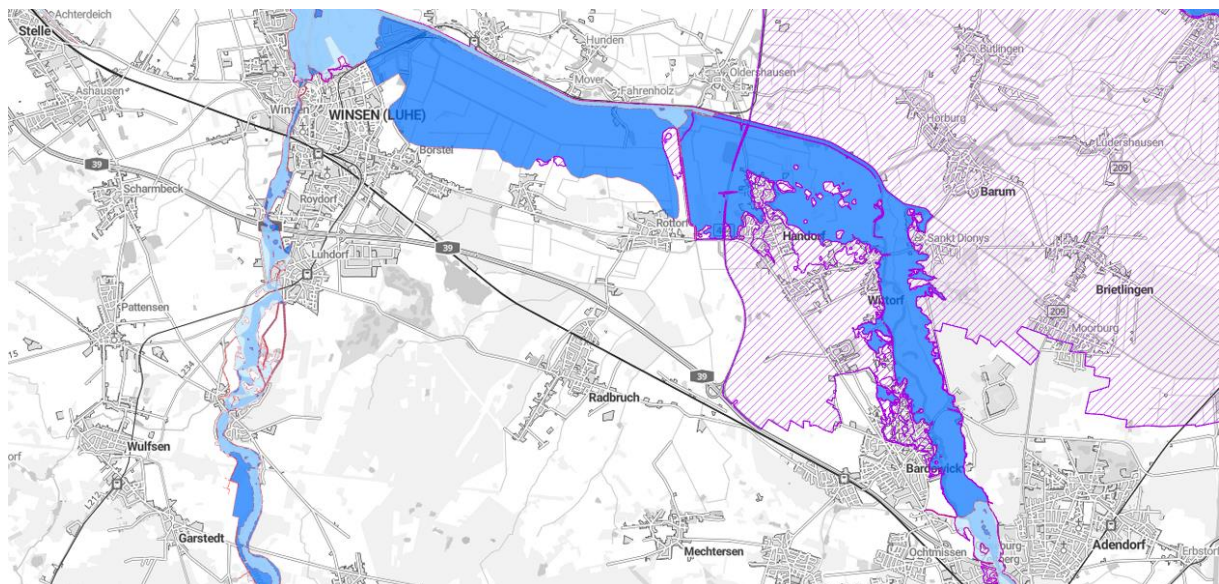


Abb. 7: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (blau) und Risikogebiete außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (schraffiert)

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 im westlichen Teil der Entwicklungsfläche eine wohnbauliche Nutzung in vier Baufenstern vor. Damit knüpft die neue Wohnbebauung an die bestehende Wohnnutzung im Westen und Süden des Plangebiets an. Um den Bedarf an kleineren Wohneinheiten abzudecken, werden hier nach derzeitigem Planungsstand Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser vorgesehen. Damit sich die neue Bebauung in das bestehende aufgelockerte Siedlungsbild einfügt, werden die neuen Baukörper mit maximal zwei Vollgeschossen geplant.

Zwischen der neu geplanten Wohnnutzung und dem Bürger- und Sportpark im Osten des Plangebiets ist der zukünftige Standort für den Schützensport mit einer Schießanlage und einem öffentlich zugänglichen Vorplatz vorgesehen. Der Standort ermöglicht die räumliche Anbindung des Schützensports an den Bürger- und Sportpark.

5.2 Anbindung und Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Peerort“. Der ruhende Verkehr im Zusammenhang mit der neuen Wohnnutzung und dem Schützensport soll in einer zentralen Stellplatzanlage im Westen des Plangebiets aufgenommen

werden. Entlang der Lärmschutzwand östlich des Plangebiets verläuft ein bestehender Fußweg. Dieser wird in der Planung aufgegriffen, sodass sich zukünftig eine durchgängige Fußwegverbindung vom P+R Parkplatz über das neue Wohngebiet und das Schützensportgelände bis zum Bürger- und Sportpark ergibt.

5.3 Grünordnung

Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze, entlang der Erschließungsstraße zum P+R Parkplatz und im Bereich des P+R Parkplatzes befinden sich erhaltenswerte und ortsbildprägende Bäume. Diese werden daher in das städtebauliche Konzept integriert und sollen erhalten werden.

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 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. Um die Abfallentsorgung sicherzustellen ist eine Wendemöglichkeit für dreiaxlige Müllsammelfahrzeuge erforderlich. Diese kann durch eine Verbindung zwischen der vorgesehenen zentralen Stellplatzanlage und dem P+R Parkplatz sichergestellt werden. Im Bereich der Stellplatzanlage werden Bereitstellungsflächen für die Müllabholung vorgesehen.

6. FESTSETZUNGEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN

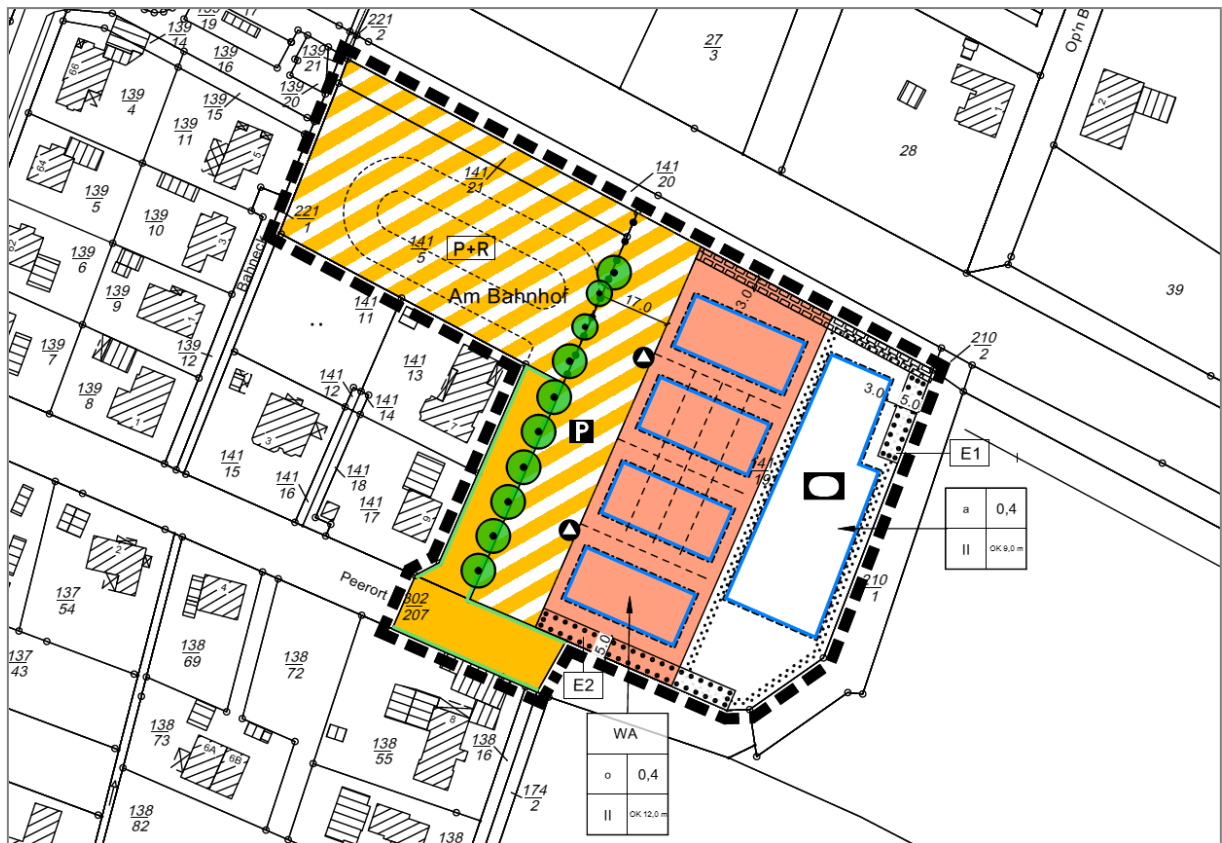


Abb. 9: Planteil des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die oben beschriebene Wohnnutzung im Plangebiet zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA). 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 textlich als unzulässig festgesetzt, da sie dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen.

Durch die Festsetzung des urbanen Gebiets wird der bebaute Siedlungsbereich Radbruchs in östliche Richtung erweitert und es erfolgt ein städtebaulicher Lückenschluss zu den östlich angrenzenden Sportnutzungen.

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 0,4, einer Höchstzahl von 2 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m im Bereich der Wohnnutzung und von 9 m im Bereich der Schießanlage die Voraussetzungen für eine kompakte und flächensparende Bebauung geschaffen, die sich gleichzeitig in das bestehende aufgelockerte Siedlungsbild Radbruchs einfügt.

Die festgesetzten Baugrenzen stellen die städtebauliche Grundfigur der neuen Baukörper sicher. Innerhalb der Baufenster ist jedoch eine flexible Bebauung möglich. Durch die offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet werden vielfältige Typologien wie Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser ermöglicht. Innerhalb der Fläche für Sportanlagen wird eine abweichende Bauweise (hier: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung auf 50m) festgesetzt. Damit wird den besonderen Längenanforderungen an Gebäude für den Schützensport Rechnung getragen.

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 7,8 m (NHN) aufweisen. Oberer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Attika bzw. die Oberkante Dachfirst.

6.3 Flächen für den Sportanlagen

Um den Standort für den Schützensport auszuweisen, erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Sportanlagen. Die Fläche befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs, sodass der Schützensport zukünftig räumlich an den Bürger- und Sportpark angebunden ist.

6.4 Verkehrsflächen und Versorgungsflächen

Um die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets sicherzustellen, erfolgt die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche. Diese umfasst einen Abschnitt der bestehenden Straße „Peerort“ sowie die bestehende Erschließungsstraße zum Park + Ride Parkplatz. Beide Straßen bzw. Straßenabschnitte bestehen bereits, sind jedoch noch nicht bauleitplanerisch erfasst. Der bestehende Park + Ride Parkplatz wird mit der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls bauleitplanerisch erfasst und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche (Park & Ride)“ festgesetzt. Die unmittelbar westlich an das allgemeine Wohngebiet angrenzende Fläche soll zukünftig eine zentrale Stellplatzanlage für die Wohnnutzung und den Schützensport aufnehmen. Sie wird daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzt und ist ausreichend dimensioniert um den ruhenden Verkehr im Plangebiet aufzunehmen. Die Parkfläche ist so auszugestalten, dass sie für dreiaxlige Müllsammelfahrzeuge befahrbar ist. Im nördlichen Teil ist eine Einmündung zum P+R Parkplatz vorzusehen, sodass die Müllsammelfahrzeuge ohne Vor- und Zurücksetzen wenden können. Die Müllcontainer sind zur Abholung an zentralen Sammelplätzen auf der Parkfläche bereitzustellen. Die entsprechenden Flächen werden als Versorgungsfläche „Abfall“ festgesetzt.

6.5 Grünordnung

Erhaltenswerte Gehölzbestände befinden sich an der nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze, im Bereich des P+R Parkplatz sowie entlang der Zuwegung zum P+R Parkplatz. Aufgrund ihrer Bedeutung für Natur, Landschaft und Siedlungsbild werden diese erhalten und in die neue Siedlungsstruktur integriert. Der Bebauungsplan sieht daher entsprechende zeichnerische und textliche Erhaltungsgebote vor.

6.6 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Entlang der Lärmschutzwand östlich des Plangebiets verläuft ein bestehender Fußweg. Dieser wird in der Planung aufgegriffen, sodass sich zukünftig eine durchgängige Fußwegverbindung vom P+R Parkplatz über das neue Wohngebiet und das Schützensportgelände bis zum Bürger- und Sportpark ergibt. Die entsprechende Fläche wird als mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

6.7 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. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkfläche" sind Stellplätze und Parkplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä.) herzustellen. Diese Festsetzung erfolgt auch zum Schutz der angrenzenden Bäume entlang der Zufahrt zum P+R Parkplatz.

7. HINWEISE

7.1 Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine arten- und biotopschutzfachliche Begutachtung vor (Anlage 2). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss die Baufeldfreimachung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut-/Setzzeit der betroffenen Arten erfolgen.

7.2 Photovoltaik und Solarthermie

Gem. § 32a Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sind bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² 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 Eingriffsrege-

lung erfolgen zum nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

9. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	3.412
Fläche für Sportanlagen (hier: Schützensport)	2.611
Straßenverkehrsfläche	1.097
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“	1.686
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park + Ride“	3.390
Geltungsbereich des Bebauungsplans	15.587

10. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am 04.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Peerort – 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. 9 „ Peerort – Ost“ wurde vom Rat der Gemeinde Radbruch in seiner Sitzung am Als Satzung beschlossen.