



# Baugebiet „Ruskamp“

Gemeinde Bröckel

## Exposé

Stand: 02.04.2026

# Ihr Kontakt

## Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH

Sprengerstraße 38 c, 29223 Celle + 05141 93 88-0  
Sasendorfer Straße 14, 29549 Bad Bevensen + 05821 98 15-0

[info@heidt-peters.de](mailto:info@heidt-peters.de)

### Lisa Sedlag

Kfm. Abteilung, Vermarktung

[marketing.baugebiete@heidt-peters.de](mailto:marketing.baugebiete@heidt-peters.de)



### Dirk Rother

Geschäftsführung, Fachlicher Ansprechpartner

[dirk.rother@heidt-peters.de](mailto:dirk.rother@heidt-peters.de)



# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung - Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!.....4</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen &amp; Grundlagen.....5</b>
2.1	Zuständigkeiten & Aufgabenverteilung ..... 5
2.2	Projektziele .....6
2.3	Lage & Umgebung.....7
<b>3</b>	<b>Zeitlicher Ablauf .....8</b>
3.1	Bebauungsplanverfahren .....8
3.2	Erschließung .....9
3.3	Baubeginn für private Häuser.....9
<b>4</b>	<b>Der Bebauungsplan: Klarheit, Gestaltungsspielraum und Harmonie ..... 10</b>
<b>5</b>	<b>Parzellierung &amp; Grundstücksgrößen ..... 11</b>
5.1	Grundstücksübersicht..... 11
<b>6</b>	<b>Baugrund &amp; Geologie..... 12</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung – Komplett im Endausbau ..... 13</b>
<b>8</b>	<b>Vorgaben für private Grundstücke – einfach &amp; verbindlich ..... 14</b>
8.1	Bauvorgaben im Überblick ..... 14
8.2	Entwässerung auf dem Grundstück..... 15
<b>9</b>	<b>Kostenübersicht – fair und klar strukturiert..... 16</b>
9.1	Grundstückspreis..... 16
9.2	Im Preis enthalten ..... 16
9.3	Übersicht der anfallenden Kosten für Bauherren..... 16
<b>10</b>	<b>Grundstücksvergabe – fair, transparent, menschlich ..... 17</b>
10.1	Ablauf ..... 17
10.2	Schlusswort ..... 18

**Alle Fotos und Pläne / Plandetails:** Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH.

Titelbild ergänzt und bearbeitet mit KI (Adobe Firefly)

# 1 Einleitung - Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Herzlich Willkommen im Baugebiet „Ruskamp“ – dort, wo Zukunft Gestalt annimmt.

Vielleicht ist dies der Moment, in dem sich ein lang gehegter Wohntraum zum ersten Mal wirklich greifbar anfühlt.

Ein eigenes Zuhause bedeutet mehr als Wände und Dach: Es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben. Ein Ort an dem Kinder groß werden, Freundschaften wachsen, man ankommen darf und Sie Ihre eigene Zukunft gestalten können.

Im „Ruskamp“ erwartet Sie ein Wohngebiet, das mit viel Sorgfalt, planerischer Qualität und dem Blick für das Wesentliche entsteht: Lebensqualität, Ruhe, Sicherheit und Raum für Ihre persönliche Geschichte.

Wir freuen uns, dass Sie sich für diese wunderbare Wohnlage interessieren. Ein eigenes Grundstück zu erwerben, ist eine Entscheidung, die viele Menschen nur einmal im Leben treffen.

**Dieses Exposé soll Ihnen genau dabei helfen. Sie bekommen...**

- + Ein präzises, umfassendes und trotzdem leicht verständliches Gesamtbild
- + Eine Basis, auf der Sie Ihre Zukunft zuverlässig planen können
- + Einen Einblick in Ihre vielleicht zukünftige Heimat

„Ruskamp“ entsteht als modernes, hochwertiges Wohngebiet, das natürliche Umgebung, familienfreundliche Struktur und eine durchdachte Erschließung verbindet.

Sollten bei Ihnen mit dem Exposé neue Fragen entstehen oder nicht alle beantwortet werden können, wenden Sie sich gerne an uns. Viel Freude beim Stöbern. 😊

## 2 Rahmenbedingungen & Grundlagen

### Verlässlichkeit von Anfang an

Ein Projekt wie „Ruskamp“ entsteht nicht zufällig: Es ruht auf klaren Strukturen, starken Partnern und einem hochwertigen Anspruch.

Die Gemeinde Bröckel, der Abwasserverband Matheide und wir, die Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH arbeiten gemeinsam daran, Ihnen ein Wohngebiet zu schaffen, das vom ersten Tag an Sicherheit, Klarheit und Qualität bietet.

Was bedeutet das für Sie?

- + Ein Bebauungsplan, der Ruhe und Gestaltungsfreiheit in Einklang bringt
- + Eine Erschließung, die zuverlässig koordiniert wird
- + Versorgungsleitungen, Straßen, Beleuchtung und Entwässerung aus einer erfahrenen Hand
- + Ein Projekt-Team, das Verantwortung übernimmt – bis zur Übergabe der fertigen Anlagen

Diese solide Basis schafft etwas, das beim Bauen unbezahlbar ist: Planbarkeit. Sie wissen, worauf Sie bauen – im wahrsten Sinne des Wortes.

### 2.1 Zuständigkeiten & Aufgabenverteilung

Wir als Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters übernehmen u.a.:

- + Ankauf der Flächen
- + Entwicklung der Flächen zu Bauland per rechtskräftigem Bebauungsplan
- + Herstellung der Straßenverkehrsflächen und -anlagen
- + Bau der Schmutzwasserkanalisation
- + Errichtung der Straßenbeleuchtung
- + Regenwasserbewirtschaftung der öffentlichen Flächen
- + Koordination aller Versorgungsträger für Wasser, Strom, Datentechnik

- + Umsetzung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- + Übergabe der fertigen öffentlichen Anlagen an Gemeinde und Abwasserverband
- + Verkauf der Grundstücke an interessierte Bauwillige – eine zentrale Ansprechpartnerin von der Interessensbekundung bis zur Unterschrift.



## 2.2 Projektziele

- + Hohe Qualität in Planung und Ausführung
- + Planbarkeit durch klare vertragliche Strukturen
- + Kompletter Endausbau – keine provisorischen Baustraßen



## 2.3 Lage & Umgebung

### **Natürlich. Ruhig. Perfekt angebunden.**

Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Bröckel, in der Samtgemeinde Flotwedel im Landkreis Celle. Von der Schulstraße aus erschließt sich das Gebiet nach Norden. Die Atmosphäre ist ruhig, freundlich und offen. Ein Ort, an dem man nach einem vollen Arbeitstag durchatmet und sofort zur Ruhe kommt.

### **Ein Standort, der das gute Leben leicht macht**

- + Wohnen im Grünen mit weiten Sichtachsen
- + Ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr
- + Kurze Wege zu Kita, Schule und Nahversorgung
- + Ein aktives Dorfleben
- + Ideale Erreichbarkeit Richtung Celle, Hannover, Braunschweig, Uetze
- + Naturräume direkt vor der Haustür

### **Lebensqualität für alle**

Ob Paare, Familien oder Best-Ager – „Ruskamp“ bietet Platz für individuelle Wohnträume, großzügige Gärten, Privatsphäre und ein entspanntes Umfeld.

## 3 Zeitlicher Ablauf

### Klar strukturiert und zuverlässig planbar

Der Weg vom heutigen Acker bis zum bezugsfertigen Wohngebiet umfasst mehrere rechtliche und bauliche Schritte.

### 3.1 Bebauungsplanverfahren

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden u.a. durchlaufen:

- + Aufstellungsbeschluss (bereits erledigt)
- + **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (aktuell)**
- + Veröffentlichung in vorgeschriebener Form
- + Satzungsbeschluss

Parallel erfolgen:

- + Flora- und Fauna-Kartierungen
- + Prüfung und Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzflächen



- + **Rechtskraft des Bebauungsplans: voraussichtlich Juni 2027**

### 3.2 Erschließung – Sommer 2027 bis Frühjahr 2028

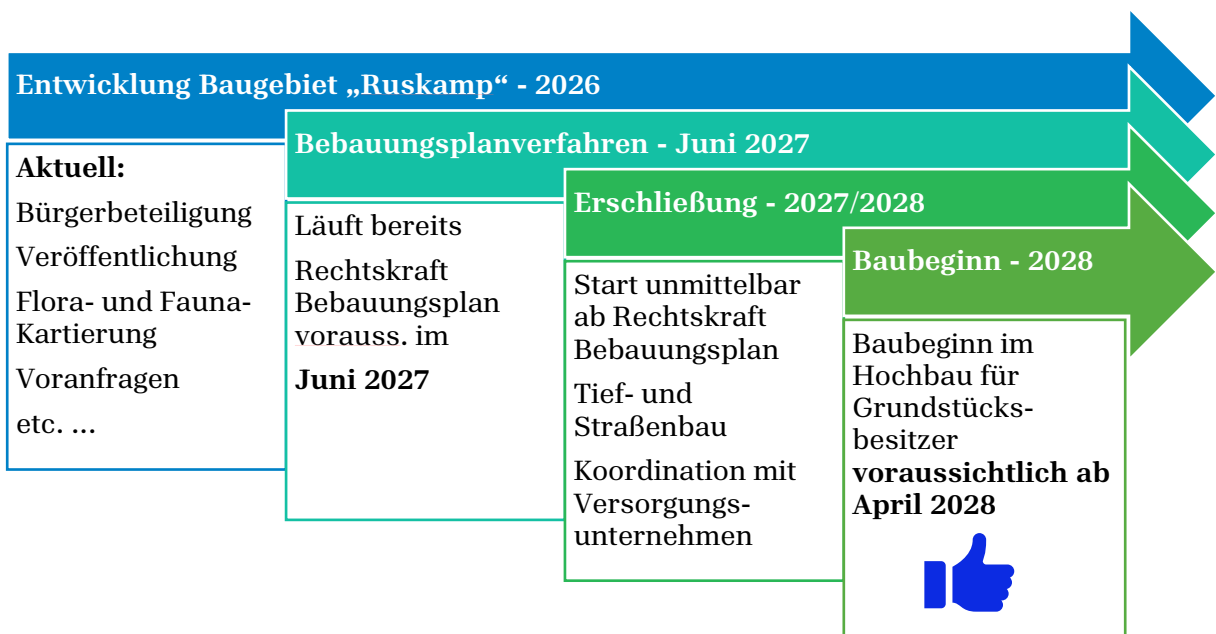
- + Start unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans
- + Ausführung durch Tief- und Straßenbauunternehmen
- + Begleitende Koordination der Versorgungsunternehmen

Beispiel für den Endausbau



### 3.3 Baubeginn für private Häuser

Voraussichtlich ab April 2028 können Sie als Bauherr mit ihrem Hochbau beginnen.



## 4 Der Bebauungsplan: Klarheit, Gestaltungsspielraum und Harmonie

Der Bebauungsplan ist das „Regelwerk“ für die Bebauung, legt also fest, wie sich das Wohngebiet harmonisch entwickeln soll und gibt Ihnen gleichzeitig Freiraum für Ihre persönliche Hausidee.

### Zentrale Inhalte

- + Festlegung der Baugrenzen
- + Einhaltung der vorgegebenen Höhenlage
- + Vorgaben für Dachformen und -neigungen (25° - 45°)
- + Festgelegte Farbpalette der Dachsteine (Rot- oder Grautöne)
- + Festgelegte Zufahrtsbereiche
- + Regelungen zur Oberflächenentwässerung

### Besonderheit

Im gelb markierten Innenbereich des Bebauungsplans (Grundstücke Nr. 1-16 und Nr. 19) ist eine zweigeschossige Bauweise zugelassen – perfekt für moderne Architektur, Familien und großzügige Grundrisse.



Beispiel zweigeschossiges Einfamilienhaus

## 5 Parzellierung & Grundstücksgrößen

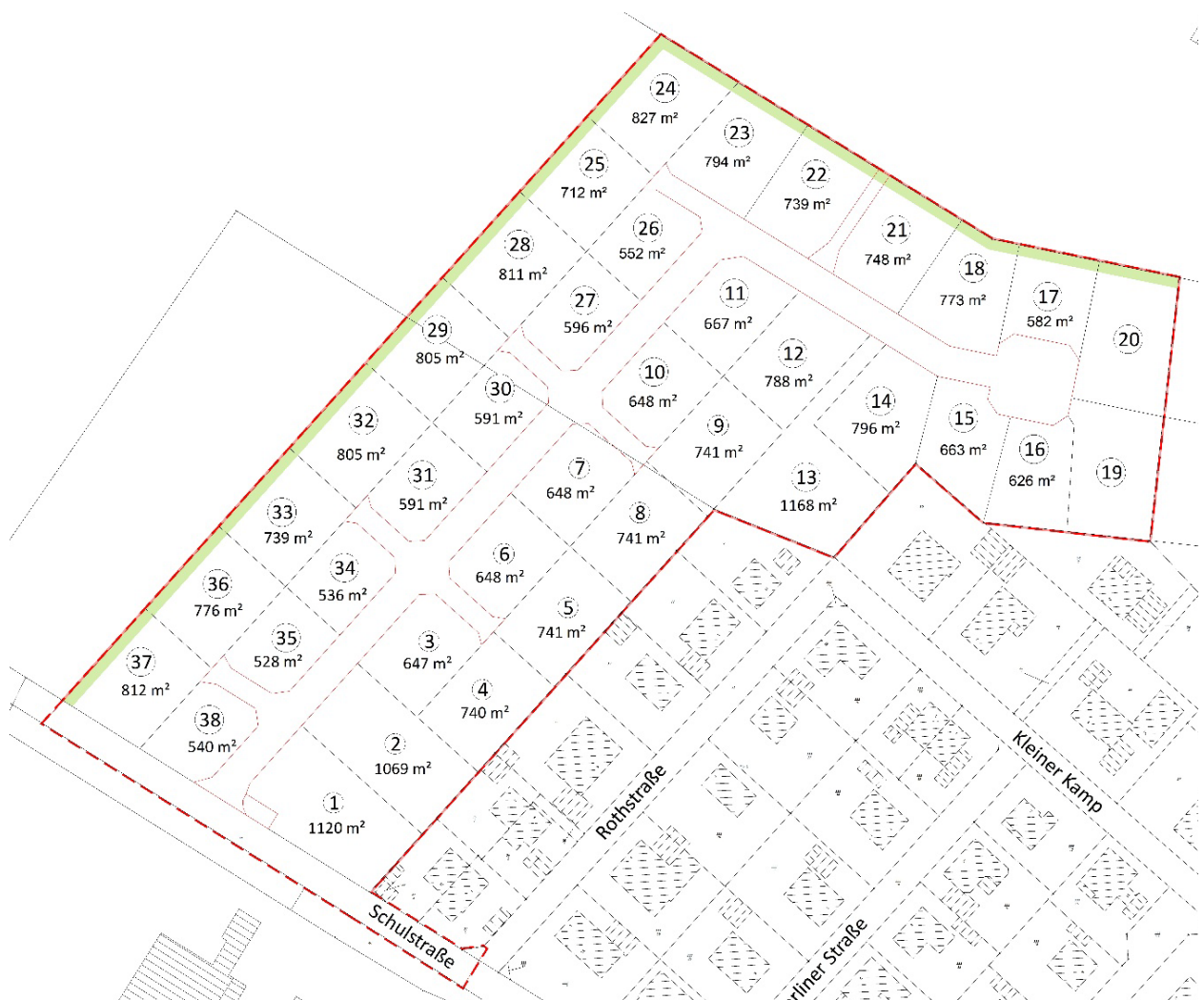
### Vielfältig und flexibel!

Im „Ruskamp“ entstehen insgesamt 38 Grundstücke, von denen 36 zur Vermarktung bereitstehen. Diese können Sie dem Städtebaulichen Entwurf (Anlage) entnehmen.

### Grundstücksgrößen:

- + Standardgrößen: 600-800 m<sup>2</sup>
- + Drei Grundstücke über 1.000 m<sup>2</sup>
- + Kleinstes Grundstück: ca. 520 m<sup>2</sup>
- + Kleine Anpassungen an einzelnen Grundstücksgrenzen sind möglich

### 5.1 Grundstücksübersicht



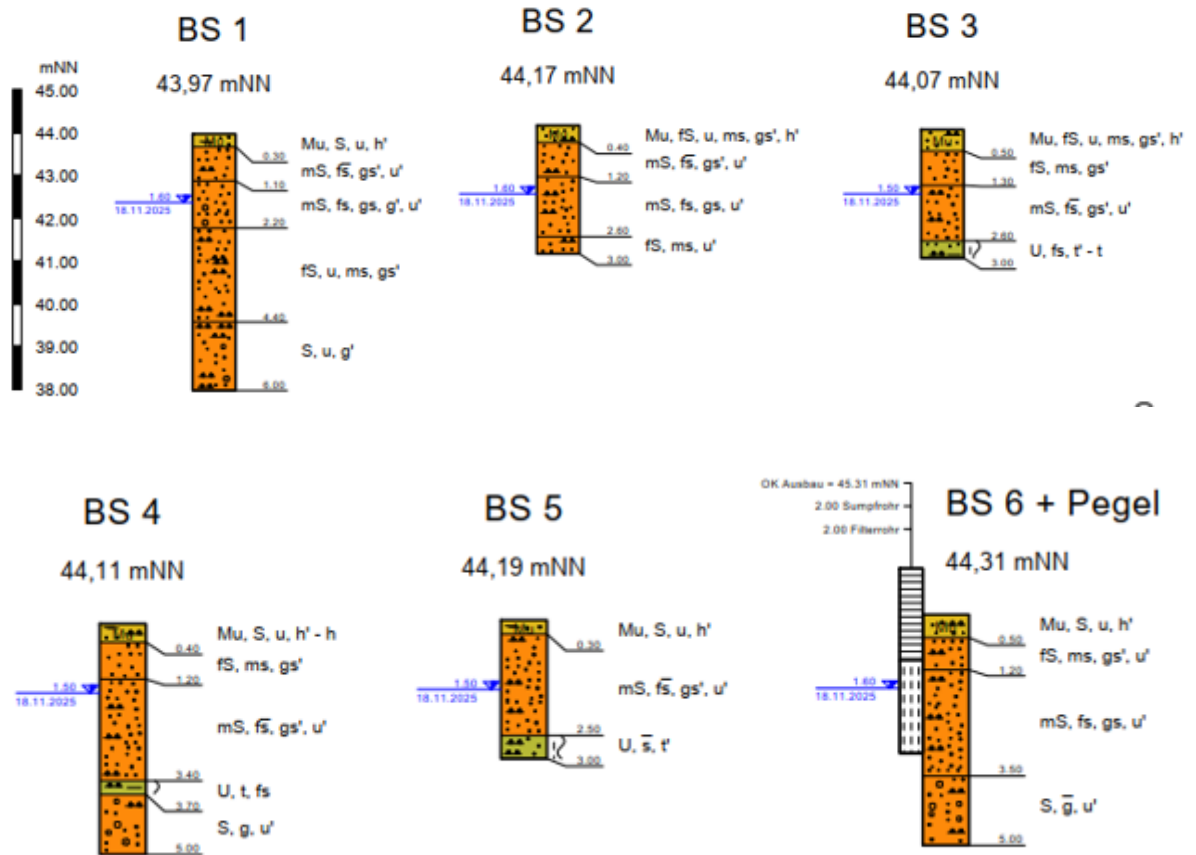
## 6 Baugrund & Geologie

### **Sicher gebaut, gut geplant!**

Für die Erschließungsplanung wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Diese geben Aufschluss über die Bodenverhältnisse und Grundwasserstände. Weiterhin wurde eine Grundwassermessstelle eingerichtet, die regelmäßig kontrolliert wird.

### **Die wichtigsten Erkenntnisse:**

- + Angetroffene Sandböden für Bebauung und Versickerung gut geeignet
- + Gelände muss auf Grund hoher Grundwasserstände aufgefüllt werden, um sichere Bauhöhen zu erreichen
- + Bodenplatte Ihres zukünftigen Hauses muss 30 cm über dem Straßenniveau liegen
- + Ausbauhöhen orientieren sich an der Nachbarbebauung



## 7 Erschließung – Komplett im Endausbau

Das Baugebiet wird nicht provisorisch, sondern vollständig übergeben. Ein großer Vorteil für Sie, Sie ziehen in ein Wohngebiet ein, das von Anfang an fertig ist.

### Was bedeutet Endausbau für Sie?

- + Fertige Straßen statt Schotter
- + Beleuchtete Wege, gepflegte Optik
- + Schmutzwasserkanalisation komplett installiert
- + Modernes, langlebiges Straßen- und Entwässerungssystem



- + **Dieser Qualitätsanspruch sorgt dafür, dass Sie sich ab dem ersten Tag zuhause fühlen – ohne Baustellencharakter.**

## 8 Vorgaben für private Grundstücke – einfach & verbindlich

Damit ein harmonisches Gesamtbild entsteht und Sie verlässlich planen können, gelten folgende Grundregeln.

### 8.1 Bauvorgaben im Überblick

- + Maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück
- + Bodenplatte: 30 cm über Straßenniveau
- + Mindestens ein PKW-Stellplatz
- + Zufahrten gemäß Erschließungsplanung
- + Dachneigungen 25°-45°
- + Dachfarben: Rot oder Grau
- + Geschossigkeit nach Bebauungsplan

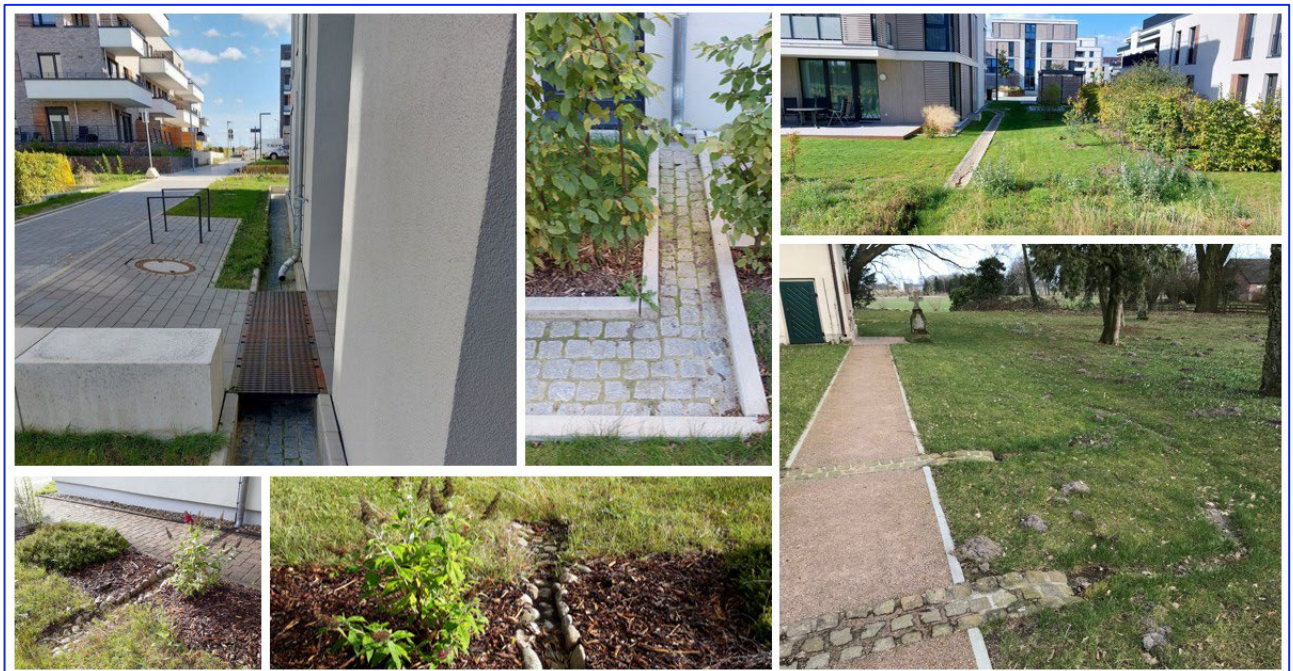
- + Wichtig: Es gibt keinen Regenwasserkanalanschluss, Ihr Grundstück muss das Oberflächenwasser selbst aufnehmen. Das ist natürlich, nachhaltig und langfristig sicher.

## 8.2 Entwässerung auf dem Grundstück

Oberflächenwasser muss über offene Systeme, z.B.:

- + über Rinnen in
- + Mulden/Mulden-Rigolen oder
- + Versickerungsflächen

auf dem Grundstück versickern. Die Entwässerung über unterirdische Anlagen ist aufgrund der Grundwasserstände nicht zielführend.



Beispiele für Entwässerungslösungen

## 9 Kostenübersicht – fair und klar strukturiert

### 9.1 Grundstückspreis



Der Grundstückspreis liegt bei 138 €/m<sup>2</sup> Nettobauland.

**Dieser Preis ist garantiert bei Vertragsschluss bis einschl. August 2026.**

### 9.2 Im Preis enthalten

- + Verkehrserschließung
- + Schmutzwasserkanalisation inkl. Hausanschlusschacht
- + Straßenbeleuchtung
- + Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- + Liegenschaftsvermessung & Grenzsteine zum Verkaufszeitpunkt

### 9.3 Übersicht der anfallenden Kosten für Bauherren

Wir haben Ihnen einige Kostenfaktoren zusammengestellt, die Ihnen als erste Orientierungshilfe dienen sollen:

#### **Grundstück**

- + Kaufpreis für das erschlossene Grundstück
- + Grunderwerbssteuer
- + Notargebühren, Grundbuchamt

#### **Bebauung**

- + Wohnhaus: Baukosten, Architekt, Verwaltungsgebühren, anschließende Gebäudevermessung etc.
- + Nebengebäude: Garage oder Carport
- + Gestaltung des Grundstückes (Garten mit Integration der Oberflächenentwässerung, befestigte Flächen, Einfriedung etc.)

**Sonstige Anschlusskosten** (Wasser, Strom, Datentechnik etc.)

## 10 Grundstücksvergabe – fair, transparent, menschlich

Wir möchten allen Interessierten die faire Chance geben, ihr Wunschgrundstück zu erhalten. Daher gehen wir u.a. chronologisch nach Eingang Ihrer bereits vorliegenden Interessensbekundungen vor. Zwei Grundstücke (Nr. 19 und 20) wurden im Zuge des Flächenankaufs bereits vergeben.

### 10.1 Ablauf

1. Bestätigen Sie Ihr Interesse innerhalb von vier Wochen bis zum 4. Mai 2026, 10:00 Uhr (Ja/Nein)

**Bitte in jedem Fall zurückmelden!**

2. Nennen Sie bis zu drei Wunschgrundstücke (gemäß Anlage)  
!! Grundstücke Nr. 1-16: zweigeschossiger Bau möglich.
3. Angaben zu Wunschgrößen (z.B. 600-800 m<sup>2</sup>)
4. Optional: beabsichtigte Nachbarschaften (Freunde/Familie)
5. Wir erstellen auf Basis aller Wünsche einen gerechten Vergabeplan (das dauert ca. eine Woche)
6. Es erfolgt eine individuelle Rücksprache für den finalen Zuschnitt
7. **Abschluss eines Kaufvertrags mit aufschiebenden Bedingungen.  
D.h. der Kaufvertrag wird wirksam, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist und die Grundstücke erschlossen sind.**



## 10.2 Schlusswort

Wir haben den Ort, der darauf wartet, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden.

Vielleicht spüren Sie es schon: Im „Ruskamp“ entsteht kein gewöhnliches Baugebiet. Hier entsteht ein Ort, an dem Menschen Wurzeln schlagen werden. Wo Kinder barfuß durch Gärten laufen, Nachbarn miteinander lachen und man auf der Terrasse sitzt, während die Sonne über den Feldern untergeht.

**Wir entwickeln am Ruskamp in Bröckel einen Ort, an dem Zukunft entsteht – Ihre Zukunft! Zögern Sie nicht, sich bei Fragen, Rückmeldungen und Anmerkungen direkt an mich zu wenden:**

**Lisa Sedlag**

Kfm. Abteilung, Vermarktung

[marketing.baugebiete@heidt-peters.de](mailto:marketing.baugebiete@heidt-peters.de)

