

**Stadt Neustadt a. Rbge.**

Stadtteil Mardorf

Bebauungsplan Nr. 207

„Bultgärten“

2. beschleunigte Änderung

**Begründung**

Verfahrensstand:

Entwurf zur Auslegung

Verfasser:

Planungsgruppe Stadtlandschaft

Lister Meile 21

30161 Hannover

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1. Einführung.....	3
2. Ausgangssituation.....	3
2.1 Lage und Geltungsbereich.....	3
2.2 Bestandssituation.....	3
3. Planerische Vorgaben.....	3
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Landschaftsplanung.....	4
3.4 Schutzgebiete.....	4
4. Städtebauliche Zielsetzung.....	5
4.1 Beschleunigtes Verfahren.....	6
5. Planinhalt und Festsetzungen.....	6
5.1 Bauliche Nutzung.....	6
5.2 Grünflächen, Pflanzfestsetzungen.....	7
5.3 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes und des Natura 2000-Gebiets.....	8
5.4 Baugestalterische Festsetzungen.....	8
5.5 Verkehrliche Erschließung.....	8
5.6 Oberflächenentwässerung.....	8
5.7 Technische Ver- und Entsorgung.....	8
5.8 Brandschutz und Löschwasserversorgung.....	9
5.9 Hochwasserschutz.....	9
6. Auswirkungen der Planung.....	9
6.1 Immissionsschutz.....	9
6.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	9
6.2.1 Bestandssituation.....	9
6.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	10
6.2.3 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.....	10
6.3 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete.....	11
6.4 Förderung des Klimaschutzes.....	11
6.5 Bau- und Bodendenkmale.....	11
6.6 Private Belange.....	11
7. Flächenübersicht m <sup>2</sup> .....	12
8. Durchführung des Bebauungsplanes.....	12

## **1. Einführung**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt, den Bebauungsplan "Bultgärten" in Mardorf im Bereich Bungeweg zu ändern. Ziel dieser Planung ist die Umwidmung eines Wochenendhausgebiets in ein Ferienhausgebiet. Eine zusätzliche Bebaubarkeit wird nicht ermöglicht. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Die Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit ist zu dem Ergebnis gekommen ist, dass keine Beeinträchtigungen für das NATURA-2000 Gebiet „Steinhuder Meer“ zu erwarten sind (siehe Anlage).

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Wochenendhausgebiet „Bultgärten“ im östlichen Teil von Mardorf und unmittelbar am Uferrand des Steinhuder Meers. Das Gebiet wird durch den Bungeweg erschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Bungeweg 1 (Flurstück 71), das bis zum Ufer des Steinhuder Meers heranreicht. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

### **2.2 Bestandssituation**

Auf dem Grundstück Bungeweg 1 wurde Anfang der 1950er Jahre ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet, das zunächst als Ausbildungsstätte der Firma Pelikan diente und später als Wochenendhaus genutzt wurde. Auf dem parkartigen Gelände befinden sich als weitere Baulichkeiten eine Garage, ein Holzschuppen und ein Gartenpavillon.

Am südlichen Rand des Grundstücks verläuft der Uferweg. Zum Grundstück gehört auch der südlich angrenzende und als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Uferbereich des Steinhuder Meers.

Nach Osten und Norden schließen sich Wochenendhausgrundstücke an. Im Westen grenzt der Bereich der 1. Änderung des B-Planes Bultgärten an, mit dem im nördlichen Teil Dauerwohnen für ältere Menschen und im südlichen Teil ein Ferienhausgebiet zur Erstellung eines Hotels festgesetzt wurde.

## **3. Planerische Vorgaben**

### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover (2005) hat Mardorf die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Das Plangebiet selbst liegt in einem Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung. Es handelt sich dabei um den Kern eines regional bedeutsamen Erholungsgebiets, da hier ein vielseitiges, konzentriertes Angebot an Freizeiteinrichtungen vorliegt. Das Nord- und Südufer des Steinhuder Meers zählt zu den Natur- und Landschaftsräumen, die seit 1970 planvoll zu Erholungsschwerpunkten entwickelt wurden, hier mit dem Fokus auf der wassergebundenen Erholung.

In der Neuaufstellung des RROP (Entwurf 2016) wird Mardorf als Standort der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus aufgeführt. Hier sollen durch geeignete Planungen und Maßnahmen die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus gestärkt und verbessert werden. Das Plangebiet liegt im „Vorranggebiet für infrastrukturbezogene Erholung“ aufgrund der konzentrierten Freizeit- und Erholungsinfrastruktur, der guten Erschließung und Erreichbarkeit sowie der hohen Bedeutung für die regionale Erholungsnutzung. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein. Die vorhandene Freizeit- und Erholungsinfrastruktur soll gesichert sowie raum- und umweltverträglich weiterentwickelt werden.

Das Steinhuder Meer als Vogelschutzgebiet mit internationaler Bedeutung und als FFH-Gebiet ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt (RROP 2005, Entwurf RROP 2015).

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (2000) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als „Sonderbaufläche Fremdenverkehrseinrichtung“ dargestellt, der südliche Teil mit dem Uferweg als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

In der Begründung wird ausgeführt, dass für das Nordufer des Steinhuder Meers insbesondere im Bereich Mardorf die Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung geschaffen werden sollen. Dazu gehört auch die Schaffung von Ferienwohnungen.

Die Inhalte des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### 3.3 Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan Region Hannover** (2013) hat für das Plangebiet keine direkten Zielaussagen (= besiedelter Bereich). Für das angrenzende Steinhuder Meer wird angestrebt: „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher bis hoher Bedeutung für Arten und Biotope sowie Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete“

Der **Landschaftsplan** der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) sagt aus, dass die landschaftsräumliche Qualität im Norduferbereich von Mardorf zu sichern und zu entwickeln ist. Das Steinhuder Meer ist ein für den Naturschutz bedeutsames „Feuchtgebiet mit internationaler Bedeutung“ und gleichzeitig als Zentrum des „Naturparks Steinhuder Meer“ ein überregionales Erholungsgebiet. Aufgabe des Neustädter Landes sei es, die Leistungsfähigkeit und den Erholungswert des Gebietes zu erhalten und zu verbessern. Der Landschaftsplan übernimmt die Zielstellung aus dem Entwicklungsplan Steinhuder Meer (1988), der eine Sicherung des waldähnlichen Charakters der Bebauungsgebiete am Nordufer vorsah.

### 3.4 Schutzgebiete

Unmittelbar entlang der Nordseite des Uferweges verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets LSG H1 „Feuchtgebiet internationaler Bedeutung Steinhuder Meer“ (Verordnung vom 12.06.1981). Südlich des Uferwegs verläuft die Grenze des FFH-Gebiets Nr. 94 „Steinhuder Meer mit Randbereichen“ (DE 3223-401), das im Bereich der Wasserfläche des Steinhuder Meers überlagert ist mit dem europäischen Vogelschutzgebiet V 42 „Steinhuder Meer“ (DE 3521-401).

Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind durch die geplante Nutzungsänderung nicht zu erwarten (siehe dazu die Anlage: Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit).

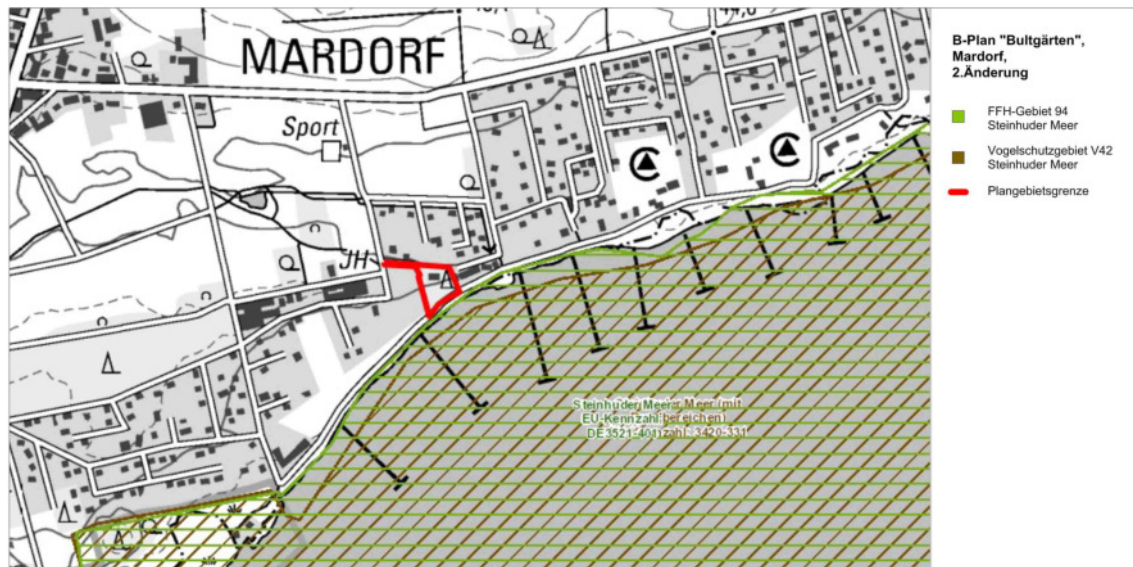


Abb. 1: Lage des Plangebiets zum NATURA-2000-Gebiet Steinhuder Meer (Quelle: NLWKN Interaktive Umweltkarte)

Das Plangebiet liegt im überregional bedeutsamen Erholungsgebiet "Naturpark Steinhuder Meer".

#### 4. Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“ weist im Bereich des Änderungsgebietes derzeit ein Wochenendhausgebiet aus. Das sog. „Bungegrundstück“ wurde Anfang der 1950er Jahre zunächst als firmeneigene Weiterbildungseinrichtung genutzt, später als privates Wochenendhaus. Nach langem Leerstand wurde es von dem jetzigen Eigentümer erworben, der in dem Gebäude Ferienwohnungen anbieten möchte. Gemäß § 10 Baunutzungsverordnung dienen Ferienhäuser „überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung“. Diese Nutzung entspricht dem geänderten Freizeitverhalten der Bevölkerung. Es dient gleichzeitig dazu, dass das bislang exklusiv von nur einem Eigentümer genutzte sehr attraktive Grundstück in unmittelbarer Ufernähe künftig von einem größeren Personenkreis genutzt werden kann. Schließlich kann auf diese Weise Begehrlichkeiten begegnet werden, die eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks anstreben könnten.

In der Planung soll der Bestand gesichert, jedoch keine bauliche Erweiterung ermöglicht werden mit Ausnahme des Baus von vier offenen Carports innerhalb des dafür festgesetzten Bereichs.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wochenendhausgebiets im Innenbereich. Bei der geplanten Nutzungsänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da auf diese Weise die Nachnutzung eines leer gefallenen Gebäudes ermöglicht wird.

#### 4.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dient der Umnutzung und Fortentwicklung eines Gebiets im Innenbereich und der Stärkung der touristischen Infrastruktur. Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Es sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass die Schutzgüter der Umweltprüfung gemäß § 1 (6) Nr. 7 b BauGB durch die Nutzungsänderung betroffen sind. Die durchgeführte FFH-Vorprüfung hatte zum Ergebnis, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke des FFH-Gebiet Nr. 94 „Steinhuder Meer mit Randbereichen“ bzw. des europäischen Vogelschutzgebiets V 42 „Steinhuder Meer“ nicht beeinträchtigt werden. Somit sind die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gegeben.

### 5. Planinhalt und Festsetzungen

#### 5.1 Bauliche Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Neustadt a. Rbge. das Ziel, im bisher als Wochenendhaus genutzten Gebäude Ferienwohnungen zu ermöglichen. Deshalb wird die **Art der baulichen Nutzung** im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Die hier zulässigen Nutzungen werden wie folgt festgesetzt:

- Ein Ferienhaus mit bis zu vier Ferienwohnungen

Weitere Anlagen und Einrichtungen wie zur Versorgung des Gebiets oder für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die **Bauweise** wird als offene Bauweise festgesetzt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Höhe der Gebäude festgesetzt. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude soll nicht ermöglicht werden. Die GRZ wird auf 0,1 festgesetzt. Durch die Änderung der Nutzung werden zusätzliche Stellplätze erforderlich, die in Form einer Carportanlage angeboten werden sollen. Um diese zu ermöglichen, kann die GRZ für die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO bis auf max. GRZ 0,25 überschritten werden. Damit können folgende Flächen versiegelt werden:

Sondergebietsfläche	3.359 m <sup>2</sup>
GRZ 0,1	336 m <sup>2</sup>
+ 0,15 für Stellplätze, Garagen:	504 m <sup>2</sup>
<b>Summe versiegelbare Flächen:</b>	<b>840 m<sup>2</sup></b>

Die Geschossfläche des Dachgeschosses überschreitet eine Flächengröße von 2/3 der Fläche des Erdgeschosses. Damit gilt das vorhandene Gebäude als zweigeschossig. Die **Anzahl der Vollgeschosse** wird entsprechend auf II festgesetzt. Durch die Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 9,0 m ist gewährleistet, dass kein höherer Baukörper entstehen kann. Ein weiterer Ausbau durch Änderung der Dachform wird durch die Festsetzung eines symmetrisch geneigten Daches verhindert (siehe 5.4).

Mit der Festsetzung der maximalen **Gebäudehöhe** auf das bisherige Maß von 9,0 m wird der exponierten Lage in der Nähe des Ufers des Steinhuder Meers Rechnung getragen. Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die vorhandene Geländehöhe (= 40,5 m über NN).

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist durch Baugrenzen festgesetzt. Da keine stärkere Ausnutzung erwünscht ist, orientieren sich die Baugrenzen am Bestand. Für den bestehenden Gartenpavillon wird innerhalb der Grünfläche eine überbaubare Grundstücksgrenze ausgewiesen, die nur für die Nutzung als Gartenpavillon gilt.

Außerhalb der überbaubaren Fläche werden die bestehende Garage und der Holzschuppen gesichert. Ergänzend ist die Errichtung einer Carportanlage auf dem festgesetzten Standort möglich. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Bestandssituation durch den Neubau der Carportanlage möglichst wenig zu beeinträchtigen. Der Standort wurde mit dem Eigentümer abgestimmt.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Gartenwege und Pergolen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen der möglichen Ausnutzung zulässig.

## 5.2 Grünflächen, Pflanzfestsetzungen

In Anlehnung an die bisherige Ausweisung des Bebauungsplans wird der südliche Grundstücksteil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenanlage“ festgesetzt in Überlagerung mit einer Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Damit wird der Erhalt der vorhandenen landschaftlichen Eingrünung gewährleistet und auf diese Weise auch die exponierte Lage in einem Erholungsgebiet berücksichtigt.

Die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche wird entsprechend der bisherigen Ausweisung zur Erhaltung und Sicherung der Zugänglichkeit für die Allgemeinheit übernommen. Dies gilt auch für den Uferweg als Hauptwanderweg, der durch Allgemeinverfügung zum Freizeitweg als kombinierter Rad- und Wanderweg bestimmt wurde. Dem Eigentümer steht es frei, die Flächen der Stadt Neustadt zu übereignen.

Die im gültigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern wird übernommen und ergänzt, um die hier vorhandene Eichenreihe an der Grundstücksgrenze zu sichern und eine Eingrünung des Grundstücks nach Norden und Osten zu gewährleisten. Gleichermaßen gesichert wird die vorhandene Baumreihe entlang der Westgrenze.

Um den waldartigen Charakter des Gesamtgrundstücks zu erhalten, wird außerdem die Festsetzung getroffen, dass mindestens 14 Bäume zu erhalten sind. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung eines standortheimischen Laubbaums zu ersetzen.

### **5.3 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes und des Natura 2000-Gebiets**

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatschG erfolgt der Hinweis, dass vor der Beseitigung von Gehölzen zu prüfen ist, ob diese als Brutplatz einheimischer Vogelarten oder als Fledermausquartier dienen. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung weitgehend ausgeschlossen ist. Sollte dies nicht möglich sein, so ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des Artenschutzes zu beantragen. Weiterhin sind für die Baumfällungen die zeitlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Danach sind Baumfällungen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebiets Steinhuder Meer sind gemäß § 33 BNatSchG zu vermeiden. Entsprechend der Vorgabe der Naturschutzbehörde der Region Hannover muss sich die Beleuchtung deshalb auf Ausleuchtung des Grundstücks beschränken und darf nicht in den Landschafts- und Luftraum abstrahlen. So können Irritationen bei Zugvögeln vermieden werden.

### **5.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Aufgrund der Lage am Uferweg des Steinhuder Meers werden Gestaltungsvorschriften durch eine örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung NBauO festgesetzt. Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich Gebäude und Nebenanlagen in das Landschaftsbild einfügen.

Die Festsetzung eines symmetrisch geneigten Dachs dient sowohl der Verhinderung einer weiteren Ausnutzung als auch der Anpassung an die regionale Bautradition. Mit der Festsetzung nicht reflektierender Dachmaterialien soll vermieden werden, dass Spiegelreflexionen mit hoher Fernwirkung auftreten. Davon ausgenommen sind gemäß § 14 BauNVO Solaranlagen.

### **5.5 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich an die öffentliche Straße "Warteweg" angebunden, die die Verbindung zur Meerstraße herstellt.

Der Uferweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Hauptwanderweg festgesetzt.

### **5.6 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser der bestehenden versiegelten Flächen wird auf dem Grundstück versickert.

### **5.7 Technische Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist über bestehende Netze gesichert.

Das Grundstück ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Kanalsystem. Die Kapazitäten sind ausreichend.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch aha Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover.



Es entstehen keine Veränderungen des Bedarfs an Folge- und Versorgungseinrichtungen. Diesbezügliche Maßnahmen oder Planungen sind daher nicht erforderlich.

### **5.8 Brandschutz und Löschwasserversorgung**

Da es sich um ein bestehendes Gebäude handelt, ist in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Region Hannover davon auszugehen, dass der Brandschutz gesichert ist. Die Zuwegung für die Feuerwehr ist über die mit Rasengittersteinen befestigte Zufahrt sichergestellt.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern.

### **5.9 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Steinhuder-Meerbachs (Verordnungsfläche).

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt abseits von Hauptverkehrsstraßen und sonstigen Lärmquellen. Geruchliche oder stoffliche Immissionen durch landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe sind nicht vorhanden.

### **6.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

#### **6.2.1 Bestandssituation**

Das parkartige Grundstück ist nach Süden und Westen mit einem geschlossenen Gehölzbestand (Stieleichen, amerikanische Eichen, Kiefern, Rhododendron und Fichten) eingegrünt. Unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich mehrere Eichen, die im bestehenden Bebauungsplan als zu erhaltener Baumbestand festgesetzt sind. Ergänzend wurde entlang der Grundstücksgrenze im Norden und Osten eine Eibenhecke gepflanzt. Weitere Einzelbäume verteilen sich auf dem Grundstück. Dabei handelt es sich vor allem um Kiefern und einzelne jüngere Laubbäume. In der Abbildung ist die Bestandssituation für die Sonderbaufläche dargestellt.

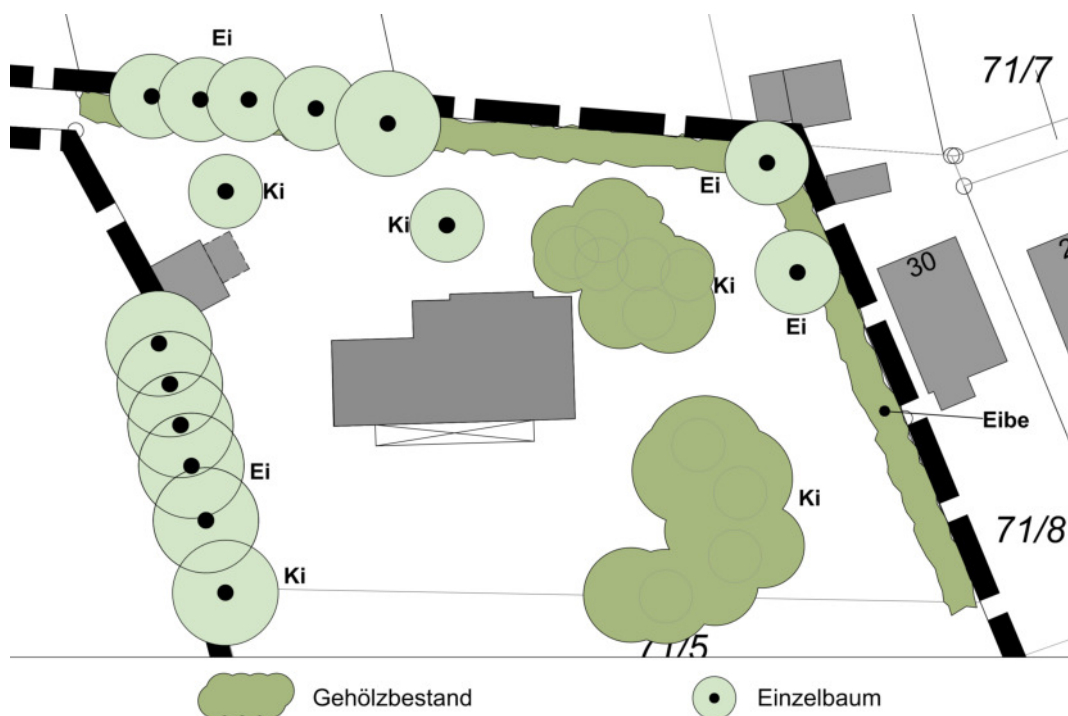


Abbildung 2: Gehölzbestände im Bereich der Sonderbaufläche

Durch Gebäude einschl. Terrasse und Garage/Holzschuppen sowie Gartenwege sind 350 m<sup>2</sup> der Sondergebietsfläche versiegelt. Hinzu kommen teilversiegelte Flächen (Rasengittersteine) in der Größenordnung von 110 m<sup>2</sup>, in der Summe 460 m<sup>2</sup>. In der privaten Grünfläche ist der Pavillon (53 m<sup>2</sup>) versiegelt.

### 6.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Nutzungsänderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Grundwasser, Klima und Landschaftsbild zu erwarten. Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche und dem Erhaltungsgebot für die Gehölzbestände wird der vorhandene Gehölzbestand gesichert.

Mit den Festsetzungen der Planänderung kann eine zusätzliche Versiegelung für eine Carportanlage und die dafür erforderliche Zufahrt in der Größenordnung von max. 327 m<sup>2</sup> erfolgen. Dies beinhaltet eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Ein Ausgleich ist gemäß § 13a Absatz 2, Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

### 6.2.3 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) können durch das Vorkommen von europäischen Vogelarten sowie von Fledermäusen (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) berührt sein.

Die Gehölzbestände des Grundstücks bieten Brutplätze für Vogelarten des Siedlungsraums. Es handelt sich dabei um meist häufige Arten. Mit der Änderung eines Wochenendhausgebiets in ein Ferienhausgebiet ist keine Veränderung der Ausprägung des Grundstücks verbunden. Die Gehölzbestände und damit mögliche Brutplätze europäischer Vogelarten bleiben erhalten.

Zur Vermeidung von Störungen des Vogelzuges erfolgt ein Hinweis in den Textlichen Festsetzungen zur Beschränkung der Beleuchtung auf dem Grundstück. Eine Abstrahlung in die freie Landschaft ist zu vermeiden.

Mögliche Quartiere von Fledermäusen in den Baumbeständen bleiben erhalten. Mögliche Flugrouten von Fledermäusen werden nicht beeinträchtigt, da lediglich ein Carport als zusätzliche Bebauung erfolgt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein.

### **6.3 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete**

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets LSG H 1 „Feuchtgebiet Internationaler Bedeutung Steinhuder Meer“, gleichzeitig FFH-Gebiet Nr. 94 „Steinhuder Meer mit Randbereichen“ (DE 3223-401). Die angrenzende Wasserfläche des Steinhuder Meers ist als europäisches Vogelschutzgebiet V 42 „Steinhuder Meer“ (DE 3521-401) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Zugkorridor von Rastvögeln.

Um festzustellen, ob durch die geplante Nutzungsänderung eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele des NATURA 2000 Gebiets erfolgen kann, wurde eine Vorprüfung der Verträglichkeit durchgeführt (siehe Anlage). Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke des FFH-Gebiet Nr. 94 „Steinhuder Meer mit Randbereichen“ bzw. des europäischen Vogelschutzgebiets V 42 „Steinhuder Meer“ nicht beeinträchtigt werden. Die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

### **6.4 Förderung des Klimaschutzes**

Mit der Umwandlung in ein Ferienhausgebiet wird ein vorhandenes Gebäude nachgenutzt. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und gesichert. Beides dient den Zielen des Klimaschutzes.

### **6.5 Bau- und Bodendenkmale**

Im Plangebiet und seiner Nachbarschaft befinden sich keine Baudenkmale.

Archäologische Funde und Befunde sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. unverzüglich gemeldet werden.

### **6.6 Private Belange**

Private Belange sind durch die Festsetzung einer öffentlichen Wegeverbindung sowie einer öffentlichen Parkanlage auf dem Privatgrundstück betroffen. Dies ist jedoch auch schon im gültigen Bebauungsplan der Fall. Der Eigentümer hat die Möglichkeit, die betroffenen Flächen der Stadt Neustadt a. Rbge. zu übereignen.

## 7. Flächenübersicht m<sup>2</sup>

Sondergebiet Ferienhausgebiet	3.359
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wanderweg)	355
Private Grünfläche "Gartenfläche"	1.926
Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"	412
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>6.052</b>

## 8. Durchführung des Bebauungsplanes

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren gehen voll zu Lasten des Grundeigentümers. Da es sich um die planungsrechtliche Absicherung bestehender Gebäude und Nutzungen handelt, werden durch die Umsetzung der Planung auch keine Folgekosten für die Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen.