

**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 **Dezember** 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](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto: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 .....	11
9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes .....	12
10. Private Belange .....	13
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>14</b>

## 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.

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

Das Grundstück ist ca. 2.500 m<sup>2</sup> 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 bzw. Ferienwohnungen versehen und **diese an Interessenten vermieten**. 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 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:

- Bei einer Gesamtgröße des Änderungsbereichs von rd. 2.500 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,15 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 375 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 der Ortslage offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren 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

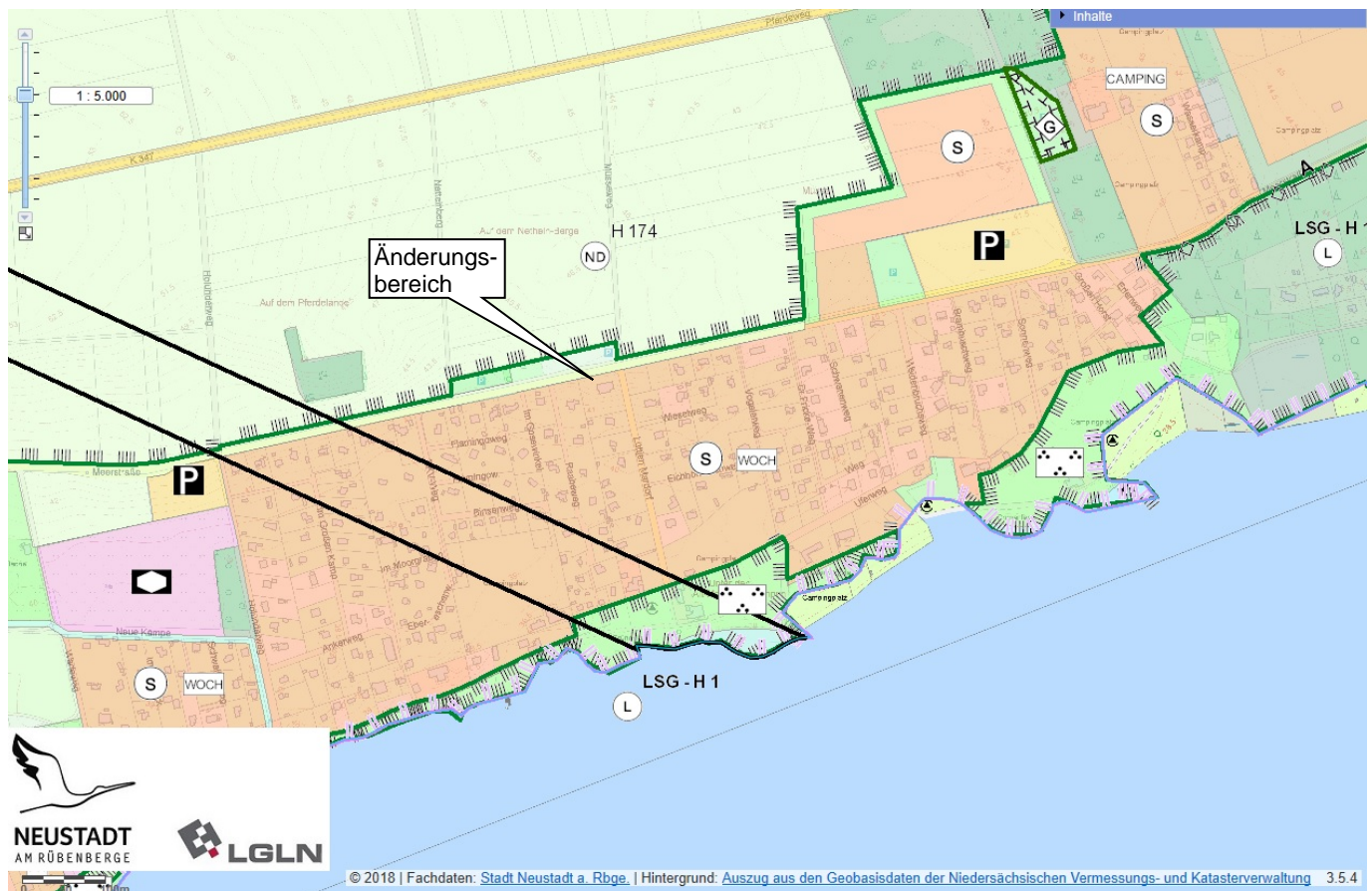
Allgemeines Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 ist sind attraktive Ferienhäuser auf den Flächen im Änderungsbereich.

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!



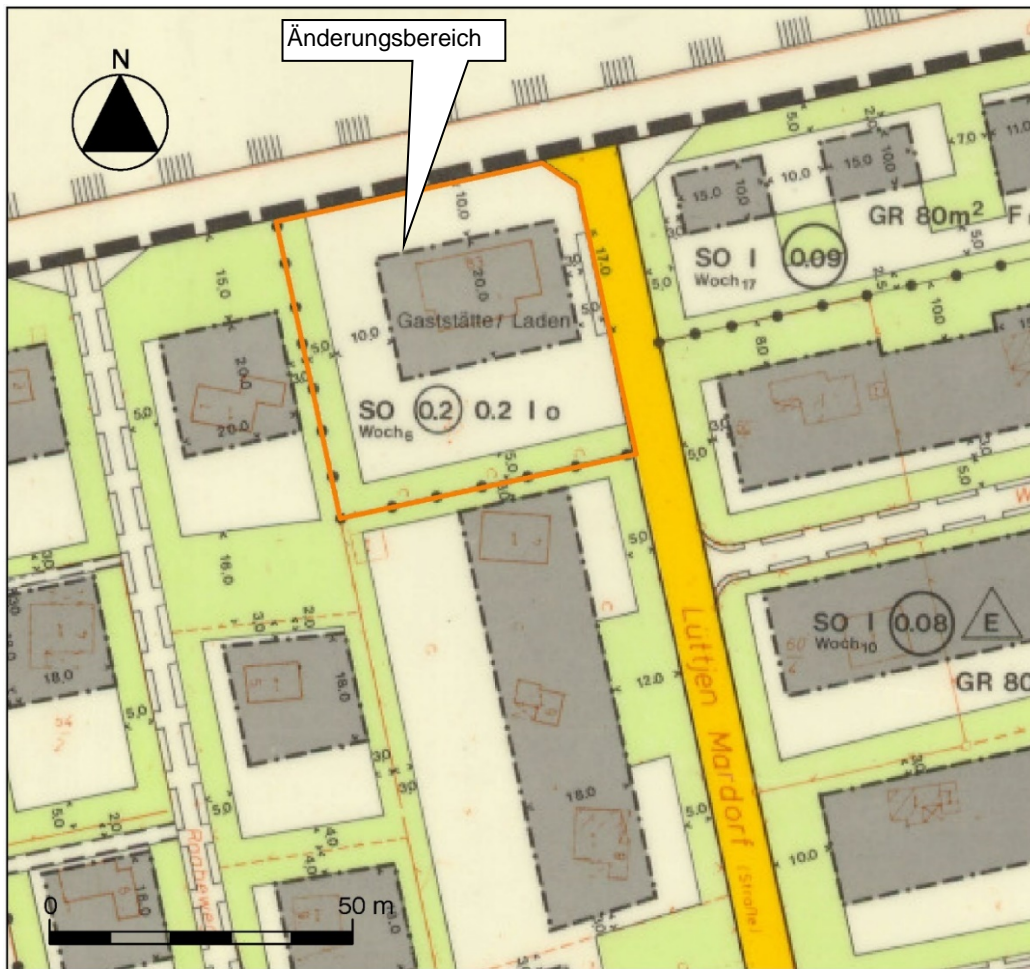
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.  
ohne Maßstab, genordet

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

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

<b>■</b>	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	<b>○</b>	Bäume zu erhalten
<b>■</b>	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	<b>L</b>	Landschaftsschutzgebiet (Nachrichtliche Übernahme)
Sonstige Festsetzungen			
<b>F</b>	mind. 1000 m²	Mindestgröße der Baugrundstücke	
<b>---</b>	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	<b>---</b>	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
<b>St</b>	Stellplätze	<b>---</b>	Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
<b>---</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger	<b>---</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
<b>---</b>	Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung	<b>---</b>	Grenze benachbarter Bebauungspläne (als Hinweis)
<b>---</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		

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

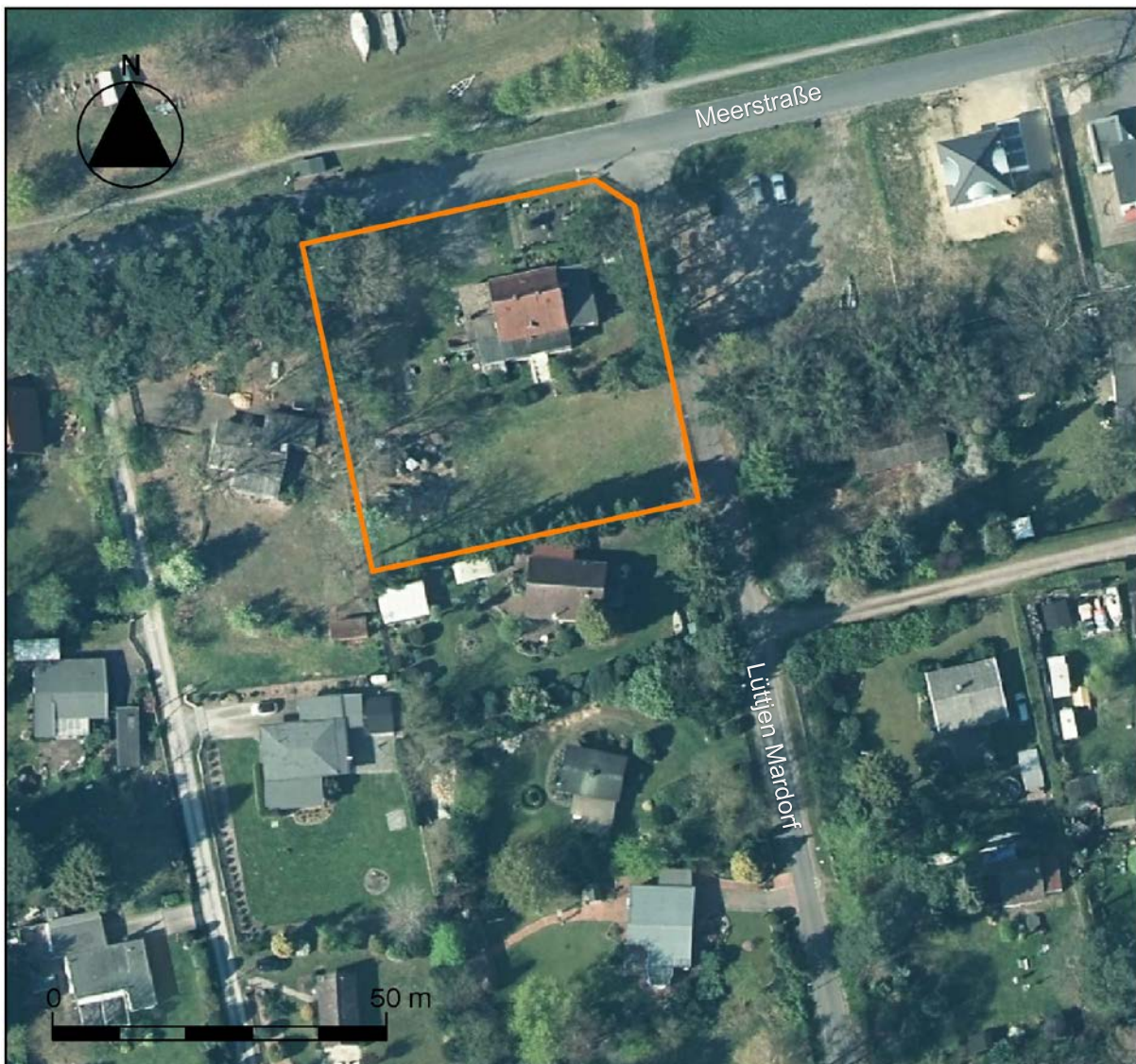


<p>§ 4 Läden und Gaststätten</p> <p>In den Baugebieten SO/Woch 5 und /Woch 8 mit der Zweckbestimmung „Laden, Gaststätte“ sind nur Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Wochenendhausnutzer des Gebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.</p> <p>(§ 10 (2) BauNVO)</p>	
<p>§ 5 Bäume und Sträucher</p> <p>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 können in der Breite der einzelnen Grundstückszufahrten unterbrochen werden.</p>	

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-Kämpe“  
mit örtlicher Bauvorschrift



Das Gelände im Änderungsbereich hat Gefälle in südlicher Richtung (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 3). An der Meerstraße liegt das Gelände auf rd. 44 m über NHN, am Südrand sind es rd. 41 m über NHN.

## 7. Begründung der geänderten Festsetzungen

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

Der folgende Bebauungsvorschlag erläutert die geplante Nutzung. Vorstellbar sind bei der Größe des Grundstücks etwa 4 Ferienhäuser, die gleichmäßig verteilt auf dem Grundstück angeordnet werden können. Die beiden nördlichen Gebäude können direkt von der Meerstraße, mittels einer gemeinsamen Grundstückszufahrt erschlossen werden. Die beiden südlichen Gebäude sollten aufgrund der Höhenunterschieds von rd. 3 m vom Nord- zum Südrand des Grundstücks von Straße „Lüttjen Mardorf“ erschlossen werden. Für den südwestlichen „Hinterlieger“ wird ein kleiner Stichweg erforderlich.



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

### Bebauungsvorschlag



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. **Statt der bisher zulässigen „offenen Bauweise“ werden, in Anpassung an die Umgebung, nur Einzelhäuser zugelassen.** Diese Festsetzung genügt nicht, um zu erreichen, dass kleinere Baukörper entstehen. Bei der Grundstücksgröße von rd. 2.500 m<sup>2</sup> könnte bei der festgesetzten GRZ ein Gebäude mit einer Grundfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> entstehen. Das entspricht nicht den Zielen der Stadt. Daher wird zusätzlich die zulässige **Grundfläche** je Ferienhaus auf maximal 120 m<sup>2</sup> begrenzt. **Das bedeutet, dass im Änderungsbereich künftig maximal 4 Gebäude mit einer Grundfläche von max. 120 m<sup>2</sup> zulässig sind.**

Gegenüber der Umgebung, die als SO „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt ist, wird, bezogen auf die zulässige Versiegelung durch die Ferienhäuser eine höhere Ausnutzung ermöglicht. Dies ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzung als Wochenendhausgebiet bzw. Ferienhausgebiet erforderlich. Beeinträchtigungen aufgrund der höheren Nutzungsintensität sind für das angrenzende Wochenendhausgebiet bei der vergleichsweise geringen GRZ von 0,2 nicht zu erwarten. Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche um max. 40 m<sup>2</sup> je Ferienhaus gegenüber der Umgebung lässt auch nicht erwarten, dass sich die geplante Bebauung nicht in die Umgebung einfügt.

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 **und der Erschließung für das „Hinterliegergrundstück“** 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 **Stellplätze und ihre Zufahrten nach der BauNVO 1977** bislang nicht auf die zulässige Versiegelung anzurechnen waren. **Der Ursprungsplan begrenzt nur die Grundfläche von Bootsschuppen und Garagen auf max. 25 m<sup>2</sup>. Die Abweichung gegenüber der Festsetzung in der Umgebung des Änderungsbereichs ergibt sich aus der geänderten Rechtslage und der notwendigen, höheren Versiegelung, die mit der Festsetzung eines Ferienhausgebiets verbunden ist.**

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. **Auf die Anwendung von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wonach eine abweichende Regelung zur Anrechnung des ausgebauten Dachgeschosses festgesetzt werden kann, wird verzichtet. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Schaffung von Aufenthaltsräumen auch im ausgebauten Dachgeschoss zu begrüßen.**

Wie auf den benachbarten Grundstücken wird maximal ein **Vollgeschoss** zugelassen. **Um sicherzustellen, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt, wird zusätzlich die max. zulässige Traufhöhe auf 4 m über dem Niveau der Straße begrenzt, die das Gebäude erschließt.** Damit wird außerdem erreicht, dass die Fernwirkung der neuen Gebäude begrenzt ist.

Aufgrund der zulässigen maximalen Grundfläche von **120 m<sup>2</sup>** 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, 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 Grundstücken 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.

Für die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs stehen sowohl die Meerstraße im Norden als auch die Straße „Lüttjen Mardorf“ zur Verfügung. Wie im Bebauungsvorschlag auf Seite 8 dargestellt, bietet es sich aufgrund der Höhenverhältnisse an, den Änderungsbereich über zwei Zufahrten anzubinden: Den nördlichen Teil direkt an die Meerstraße und den südlichen, tiefer gelegenen Teil an die Straße „Lüttjen Mardorf“. Eine Regelung der Zufahrten im Bebauungsplan ist bei der Anbindung an die beiden Anliegerstraßen aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich.

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. Nach-

teilige 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 Baurechten 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. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 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. 208 „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. 208 „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. 208 „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