

NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Begründung
zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208
„Alt-Mardorfer-Kämpe“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Mardorf
- Entwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im September 2020

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

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: vogel@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	3
2. Anlass der Planung	3
3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans	6
7. Begründung der geänderten Festsetzungen	8
8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes	10
9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	10
10. Private Belange	11
Verfahrensvermerke	12

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“ ist am 18.10.1990 in Kraft getreten. Er umfasst Teile der Wochenendhausgebiete und Freizeiteinrichtungen im Osten von Mardorf, zwischen der Meerstraße im Norden, dem Weidenbruchweg im Osten, dem Steinhuder Meer im Süden und dem DKV-Weg im Westen. Mit der 2. Änderung werden die Festsetzungen für das Grundstück „Meerstraße 83“ (Flurstück 121/62) am Nordrand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans geändert. Die Abgrenzungen des Ursprungsbebauungsplans, der 1. Änderung und der geplanten 2. Änderung ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Grenze des Ursprungsplans (blaue Umgrenzung), der 1. Änderung (rote Umgrenzung) und der geplanten 2. Änderung (orange Umgrenzung)

2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“ sind Pläne des Eigentümers auf dem Grundstück „Meerstraße 83“ Ferienhäuser zu errichten. Das ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich.

Das Grundstück ist ca. 2.500 m² groß und als „Sondergebiet für die Erholung - Wochenendhausgebiet“ mit der Zweckbestimmung „Laden, Gaststätte“ festgesetzt. Damit sind nur Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Wochenendhausnutzer des Gebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die überbaubare Fläche befindet sich im nördlichen Grundstücksteil. Am westlichen und südlichen Grundstücksrand besteht eine Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von jeweils 5 m.

Die zulässige Nutzung als Gaststätte wird seit Jahren nicht mehr ausgeübt. Es gibt keine Interessenten, die an diesem Standort eine Gaststätte oder einen kleinen Laden betreiben möchten. Der Eigentümer möchte das Grundstück deshalb mit Baurechten für Ferienhäuser oder Ferienwohnungen versehen und an entsprechende Interessenten veräußern. Dafür ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich.

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. Die Entwicklung von Angeboten zur Erholung und zur Stärkung des Tourismus entspricht den städtischen Entwicklungszielen für das Nordufer des Steinhuder Meers. Zudem wird damit dem regionalen Entwicklungsziel zur Sicherung und Entwicklung von Angeboten zur Erholung entsprochen.

3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-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 2. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um ehemals baulich genutzte Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine neue 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 m² 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:

- Bei einer Gesamtgröße des Änderungsbereichs von rd. 2.500 m² und einer GRZ von 0,15 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 375 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage 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

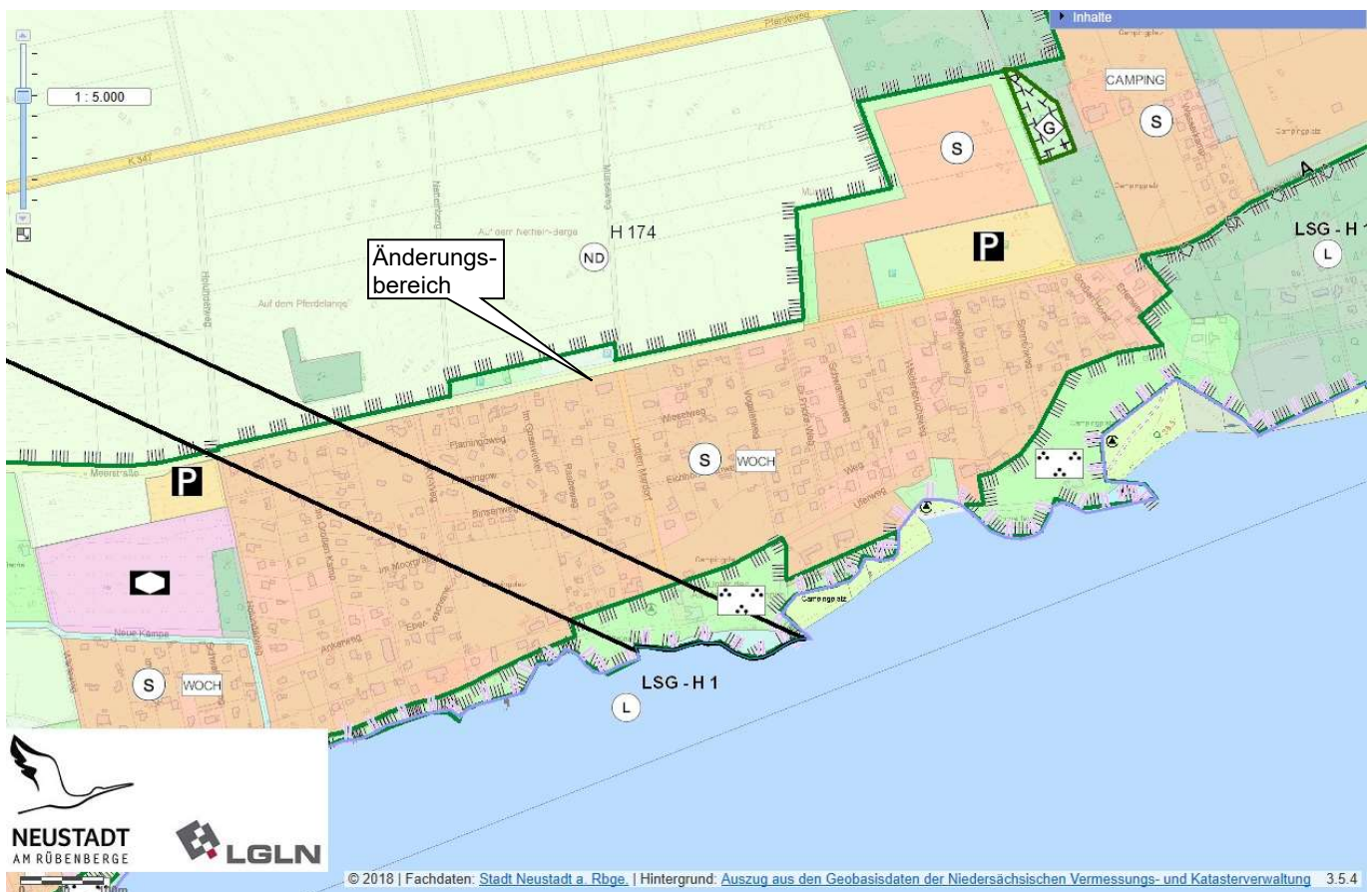
Allgemeines Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 ist sind attraktive Ferienhäuser auf den Flächen im Änderungsbereich.

Die Planung hat den Zweck, das Angebot an Ferienhäusern in der Ferienregion Steinhuder Meer zu verbessern und die Belange von Freizeit und Erholung zu fördern.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung zu schaffen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Sonderbaufläche“ (S) mit Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!



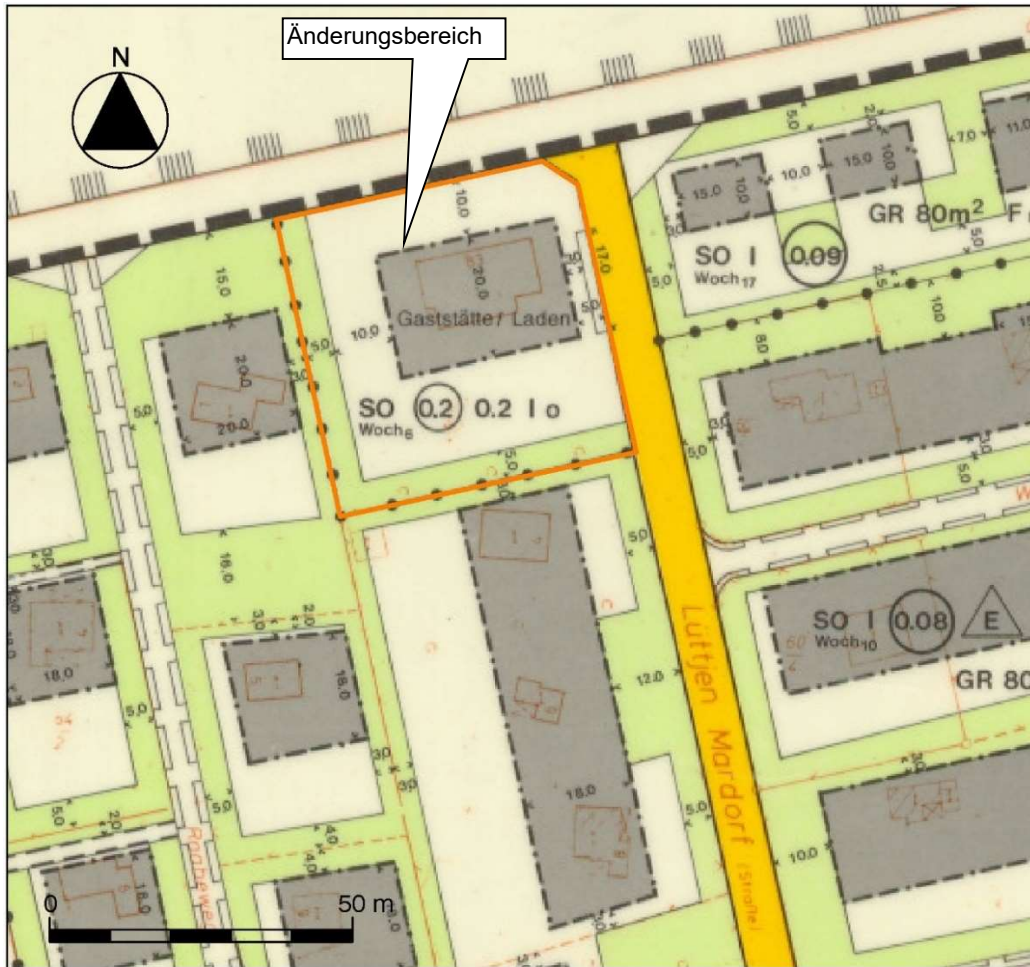
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.
ohne Maßstab, genordet

Davon abweichend wird der Änderungsbereichs als „Sondergebiet“ (SO) mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Diese geringfügige Abweichung auf einer kleinen Teilfläche der Sonderbaufläche liegt im Rahmen des „Entwickeln“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Begründung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“
mit örtlicher Bauvorschrift

6. Rahmenbedingungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 208 für den Geltungsbereich der 2. Änderung ergeben sich aus dem folgenden Planausschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

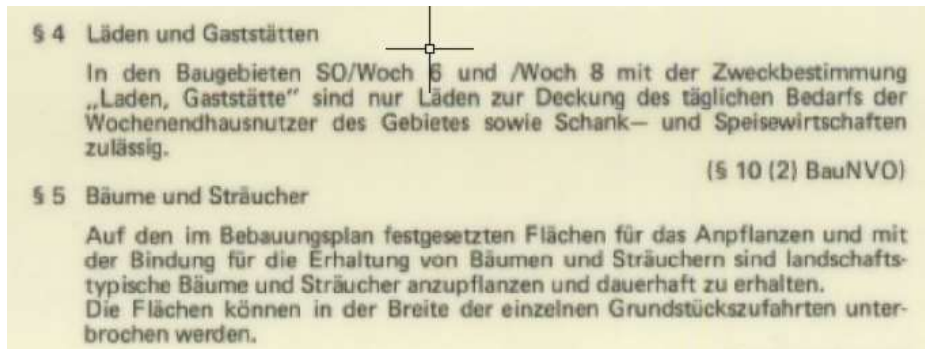
Planzeichenerklärung für Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen	
SO Woch 1 Sondergebiete, die der Erholung dienen – Wochenendhausgebiete mit fortlaufender Numerierung	
SO Woch Sondergebiete, die der Erholung dienen – Wochenendhausgebiete – Gaststätte, Laden	
SO Woch Segelsport Sondergebiete, die der Erholung dienen – Wochenendhausgebiete – Segelsport (siehe § 3 textliche Festsetzungen)	
Maß der baulichen Nutzung	
0.2 Geschoßflächenzahl	0.2 Grundflächenzahl
GR 85m² Grundfläche	I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o Offene Bauweise	--- Baugrenze
E Nur Einzelhäuser zulässig	■ Überbaubare Grundstücksfläche
H Nur Hausgruppen zulässig	
Verkehrsflächen	
■ Straßenverkehrsflächen	▼ Einfahrt
■ Grün in der Verkehrsanlage (öffentlich)	▲ Ausfahrt
■ Hauptwanderweg	— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

■ Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	○ Bäume zu erhalten
■ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	L Landschaftsschutzgebiet (Nachrichtliche Übernahme)
Sonstige Festsetzungen	
F mind. 1000 m ² Mindestgröße der Baugrundstücke	
--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
St Stellplätze	
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger	--- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
--- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung	--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	--- Grenze benachbarter Bebauungspläne (als Hinweis)

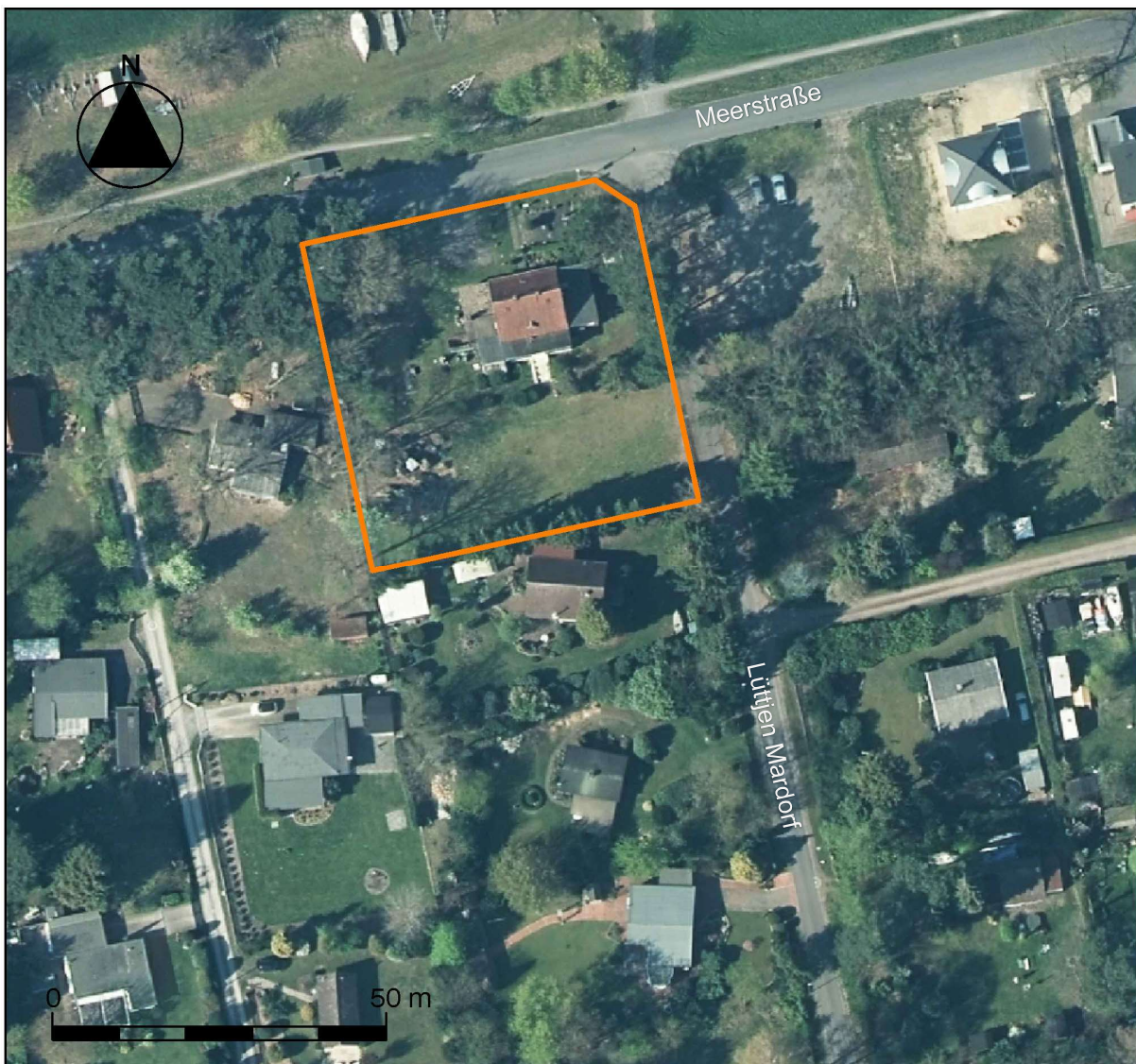
Begründung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift



Von diesen Festsetzungen werden mit der 2. Änderung Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche erfasst.

Das im folgenden Luftbild noch vorhandene ehemalige Gaststättengebäude wurde im Jahr 2020 abgerissen. Der im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzstreifen am Süd- und Westrand des Grundstücks fehlt weitgehend.

Der Zustand im Plangebiet im April 2019 ergibt sich aus dem folgenden Luftbildausschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Änderungsbereich (orange Umgrenzung) und der Umgebung, Bildflug April 2019

Begründung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“
mit örtlicher Bauvorschrift

7. Begründung der geänderten Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen geändert:

Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Bebauung mit Ferienhäusern zu ermöglichen wird der Änderungsbereich künftig als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Die zulässige Nutzung wird durch textliche Festsetzung konkretisiert. Neben Ferienhäusern, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, werden Anlagen zur Freizeitgestaltung zugelassen. Diese sollen jedoch nur in dem Umfang zulässig sein, wie er für die Ferienhäuser im Änderungsbereich erforderlich wird. Das kann z.B. die Errichtung einer kleinen Sauna für die Feriengäste sein. Weiterhin werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die bisher zulässige Ausnutzung festgesetzt. Außerdem sollen Baukörper entstehen, die die vorhandene Bebauungsstruktur mit kleineren Einzelhäusern auf den angrenzenden Wochenendgrundstücken aufgreifen. Dazu wird die **Grundflächenzahl** von 0,2 unverändert übernommen. Die Festsetzung der offenen Bauweise „**nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**“ genügt nicht, um zu erreichen, dass kleinere Baukörper entstehen. Bei der Grundstücksgröße von rd. 2.500 m² könnte bei der festgesetzten GRZ ein Gebäude mit einer Grundfläche von rd. 500 m² entstehen. Das entspricht nicht den Zielen der Stadt. Daher wird zusätzlich die zulässige **Grundfläche** je Ferienhaus auf maximal 140 m² begrenzt.

Auf die Flächen im Änderungsbereich war bislang die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 anzuwenden. Künftig gilt für den Bereich der 2. Änderung die BauNVO 2017. Das bedeutet, dass künftig Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Bodenversiegelung anzurechnen sind. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für sie eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % zulässig. Bei der geplanten Nutzung mit Ferienwohnungen ist dies aufgrund des Stellplatzbedarfs zu wenig. Daher wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 100 % zugelassen, so dass künftig insgesamt 40 % der Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Gegenüber der bisher geltenden Regelung bedeutet dies keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung, da Nebenanlagen bislang nicht auf die zulässige Versiegelung anzurechnen waren.

Die Vergünstigen von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO werden ausdrücklich nicht Bestandteil der 2. Änderung, um weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu vermeiden.

Die Anwendung der BauNVO 2017 hat außerdem Auswirkungen auf die Berechnung der zulässigen Geschossfläche. Da nach der BauNVO 2017 die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mehr mitzurechnen sind, kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden.

Wie auf den benachbarten Grundstücken wird maximal ein **Vollgeschoss** zugelassen. Damit wird sichergestellt, dass die Fernwirkung der neuen Gebäude begrenzt ist.

Aufgrund der zulässigen maximalen Grundfläche von 140 m² könnten auch Ferienhäuser mit mehreren, sehr kleinen Wohnungen entstehen. Das würde erhöhten Anliegerverkehr verursachen, der zu Nutzungskonflikten mit den anderen Anliegern führen könnte. Um sicherzustellen

len, dass sich die neuen Ferienhäuser in die Nutzungsstruktur der Umgebung einfügen, wird daher die Zahl der Wohnungen pro Ferienhaus auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird so festgesetzt, dass bei der Anordnung der geplanten Ferienhäuser ein gewisser Gestaltungsspielraum besteht. Zu den Pflanzflächen am West- und Südrand wird der Abstand mit 3 m festgesetzt. Zur Meerstraße im Norden wird der Abstand auf den östlich angrenzenden Grundstücken von 7 m aufgegriffen und zur Straße „Lüttjen Mardorf“ wird die Festsetzung aus dem Ursprungsplan mit 5 m Abstand übernommen.

Anpflanzung von Bäumen Sträuchern

Die im Ursprungsplan festgesetzte Pflanzfläche am Süd- und Westrand des Grundstücks wird übernommen. Damit wird ein kleiner Beitrag zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts geleistet. Die vorzunehmenden Anpflanzungen werden in der textlichen Festsetzung konkretisiert.

Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken lässt sich zunehmend ein Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ beobachten. Unter Schottergärten wird hier eine großflächig mit Steinen (gebrochene Steine mit scharfen Kanten, Geröll, Kies, Splitt o.ä.) bedeckte Gartenfläche verstanden, in welcher das Steinmaterial das hauptsächliche Gestaltungsmittel ist und Pflanzen, wenn überhaupt, nur in geringer Zahl vorkommen. Meistens steht dies in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches durch wasserundurchlässiges Kunststoffvlies, wasserundurchlässige Folien oder andere (teil-)versiegelnde Materialien. Sowohl die Varianten mit als auch jene ohne eine entsprechende Abdeckung des Erdreiches werden hier als Schottergärten definiert. Nicht gemeint sind klassische Steingärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht.

Schottergärten sind nach einem Urteil des VG Hannover vom 26.11.2019 (Az.: 4 A 12592/17) bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen, da sie den Boden überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz besitzen. Sie sind daher als Nebenanlagen grundsätzlich auf die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen anzurechnen. Die Stadt möchte jedoch zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas die Herstellung von „Schottergärten“ vermeiden. Daher wird auf Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit von Schottergärten ausgeschlossen.

Um weiterhin deutlich zu machen, dass die nicht überbauten Flächen ihren Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets, zum Bodenschutz, zum Schutz des Grundwassers, zur Förderung der Artenvielfalt und zur Anpassung an den Klimawandel leisten müssen, wird in den textlichen Festsetzungen eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen, die regelt, dass diese Flächen als Grünflächen anzulegen sind. Damit wird die Regelung von § 9 Abs. 2 NBauO aufgegriffen und unterstützt.

Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Flächen im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grund-

stücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Dies entspricht der bestehenden Oberflächenentwässerung im Änderungsbereich.

8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Durch die Schaffung von Flächen für Ferienhäuser wird das Tourismusangebot in Mardorf verbessert. Das fördert die Belange von **Freizeit und Erholung**. Das ist das wesentliche Ziel der 2. Änderung.

Eine geordnete Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist durch die vorhandenen Straßen und Anlagen gewährleistet. Die Oberflächenentwässerung muss durch Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgen. Das ist bei den Bodenverhältnissen und dem niedrigen Maß der baulichen Nutzung problemlos möglich und wird daher in der örtlichen Bauvorschrift verbindlich geregelt.

Bei den geplanten Ferienhäusern handelt es sich um schutzbedürftige Nutzungen. Am Nordrand des Änderungsbereichs verläuft die Meerstraße und am Ostrand die Straße „Lüttjen Mardorf“. Beides Anliegerstraßen, die der Erschließung der angrenzenden Wochenendhaus- und Ferienhausgrundstücke dienen. Die dadurch verursachten Emissionen sind als ortsüblich hinzunehmen. Der Pferdeweg (K 347) liegt rd. 370 m nördlich des Änderungsbereichs. Negative Auswirkungen sind aufgrund des Abstandes durch den Verkehrslärm der Kreisstraße nicht zu erwarten.

9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

Auf den Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 208 bereits jetzt eine bauliche Nutzung zulässig. Daher wird sich der Umweltzustand durch die 2. Änderung nicht wesentlich verändern.

Fachpläne

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Änderung der Zweckbestimmung bestehender Baurechte innerhalb des Siedlungsbereichs steht auch nicht in Widerspruch zu den Empfehlungen des Landschaftsplans der Stadt bzw. des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover.

Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Das NATURA 2000 Gebiet „Steinhuder Meer“ (FFH 94, VSG 42) ist ca. 350 m vom Änderungsbereich entfernt. Aufgrund dieses Abstandes, der vorhandenen, dazwischen liegenden Freizeitnutzung sowie der geplanten eingeschossigen Bebauung 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.

Artenschutz

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um ein Grundstück, das bereits baulich genutzt wurde und dessen bauliche Nutzung auch derzeit zulässig ist. Die Umgebung des Änderungsbereichs wird großräumig baulich genutzt durch Wochenendgrundstücke. Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht daher keine Änderung an den Lebensraumbedingungen im Änderungsbereich und in der Umgebung. Ungeachtet dessen sind die Belange des Artenschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie bei der Durchführung der

Planung (z.B. durch Bauzeitenregelungen) durch den Vorhabenträger zu beachten. Eine Überprüfung des ehemaligen Gaststättengebäudes erübrigt sich, da der Abriss bereits erfolgt ist.

Klimaschutz

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 Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Gaststättengrundstücks. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Eingriffsregelung

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.

Im vorliegenden Fall ist darüber hinaus § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB direkt anzuwenden, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht erhöht wird. Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen wird lediglich eine andere Anordnung der Gebäude ermöglicht.

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 mussten aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans auch schon damit rechnen, dass hier eine bauliche Nutzung stattfindet.

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

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2020

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. BauGB erfolgte vom _____ bis einschließlich _____.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und die Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ mit einer Frist bis zum _____.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister