



**Begründung**  
zur 4. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 209  
**„Weidenbruchs Kämpe“**  
der Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Ortschaft Mardorf

Ausgearbeitet  
Hannover, im April 2016

■ Susanne **Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

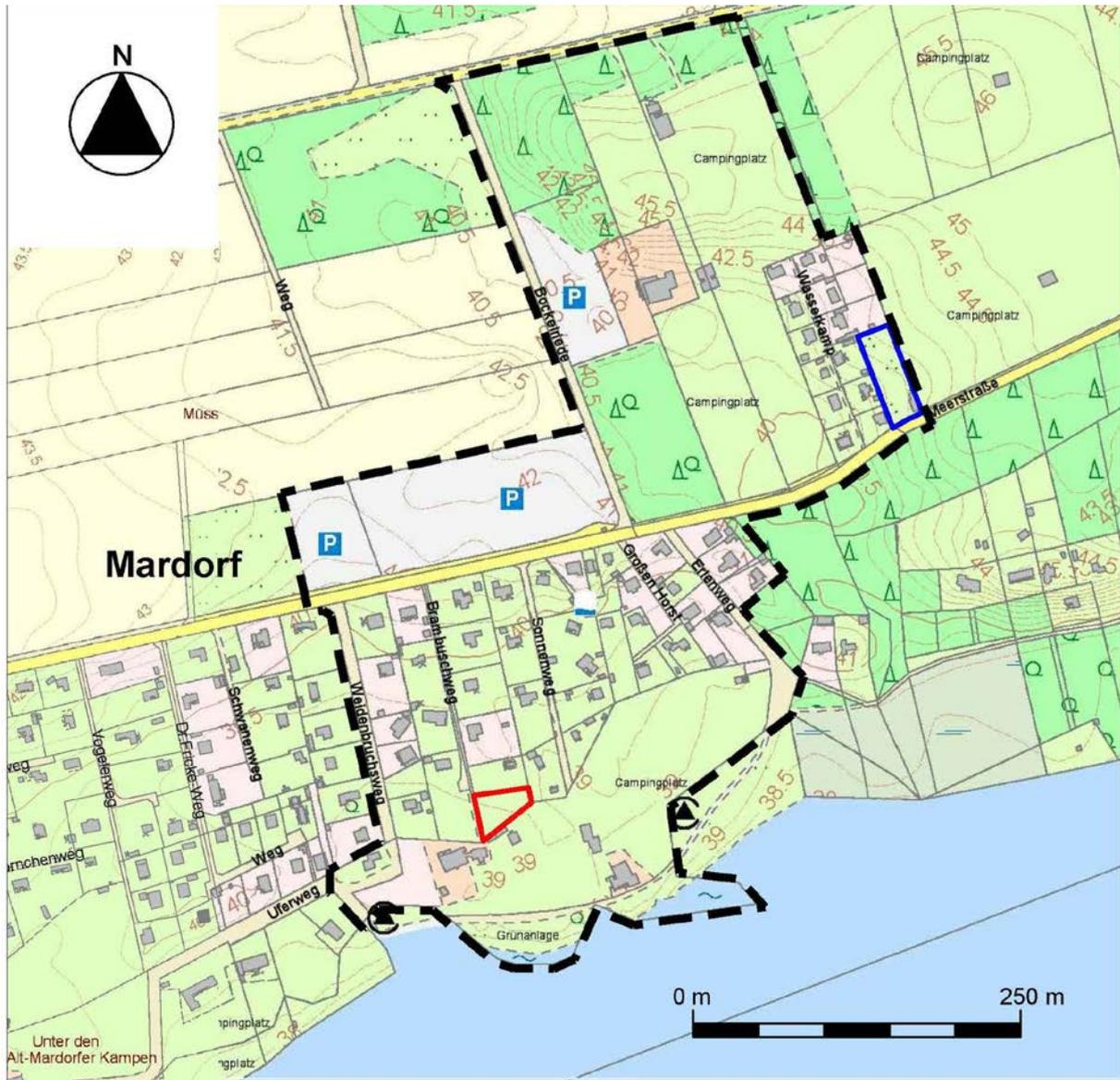
Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.eike-geffers.de](http://www.eike-geffers.de)  
E-Mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	3
2. Anlass der Planung .....	4
3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ .....	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
6. Rahmenbedingungen für die 4. Änderung des Bebauungsplans .....	6
7. Begründung der geänderten Festsetzungen .....	7
8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes .....	8
9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes .....	9
10. Private Belange.....	10
<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>11</b>

## 1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 209 „Weidenbruchs Kämpe“ ist am 08.08.1991 in Kraft getreten. Er umfasst Teile der Campingplätze und Wochenendhausgebiete im Osten von Mardorf, beiderseits der Meerstraße zwischen dem Steinhuder Meer im Süden und dem Pferdeweg (K 347) im Norden. Mit der 4. Änderung werden die Festsetzungen für ein Grundstück im Süden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der Ostseite des Brambuschwegs geändert. Die Abgrenzungen des Bebauungsplans (schwarz gestrichelte Linie), der 3. Änderung (blaue Linie) und der geplanten 4. Änderung (rote Linie) ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt. Die Verfahren zur 1. und zur 2. Änderung wurden bislang nicht Abschluss gebracht.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Neustadt a. Rbge., 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 "Weidenbruchs Kämpe"

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Weidenbruchs Kämpfe“ sind Pläne des Eigentümers den südlichen Teil des bisherigen Flurstücks 50/10 für eine Bebauung mit einem Wochenendhaus zur Verfügung zu stellen.

Das ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich. Der Bebauungsplan sieht eine überbaubare Grundstücksfläche am Nordrand des bisherigen Flurstücks 50/10 vor, die die Errichtung eines Wochenendhauses ermöglicht (vgl. den Planausschnitt auf Seite 6). Das Grundstück ist insgesamt über 2.000 m<sup>2</sup> groß. Nach der im Bebauungsplan festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> wären aufgrund der Grundstücksgrößen zwei Wochenendgrundstücke möglich. Der Eigentümer hat daher im Vorgriff auf diese Änderung das Flurstück teilen lassen, so dass die beiden neuen Flurstücke 50/11 und 50/12 entstanden sind.

Die Stadt hat sich entschlossen, im Interesse der Bereitstellung von Angeboten zur Erholung in Gebieten mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen, um ein Wochenendhaus auch auf dem Flurstück 50/12 zu ermöglichen. Die Entwicklung von Angeboten für Freizeit und Erholung sowie zur Stärkung des Tourismus entspricht den städtischen Entwicklungszielen für das Nordufer des Steinhuder Meers.

## 3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Weidenbruchs Kämpfe“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 3. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um bestehendes Wochenendhausgrundstück, auf dem eine zusätzliche Nutzung ermöglicht werden soll.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche von 80 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb eines bestehenden Wochenendhaus- und Campingplatzgebiets offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt 5!

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

#### 4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

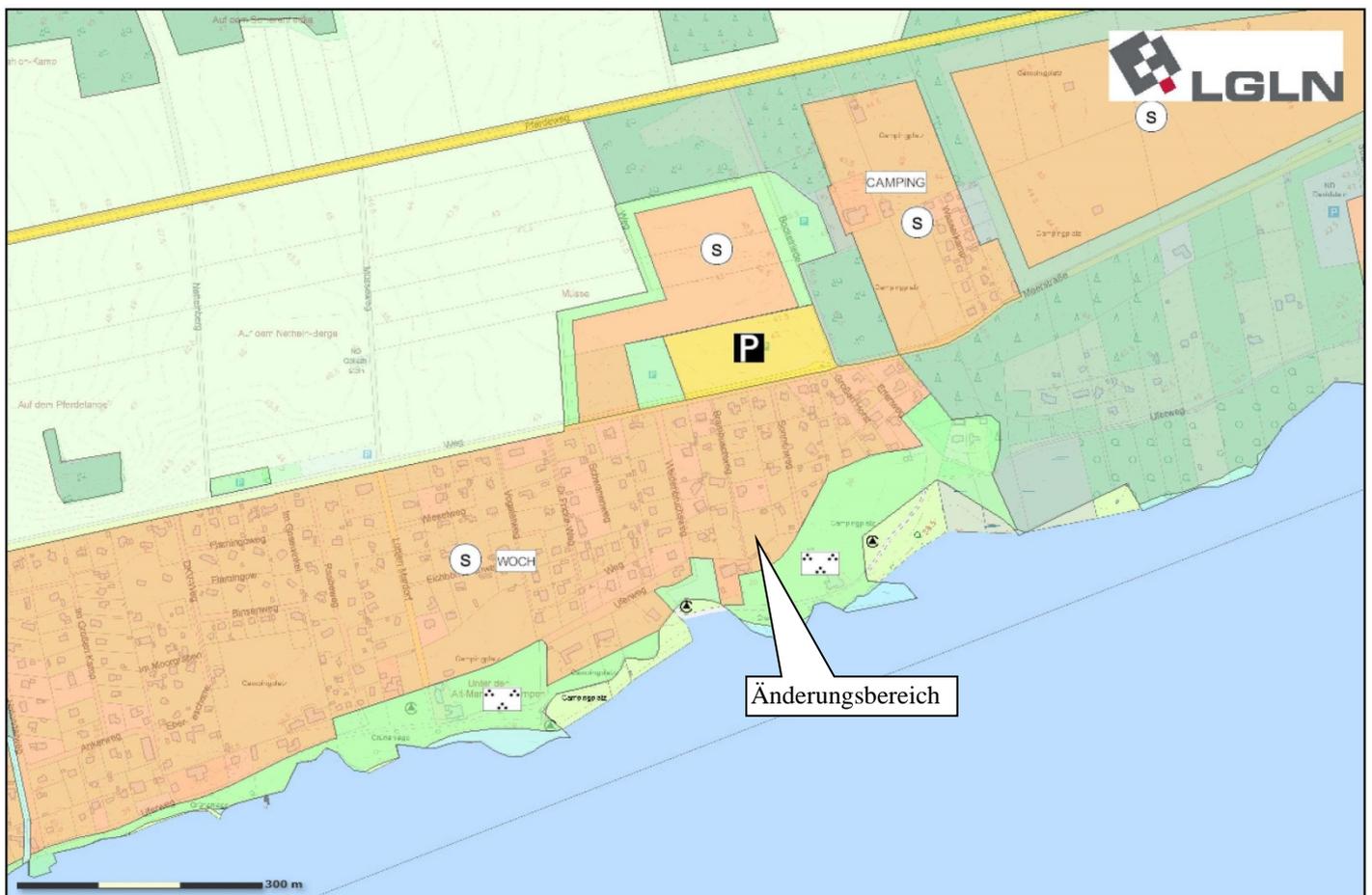
Allgemeines Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 ist ein Wochenendhaus auf dem Grundstück im Änderungsbereich.

Die Planung hat den Zweck, eine Nachverdichtung in dem bestehenden Wochenendhausgebiet zu ermöglichen und damit die Belange von Freizeit und Erholung zu fördern.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung zu schaffen.

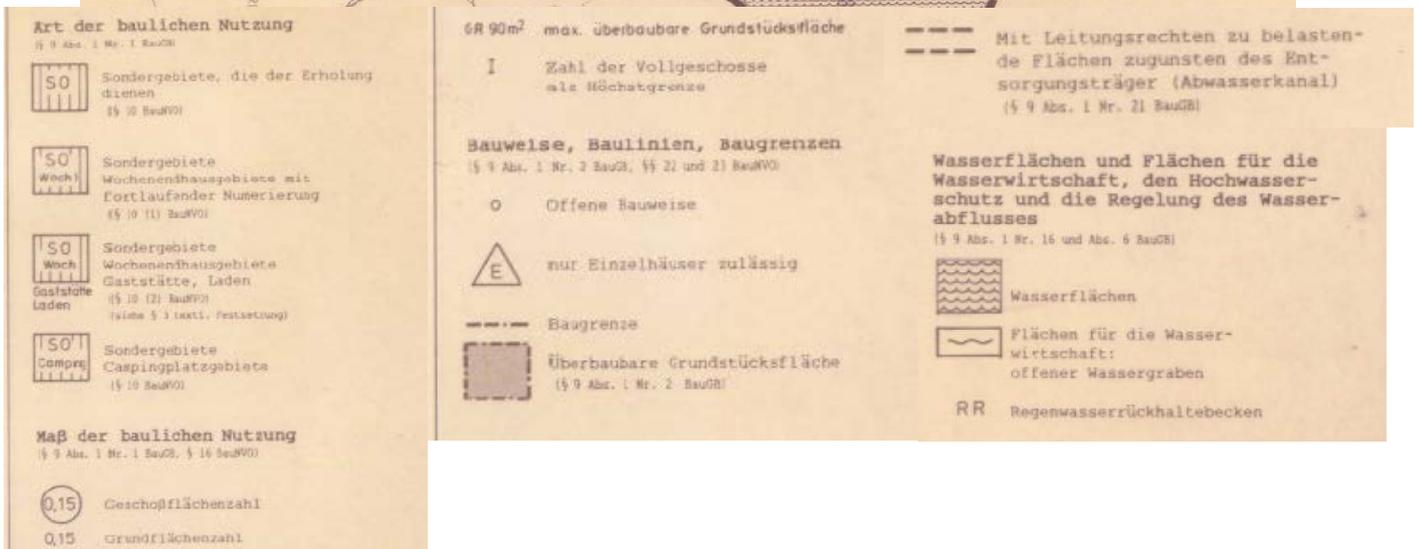
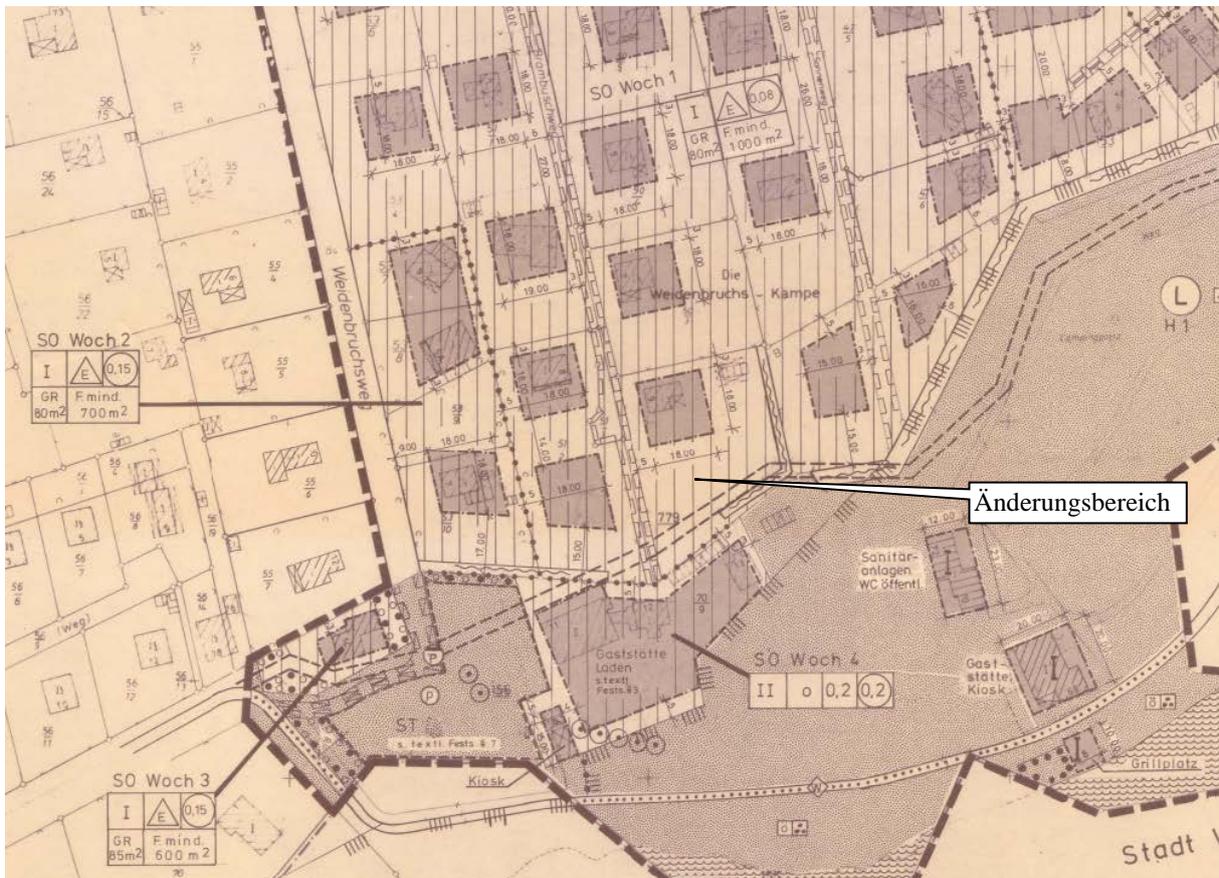
#### 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Sonderbaufläche“ (S) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!



## 6. Rahmenbedingungen für die 4. Änderung des Bebauungsplans

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 209 ergeben sich aus den folgenden Planausschnitten:



Zu den textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans vgl. Seite 7!

Von diesen Festsetzungen wird mit der 4. Änderung nur die überbaubare Grundstücksfläche erfasst. Die übrigen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um eine Rasenfläche. Am Südrand des Grundstücks stehen außerhalb des Änderungsbereichs an der Grundstücksgrenze eine Fichte und eine Birke. Der Zustand im Änderungsbereich ergibt sich aus dem Luftbildausschnitt auf Seite 8 (Zur Information: Der westliche von den drei im Luftbild vorhandene Baum am Südrand des Änderungsbereichs wurde inzwischen gefällt).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Baugrundstücke, Mindestgrundstücksgrößen  
In den Wochenendhausgebieten, für die keine differenzierten Nutzungsbindungen festgelegt sind, darf auf einem Baugrundstück nur ein Wochenendhaus errichtet werden, wobei die Mindestgröße der Baugrundstücke in den jeweiligen Gebieten wie folgt betragen muß:
- 1.000 qm in den Sondergebieten Wochenendhausgebiet SO/Woch 1
  - 700 qm in den Sondergebieten Wochenendhausgebiet SO/Woch 2; Woch 7
  - 600 qm in den Sondergebieten Wochenendhausgebiet SO/Woch 3; Woch 6
  - 500 qm in den Sondergebieten Wochenendhausgebiet SO/Woch 5; Woch 8  
(§ 9 (1) 3 BauGB)
- § 2 Nebenanlagen und Garagen  
Zuzüglich zur maximal zulässigen Grundfläche eines Wochenendhauses sind auf den einzelnen Wochenendhausgrundstücken Bootsschuppen oder Garagen bis zu einer Grundfläche von 25 qm zulässig.  
Ausnahmsweise zulässig sind WC-Anlagen, die bestimmten Sammelsteganlagen zugeordnet sind. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.  
(§ 14 (1) und § 10 (2 + 3) BauNVO)
- § 3 Läden und Gaststätten  
In den Baugebieten SO/Woch 4 und Woch 9 mit der Zweckbestimmung "Laden, Gaststätte" sind nur Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Wochenendhausnutzer des Gebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.  
(§ 10 (2) BauNVO)
- § 4 Bäume und Sträucher  
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind landschaftstypische Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nur zur Anlegung der notwendigen Grundstückszufahrt in deren Breite unterbrochen werden.  
  
In den Sondergebieten Wochenendhausgebiet SO/Woch 1 - 7 sind außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und landschaftstypische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Diese Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nur in der Breite der erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Nebenanlagen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.  
(§ 9 (1) 25 BauGB)
- § 5 Campingplatzgebiete - Wohnmobile  
Auf den Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebietes "Campingplatzgebiet" (SO Camping - Wohnmobile) ist ausschließlich die Errichtung von Standplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, zulässig.
- a) Die Standplätze müssen eine Mindestgröße von 100 qm haben.
  - b) Auf den Standplätzen sind nur Wohnmobile zum vorübergehenden Aufenthalt zulässig. Ausnahmsweise können auch Zelte zugelassen werden.
  - c) Die inneren Fahrwege müssen eine Breite von 5,50 m haben.
- § 6 Die in der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Westen des Plangebietes nördlich der Meerstraße ausgewiesenen Stellplätze sind bei den in den Boots-Sammelsteganlagen Nr. 3 a (Bebauungsplan Nr. 208) und Nr. 3 b gelegenen Stegen Nr. N 17, N 18, N 19, N 20, N 21, N 23, N 28 und N 30 für den Nachweis der Stellplatzpflicht gemäß NBauO zugeordnet (siehe auch Übersichtskarte Begründung)  
(§ 9 (1) 22 BauGB)
- § 7 Die im Südwesten des Geltungsbereiches festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind dem Hotel-Restaurant "Seestern" auf dem Flurstück 70/9, Flur 11, Gemarkung Mardorf und der Steganlage N 22 zugeordnet.

### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 209 „Weidenbruchs Kämpe“

#### 7. Begründung der geänderten Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht.

Um die geplante Bebauung mit einem Wochenendhaus zu ermöglichen wird die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Dazu wird am Nordrand des Flurstücks 50/12 eine entsprechende Fläche festgesetzt. Sie umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 230 m<sup>2</sup> und bietet damit genügend Gestaltungsspielraum für die Anordnung eines maximal 80 m<sup>2</sup> großen Wochenendhauses.

Die übrigen Festsetzungen werden, mit Ausnahme der Geschossflächenzahl (GFZ), unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Da für den Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 anzuwenden ist, wird die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt. Das bedeutet, dass bei einem Vollgeschoss nur das Erdgeschoss für die Ermittlung der GFZ herangezogen wird. Bei der festgesetzten Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> ist damit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Die bisherige GFZ von 0,08 bedeutet demgegenüber keine weitere Einschränkung. Sie kann daher entfallen.

Die textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan werden, soweit sie für den Änderungsbereich relevant sind, in der Planzeichnung wiedergegeben.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Luftbild vom Änderungsbereich und der Umgebung, Bildflug Juni 2013

## 8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Durch die Schaffung einer Flächen für ein Wochenendhaus wird das Erholungsangebot in Mardorf verbessert. Das fördert die Belange von **Freizeit und Erholung**. Das ist das wesentliche Ziel der 4. Änderung.

Eine geordnete Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist durch die vorhandenen Anlagen gewährleistet.

Im Änderungsbereich kann die erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min. aus dem vorhandenen Rohrnetz über 2 Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden. Grundlage hierfür ist die Wasserentnahme mit einem Standrohr nach DIN 14 375. Die Löschwassermenge kann entsprechend der W 405 aus zwei bis drei U-Hydranten in einem Umkreis von 130 m entnommen werden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die Luftbildauswertung keine Bombardierung im Plangebiet ergeben hat. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel. Werden bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden, sind die zuständigen Stellen zu benachrichtigen.

## **9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes**

Die Flächen im Änderungsbereich sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 209 bereits jetzt Teil eines Wochenendhausgrundstücks. Daher wird sich der Umweltzustand durch die 4. Änderung nicht wesentlich verändern.

Das NATURA 2000 Gebiet „Steinhuder Meer“ (FFH 94, VSG 42) ist ca. 100 m vom Änderungsbereich entfernt. Aufgrund dieses Abstandes sowie aufgrund der Lage des Änderungsbereichs inmitten eines bestehenden Wochenendhaus- und Campingplatzgebiets ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden von der Planung nicht berührt.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dieser Änderung haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die Nachverdichtung in einem bestehenden Wochenendhausgebiet. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Durch die Änderung wird eine zusätzliche Versiegelung von 80 m<sup>2</sup> durch ein Wochenendhaus und weitere 25 m<sup>2</sup> für eine Garage oder einen Bootsschuppen ermöglicht. Diese Versiegelung stellt grundsätzlich einen Eingriff dar. Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Die Nachverdichtung ist städtebaulich vertretbar, weil durch die Planung keine wesentlichen negativen Wirkungen auf die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hervorgerufen werden.

Unabhängig davon ist § 3 der textlichen Festsetzungen zu beachten. Dieser regelt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten sind und landschaftstypische Bäume und Sträucher anzupflanzen sind. Seit Inkrafttreten des Ursprungsplans wurde entgegen dieser Festsetzung der auf dem Grundstück vorhandene Gehölzbestand entfernt. Um dennoch das mit den Zielen des Ursprungsplans geplante, durchgrünte Wochenendhausgebiet zu erreichen, wird die Stadt in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer eine angemessene Bepflanzung des Wochenendhausgrundstücks regeln.

Es ist vorgesehen, außerhalb der Baugrenze 3 Bäume (Hochstämme, Mindeststammumfang 13 cm) und 8 Sträucher (Solitäre, 3xv. verpflanzt, 100-125) als Ersatzpflanzung auf dem Grundstück anpflanzen zu lassen.

Bei den Neuanpflanzungen ist die Pflanzliste aus der Begründung zum Ursprungsplan zu beachten:

*standortgerechte Gehölze an Trockenstandorten*

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Sandbirke	Betula pendula	Brombeere	Rubus spec.
Stieleiche	Quercus robur		

*Standortgerechte Gehölze an Feuchtstandorten*

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Moorbirke	Betula pubescens	Öhrchenweide	Salix aurita
Aspe	Populus tremula	Grauweide	Salix cinerea
Erle	Alnus glutinosa	Faulbaum	Rhamnus frangula

*Verwendbare Gehölze an Trockenstandorten*

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Traubeneiche	Quercus petrea	Wacholder	Juniperus communis
Kiefer	Pinus sylvestris	Besenginster	Cytisus scoparius

*Verwendbare Gehölze an Feuchtstandorten*

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Esche	Fraxinus excelsior	Salweide	Salix caprea
Kiefer	Pinus sylvestris	Schneeball	Viburnum opulus

## 10. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die an den Änderungsbereich grenzenden Wochenendhausgrundstücke und der Campingplatz werden durch die zusätzliche Wochenendhausnutzung nicht spürbar beeinträchtigt.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert.

## **Verfahrensvermerke**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Weidenbruchs Kämpe“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im April 2016

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Weidenbruchs Kämpe“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

---

Der Bürgermeister