

# Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.



## Stadtteil Mardorf

### Bebauungsplan Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“

#### 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

#### Entwurf



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© LGLN 2014, Quelle: ([http://www.gis.hannit.de/Neustadt\\_fnp/](http://www.gis.hannit.de/Neustadt_fnp/))

Bearbeitung:

• *plan Hc* •

*Büro für Stadtplanung*  
Architekt • Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Ivar Henckel  
Schmiedeweg 2  
31542 Bad Nenndorf

Begründung

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Planung .....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Bestand.....	4
3.	Beschleunigtes Verfahren .....	6
4.	Übergeordnete Planungsebenen .....	6
5.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplans .....	8
5.1.	Rechtsgrundlagen .....	8
5.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
5.2.1.	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	9
5.2.3.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
5.2.4.	Pflanzbindung und Erhalt/Anpflanzung von Bäumen.....	10
6.	Abwägungsrelevante Belange.....	11
6.1.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes .....	11
6.1.1.	Betrachtung der Schutzgüter .....	12
6.1.2.	Klimaschutz .....	14
6.1.3.	Zusammenfassung der Umweltbelange.....	14
6.2.	Öffentliche Infrastruktur .....	14
6.2.1.	Erschließung und Stellplätze .....	14
6.2.2.	Ver- und Entsorgung .....	15
6.2.3.	Ableitung von Niederschlagswasser .....	15
6.3.	Sonstige Belange.....	15
6.3.1.	Nachbarschutz.....	15
6.3.2.	Denkmalschutz .....	15
6.3.3.	Zivil- und Katastrophenschutz, Löschwasser .....	16
6.3.4.	Altlasten .....	16
6.4.	Zusammenfassung der Belange und Abwägung .....	16
7.	Planungshinweise.....	17

Begründung

7.1.	Flächenbilanz .....	17
7.2.	Bodenordnung, Durchführung und Kosten .....	17
7.3.	Allgemeine Hinweise .....	17
7.4.	Bearbeitung des Verfahrens.....	17
7.5.	Verfahrensvermerk.....	18
Anlage 1	Ursprungsbebauungsplan Ausschnitt	(1 Seite)
Anlage 2	Bestand	(1 Seite)
Anlage 3	Naturparkhaus - Entwurfsplanung auf Grundlage des Wettbewerbs	(1 Seite)
Anlage 4	Ermittlung der Ersatzpflanzungen	(1 Seite)
Anlage 5	Stellplätze für Besucher und externe Ersatzpflanzungen	(1 Seite)

Begründung

### **1. Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Planung**

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“. Der B-Plan wurde am 06.04.1989 als Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossen und ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Hannover am 18.10.1990 in Kraft getreten.

Für das Grundstück, auf dem die Änderung durchgeführt wird, bestehen derzeit Baurechte für Wochenendhäuser. Zur Stärkung des Tourismusangebotes ist vorgesehen, das vorhandene, freistehende Wochenendhaus abzureißen und an gleicher Stelle ein Informations- und Ausstellungsgebäude für den Naturpark Steinhuder Meer zu errichten. Der bestehende Bebauungsplan ist daher hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zu ändern.

Die Entwicklung von Einrichtungen zur Information und Freizeitgestaltung mit kulturellen Angeboten und unterschiedlichen Arbeitsmöglichkeiten stärkt den Tourismus in Mardorf und unterstützt besonders das Konzept „Neustädter Land – Familienland“.

Das Grundstück liegt unmittelbar an dem von Besuchern stark frequentierten Uferweg am Nordufer des Steinhuder Meeres und nahe der Jugendherberge, wodurch hohe Gästezahlen zu erwarten sind. Das Haus soll ganzjährig genutzt werden und ist damit besonders geeignet, auch in den besucherschwachen Jahreszeiten Tagesgäste ans Nordufer zu ziehen.

Die Realisierung des Informations- und Ausstellungsgebäudes für den Naturpark Steinhuder Meer entspricht den Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge., am Nordufer Angebote für den Tourismus zu entwickeln. Mit diesem Bauwerk entsteht eine neue Attraktion am Nordufer, die aufgrund ihrer Nutzung, Lage und ganzjährigen Öffnungszeit viele neue Besucher anziehen wird. Auch Radwandertouristen werden durch das Angebot von E-Bike-Ladestationen verstärkt angesprochen. Durch die Anordnung einer öffentlich zugänglichen Toilette wird den Komfort für Besucher des Nordufers erhöhen. Das Haus und die Außenanlagen werden barrierefrei errichtet, um auch den spezifischen Bedürfnissen mobilitätseingeschränkter Menschen gerecht zu werden. Insgesamt schafft die geplante Nutzung die Voraussetzungen für eine attraktive Gestaltung und Aufwertung des Norduferbereiches im Stadtteil Mardorf und ist geeignet, den Tourismus am Nordufer zu stärken, damit auch in Zukunft die Lebendigkeit und Funktionsfähigkeit des touristischen Standortes Mardorf erhalten bleibt.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“ umfasst das Flurstück 70/32 der Flur 11, Gemarkung Mardorf, dass aus dem ehemaligen Flurstück 70/31 heraus getrennt wurde. Die Flurstücksnummern und Flächen der beiden

Begründung

genannten Flurstücke sind vom Katasteramt vorab vergeben und werden durch Übernahme abschließend bestätigt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1010 qm, entspr. ca. 0,10 ha.

Das Plangebiet liegt am Nordufer des Steinhuder Meeres inmitten des Wochenendhausgebietes am östlichen Ortsrand von Mardorf. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an den Uferweg vom Steinhuder Meer, im Westen an einen gastronomischen Betrieb und im Norden und Osten an das Camping- und Freizeitgelände des Landes-Kanuverbandes Niedersachsen e.V., deren Zufahrt auch die Nordseite des Plangebietes erschließt.

Der aktuelle Bestand stellt sich wie folgt dar: Abgesehen vom prägenden Baumbestand und dem Gebäude (Wochenendhaus mit einer Grundfläche von 85 m<sup>2</sup>) sind die Freiflächen auf dem Grundstück von jeglichem Bewuchs befreit. In Ost-West-Richtung verläuft in dem dünnigen Gelände ein Höhenversprung von ca. 1 m.



Abb. 1: Nördliche Grundstücksseite (Zufahrt)



Abb. 2: Südliche Grundstücksseite (Uferweg)



Abb. 3: Blick von der Süd-Ost-Ecke über das Grundstück (Fotos: Henckel 10/2014)

## Begründung

### 3. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- Voraussichtlich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, zumal das Vorhaben vollständig in die vorhandene „Ortslage“ integriert ist.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus rechtlicher Sicht ebenfalls nicht erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen soll dennoch eine Kompensation des zu erwartenden Verlustes an Baumstandorten durchgeführt werden.

Daher sieht das Beteiligungsverfahren somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Übergeordnete Planungsebenen

#### Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (novellierte Fassung vom 21. Januar 2008, bekannt gemacht am 29.01.2008) stellt die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dar, während der Stadtteil Mardorf im LROP nicht erwähnt wird.

Durch Änderungsverordnung von 24. September 2012 (Nds. GVBL S. 350) wurde das LROP hinsichtlich der Aussagen zum Klimaschutz zur Sicherung der Rohstoffgewinnung in Niedersachsen, zu vorsorgenden Regelungen zur raumverträglichen Umsetzung der Energiewende, wie zur Wind- und Solarenergienutzung und zum Netzausbau und zu Trassenplanungen aktualisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover, das im 2005 in Kraft getreten ist, bildet die Grundlage für die räumliche und strukturelle Entwicklung der Region.

## Begründung

Die nachfolgenden Textstellen der beschreibenden Darstellung des RROP nehmen Bezug zum Naturpark Steinhuder Meer und der angestrebten touristischen Entwicklung:

- *(D.2.1 05) Der in der zeichnerischen Darstellung festgelegte „**Naturpark Steinhuder Meer**“ ist funktional zu sichern und organisatorisch zu stärken.*
- *(D 3.1 11) In der Region Hannover sind durch geeignete Maßnahmen die Entwicklungsbedingungen für den Tourismus zu sichern und zu verbessern. Aufgrund des kulturellen und infrastrukturellen Angebotes und der naturräumlichen Voraussetzungen sollten Tourismusfunktionen vorrangig in der Landeshauptstadt Hannover sowie in den Bereichen **Steinhuder Meer**, Deister und Burgdorfer Land weiterentwickelt und gefördert werden. Im Bereich **Steinhuder Meer** und Deister sollten die Ansätze zur teilräumlichen Kooperation mit den benachbarten Planungsräumen gestärkt werden, um die Attraktivität des touristischen Angebotes kooperativ zu steigern und abgestimmte Konzepte zu entwickeln bzw. umzusetzen. Maßnahmen zur Förderung des Tourismus sind mit den Belangen von Naturschutz, Landespflege und Naherholung abzustimmen.*

Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Planänderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksamen Änderungen vorgenommen werden. Insbesondere das Ziel der Regionalplanung, die Entwicklung der touristischen Nutzung zu stärken, wird durch das Vorhaben unterstützt.

## Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2000, der mit seiner Bekanntmachung am 20.06.2002 rechtswirksam wurde. Dieser stellt den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplans als Sonderbauflächen Wochenendhausgebiet (So Woch) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar.

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen den Darstellungen des FNP. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da es sich bei der geplanten Nutzung um eine Infrastruktureinrichtung für das Erholungsgebiet So Woch handelt.

## Schutzgebiete

Zum Schutz des Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" werden FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete teilweise als Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

## Begründung

Das Steinhuder Meer gehört zum FFH-Gebiet "Steinhuder Meer mit Randbereichen" (Landesinterne Nr. 094, EU-Kennzahl 3420-331) sowie zum EU-Vogelschutzgebiet "Steinhuder Meer" (Landesinterne Nr. V42, EU-Kennzahl DE 3521-401).<sup>1</sup>

## 5. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

### 5.1. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548.

### 5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan ist der Geltungsbereich der Änderung zum Großteil als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ mit der Zweckbestimmung für Wochenendhäuser festgesetzt. Eine kleinere Teilfläche im südlichen Grundstücksbereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Beide Festsetzungen stehen der Zielvorstellung, im Plangebiet ein Informations- und Ausstellungsgebäude mit Büroräumen und einer Einliegerwohnung zu errichten, entgegen.

Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird der Änderungsbereich künftig als „Sondergebiet Erholung“ mit der Zweckbestimmung „Informationszentrum“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden im Rahmen einer textlichen Festsetzung konkretisiert.

Die Festsetzungen werden im Sinne eines Angebotsplanes formuliert, auch wenn für die Bebauung bereits ein konkretes Konzept zu Grunde liegt. Das Konzept beruht auf dem Ergebnis aus dem Architektenwettbewerb aus dem Frühjahr 2014, zu dem die Region Hannover eingeladen hatte. Der aktuelle Entwurf, der auf dem Siegerentwurf des Wettbewerbsergebnisses vom Büro btp architekten Hannover (Nils Brandenburg und Oliver Tebarth) basiert, ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt.

---

<sup>1</sup> Leitfaden Maßnahmenplanung Stillgewässer – Seebericht Steinhuder Meer, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN, 2010, S. 23)

## Begründung

Gemäß der Ausschreibung des Wettbewerbes soll im Plangebiet ein Naturparkhaus mit Ausstellungsflächen zum Lebensraum Steinhuder Meer errichtet werden, das auch Teile der Geschäftsstelle des Naturparks beherbergen soll. Das Gebäude soll neben den Büroräumen einen Counterbereich für touristische Informationen und die Ausstellung beherbergen. Darüber hinaus ist eine kleine Wohnung (Einliegerwohnung) für Absolventen eines freiwilligen ökologischen Jahres angedacht. Im Außenbereich sollen Nebengebäude u.a. mit einer ergänzenden öffentlichen Sanitäranlage und einer Ladestation für E-Bikes das Angebot vervollständigen.

Die einzelne Einliegerwohnung bleibt der Hauptnutzung untergeordnet, um zu gewährleisten, dass sich in diesem Gebäude kein eigenständiges Dauerwohnen etabliert, das auch in dem umgebenden Ferienhausgebiet nicht zulässig ist.

Um das geplante Konzept planungsrechtlich zu fassen, werden folgende allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt:

- Anlagen für Erholung, Tourismus, Information und Ausstellungen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- eine Wohnungen, die der Hauptnutzung dient,
- Nebenanlagen zur Ergänzung des Tourismusangebotes (u.a. öffentliche Sanitäranlagen)

### 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich eng am Siegerentwurf des zuvor genannten Wettbewerbes. Die Festsetzungen sind so ausgelegt, dass sie die Obergrenze einer künftigen Bebauung definieren, die sich städtebaulich gut in das nähere Umfeld einbindet. Danach wird eine maximal zulässige Versiegelung der Grundfläche für die Bebauung im Rahmen der Hauptnutzung in der Größe von 280 m<sup>2</sup> festgesetzt. Einschließlich der Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze wird eine maximale Versiegelung des Grundstückes auf 500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Ergänzend wird eine offene Bauweise und die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, um den Wettbewerbsentwurf planungsrechtlich sicher umsetzen zu können. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Gebäudehöhe, als Oberkante der baulichen Anlage (Attika, First) auf 48 m über NN begrenzt, um ein überdimensionierten Baukörper auszuschließen. Gemäß dem aktuellen Architektenentwurf befindet sich die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf einer Höhe von 39,6 m über NN und erreicht eine Höhe von 8,00 m bis zur Attika.

### 5.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gebildet, in der das Hauptgebäude erstellt werden soll. Sie sind so ausgebildet, dass die geplante Bebauung realisiert werden kann. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## Begründung

### 5.2.4. Pflanzbindung und Erhalt/Anpflanzung von Bäumen

Das Grundstück und das direkte Umfeld sind mit Einzelbäumen und Baumgruppen bestanden, die in dem Bestandsplan (Anlage 2) dargestellt sind. Mit dem Neubau, gemäß Vorentwurf (Anlage 3), werden 4 Birken (*Betula*) und 4 Kiefern (*Pinus*) mit durchschnittlichem Alter von 30-40 Jahren gefällt. Dieser Eingriff wird aus städtebaulichen Gründen kompensiert, um den waldartigen Charakter auf dem Grundstück und im sonstigen Mardorfer Wochenendhausbereich zu erhalten, zu ergänzen bzw. die hohe Aufenthaltsqualität am Nordufer insgesamt zu stärken. Zudem wird auf der westlichen Grundstücksgrenze, bei den verbleibenden Bäumen, eine fachgerechte Unterpflanzung mit Strauchhecken vorgesehen. Für die Bäume auf dem Grundstück wird zudem darauf hingewiesen, dass sie während der Bauzeit gemäß DIN 19820 zu schützen sind.

Zur Sicherung der ökologischen und gestalterischen Ziele werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, die mit M 1 bis M 4 bezeichnet sind:

#### **Zu erhaltende Bäume (gem. § 9 (1) 25b BauGB) - M 1**

Die gekennzeichneten, im Gebiet vorhandenen Großbäume: Kiefern (Dreiergruppe) sowie Birken, Buchen und Eschen an der westlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Sollte ein Baum im Plangebiet aus baubedingten Gründen entfallen, sind als Ersatz mindestens 3 neue Bäume zu pflanzen. Rodungen und Ersatzpflanzungen sind im Einvernehmen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

#### **Anlage einer Strauchhecke (gem. § 9 (1) 25a BauGB) - M 2**

Auf 50 % der Fläche zum Erhalt/Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind inselartige Bereiche mit Strauch-Hecken unter den Gehölzen fachgerecht anzulegen und zu erhalten. Es handelt sich um folgende Arten:

Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hunds-Rose (*Rosa canina*). Die Arten sind gemischt auf Lücke im Raster 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Die Sträucher haben die Qualität 2 x verpflanzt, Größe 80 - 100 aufzuweisen. Abgängige Gehölze sind bis zum Anwacherfolg 1:1 zu ersetzen. Es wird festgesetzt, dass die Maßnahmen zum Anpflanzen von Sträuchern spätestens in der auf die Inbenutzungsnahme der baulichen Maßnahmen bzw. der Fertigstellung der Erschließungsanlagen unmittelbar folgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) auszuführen sind.

#### **Baumpflanzungen auf externen Flächen (gem. § 9 (1) 25a BauGB) - M 3**

Als Ersatz für die zu fällenden Bäume sind je Baum 3 neue, standortgerechte und heimische Großbäume auf dem Grundstück der Region Hannover (Gemarkung Mardorf, Flur 12, Flur-

## Begründung

stück 45/6) zu pflanzen (vgl. Anlage 5). Die externen Baumpflanzungen sind vertraglich zu sichern. Die Ersatzpflanzungen sind bis spätestens März 2016 durchzuführen.

Für die bestimmten Anpflanzungsgebote von Bäumen werden folgende Arten festgesetzt: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia platyphyllos*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Esche (*Fraxinus excelsior*). Die Bäume haben die Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16/18 cm. Jeder Baum ist in einer unbefestigten Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 qm anzupflanzen. Die festgesetzten, neu zu pflanzenden Bäume sind im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen.

### **Versickerung anfallendes Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr.9 BauGB) - M 4**

Es wird festgesetzt, dass das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen zu versickern ist, da die Bodenverhältnisse dies zulassen.

## **6. Abwägungsrelevante Belange**

### **6.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Das NATURA 2000 Gebiet „Steinhuder Meer“ ist nur ca. 30 -50 m vom Plangebiet entfernt. Trotz dieses geringen Abstandes, aber aufgrund des vergleichbar geringfügigen Eingriffs, durch eine Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche, ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden von der Planung nicht berührt.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer vollständigen Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen. Hierzu werden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet.

Begründung

6.1.1. Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen und Bewertung
<p><b>Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)</b></p>	<p>Die nähere Umgebung ist durch eine touristische Nutzung mit Ferienhäusern und Campingplätzen geprägt. An der Uferpromenade befinden sich zudem gastronomische Betriebe sowie Gebäude und Anlagen örtlicher Wassersportvereine. Zum Gebäudebestand kommt mit dem Ausstellungsgebäude eine touristische Nutzung hinzu, die die gesamte touristische Infrastruktur stärkt.</p> <p>Von einer erkennbaren Auswirkung auf das Schutzgut ist nicht auszugehen.</p>
<p><b>Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt</b></p>	<p>Das Siedlungs- bzw. Wochenendhausgebiet am Nordufer des Steinhuder Meeres ist trotz seiner aufgelockerten Bebauung anthropogen überformt. Die umfangreichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen zum Erhalt/Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern führen zu einer insgesamt sehr intensiven Durchgrünung der Gartenbereiche mit waldartigem Charakter.</p> <p>Für den Neubau werden voraussichtlich acht Bäume auf dem Grundstück und im Erschließungsbereich gerodet. Sowohl aus städtebaulicher, als auch aus naturschutzfachlicher Sicht erscheint eine Kompensation erforderlich, um den naturnahen Charakter mit prägender Eingrünung zu erhalten. Hierzu werden auf den Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen und Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden Ersatzpflanzungen von Bäumen vorgenommen, die, sofern sie nicht auf dem Grundstück selber durchgeführt werden können, extern realisiert werden.</p> <p>Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind bei dem aktuellen Zustand des Grundstückes und der Nutzung als Freifläche nicht gänzlich auszuschließen, es ergeben sich nach Fertigstellung der Baumaßnahme aber keine grundlegenden Änderungen hinsichtlich der generellen Lebensraumbedingungen. Die ökologischen Funktionen als Nahrungshabitat, Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind im Gesamtzusammenhang mit den Nachbargrundstücken, auf denen kein Eingriff erfolgt, nicht erkennbar bzw. nicht wesentlich betroffen.</p> <p>Grundsätzlich besteht für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden keine Pflicht für einen Ausgleich. Dennoch wird in dem zuvor beschriebenen Umfang aus städtebaulichen Gründen eine Kompensation durch Baumpflanzungen geleistet.</p>

Begründung

<p><b>Boden, Versiegelung</b></p>	<p>Im Siedlungsbereich steht ein sandiger Untergrund mit dünenartigem Charakter an. Auf dem Gelände befindet sich ein Höhenversprung, der in die Architektur des geplanten Gebäudes integriert wird.</p> <p>Durch die zusätzliche Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff. Ein Ausgleich ist aufgrund der Verfahrensart nicht erforderlich.</p>
<p><b>Landschaft</b></p>	<p>Grundsätzlich handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand. Der Verlust von Bäumen wird durch Nachpflanzungen kompensiert, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.</p>
<p><b>Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)</b></p>	<p>Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt.</p> <p>Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen grundsätzlich berührt. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers auf dem Grundstück möglich, wodurch der Eingriff in das Schutzgut minimiert wird.</p>
<p><b>Luft</b></p>	<p>Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer ähnlichen touristischen Nutzung ausgegangen werden kann, wie im näheren Umfeld bereits vorhanden. Damit sind keine beachtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
<p><b>Klima</b></p>	<p>Der geringe Umfang des Eingriffs lässt keine Beeinträchtigung der Belange des Klimaschutzes erkennen.</p> <p>Den besonderen Anforderungen des Klimaschutzes, einschließlich solcher Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, soll durch die geplante Bebauung im Passivhausstandard, der Option zur Installation einer Solaranlage auf dem Dach und die Errichtung einer E-Bike-Ladestation auf dem Grundstück im positiven Sinne Rechnung getragen werden.</p>
<p><b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b></p>	<p>Im Nahbereich befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.</p>
<p><b>Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern</b></p>	<p>Es bestehen zwischen den einzelnen Aspekten des Natur-haushaltes, die zuvor betrachtet wurden, naturgemäß Wechselwirkungen. Es</p>

## Begründung

sind jedoch keine Wechselwirkungen erkennbar, die besonders hervortreten und damit beachtlich sind.

### 6.1.2. Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Wie bereits dargelegt, werden die Belange des Klimaschutzes hauptsächlich durch die Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Grundstückes berücksichtigt. Zudem trägt die Kompensation entfallender Baumstandorte wesentlich dazu bei, die klimatischen Auswirkungen zu minimieren. Für die Bebauung können der Passivhausstandard des Baukörpers, die Möglichkeit zur Errichtung einer Solaranlage auf dem Dach und die E-Bike-Ladestation auf dem Grundstück positiv gewertet werden.

### 6.1.3. Zusammenfassung der Umweltbelange

Mit den angestrebten Änderungen wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen – wie dargelegt – keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, grundsätzlich nicht erforderlich. Dennoch soll der Verlust von acht Bäumen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen kompensiert werden. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende (Innenentwicklung) oder vermindernde Maßnahmen (z.B. Pflanzgebot, Versickerung, Bodenschutz durch Festsetzung der maximal versiegelbaren Grundfläche) ausreichend berücksichtigt.

## 6.2. Öffentliche Infrastruktur

### 6.2.1. Erschließung und Stellplätze

Die maßgebliche Erschließung erfolgt über das nördlich angrenzende Grundstück (Flurstück 67/12) des Landes-Kanuverbandes Niedersachsen e.V. Im Ursprungsbebauungsplan ist die

## Begründung

Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich festgesetzt. Die Erschließung ist zusätzlich durch Baulast öffentlich rechtlich abzusichern.

Für Fußgänger und Radfahrer wird das Grundstück zusätzlich über den südlich verlaufenden Uferweg erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Besucher des Ausstellungs- und des Informationszentrums das Grundstück über den Uferweg erreichen.

Die notwendigen Stellplätze für die Bewohner der Einliegerwohnung und Mitarbeiter (3 Stück, davon zwei behindertengerecht) werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die darüber hinaus rechtlich notwendigen PKW-Stellplätze für Besucher werden auf einem Parkplatz der Region Hannover, Ecke Meerstraße/Holunderweg (Flurstück 45/5, Flur 12) durch Baulast gem. § 47 (4) NBauO gesichert (vgl. Anlage 5). Nach aktuellem Konzept ist davon auszugehen, dass für alle derzeit geplanten Nutzungseinheiten insgesamt 10 Stellplätze nachzuweisen sind. Der Parkplatz der Region Hannover dient im Übrigen der allgemeinen touristischen Nutzung am Nordufer des Steinhuder Meeres.

### 6.2.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Gas und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch entsprechende Erweiterungen der in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

### 6.2.3. Ableitung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der Oberflächen der Gebäude und versiegelten Flächen wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht (vgl. hierzu auch Festsetzung M 4).

## 6.3. Sonstige Belange

### 6.3.1. Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der Geschossigkeit berücksichtigt worden.

### 6.3.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

## Begründung

### 6.3.3. Zivil- und Katastrophenschutz, Löschwasser

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind. Außerdem ist die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

### 6.3.4. Altlasten

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor.

## 6.4. Zusammenfassung der Belange und Abwägung

Ziel der Planung ist es, im Wochenendhausgebiet Mardorf ein Informations- und Ausstellungsgebäude für den Naturpark Steinhuder Meer zu errichten. Hierzu wird ein Wochenendhaus abgerissen, um an gleicher Stelle das „Naturparkhaus“ zu errichten. Mit der Wiedernutzbarmachung des Grundstücks kann einer Ausweisung von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Von Seiten des Gesetzgebers sind Pläne im beschleunigten Verfahren von der Pflicht zum Ausgleich eines Eingriffs freigestellt. Dennoch soll der Verlust von Einzelbäumen ausgeglichen werden. Die weitgehende Berücksichtigung der vorhandenen standorttypischen Bäume und die Sicherung des Waldcharakters am Nordufer sorgen ebenfalls für eine hohe Aufenthaltsqualität am Nordufer. Die übrigen Regelungen zu Umweltbelangen sind insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffsfolgen zu verstehen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Erörterung der näheren Umstände sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, die darauf schließen lassen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich der Planung nicht erreicht werden. Gleiches gilt für die nähere Umgebung des Geltungsbereichs der Änderung. Insgesamt wird ein ausgewogenes Ergebnis erreicht, bei dem die öffentlichen und privaten Belange hinreichend beachtet wurden.

Begründung

## 7. Planungshinweise

### 7.1. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	1010 qm	100,0 %
Sonstiges Sondergebiet "Erholung" - Infrastruktureinrichtungen	1010 qm	100,0 %

#### überlagernde Festsetzungen

überbaubare Grundstücksbereiche (innerhalb des Baufeldes)

280 qm

Pflanzbindungen

170 qm

(alle Angaben auf 5 qm gerundet)

### 7.2. Bodenordnung, Durchführung und Kosten

Das Grundstück gehört in Erbpacht der Region Hannover als Vorhabenträger. Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben ist. Erschließungskosten fallen nicht an.

### 7.3. Allgemeine Hinweise

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

### 7.4. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

• *plan Hc* •

---

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt, Schmiedeweg, 31542 Bad Nenndorf

*Büro für Stadtplanung*

Bad Nenndorf,

Begründung

**7.5. Verfahrensvermerk**

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am  
als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

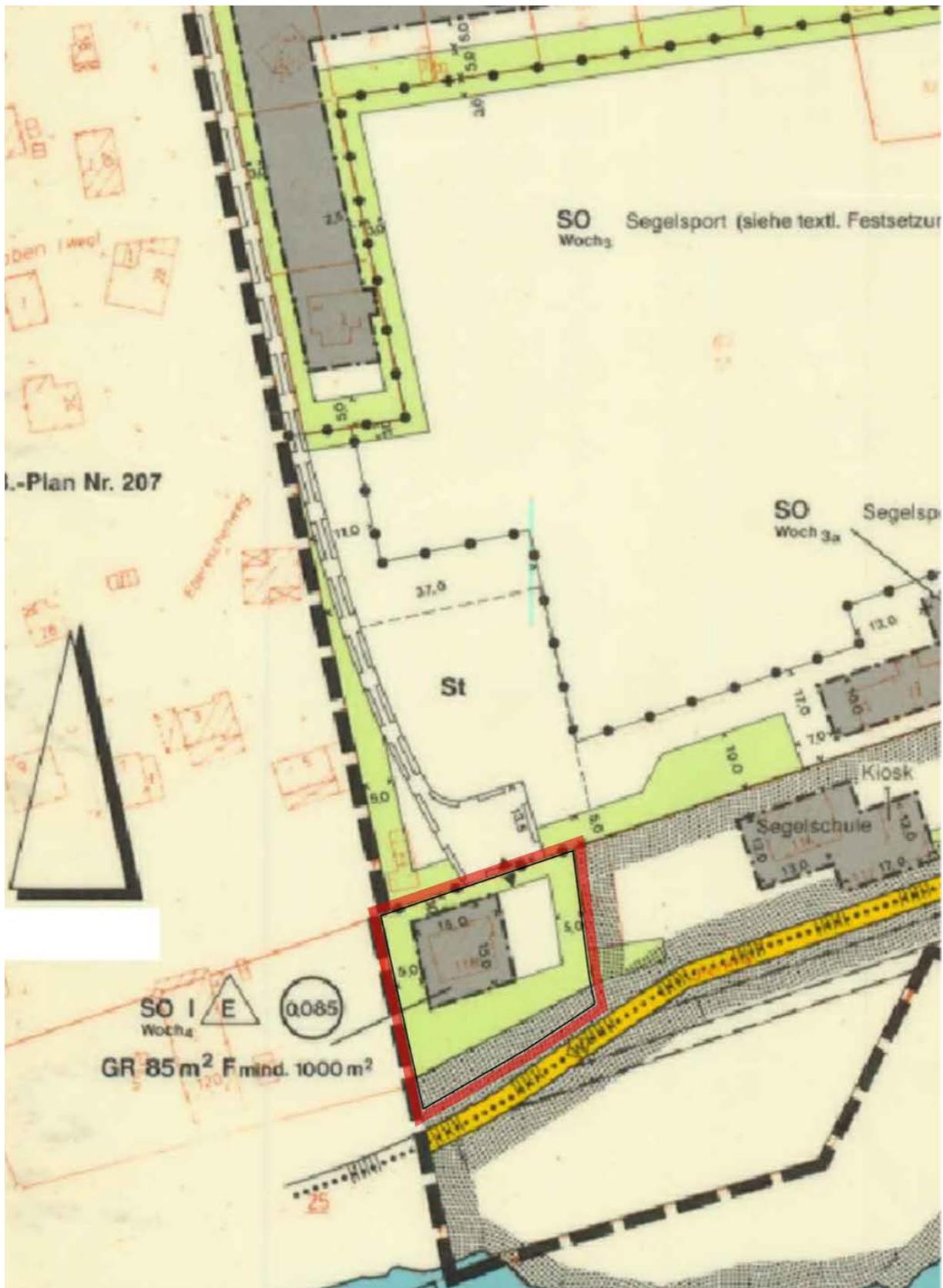
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“, 1. Änderung, vom  
bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge.,

Anlage 1

Ursprungsbebauungsplan

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“ (Ausschnitt)



Plan im Maßstab 1/1000, genodet (rot umrandet - Geltungsbereich der 1. Änderung)

Anlage 2  
Bestandsplan



Kartengrundlage Luftbild (Quelle: [www.maps.google.de](http://www.maps.google.de)) überlagert mit Vermessungsgrundlage einschließlich eingemessener Baumstandorte

**Flächen im Urplan/Bestand:**

Grundstück:	1010 m <sup>2</sup>
überbaubare Grundstücksbereiche (Baugrenze)	230 m <sup>2</sup>
davonanteilige Grundfläche Wochenendhaus (Abriss)	85 m <sup>2</sup>
Flächen mit Pflanzbindungen	490 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	155 m <sup>2</sup>



## Anlage 4

### Ermittlung der Ersatzpflanzungen

#### BPlan Nr. 208 "Alt Mardorfer Kämpe", 1. Änderung - Mardorf

**Voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche:**

**Berechnung: 25 m<sup>2</sup> x 8 Bäume = 200 m<sup>2</sup> plus Grundfläche, geschätzt 50 m<sup>2</sup> = 250 m<sup>2</sup> Eingriff**

#### A. Eingriff

1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
7.3	Baumreihe, Baumgruppen, Alleen mit lebensraumtypischen Gehölzanteil >= 50%	100 %	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	5	1	5	1.250
<b>Gesamtfläche</b>				<b>250 m<sup>2</sup></b>		<b>Gesamtflächenwert A:</b>		<b>1.250</b>

#### B. Ausgleich

1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
7.3	Baumreihe, Baumgruppen, Alleen mit lebensraumtypischen Gehölzanteil >= 50%	100 %	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	5	1	5	1.250
<b>Gesamtfläche</b>				<b>250 m<sup>2</sup></b>		<b>Gesamtflächenwert B:</b>		<b>1.250</b>

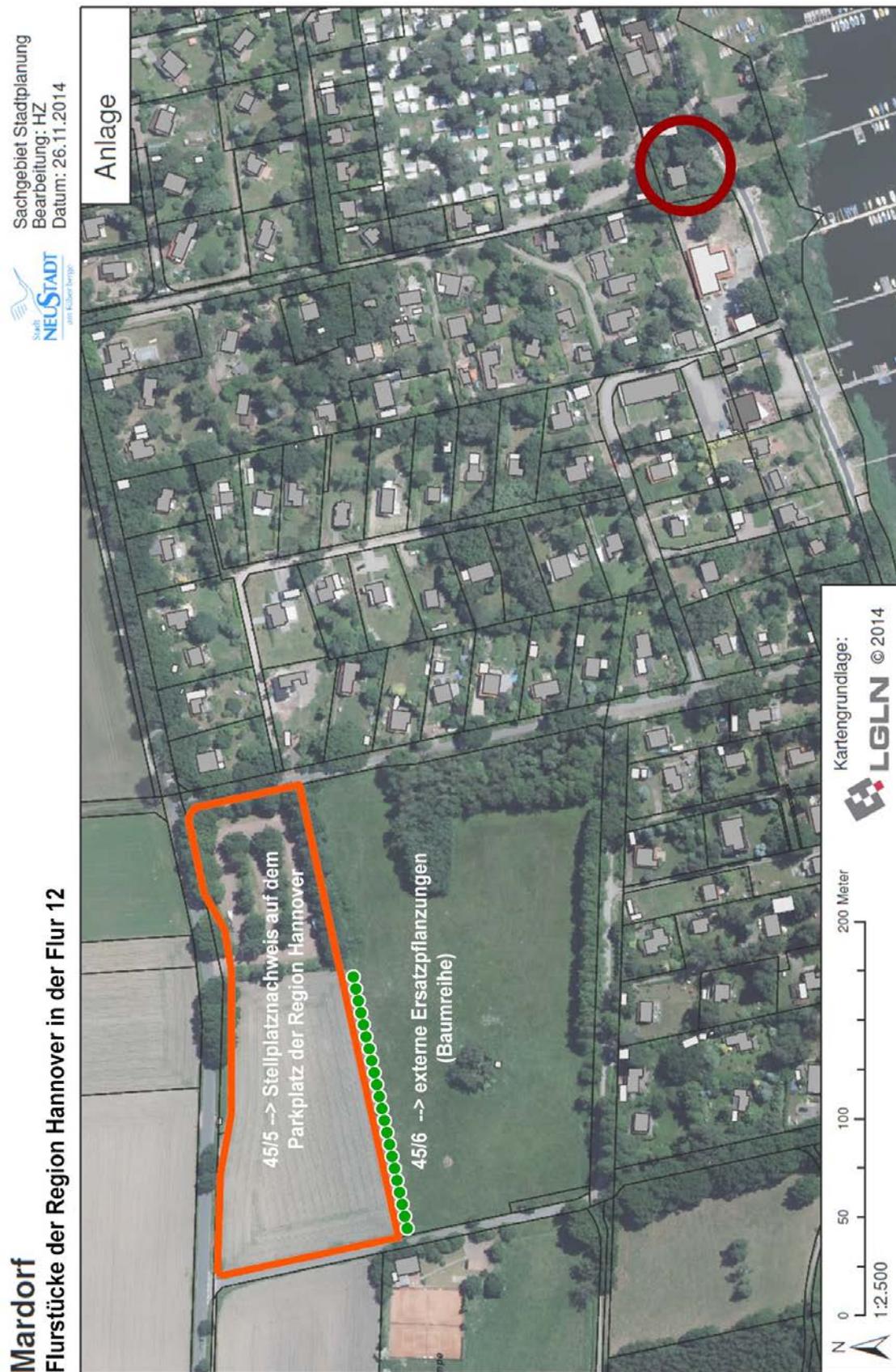
**Ausgleich:**

**Berechnung: ca. 10 m<sup>2</sup> x 25 Bäume = 250 m<sup>2</sup>**

**Dies entspricht einem Verhältnis von ca. 1:3 Pflanzungen mit standortgerechten, heimischen Bäumen**

Grundlage: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008

Stellplätze für Besucher und externe Ersatzpflanzungen



Lageplan: Flurstück 45/5, hellrot umrandet = Flurstück mit Parkplatz der Region, roter Kreis = Plangebiet  
Flurstück 46/5, externe Ersatzpflanzungen - Baumreihe