

# STADT NEUSTADT A. RBGE.

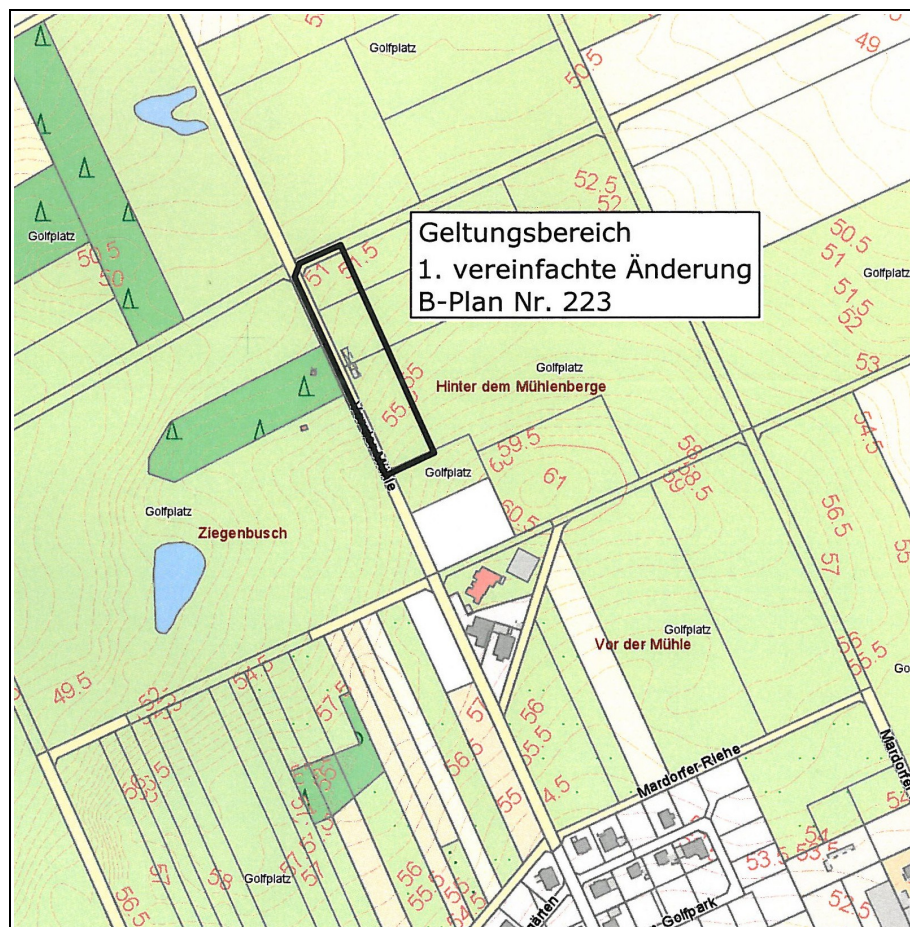
## Stadtteil Mardorf

### Bebauungsplan Nr. 223 „Golfplatz Mardorf“ 1. vereinfachte Änderung

#### Begründung (Entwurf)

Planfassung zum Auslegungsbeschluss

(Stand: 19.10.2016)



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, M 1 : 5.000 (verkleinert) © 2016  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Katasteramt Hannover; bereitgestellt durch ÖbVI Kaupmann & Spindler, Nienburg

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:



Lösungen für Planungsfragen

Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover  
Telefon 0511 : 524809-10 · Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

## Inhaltsverzeichnis

1 Aufstellungsbeschluss .....	Seite 2
2 Räumlicher Geltungsbereich .....	2
3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben .....	3
4 Städtebauliche Zielsetzungen .....	4
5 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung .....	4
6 Auswirkungen der Planänderung .....	5
7 Verfahren und Abwägung .....	6
Verfahrensvermerke .....	6

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Golfplatz Mardorf“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, Seite 1722) und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548)

sowie unter Beachtung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Bestimmungen.

Da die Änderung des Bebauungsplanes nicht die Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt und da weder ein Vorhaben mit UVP-Pflicht geplant wird noch Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes eines Natura 2000-Gebietes vorliegen, kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung. Neben anderen Erleichterungen wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### 2 Räumlicher Geltungsbereich

#### *Örtliche Ausgangssituation*

Die Stadt Neustadt a. Rbge. mit ihren insgesamt 34 Stadtteilen liegt im Nordwesten der Region Hannover. Der Stadtteil Mardorf befindet sich ca. 12,5 km westlich der Kernstadt auf der Nordseite des Steinhuder Meeres. Der Ort verfügt über einen Kindergarten sowie mit SB-Markt, Bäcker etc. über eine intakte Grundversorgung. Neben landwirtschaftlichen Betrieben im Ortskern sind zahlreiche Wohngebiete entstanden. Mardorf ist staatlich anerkannter Erholungsort und bietet neben der Strandpromenade und ausgedehnten Wochenendhaussiedlungen eine Reihe von Einrichtungen der Naherholung, z.B. Dorfmuseum, Hofladen etc.

### *Lage und Zustand des Plangebietes*

Das knapp 0,5 ha große Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Golf Parkes Steinhuder Meer, der sich im Norden an die Ortslage anschließt. Der Planbereich liegt nördlich von Clubhaus und Stellplatzanlage. Er wird im Westen begrenzt von dem ehemaligen Feldwirtschaftsweg 'Vor der Mühle' und umfasst die westlichen Teilabschnitte der Flurstücke 43, 72/44 und 71/44 (alle Flur 5 der Gemarkung Mardorf), jeweils auf eine Tiefe von 30 m. Der räumliche Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) festgesetzt.

Bei den Flächen im Planbereich handelt es sich um intensiv genutzte Sportflächen, im Wesentlichen sogenannte Greens. Zentral im Plangebiet befindet sich eine überdachte Abschlaghütte, südlich davon entlang des Weges 'Vor der Mühle' eine Strauchhecke.

## 3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

### *Raumordnung*

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist laut Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und nach dem Verwaltungsentwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für die Region Hannover (2016) Mittelzentrum. Der Stadtteil Mardorf ist als Standort mit der besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus, der Golfplatz als Vorranggebiet für regional bedeutsame Sportanlagen dargestellt. Insoweit ist die Bebauungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### *Vorbereitende Bauleitplanung*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde Ende der 1990er-Jahre neu aufgestellt (wirksam mit Bekanntmachung vom 20.06.2002). Der Planbereich ist als Grünfläche für den Golfsport dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Grundwasservorranggebiet und im Bereich der Richtfunktrasse Nr. 299. Die einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen sind zu beachten. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die o.g. fachrechtlichen Hinweise werden in den Plan aufgenommen.

### *Verbindliche Bauleitplanung*

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 223 „Golfplatz Mardorf“ (Satzungsbeschluss vom 03.12.1998). Es handelt sich wie bei dem größten Teil der Sportanlage um eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Golfplatz (privat)'. Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches ist eine überbaubare Fläche festgesetzt und mit B2 als 'Fläche für Abschlaghütte' mit einer zulässigen Grundfläche von GR=200 m<sup>2</sup> näher bestimmt.

#### 4 Städtebauliche Zielsetzungen

Der Golfplatz in Mardorf wurde auf der Grundlage des o.g. Bebauungsplanes zu Beginn der 2000er Jahre als Golfpark Steinhuder Meer angelegt und erfreut sich großer Beliebtheit (ca. 1.300 Mitglieder und weitere 1.000 Besucher pro Jahr). Die 18-Loch-Anlage entspricht den einschlägigen Vorgaben des Golfsports und wird zu Trainingszeiten intensiv genutzt. Jährlich finden ca. 100 Turniere und Wettbewerbsveranstaltungen statt.

Zur Anpassung an zeitgemäße Anforderungen des Trainingsbetriebes soll nun die Infrastrukturausstattung des Golfplatzes ergänzt werden. Der Betreiber möchte einen kleinen Neubau mit Übungsräumen errichten. Geplant ist ein trapezförmiges Gebäude mit ca. 150 m<sup>2</sup> Grundfläche, das als Teil der Golfschule genutzt werden soll (Abschlagtraining, Videoanalyse etc.). Es ist vorgesehen, den Baukörper südlich der vorhandenen Abschlaghütte zu errichten und dabei den o.g. Gehölzbestand zu erhalten.

Da keine nennenswerten Änderungen der Ursprungsplanung vorgenommen werden und da aufgrund des Vorhaben keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind, unterstützt die Stadt Neustadt a. Rbge. die Planungsabsicht. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Golfschule innerhalb der Grünfläche geschaffen werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert (siehe Kapitel 1).

#### 5 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst einzig eine modifizierte zeichnerische Festsetzung. Es bleibt unverändert bei der Festsetzung des Planbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Golfplatz (privat)'. Die als B2 festgesetzte überbaubare Fläche für Abschlaghütte wird in ihrem Zuschnitt geändert und in der Planzeichenerklärung um den Begriff 'Golfschule' ergänzt. Dabei entspricht die für den geplanten Neubau vorgesehene Erweiterung im Süden flächenmäßig der Reduzierung des Baufeldes im Norden, die möglich ist, da ein Ausbau der Abschlaghütte hier nicht mehr erforderlich ist.

Gleichzeitig wird die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 200 m<sup>2</sup> auf 400 m<sup>2</sup> erweitert, um hier neben der vorhandenen Abschlaghütte die geplante Golfschule errichten zu können und eine kleine Flächenreserve für künftige Erweiterungen dieser Anlagen zu sichern. Die Festsetzung, dass hier nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird demgegenüber übernommen.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben von der vorliegenden Bebauungsplanänderung unberührt.

## 6 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

### *Allgemeine städtebauliche Belange*

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planänderung haben die neuen Festsetzungen keine Auswirkungen auf allgemeine städtebauliche Belange. Die Gesamtanlage des Golfplatzes bleibt unverändert. Bei der Ausweitung der überbaubaren Flächen handelt es sich um eine geringfügige Änderung, die sich verträglich in die Freiraumstruktur einfügt.

Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Auch mit Auswirkungen auf sonstige öffentliche oder private Belange ist nicht zu rechnen. Namentlich werden nachbarschützende Regelungen nicht berührt, da der Planbereich im Zentrum des Golfplatzes liegt.

### *Verkehr, Ver- und Entsorgung*

Das Gebiet ist über die vorhandenen Zuwegungen des Golfplatzes angebunden. Zusätzliche Verkehrsmengen oder sonstige verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auch die technische Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Leitungen gesichert. Namentlich wird auch der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gewährleistet. Die erforderliche Wassermenge laut Arbeitsblatt W 405 des DVGW kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

### *Natur und Landschaft*

Auch wenn im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes auf eine umfassende Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, sind die Belange von Natur und Landschaft in die Planung einzustellen. Im vorliegenden Fall sind geschützte Gebiete oder Objekte nach BNatSchG im Plangebiet und seiner Umgebung ebenso wenig betroffen wie Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Der Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover enthält hier keine relevanten Aussagen.

Der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine vergleichsweise geringe Wertigkeit der Schutzgüter. Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie das Landschaftsbild sind durch die Anlage und Nutzung des Golfplatzes überformt. Einzig die Gehölzbestände an Weg 'Vor der Mühle' stellt wertige Vegetationsstrukturen dar, die eine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben. Kenntnisse über das Vorkommen seltener Pflanzen- oder Tierarten liegen nicht vor.

Mit der Anordnung und dem Zuschnitt der überbaubaren Fläche wird vermieden, dass zur Realisierung des geplanten Vorhabens in den o.g. Gehölzbestand eingegriffen werden muss. Auch auf eine Vergrößerung des Baufeldes kann durch die Neuorganisation der überbaubaren Flächen verzichtet werden. Allein durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche sind Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zu erwarten. Dabei entspricht die mit der Bebauungsplanänderung zusätzlich zulässige Versiegelung nach dem von der Stadt Neustadt a. Rbge. angewandten Bewertungsmodell<sup>1</sup> einem Wertverlust von 400 Punkten (200 m<sup>2</sup> Intensivrasen, Grundwert 2).

---

<sup>1</sup> Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW; Hrsg.: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen 2008

Nach der zum Ursprungsplan vorliegenden Eingriffsbilanzierung ist bereits mit den seinerzeit festgesetzten Maßnahmen die erforderliche Kompensation um 129.000 Wertpunkte überschritten worden. Zusammen mit weiteren von dem Golfplatzbetreiber durchgeführten Maßnahmen wurde eine deutliche Aufwertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erreicht. Eine neue Ausgleichsmaßnahme für den mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriff wird nicht erforderlich, da die beschriebene Überkompensation auch diese planbedingt zu erwartenden Beeinträchtigungen abdeckt.

Unabhängig davon wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz in jedem Fall von dem Vorhabenträger zu beachten sind. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Namentlich dürfen etwaige Baumfällungen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

#### *Kosten*

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Er übernimmt die Planungskosten sowie sämtliche Investitions- und Folgekosten. Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen keine Kosten.

## 7 Verfahren und Abwägung

### *Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung*

Nach den vereinfachten Verfahrensvorschriften gemäß § 13 BauGB wird auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet.

Die Angaben zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung nach den §§ 3 und 4, jeweils Abs. 2 BauGB sowie zur Abwägung der eingehenden Stellungnahmen werden nach dem Stand des Verfahrens eingefügt.

### *Verfahrensvermerke*

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Golfplatz Mardorf“ gefasst.

Der Entwurf der Begründung liegt auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Begründung zum Entwurf des o.g. Bauleitplanes wurde im Auftrag der Golf Park Steinhuder Meer Betriebsgesellschaft mbH & Co KG und in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

**plan:b** (Georg Böttner)

Hannover, den 19.10.2016

*gez. Georg Böttner*

.....  
Der Planverfasser

