

04.09.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/120

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2026/006

**Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten" beschleunigte 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge, Stadtteil Mardorf**  
**- Beschluss zu den Stellungnahmen**  
**- Satzungsbeschluss**

| Gremium                                                                               | Sitzung am      | TOP | Beschluss |            | Stimmen |    |      |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----|-----------|------------|---------|----|------|------|
|                                                                                       |                 |     | Vorschlag | abweichend | Einst   | Ja | Nein | Enth |
| Ortsrat der Ortschaft Mardorf                                                         | 17.09.2026<br>- |     |           |            |         |    |      |      |
| Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten | 21.09.2026<br>- |     |           |            |         |    |      |      |
| Verwaltungsausschuss                                                                  | 28.09.2026<br>- |     |           |            |         |    |      |      |
| Rat                                                                                   | 01.10.2026<br>- |     |           |            |         |    |      |      |

### Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten" beschleunigte 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Mardorf wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/120 ausgeführt, stattgegeben beziehungsweise nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/120 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 207 " Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Mardorf, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/120). Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/120 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

### Anlass und Ziele

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung des Angebotes an Ferienwohnungen am Nordufer des

Steinhuder Meeres zur Förderung der Belange von Freizeit und Erholung.  
Konkretes Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Änderung der „Flächen für den Gemeinbedarf“ in eine der Erholung dienende „Sonderbaufläche - Ferienhausgebiet“.

|                             |          |          |
|-----------------------------|----------|----------|
| Finanzielle Auswirkungen    | keine    |          |
| Haushaltsjahr:              |          |          |
| Produkt/Investitionsnummer: |          |          |
|                             | einmalig | jährlich |
| Ertrag/Einzahlungen         | EUR      | EUR      |
| Aufwand/Auszahlung          | EUR      | EUR      |
| Saldo                       | EUR      | EUR      |

### Begründung

Bei dem Bebauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“ beschleunigte 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge. handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen Aufstellungsverfahren unter Anwendung des § 13 a BauGB erfolgt ist.

Der Aufstellungs- und Veröffentlichungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“ beschleunigte 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 18.05.2026 gefasst.

Die Information der Öffentlichkeit wurde vom 26.05.2026 bis zum 09.06.2026 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand vom 10.06.2026 bis 13.07.2026 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2026 bis zum 13.07.2026 durchgeführt.

Es sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/120 zu entnehmen. In den Stellungnahmen wurden im Wesentlichen die Themen geschütztes Biotop, Artenschutz, Boden, Oberflächenentwässerung und Löschwassersicherheit benannt.

Nach Abstimmung mit dem Team Brandschutz der Region Hannover ist eine Löschwassermenge von 800 l/min für ein geringfügig bebautes Ferienhausgebiet ausreichend. Dieser Wert wurde in der Begründung richtiggestellt. Dabei ist zu beachten, dass Schwankungen im öffentliche Trinkwassernetz durch einen nahegelegenen Bohrbrunnen aufgefangen werden können. Die Grundversorgung an Löschwasser ist also insgesamt sichergestellt.

Für das geschützte Biotop wird in der Planzeichnung eine Fläche ergänzt, die als nachrichtliche Übernahme geführt wird („Umgrenzung geschütztes Biotop im Sinne des Naturschutzrechts mit Ausnahmegenehmigung zur Zerstörung/Löschung“). Die Ausnahmegenehmigung zur Löschung ist der Anlage 7 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/120 zu entnehmen.

Zudem gab es eine Änderung/Ergänzung am Ende des Kapitels „3.4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Baumschutz“: „Demnach ist der Baumkronenbereich (=Wurzelbereich) zzgl. 1,50m Abstand von jeglichen Bautätigkeiten einschließlich Verdichtung (Befahren, Lagerung, etc.) freizuhalten.“

Aus der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen ein, die ebenfalls nicht zur Änderung der Planung geführt haben.

Innerhalb des geplanten Ferienhausgebietes wird der Eingriff bestmöglich minimiert und soweit möglich durch grünordnerische Festsetzungen ausgeglichen. Insofern kann bei diesem Verfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren auf eine zusätzliche, externe Kompensation verzichtet werden. (Lediglich das zwischenzeitlich entstandene geschützte Biotop (Mesophiles Grünland) muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgeglichen werden.)

Weitere Details sind den Planunterlagen in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen.

Somit kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Neustadt ist lebenswert für alle.

Wir sorgen für ein lebendiges Neustadt für Familie und Senioren.

Wir sorgen für eine attraktive, zukunftsfähige und lebenswerte Stadt.

Wir fördern Bildung und Kultur für alle.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Kosten für die Planung werden vom Antragssteller übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht. Das Plangebiet wird privat erschlossen. Die Planung hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung wird die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung in der Regionalausgabe der Tageszeitungen für Neustadt, der „Hannoverschen Allgemeinen Zeitung“ und der „Neuen Presse“ (ehem. Leine-Zeitung) in Kraft treten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 207 beschleunigte 3. Änderung

Anlage 2 Ö - Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 207 beschleunigte 3. Änderung

Anlage 3 Ö - Begründung Bebauungsplan Nr. 207 beschleunigte 3. Änderung

Anlage 4 Ö - Versickerungsgutachten (2018)

Anlage 5 Ö - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2018)

Anlage 6 Ö - Biotoptypenkartierung (2024)

Anlage 7 Ö - Ausnahmegenehmigung (Löschung geschütztes Biotop)