

# STADT NEUSTADT A. RBGE.

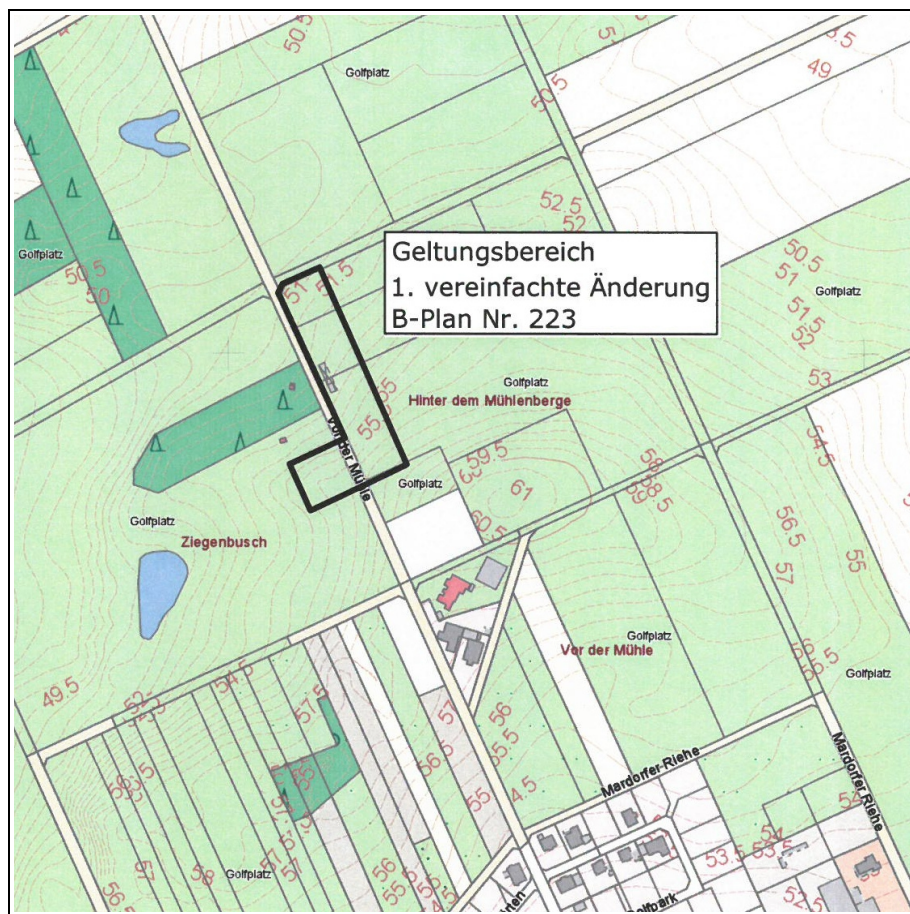
## Stadtteil Mardorf

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

#### Begründung (Geänderter Entwurf)

Planfassung zum erneuten Auslegungsbeschluss

Stand: 10.11.2017



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.:

**plan:b**

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 und Rechtsgrundlagen .....	Seite	2
2	Räumlicher Geltungsbereich .....		3
3	Regionale und kommunale Planungsvorgaben .....		3
4	Städtebauliche Zielsetzungen .....		4
5	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung .....		4
6	Städtebauliche Auswirkungen der Planänderung .....		5
7	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft .....		6
8	Verfahren und Abwägung .....		9
	Verfahrensvermerke .....		9

Anlage: Kartierung der Reptilien (B-Plan 223 „Golfplatz Mardorf“)

Verf.: Ökologische Schutzstation Steinhuder Meer e.V.

(Dipl.-Biol. Moritz Wartlick und Thomas Brandt), Rehbürg-Loccum 2017

## 1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 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 vom 04.05.2017 (BGBl. I, Seite 1057)

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.

**Hinweis:** In der vorliegenden Planfassung zur erneuten Auslegung / Behördenbeteiligung sind die geänderten oder ergänzten Teile durch Randmarkierung hervorgehoben und farbig hinterlegt.

## 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 ca. 6.400 m<sup>2</sup> 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 umfasst die westlichen Teilabschnitte der Flurstücke 43, 72/44 und 71/44, jeweils auf eine Tiefe von 30 m, auf der Ostseite des ehemaligen Feldwirtschaftsweges 'Vor der Mühle', eine 30 x 40 m große Teilfläche des Flurstückes 38 auf dessen Westseite sowie einen 30 m langen Abschnitt dieses Weges im Süden (Flurstück 60, alle Flur 5 der Gemarkung Mardorf). 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 auf der Ostseite des o.g. Weges um intensiv genutzte Sportflächen, im Wesentlichen sogenannte Greens. Südlich einer überdachten Abschlaghütte liegt eine Strauchhecke. Der Teilbereich westlich des Weges ist mit dichter Vegetation bewachsen. Der Weg selbst ist befestigt.

## 3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

### *Raumordnung*

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist laut Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 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.

Der ehemalige Wirtschaftsweg ist als mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Auf der Westseite gibt es – nördlich des Geltungsbereiches – eine Fläche für Wald sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

## 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 eine modifizierte zeichnerische Festsetzung, eine ergänzende textliche Festsetzung sowie geänderte Hinweise.

Grundsätzlich bleibt unverändert bei der Festsetzung des Planbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Golfplatz (privat)'. Die als B2 festgesetzte überbaubare Fläche für Abschlaghütte im Osten des Plangebietes 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 Abschlagshütte 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.

Der das Plangebiet von Nord nach Süd querende Feldweg wird entsprechend der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes als mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Im Norden des Geltungsbereiches und auf der Westseite des o.g. Weges werden zwei Areale als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Es handelt sich um Flächen für artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die durch textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB konkretisiert werden (siehe Kapitel 7).

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

## 6 Städtebauliche 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 nach Angabe des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt zum Teil aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Die Restmenge wird durch gebietseigene Quellen gesichert. Insbesondere können hierzu die brunnengespeisten Beregnungsanlagen des Golfplatzes genutzt werden. Die Löschwasserversorgung ist nach Angabe der Region Hannover wie seinerzeit bei der Aufstellung des Ursprungsplanes ausreichend.

### Denkmalschutz

Während Baudenkmale im Planbereich und seiner Umgebung nicht vorkommen, ist aus dem unmittelbaren Umfeld eine archäologische Fundstelle bekannt, die auf ein größeres Urnengräberfeld in diesem Bereich verweist. Deswegen muss bei den geplanten Bau-maßnahmen mit der Aufdeckung von Bodenfunden gerechnet werden, bei denen es sich um Kulturdenkmale gemäß § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt.

Vor diesem Hintergrund werden Hinweise zur denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht für Erdarbeiten und Bodeneingriffe sowie zur Meldepflicht etwaiger Bodenfunde in den Bebauungsplan aufgenommen (§§ 13, 14 NDSchG). Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung; diese ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).

### Kampfmittelbelastung

Auf Anregung zur Planauslegung wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN (RD Hannover) mit der Luftbildauswertung beauftragt. Diese bestätigt, dass die keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes vorliegt. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Ergänzend wird gleichwohl darauf hingewiesen, dass die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend zu benachrichtigen sind, wenn bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (z.B. Granaten, Minen o.Ä.) gefunden werden.

## 7 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

### Allgemeine Einschätzung

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 entlang des Weges 'Vor der Mühle' stellen wertige Vegetationsstrukturen dar, die eine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben. Kenntnisse über das Vorkommen seltener Pflanzen- oder Tierarten liegen nicht vor.



### Artenschutz

Erst im Rahmen der öffentlichen Auslegung erhielt die Stadt durch die Stellungnahme der Ökologischen Schutzstation Steinhuder Meer e.V. Kenntnis, dass im Plangebiet möglicherweise mit dem Vorkommen verschiedener Reptilien zu rechnen ist. In dem Fachgutachten zur Erfassung und artenschutzrechtlichen Bewertung, das der Begründung als Anlage beigefügt ist, werden die Kartierungsmethode und -ergebnisse ausführlich dargestellt. Danach konnte im Untersuchungsgebiet bei insgesamt 15 durchgeführten Begehungen als einzige Reptilienart die Zauneidechse nachgewiesen werden, die als streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geführt wird. Nach der einschlägigen Bewertungsmethode wird dem Planbereich damit eine hohe Bedeutung als Reptilienlebensraum zugeordnet.

Den Empfehlungen des Gutachters folgend werden zwei Teilareale des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie konkrete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Zum einen handelt es sich um ein Areal 'Vermeidungsmaßnahme' am Nordrand des Plangebietes, wo die Vorkommen der Reptilien nachgewiesen wurden. Zur Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Zauneidechse ist diese Fläche von Materiallagerungen und Baustelleneinrichtungen freizuhalten. Sie darf unter keinen Umständen befahren oder beschattet werden. Diese artenschutzrechtlichen Vorgaben verhindern, dass Individuen verletzt werden oder zu Tode kommen bzw. erheblich gestört werden (Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG).
- Zum anderen ist die Fläche 'Ausgleichsmaßnahme' westlich des Wirtschaftsweges als Ersatzbiotop zu gestalten, das speziell auf die Lebensraumsprüche der Zauneidechse bezogen ist. Hier sind nach Entfernung der vorhandenen Gehölze und sonstigen Vegetation und nach Abtrag des Mutterboden in einer Tiefe von ca. 35 cm mindestens fünf flache Totholz- und Reisighaufen (je ca. 4 qm Fläche) und einige weitere Steinhaufen (Korngröße > 20 cm) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern Initialpflanzungen mit Besenheide (*Calluna vulgaris*) vorgenommen werden, darf nur standortgerechtes, also autochthones Genmaterial (Pflanzen, Saatgut) verwendet werden. Zur Vermeidung der Beschattung sind die größeren Bäume westlich der Maßnahmenfläche zu entfernen oder einzukürzen. Für die Durchführung dieser Maßnahme, die dem Ausgleich der durch zusätzliche Versiegelung und durch Veränderung des Mikroklimas zu erwartenden Beeinträchtigungen dient, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Mit der durchgeführten Kartierung der Reptilien und der Festsetzung der o.g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird den artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Planung Genüge geleistet. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist als sogenannte CEF-Maßnahme<sup>1</sup> vorzeitig durchzuführen, damit ihre Kompensationsfunktion erfüllt wird.

---

1 Continuous Ecological Functionality, Maßnahme zum nachhaltigen Eingriffsausgleich

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.

### **Eingriffsregelung**

Im Rahmen einer summarischen Eingriffsbeurteilung kann festgestellt werden, dass mit der Anordnung und dem Zuschnitt der überbaubaren Fläche die Vermeidung von Gehölzbeständen vermieden wird. 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).

Nach der zum Ursprungsplan vorliegenden Eingriffsbilanzierung ist bereits mit den seinerzeit festgesetzten Maßnahmen die erforderliche Kompensation um 129.000 Wertpunkte überschritten worden. Damit wurde zusammen mit weiteren von dem Golfplatzbetreiber durchgeführten Maßnahmen bereits eine deutliche Aufwertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erreicht.

Mit der aktuellen Planung wird darüber hinaus die zu erwartende Beeinträchtigung des Reptilienlebensraumes durch die beschriebene CEF-Maßnahme gemäß Vorschlag des Gutachters kompensiert. Nach dem o.g. Bewertungsmodell handelt es sich dabei zugleich um eine deutliche Aufwertung des Biotopwertes: Bei einem Ausgangswert von 3 für den Biotoptyp 'Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50 %' und einem Zielwert von 6 für Sandmagerrasen oder Trockene Heide ergibt sich eine Aufwertung von 3 Wertpunkten auf einer Fläche von 710 m<sup>2</sup>, also in der Summe von 2.130 Wertpunkten. Damit wird auch die planbedingt zusätzliche Versiegelung ausgeglichen, so dass keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

### *Kosten*

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

---

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



## 8 Verfahren und Abwägung

### Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen von privater Seite vorgetragen worden. Seitens der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind neben einigen Hinweisen zwei abwägungsrelevante Anregungen zu naturschutzfachlichen Belangen eingegangen. Die Durchführung und Auswertung der von der Ökologischen Schutzstation Steinhuder Meer e.V. angeregten faunistischen Kartierung führte zur Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartende, artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung des Lebensraumes von Zauneidechsen. Hierfür wird u.a. eine zusätzliche Teilfläche in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Und im Sinne der Anregung der Naturschutzbehörde der Region Hannover wird die damit einhergehende Aufwertung der Biotopstrukturen als Ausgleich in die Eingriffsbilanz einbezogen (siehe Kapitel 7).

Die Angaben zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 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 28.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Golfplatz Mardorf“ gefasst.

Die Begründung zum Planentwurf hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 28.11.2016 in der Zeit vom 20.01.2017 bis 20.02.2017 zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegt.

Die Begründung zu dem geänderten Planentwurf liegt auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom .....2017 in der Zeit vom .....2017 bis .....2018 zusammen mit dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung erneutröfentlich aus.

Die Begründung zu dem Entwurf des o.g. Bauleitplanes und seiner Änderung 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 10.11.2017

gez. Georg Böttner

.....  
Der Planverfasser