

Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Mardorf



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämme“, beschleunigte 3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- ENTWURF -



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© LGLN 2025, Quelle: (<https://www.geobasis.niedersachsen.de/>) – Maßstab ca. 1:2.000

.. plan Hc ..

Stadt- und Regionalplanung

Architekt · Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

Stand: August 2026

Datei: 260901-BPL208-3AE-Begründung-Entwurf.docx

Bearbeitung:

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalplanung
Architekt .. Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines und Planungsgrundlagen	4
1.1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich und Bestand	5
1.3.	Verfahren	6
1.4.	Rechtsgrundlagen	7
2.	Übergeordnete Planungsebenen	7
2.1.	Landes- und Regionale Raumordnung	7
2.2.	Flächennutzungsplan	8
2.3.	Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan	9
2.4.	Naturpark Steinhuder Meer	9
3.	Begründung der Festsetzungen	10
3.1.	Art der baulichen Nutzung	10
3.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhen	10
3.3.	Wohneinheiten	11
3.4.	Baugrenzen	11
3.5.	Erhalt von Bäumen und Pflanzmaßnahmen	11
4.	Öffentliche Infrastruktur und Belange des Umweltschutzes	13
4.1.	Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung	13
4.1.1.	Erschließung, ruhender Verkehr sowie Geh- und Fahrrechte	13
4.1.2.	Technische Ver- und Entsorgung sowie Leitungsrechte	13
4.1.3.	Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz	13
4.1.4.	Boden, Niederschlagswasser und Hochwasserschutz	14
4.1.5.	Abfall	15
5.	Belange von Umwelt-, Natur- und Artenschutz	15
5.1.	Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter	15
5.1.1.	Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)	15
5.1.2.	Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt	16
5.1.3.	Boden, Versiegelung und Bilanzierung des Eingriffs	17

Begründung

5.1.4.	Landschaft und Landschaftsbild	20
5.1.5.	Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser).....	20
5.1.6.	Luft und Klima	20
5.1.7.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	21
5.1.8.	Klimaschutz	21
5.1.9.	Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Umweltbelange	22
5.2.	Private und Sonstige Belange.....	22
5.2.1.	Nachbarschutz, Landwirtschaft.....	22
5.2.2.	Denkmalschutz	23
5.2.3.	Altlasten und Immissionen.....	23
5.2.4.	Kampfmittel.....	23
6.	Planungshinweise und Verfahrensvermerke	23
6.1.	Flächenbilanz.....	23
6.2.	Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise	24
6.2.1.	Allgemeine Hinweise	24
6.2.2.	Bearbeitung des Verfahrens.....	24
6.3.	Verfahrensvermerke	24
Anlage 1	Bestand / Luftbild	(1 Seite)
Anlage 2	Ursprungsbebauungsplan Ausschnitt	(1 Seite)
Anlage 3	Konzept mit Ferienhäusern, städtebaulicher Entwurf	(1 Seite)
Anlage 4	Pflanzliste Obstgehölze	(1 Seite)

Begründung

1. Allgemeines und Planungsgrundlagen

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“ der Stadt Neustadt am Rübenberge, Stadtteil Mardorf, der durch Bekanntmachung vom 18. Oktober 1990 rechtswirksam geworden ist. Der Ursprungsbebauungsplan weist für den Geltungsbereich der Änderung ein Sondergebiet für Wochenendhäuser (SO Woch) mit einer sehr geringen Grundstücksversiegelung auf.

Während das nördliche Grundstück (Flurstück 60/26) an der Meerstraße bislang unbebaut blieb, wurde das Wochenendhaus auf dem mittleren Grundstück (Flurstück 60/2) zwischenzeitlich abgerissen und das südliche Grundstück ist mit einem Wochenendhaus bebaut. Für das südliche Grundstück (Flurstück 60/4) gibt es, abgesehen vom optionalen Anbau eines Wintergartens, keine konkreten Entwicklungsabsichten. Hier wird das Ziel verfolgt, das Bestandsgebäude einer Feriennutzung zuzuführen.

Gemäß dem allgemeinen Entwicklungsziel der Stadt Neustadt am Rübenberge, den Tourismus am Nordufer des Steinhuder Meeres zu stärken, sollen künftig auf allen Grundstücken Ferienhäuser zur regelmäßigen Vermietung entstehen. Hierfür liegt der Grundsatzbeschluss vom Verwaltungsausschuss der Stadt vom Februar 2026 vor, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Sondergebietes für Ferienhäuser herzustellen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die derzeit zum Teil brachliegenden Flächen wieder einer zielgerichteten, touristischen Nutzung zuzuführen und planungsrechtlich abzusichern. Die Nutzung fügt sich hierbei städtebaulich in das nähere Umfeld ein. Zudem wird mit der Planänderung dem regionalen Entwicklungsziel zur Sicherung und Entwicklung von Angeboten zur Erholung mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ entsprochen.

Mit der konkreten Planung werden die übergeordneten strategischen Ziele der Stadt Neustadt am Rübenberge verfolgt, die sich als lebendige Stadt für Kinder, Jugend und Familien aufstellt.

Mit der Planänderung werden zudem die weiteren städtebauliche Zielsetzungen erreicht:

- Revitalisierung von ehemals bebauten und heute brachliegenden Flächen im städtebaulichen Kontext
- Auslastung der technischen, sozialen und touristischen Infrastruktur im Stadtteil Mardorf
- Stärkung des Tourismus am Nordufer des Steinhuder Meeres

Begründung

1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 60/26 (Meerstraße 81), 60/2 (Wieselweg 1), 60/4 (Lüttjen Mardorf 3) und eine anteilige Fläche des Wieselweges (Flurstück 60/30) der Flur 11 im Stadtteil Mardorf. Der Geltungsbereich der Änderung hat somit eine Größe von 3576 qm, entspr. ca. 0,36 ha.



Abb. 1 Panoramablick über den Geltungsbereich von Südwesten (alle Fotos: Henckel März 2025)



Abb. 2 Blick auf den Eichenbestand



Abb. 3 Blick von der Meerstraße nach Süden



Abb. 4 Blick auf das südliche Grundstück (Flurstück 60/4, Lüttjen Mardorf 3)

Das nördliche Flurstück 60/26 (Meerstraße 81) im Einmündungsbereich von der Meerstraße in die Straße Lüttjen Mardorf ist unbebaut und stellt sich in der Örtlichkeit als geschotterte

Begründung

Parkplatzfläche dar. Auf dem mittleren Flurstück 60/2 (Wieselweg 1) befinden sich entlang der Nordgrenze acht große Eichen, die als Großgrün das gesamte Umfeld prägen. Das übrige Flurstück weist nach dem Abbruch der Altimmobilie und der Baufeldfreilegung keine weiteren Grünstrukturen auf. Das südliche Flurstück 60/4 (Lüttjen Mardorf 3) ist durch seine randliche Eingrünung geprägt und mit einem Wochenendhaus nebst Garage bebaut.

Alle Grundstücke sind Anlieger an der Straße Lüttjen Mardorf, wobei das nördliche Grundstück auch eine Zufahrt an der Meerstraße hat und die beiden südlichen Grundstücke auch über den Wieselweg erschlossen sind.

Das Gelände fällt von Norden in Richtung Steinhuder Meer innerhalb des Geltungsbereiches um ca. 4,5 Höhenmeter ab, wobei die einzelnen Grundstücke aufgrund ihrer Terrassierung als überwiegend eben in Erscheinung treten.

1.3. Verfahren

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der vorliegenden Planänderung der Fall.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.
- Voraussichtlich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bekannt.

Das Plangebiet liegt in der Nähe zum FFH-Gebiet 094 und im Europäischen Vogelschutzgebiet V42 "Steinhuder Meer". Dennoch liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Ein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird ebenfalls nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Über-

Begründung

wachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Das Beteiligungsverfahren sieht somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.4. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

2. Übergeordnete Planungsebenen

2.1. Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Die zeichnerische Darstellung des LROP stellt die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dar und das Steinhuder Meer, nebst einiger angrenzender Flächen, ist mit den Signaturen

Begründung

als Biotopverbund und Fläche Natura 2000 versehen. Die Ortslage Mardorf und das Nordufer des Steinhuder Meeres ist frei von Signaturen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2016) der Region Hannover ist am 10.8.2017 in Kraft getreten und bildet die Grundlage für die räumliche und strukturelle Entwicklung der Region. Die gesamte Fläche des Steinhuder Meeres und seiner Umgebung ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt. Dem Standort Mardorf kommt zusätzlich die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zu und das Nordufer ist als Vorranggebiet für eine infrastrukturbezogene Erholung definiert. Beide Darstellungen werden durch die angestrebte Planänderung, mit touristischer Nutzung, unterstützt.

Die Planung unterstützt somit die Vorgaben der Raumordnung. Mit der Planänderung werden keine raumordnungswirksamen Vorhaben vorbereitet. Sonstige Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Planänderung nicht berührt.

2.2. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2000, der mit seiner Bekanntmachung am 20.06.2002 rechtswirksam wurde.

Dieser stellt den Geltungsbereich sowie den überwiegenden Anteil des Nordufers als Sonderbauflächen (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung als Wochenendhausgebiet (WOCH) dar.

Im örtlichen Bestand und in der städtebaulichen Zielsetzung ist in der betroffenen Sonderbaufläche jedoch auch die Zweckbestimmung als Ferienhausgebiet (FH) gegeben. Dies entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung für den Änderungsbereich. Insofern kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden.

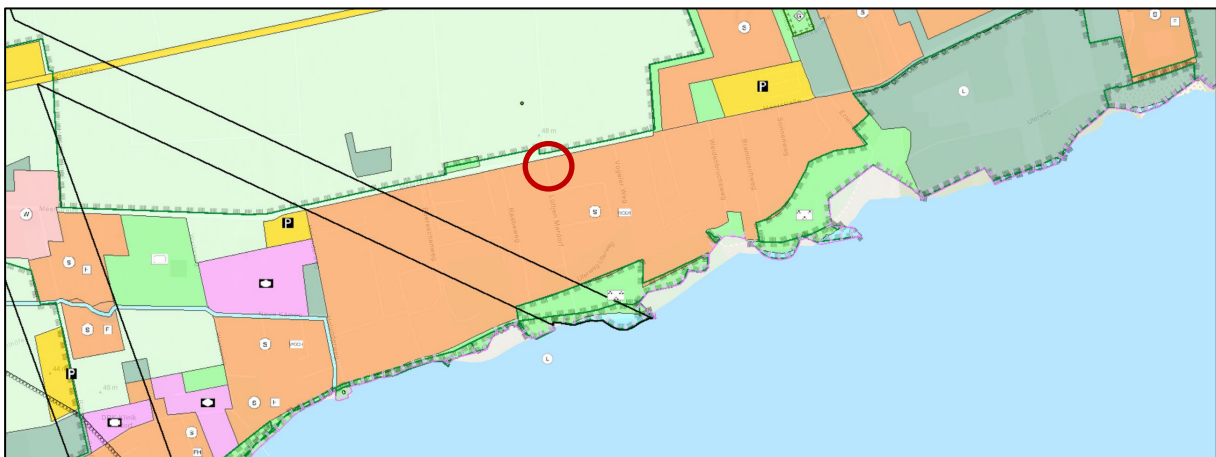


Abb. 5: Auszug aus dem FNP, Stadt Neustadt a. Rbge., Nordufer des Steinhuder Meeres, Quelle: <https://han-nit.maps.arcgis.com/> (Kreis markiert den Standort der 3. Änderung), Darstellung unmaßstäblich

Begründung

2.3. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) ist das Nordufer des Steinhuder Meeres der naturräumlichen Einheit der Rehburger Moorgeest (622.02) zugeordnet, welches eine Übergangsregion der Talsandniederungen und Ursprungstäler zu den nördlich angrenzenden Geestplatten darstellt. In der beschreibenden Darstellung ist das Steinhuder Meer und seine Randbereiche mit dem Erhalt des überwiegend vielfältigen Landschaftsbilds und dem Erhalt und der nachhaltigen Entwicklung des Gebietes für die Erholung benannt¹.

Die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Neustadt am Rübenberge, als gutachterlicher Fachplan auf der Ebene des Flächennutzungsplans, sind im Rahmen der grafischen Darstellung wie folgt betroffen:

- Darstellungen in der Maßnahmen- und Festsetzungskarte (Beiplan Nr. 9 zum Landschaftsplan)
 - Schutzempfehlung als Bereich für Baumschutzsatzung
- Aussagen überregionaler Fachplanungen zum Aspekt Erholungseignung (Beiplan Nr. 10 zum Landschaftsplan)
 - Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (Aussage gemäß RROP)
 - Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (Aussage gemäß RROP)
 - Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Aussage des Landschaftsrahmenplanes)

Die entsprechenden Darstellungen im Landschaftsplan, nach der die landschaftsräumlichen Qualitäten im Norduferbereich zu sichern und zu entwickeln sind², werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauleitplanung beachtet.

2.4. Naturpark Steinhuder Meer

Das Plangebiet liegt im Naturpark Steinhuder Meer.

Entsprechend der Ramsar-Konvention von 1976 ist das Steinhuder Meer auch als „Feuchtgebiet internationaler Bedeutung“ ausgewiesen. Die Bundesregierung und das Land Niedersachsen haben damit für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung des Gebietes und seinen Erhalt als Brut- und Rastplatz für Wat- und Wasservögel eine besondere Verpflichtung übernommen.

Schutzstatus nahegelegener Schutzgebiete (Hinweis: Diese Schutzgebiete betreffen nicht das Plangebiet, sondern das 300 m entfernt befindliche Steinhuder Meer und Teile seiner näheren Umgebung):

- Steinhuder Meer Region, Feuchtgebiet internationaler Bedeutung

¹ Region Hannover, Landschaftsrahmenplan (2013), Begründung, Seite 602

² Stadt Neustadt am Rübenberge, Landschaftsplan Begründung (1995, überarbeitet 2007), Seite 169

Begründung

- FFH-Gebiet gem. der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union und damit Bestandteil des europaweiten ökologischen Netzwerkes Natura 2000
- EU-Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der Planänderung wird ein „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (SO) gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (FH) festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen folgende Nutzungen allgemein zulässig sein:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
- Anlagen zur Freizeitgestaltung für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten.

In Ferienhausgebieten sind gem. § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Ergänzend ist die dazugehörige und erforderliche Infrastruktur mit Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig. Die Errichtung einer kleinen Sauna für die Feriengäste. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten werden beispielsweise zugelassen.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die gewählte Nutzung gut in die nähere Umgebung ein, die durch das touristische Angebot am Nordufer des Steinhuder Meeres geprägt ist. Ein Ziel der Stadt Neustadt a. Rbge. ist es, den Tourismus durch ein besseres Angebot an Ferienhäusern zu stärken.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhen

Das städtebauliche Konzept geht von einer Bebauung für Ferienhäuser aus, die als eingeschossige Gebäude mit einer gegenüber Einfamilienhäusern reduzierten Grundfläche (GR) von maximal 120 m² und bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 errichtet werden sollen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich mit einer GRZ von 0,2 an den in der Umgebung

Begründung

bereits errichteten Ferienhäusern, deren städtebaulicher Charakter für die Nutzung als Ferienhausgebiet sinngemäß übernommen werden soll. Damit entspricht die GRZ der städtebaulichen Zielsetzung, wie sie bereits bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes in direkter Nachbarschaft verwirklicht wurde.

Auch mit der offenen Bauweise (o) wird dem Charakter der umgebenden Ferienhäuser und freistehenden Wochenendhäuser entsprochen. Die Begrenzung der Größe künftiger Ferienhäuser wird durch die Festsetzung der Grundfläche geregelt.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden zusätzlich die Traufhöhen der künftigen Ferienhäuser bestimmt. Die Höhe der Traufe, die auf 3,70 m über dem Bezugspunkt definiert wird, wird hierbei durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut gebildet. Als Bezugspunkt dient die Oberfläche der Straße (Lüttjen Mardorf) jeweils mittig vor den Grundstücken, da diese dem Höhenverlauf der Grundstücke folgt.

3.3. Wohneinheiten

Zur verbesserten Auslastung der örtlich vorhandenen Infrastruktur, aber auch zur Vermeidung einer unangemessenen Verdichtung für das Ferienhausgebiet, wird in dem Sondergebiet (SO) festgelegt, dass pro Einzelgebäude maximal zwei Wohneinheiten (als Ferienwohnungen) zulässig sind. Die Kleinteiligkeit geplanter Wohneinheiten trägt hierbei zur zweckentsprechenden Nutzung bei.

3.4. Baugrenzen

Die Baugrenzen sind insoweit angepasst, dass die geplante Bebauung gemäß dem städtebaulichen Entwurf mit der geplanten Bebauung umgesetzt werden kann. Auf dem mittleren Flurstück 60/2 (Wieselweg 1) ergibt sich aufgrund des Eichenbestandes eine deutliche Einschränkung der Bebaubarkeit, da die Baugrenze zu den Traufkronenbereichen der Alt-Eichenbäume einen Abstand von 2 m einhält.

3.5. Erhalt von Bäumen und Pflanzmaßnahmen

Die acht vorhandenen Eichen auf dem Flurstück 60/2 sind städtebaulich markant sowie ökologisch wertvoll und sollen daher erhalten werden. Hierzu werden sie über die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen gesichert. Die Baumstandorte wurden hierzu vom Vermessungsbüro verortet und die Kronendurchmesser definiert.

Begründung

Für die langfristige Pflege der Bäume wird die Festsetzung ergänzt, dass der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte die Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatz ein in der Pflanzliste angegebener standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Durchführung der Arbeiten sind die Maßnahmenempfehlung nach DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzabstände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, sowie ZTV Baum 2017 „Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ zu beachten. Die Schachtarbeiten in Baumnähe sollten per Hand durchgeführt werden. Die Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen zum Baumerhalt wird als Hinweis zum Baumschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf den Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern Gehölze entsprechend der Artenauswahl fachgerecht anzulegen und zu erhalten sind. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung verloren geht. Der Reihenabstand, der Pflanzabstand und die Pflanzqualität wird in der Festsetzung geregelt.

Die Hinweise im Bebauungsplan enthalten die entsprechenden Artenlisten für standortheimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen (Laubbäume). In der Anlage 4 zur Begründung sind die Obstgehölze aufgeführt.

Die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgebot dürfen zur Erschließung der Grundstücke in einer Breite von bis zu maximal 5 m unterbrochen werden, um die Grundstückszufahrten zu ermöglichen.

Die Pflanzpflicht auf dem Flurstück 60/2 berücksichtigt den Pflanzstreifen im Westen des Flurstücks, auf dem ein Teil der Ersatzpflanzungen erfolgen kann, die durch den Bescheid der Stadt Neustadt am Rübenberge vorgegeben sind. Der Bescheid genehmigt die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Fällung von 20 Eiben und einem Schwarzen Holunder auf dem Grundstück Wieselweg 1 in Mardorf. Als Auflage wird die Ersatzpflanzung von 21 heimischen Gehölzen am selben Standort festgelegt. Die zuvor genannte Pflanzpflicht für Laubbaum-Hochstämme kann auf die Vorgaben des Bescheides angerechnet werden. Alle übrigen Auflagen (A) und Hinweise (H) des Bescheides bleiben von den Festsetzungen im Bebauungsplan unberührt.

Begründung

4. Öffentliche Infrastruktur und Belange des Umweltschutzes

4.1. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

4.1.1. Erschließung, ruhender Verkehr sowie Geh- und Fahrrechte

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Meerstraße sowie die Straße Lüttjen Mardorf. Die Straße Lüttjen Mardorf ist auch im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist ausreichend bemessen, um den örtlichen Erschließungsverkehr und die Erschließung der Grundstücke zu bewältigen. Der Wieselweg dient als Privatweg der die Erschließung der dort anliegenden Flurstücke ermöglicht und auch die Anbindung der Grundstücke Wieselweg 1 und Lüttjen Mardorf 3 zulässt. Der Wieselweg ist im Bestand als Schotterweg ausgebaut und wird in der Planzeichnung als Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL-Recht) festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung und erfolgt zugunsten der Öffentlichkeit.

Mit Blick auf den öffentlichen Personennahverkehr besteht an der Meerstraße über die Haltestelle "Lütjen Mardorf" eine Busanbindung nach Neustadt a. Rbge.

4.1.2. Technische Ver- und Entsorgung sowie Leitungsrechte

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch die Versorgungsträger und die vorhandenen Bestandsleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt. Ergänzend ist der Wieselweg als GFL-Fläche zugunsten der Leitungsbetreiber festgesetzt, sodass innerhalb der Wegeparzelle auch die technische Erschließung erfolgen kann.

An der Nordgrenze der Wegeparzelle des Wieselweges verläuft innerhalb der GFL-Fläche eine oberirdische Stromleitung mit zwei Masten. Die Anforderungen des Leitungsbetreibers hinsichtlich der erforderlichen Schutzabstände und der Zugänglichkeit zur Leitung sind bei allen Maßnahmen zu beachten. Soweit erforderlich, sind die konkreten Abstände und Nutzungsbeschränkungen im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem zuständigen Betreiber abzustimmen.

4.1.3. Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird auf die ausreichende Löschwasserversorgung und entsprechende DIN-gerechte Wasserentnahmestellen hingewiesen, die sicherzustellen sind.

Begründung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken sind für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten.

4.1.4. Boden, Niederschlagswasser und Hochwasserschutz

Gemäß dem NIBIS-Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems³ handelt es sich im Plangebiet in der naturräumlichen Einheit „Moorgeest“ um eine Mittlere Podsol-Braunerde im Übergangsbereich vom Moor zur Geest. Podsol-Braunerden auf sandigen Substraten weisen oft eine gute Wasserdurchlässigkeit auf, was die Versickerung im Allgemeinen begünstigt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 besteht keine Regenwasserkanalisation. Daher wird textlich festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser der Gebäude und versiegelten Flächen - wie bisher - durch geeignete Maßnahmen vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen ist.

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet sollte eine Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich sein. Als Richtwert sind pro 100 m² vollversiegelter Fläche ein Stauvolumen von mindestens 1m³ als Versickerungsanlage herzustellen. Die konkrete Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Antragstellung. Daher wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücksflächen durch Versiegelung anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken schadlos zu versickern ist. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, sodass die Belange des Hochwasserschutzes im Bereich der Änderung des Bebauungsplans nicht erkennbar betroffen sind.

³ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS), Kartenserver - <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Begründung

4.1.5. Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Meerstraße bzw. Lüttjen Mardorf).

5. Belange von Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Für den Bereich der Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen. Hierzu wird eine Bilanz des Eingriffs erstellt und die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet.

Der Geltungsbereich der Planänderung befindet sich vollständig innerhalb einer bereits bebauten Umgebung und außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutzgebieten oder geschützten Landschaftsbestandteilen. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Planung das FFH-Gebiet und das EU-Vogelschutzgebiet nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung von weiteren Eingriffsfolgen werden im Bebauungsplan einzelne Festsetzungen und Vorkehrungen (z.B. Bauzeitenregelung, Maßnahmen zum Artenschutz) getroffen.

5.1. Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter

5.1.1. Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)

Eine Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch eine Beeinträchtigung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens dar. Das Wohlbefinden des Menschen drückt sich vor allem in der Wohnqualität in den umliegenden Quartieren und in der Freizeit- und Erholungseignung aus.

Zum umliegenden Gebäudebestand, der nahezu vollständig durch eine Ferienhaus- und Wochenendhausbebauung geprägt ist, kommen ähnliche Freizeitnutzungen im Sinne einer Ferienhausbebauung hinzu. Gegenüber der Wochenendhausbebauung ist bei der Nutzung durch Ferienhäuser mit einem regelmäßigen Wechsel der Bewohner zu rechnen. Die Freizeitnutzung dient grundsätzlich der Erholung der Bewohner und löst daher keine erhebliche Betroffenheit aus.

Unter Berücksichtigung der nachbarschaftsschützenden Belange ist von keiner erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut auszugehen.

Begründung

5.1.2. Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Mit Start der Bauleitplanung stellt sich das Flurstück 60/26 (Meerstraße 81) als überwiegend geschotterte Parkplatzfläche dar. Auf dem Flurstück 60/2 (Wieselweg 1) ist der Abriss des alten Gebäudes bereits erfolgt und die Fläche wurde auch hinsichtlich der Begrünung weitgehend freigelegt. Der Baumbestand mit den 8 Eichen entlang der Nordgrenze des Flurstückes wurde erhalten. Im Südwesten des Flurstücks 60/2 stehen zwei Haselsträucher. Die unbebauten Flächen der beiden Grundstücke sind vorwiegend anthropogen geprägt. Das südliche Flurstück 60/4 (Lüttjen Mardorf 3) ist durch seine randliche Eingrünung aus überwiegend standortgerechten, heimischen Gehölzen sowie dem Zierrasen geprägt. Da auf diesem Grundstück maximal eine Erweiterung des Bestandsgebäudes um 40 m² möglich ist, ergeben sich für die Gesamtstruktur dieses Grundstücks und den Grünbestand keine erheblichen Veränderungen.

Aufgrund der Bestandssituation wird auf eine Kartierung zum Artenschutz (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien) verzichtet. Aus dem Bestand heraus ergeben sich die nachfolgende Potenziale.

Brutvögel: Im Eichenbestand können verschiedene Brutvogelarten vorkommen, darunter Höhlenbrüter wie der Buntspecht, der Kleiber und die Blaumeise, sowie Halbhöhlenbrüter wie der Hausrotschwanz, der Grauschnäpper und der Zaunkönig.

Der Baumbestand bleibt langfristig erhalten und wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Aufgrund des geringen Flächenumfanges der Planänderung, sowie der intensiven Flächenbewirtschaftung bzw. regelmäßigen Mahd der Freiflächen wird die Bedeutung für das Vorkommen von Brutvögeln als gering eingeschätzt. Zudem ergeben sich in den benachbarten Gärten ausreichend Ausweichquartiere. Die Bedeutung der Flächen im Bestand für das Vorkommen von Brutvögeln, abgesehen von den zur Erhaltung vorgesehenen Gehölzen wird als gering eingeschätzt. Zudem ist aufgrund der angrenzenden Gartennutzungen von einem ausreichenden Angebot an Ersatz- bzw. Ausweichquartieren auszugehen.

Amphibien, Reptilien: Mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Amphibien- und Reptilienarten ist im Plangebiet unter den aktuellen Gegebenheiten nicht zu rechnen.

Fledermäuse: Mit Höhlen oder Spaltenverstecken ist aufgrund des Altbaumbestandes, der gemäß Festsetzung im Bebauungsplan erhalten wird, zu rechnen. Zudem kann das Vorhabengebiet potenziell eine Bedeutung als Nahrungsraum für Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Rauhaufledermaus besitzen. Aufgrund der geringen Größe der jeweiligen Nahrungsreviere und der Ausprägung und Lage der Vorhabenfläche (an 3 Seiten angrenzend an Bebauung, daher Belastung durch Lichtverschmutzung) ist die Vorhabenfläche unter den aktuellen Gegebenheiten nicht essentiell für potenzielle Fledermaus-Vorkommen.

Zum Schutz potenziell vorkommender lichtempfindlicher Fledermausarten sind die Lichtemissionen im Plangebiet zu minimieren. Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung

Begründung

oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist daher im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf dem Grundstück auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten.

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

Im Ergebnis werden durch die Umsetzung der Bauleitplanung die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG nicht erkennbar ausgelöst. Der wertvolle Baumbestand, insbesondere acht Eichen, bleibt erhalten und wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien bestehen keine relevanten Lebensräume, die durch die geplante Nutzung beeinträchtigt würden. Die Bedeutung der Flächen für Brutvögel ist gering, da in der Umgebung ausreichend Ausweichquartiere vorhanden sind. Auch für Fledermäuse bleibt der Altbaumbestand erhalten, und die Fläche ist aufgrund ihrer Lage und Größe nicht essentiell für Fledermausvorkommen. Amphibien und Reptilien werden aufgrund der aktuellen Gegebenheiten nicht erwartet. Die Durchführung von Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen erscheint vor diesem Hintergrund daher nicht erforderlich.

Für eine weitergehende Betroffenheit von wildlebenden Tier- und Pflanzenarten bzw. gesetzlich geschützter Arten (§§ 37 ff BNatSchG) liegen keine Erkenntnisse vor. Es muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG in eigener Verantwortung beachten. Somit stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.

5.1.3. Boden, Versiegelung und Bilanzierung des Eingriffs

Die Ausgangssituation, wie sie sich heute vor Ort darstellt, lässt sich wie folgt beschreiben. Das nördliche Flurstück 60/26 ist maßgeblich durch die Schotterfläche geprägt. In den Randbereichen zur Moorstraße und zum südlichen Nachbargrundstück befinden sich geringfügige Grünflächenanteile als Rasenflächen.

Begründung



Abb. 6 Bestandsituation aktuelle Versiegelung

Der Bestand an Alteichen im Norden des Flurstückes 60/2 ist vollständig erhalten. Der Gebäudebestand wurde abgerissen und das Grundstück freigegeben. Es handelt sich somit aktuell um ein brachgefallenes Gartengrundstück mit Gehölzbestand. Das örtliche Gefälle befindet sich im Wesentlichen Bereich der Alteichen, die damit gleichzeitig das Risiko einer Bodenerosion reduzieren. Für die Freimachung des Grundstücks liegt ein Bescheid der Stadt Neustadt a. Rbge. vor, der für den Verlust der vorhandenen Bepflanzung (20 Eiben und ein Holunder) die Anpflanzung von 21 landschaftstypischen Gehölzen, hauptsächlich Hainbruch und Eberesche auf dem Grundstück vorsieht, um den dort verbleibenden Gehölzbestand zu ergänzen.

Südlich an das Flurstück 60/2 grenzt der geschotterte Wieselweg, der als Privatweg die rückwärtigen Flurstücke erschließt.

Das Flurstück 60/4 ist nach den Vorgaben des Ursprungsplanes mit einem Wochenendhaus und einer Garage bebaut und umfassend begrünt.

Durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt entsteht ein Eingriff, für den in der Bilanzierung zwischen dem Ausgangszustand des Untersuchungsraumes und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Wertverlust numerisch errechnet wird.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs und der Kennzeichnung der Biotoptypen orientiert sich die Stadt Neustadt a. Rbge. an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Grundlage der Bilanzierung ist die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ mit Stand vom März 2008.

Bei der Bewertung des Ausgangszustands des Untersuchungsraums wird in der Bilanz der Zustand angesetzt, der gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans 208 gilt. Für den Untersuchungsraum ergibt sich eine Bilanzierung, die in der folgenden Tabelle rechnerisch nachvollzogen werden kann (vergleiche Tabelle).

Begründung

Bei der Bewertung des „Zustandes des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans“ (B) werden für die Gartenflächen mit Pflanzbindung mit Aufwertung um einen Wertpunkt angesetzt, da diverse Eichen älter als 30 Jahre vorhanden sind und auch nach der Umsetzung der geforderten 21 Ersatzpflanzungen auch in Zukunft die meisten Gehölze auf den Grundstücken heimische Arten sein werden.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.3	Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen)	100,0 %	201 m ²	201 m ²	1	1	1	201
1.1	(SO) versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, SO, GRZ 0,08, inkl. Überschreitung (max. Versiegelung GRZ II = 0,12)	12,0 %	3.375 m ²	405 m ²	0	1	0	0
4.3	(SO) Zier- und Nutzgarten (ohne Pflanzbindung)	49,4 %	3.375 m ²	1.667 m ²	2	1	2	3.335
4.4	(SO) Zier- und Nutzgarten (mit Pflanzbindung)	38,6 %	3.375 m ²	1.303 m ²	4	1	4	5.211
Gesamtfläche				3.576 m²				
Gesamtflächenwert A:								8.747

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.3	Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen)	100,0 %	201 m ²	201 m ²	1	1	1	201
1.1	(SO) versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, SO, GRZ 0,2, inkl. Überschreitung (max. zul. Versiegelung GRZ II = 0,3)	30,0 %	3.375 m ²	1.013 m ²	0	1	0	0
4.3	(SO) Zier- und Nutzgarten (ohne Pflanzbindung)	46,7 %	3.375 m ²	1.576 m ²	2	1	2	2.646
4.4	(SO) Zier- und Nutzgarten (mit Pflanzbindung)	23,3 %	3.375 m ²	786 m ²	4	1	4	3.146
Gesamtfläche				3.576 m²				
Gesamtflächenwert B:								5.993

C. Gesamtbilanz		Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = Gesamtbilanz C
Gesamtflächenwert B (5.993 Punkte) - Gesamtflächenwert A (8.747 Punkte) =		-2.754 Punkte

In der Gesamtbilanz (C) ergibt sich ein Defizit in der Bilanz der Gesamtflächenwerte gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gesamtflächenwert B) abzüglich des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes (Gesamtflächenwert A) in der Größenordnung von **1.451 Punkten**.

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung einer inzwischen brachgefallenen Fläche. Dem steht eine Vermeidung von Eingriffen im Außenbereich mit möglicherweise höheren Wertverlusten gegenüber. Der Gesetzgeber verzichtet daher bei Planungen der Innenentwicklung auf einen Ausgleich der Eingriffe. Zusätzlich wird auf die

Begründung

möglichst geringe Versiegelung mit einer GRZ von 0,2 und den Erhalt des Baumbestandes sowie der erforderlichen Ersatzpflanzungen als ökologische Maßnahmen hingewiesen.

5.1.4. Landschaft und Landschaftsbild

Grundsätzlich handelt es sich um ein Vorhaben im Baubestand einer Ferienhaus-/Wochenendhaussiedlung, die vollständig städtebaulich integriert ist und hinsichtlich der Änderung ausschließlich private Flächen umfasst. Die angestrebte lockere Bebauung der Ferienhaussiedlung bei gleichzeitiger Festsetzung der Höhe der Ferienhäuser ist eine ausreichende Integration in das Landschaftsbild zu erwarten. Mit Blick auf den Erhalt des Baumbestandes sowie die die heterogene, lockere Bebauung im näheren Umfeld sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

5.1.5. Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)

Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt. Ein Anschluss ist in der Straße „Lüttjen Mardorf“ vorhanden.

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück schadlos zur Versickerung zu bringen und trägt somit zur Grundwasserneubildung bei.

Aufgrund der durch den Klimawandel bedingten zunehmenden Starkregenereignisse wurde für die Stadt Neustadt a. Rbge. eine Starkregenhinweiskarte im Internet⁴ veröffentlicht. Daraus ergeben sich auch bei einem außergewöhnlichen Starkregen (50-jährliches Ereignis) nur geringe Wasserstände im Geltungsbereich des Plangebietes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

5.1.6. Luft und Klima

Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer vergleichbaren Nutzung ausgegangen werden kann, wie im näheren Umfeld bereits vorhanden. Damit sind keine beachtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

⁴ Starkregenhinweiskarte des Abwasserbehandlungsbetriebes Neustadt a. Rbge. (<https://han-nit.maps.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=fd7d700300ec4f1ab61ea5a1ac5c8248>)

Begründung

5.1.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Steinhuder Meer ist als Naturpark definiert und dient mit seiner Konzeption dem Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen von Natur, Freizeitsport und Erholung.

Im Nahbereich der Planänderung befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.

5.1.8. Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

In der Örtlichkeit ist durch die Überbauung der Bestandsflächen (Parkplatz mit Schotterfläche und umgebrochene Brache bzw. Intensiv-Grünland) mit Ferienhäusern und der damit verbundenen Bodenversiegelung und der intensiveren Nutzung der Gartenflächen, regelmäßig mit einer Veränderung des örtlichen Kleinklimas zu rechnen. Insbesondere durch den geplanten Baumerhalt und den durchzuführenden Gehölzpflanzungen wird das Kleinklima positiv beeinflusst. Besonders auf der Fläche des bisherigen Parkplatzes mit Schotterfläche ist eine Verbesserung des Kleinklimas wahrscheinlich.

Durch den Erhalt der vorhandenen Bäume einschließlich ihres Wurzelwerks sowie die festgesetzte Pflanzbindung im Geltungsbereich wird die Stabilisierung des Bodens bei Starkregenereignissen unterstützt. Aufgrund der leichten Hangneigung wird hierdurch das Erosionspotenzial reduziert und die natürliche Bodenfestigkeit langfristig erhalten.

Grundsätzlich dient die Nachverdichtung auf einer arrondierten Fläche im Bestand der umgebenden Ferien- bzw. Wochenendhäuser dazu, den weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren. Die städtebauliche Nutzung und Dichte orientiert sich dabei an einer zweckentsprechenden Ausnutzung, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Nachverdichtung gewährleistet zudem eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen, sozialen und touristischen Infrastruktur im vorhandenen Gebäudebestand.

Die Ferienhäuser sind entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und dem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) zu errichten und erfüllen damit die rechtlichen Vorgaben zum Klimaschutz.

Begründung

5.1.9. Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Umweltbelange

Es bestehen zwischen den einzelnen genannten Schutzgütern und Aspekten des Naturhaushaltes, die zuvor betrachtet wurden, naturgemäß Wechselwirkungen. Es sind jedoch keine Wechselwirkungen erkennbar, die besonders hervortreten und damit beachtlich sind.

Mit den angestrebten Änderungen wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen – wie dargelegt – keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, grundsätzlich nicht erforderlich. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende (Innenentwicklung) oder vermindernde Maßnahmen ausreichend berücksichtigt.

5.2. Private und Sonstige Belange

5.2.1. Nachbarschutz, Landwirtschaft

Im Norden der Meerstraße grenzen die Ackerflächen von landwirtschaftlichen Betrieben an. Im Bebauungsplan wird daher auf die landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Geräuschen, Staub und Gerüchen hingewiesen, die auch während der Saison auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Diese sind ortsüblich und somit zu dulden.

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände, der aufgelockerten Bebauung, der Begrenzung der Gebäudehöhen bzw. Geschossigkeit bestmöglich berücksichtigt worden.

Es ist möglich, dass die Schutzansprüche der Nutzer der benachbarten Wochenendhäuser hinsichtlich Erholung und Ruhe von denen abweichen, die im Bereich der Ferienhäuser Urlaub machen. Dennoch ist dabei auszugehen, dass bei den Nutzern der Ferienhäuser neben der touristischen Freizeitgestaltung auch der Aspekt der Erholung einen hohen Stellenwert einnimmt. Insofern werden beide Nutzungen als nachbarschaftsverträglich eingestuft, zumal bei der wechselnden Belegung der Ferienhäuser keine dauerhaften Konflikte zu erwarten sind.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass sowohl das geplante Ferienhausgebiet als auch die im Bestand vorhandenen Wochenendhausgebiete nicht dem „Dauerwohnen“ dienen.

Begründung

5.2.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen. Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

5.2.3. Altlasten und Immissionen

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten und Immissionen liegen für den Geltungsbereich der Planänderung keine Erkenntnisse vor.

5.2.4. Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation, Landentwicklung in Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im Januar 2026 für den Standort die Luftbilddauswertung durchgeführt (AZ: BA-2026-00183). Nach Prüfung der Luftbilder wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel hat sich nicht bestätigt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Bebauungsplan erfolgt ergänzend folgender Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

6. Planungshinweise und Verfahrensvermerke

6.1. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	3576 qm	100,0 %
Sondergebiet, Ferienhausgebiet (SO FH) - ohne GFL	3375 qm	89,3 %
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) - Wieselweg	201 qm	10,7 %

weitere Flächenangaben (überlagernd)		
Überbaubare Grundstücksflächen (Bauraum)	1246 qm	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	786 qm	

Begründung

6.2. Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise

Die überplanten Grundstücksbereiche sind bereits im Eigentum der Flächeneigentümer. Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben ist.

Erschließungskosten oder sonstige Kosten für die Stadt Neustadt a. Rbge. fallen nicht an.

6.2.1. Allgemeine Hinweise

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

6.2.2. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden ausgearbeitet von

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalplanung
Architekt .. Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Bad Nenndorf, den

6.3. Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“, beschleunigte 3. Änderung, vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am _____ als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister

Anlage 1

Bestandsplan/Luftbild

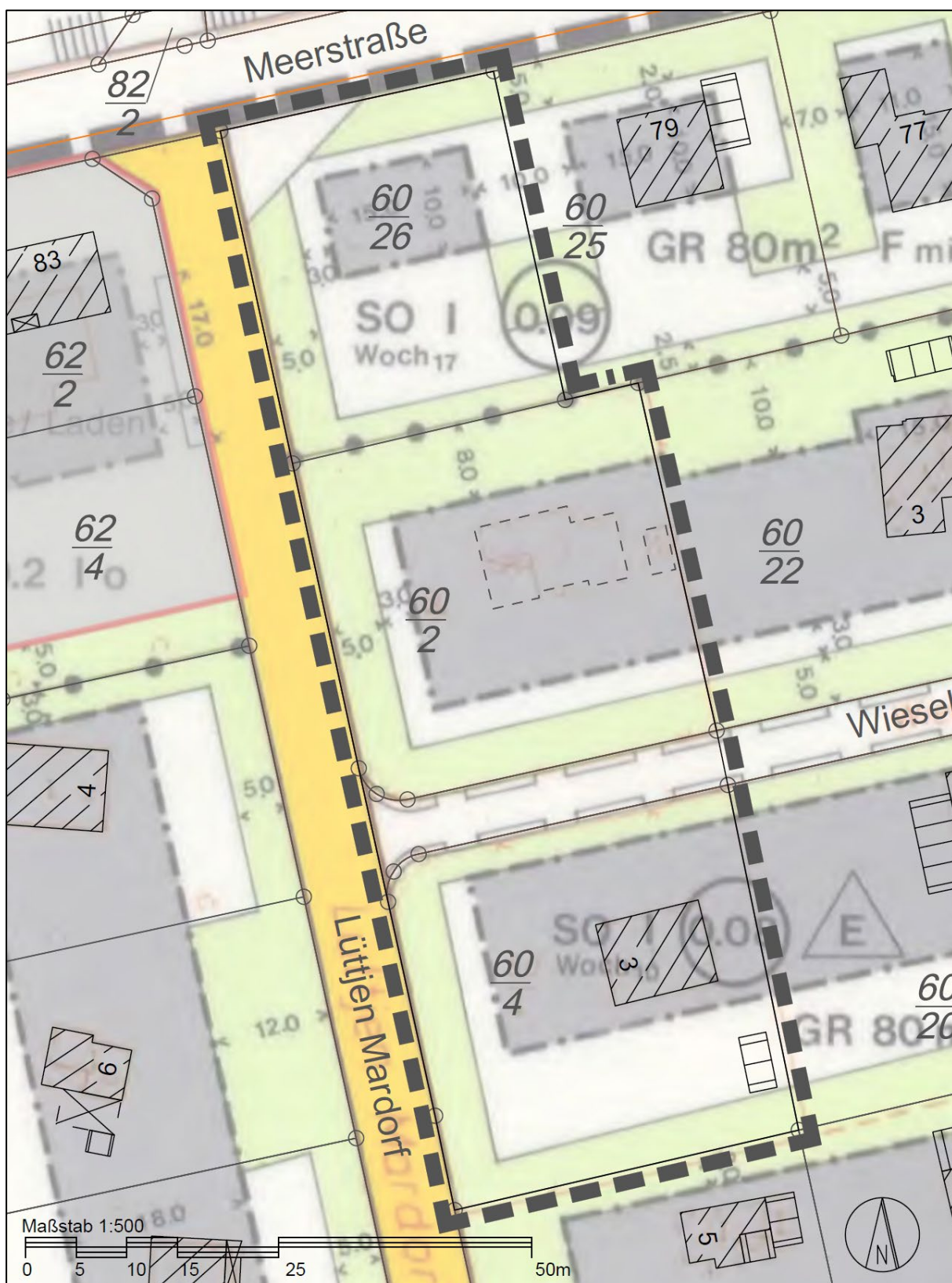


Luftbild mit Kataster, © LGLN 2026, Quelle: (<https://www.geobasis.niedersachsen.de/>)

Anlage 2

Ursprungsbebauungsplan (Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.)

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“ (Ausschnitt)



Plan im Original Maßstab 1:500, genordet (markiert - Geltungsbereich der Änderung)



Städtebaulicher Entwurf mit beispielhafter Bebauung (Winkel-Bungalow/Atriumhaus) Original Maßstab 1:500

Pflanzliste Obstgehölze

Beispiele für geeignete Obstgehölze

Obstbäume sind wertvolle Pflanzen für den Naturschutz. Sie sollten, mit Ausnahme von Quitten und Beerenobstgehölzen, als Hochstämme gepflanzt werden. Bei unserer Auswahl wurde besonderer Wert auf Robustheit gelegt.

Deutscher Name	Alte Sorten	Ordnung	Standort	Wuchsform	Höhe	Wurzeln	Boden	Natur
Apfel	Kaiser Wilhelm, Boskoop, Jakob Lebel, Ontario, Goldparmäne, Berlepsch	III			bis 10 m			
Birne	Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling, Williams Christ	III			bis 12 m			
Birnenquitte Apfelquitte	Bereczki-Quitte, Riesenquitte von Leskovac	Kb/St			3 - 5 m			
Zwetsche	Hauszwetsche, Borsumer Zwetsche, Große Grüne Reneklode, Althänder Aromazwetsche	III			3 - 8 m			
Mirabelle	Mirabelle von Nancy	Kb			3 - 5 m			
Sauerkirsche	Morellenfeuer, Kellersies 14, Ludwigs Frühe, Schattenmorelle	III			bis 15 m			
Süßkirsche	Büttners Rote Knorpel, Dönissens Gelbe Knorpel, Mittelfrühe Herz, Schneiders Späte Knorpel, Hedelfinger	III			bis 15 m			
Edelkastanie / Esskastanie		I			bis 30 m			
Walnuss		I / II			15 - 25 m			

Quelle: Landeshauptstadt Hannover | Fachbereich Umwelt und Stadtgrün:
„Bäume und Sträucher für Hannover“ | 2021