

Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209
„Weidenbruchs Kämpe“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Mardorf
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im November 2013

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

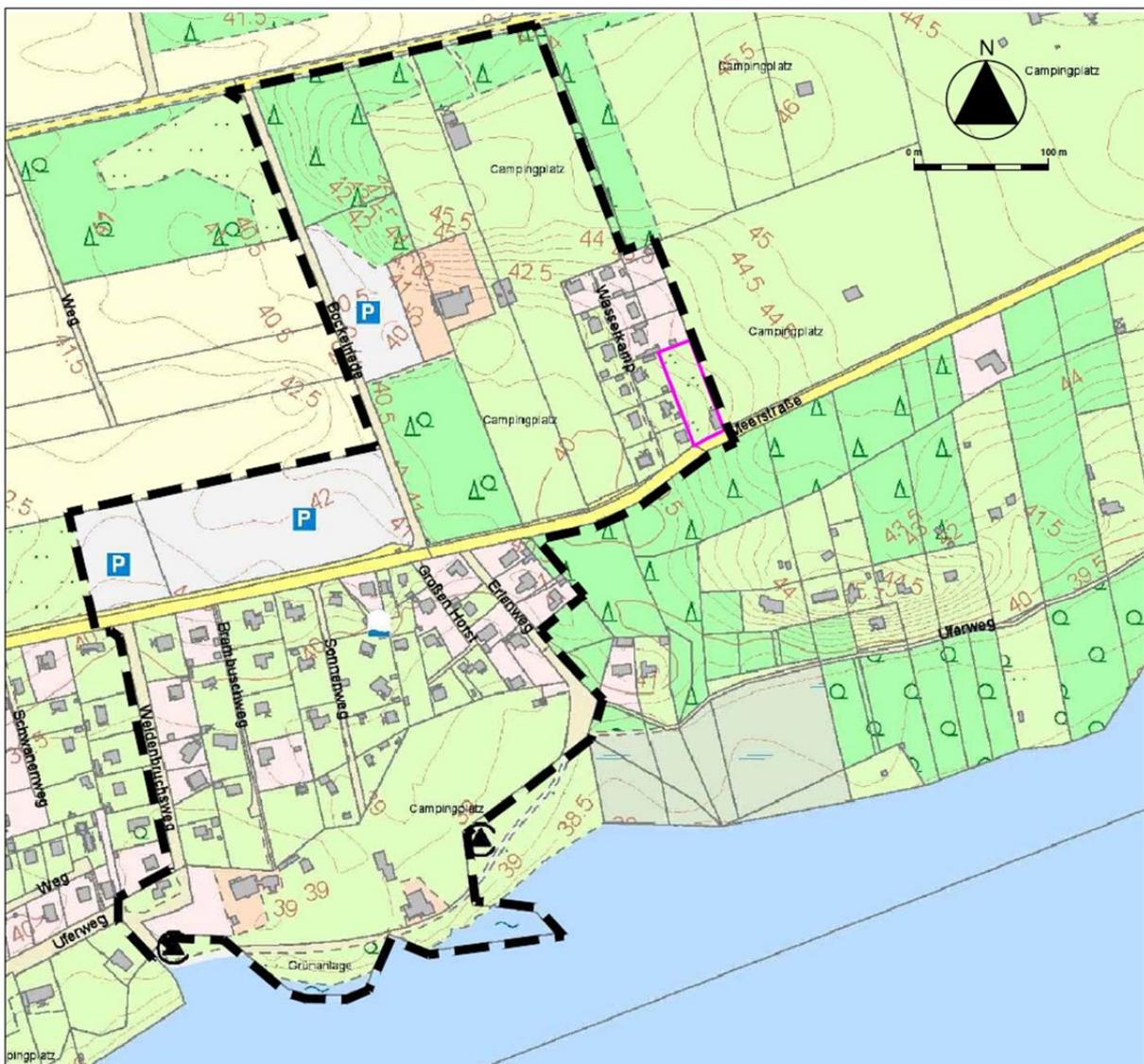
Inhaltsverzeichnis

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

zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 209 „Weidenbruchs Kämpe“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 209 „Weidenbruchs Kämpe“ ist am 08.08.1991 in Kraft getreten. Er umfasst Teile der Campingplätze und Wochenendhausgebiete im Osten von Mardorf, beiderseits der Meerstraße zwischen dem Steinhuder Meer im Süden und dem Pferdeweg (K 347) im Norden. Mit der 3. Änderung werden die Festsetzungen für ein Grundstück am Ostrand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans geändert. Die Abgrenzungen des Bebauungsplans und der 3. Änderung ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt. Die Verfahren zur 1. und zur 2. Änderung wurden bislang nicht Abschluss gebracht.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 209 „Weidenbruchs Kämpe“, Ortschaft Mardorf
————— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Weidenbruchs Kämpfe“ sind Pläne des Eigentümers auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei (Teilfläche des Flurstücks 20/7) auf der Nordseite der Meerstraße Ferienhäuser zu errichten.

Das ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich. Auf dem Grundstück sind nur Läden zu Deckung des täglichen Bedarfs für Wochenendhausbenutzer des Gebiets sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Der Eigentümer hat lange Zeit ohne Erfolg versucht, für diese Nutzungen Interessenten zu finden. Offensichtlich besteht hierfür kein Bedarf.

Die Stadt hat sich daher 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. Das Angebot an Ferienhäusern ist in diesem Bereich stark verbesserungsbedürftig.

3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Weidenbruchs 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 3. 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. 1.900 m² und einer GRZ von 0,15 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von unter 300 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

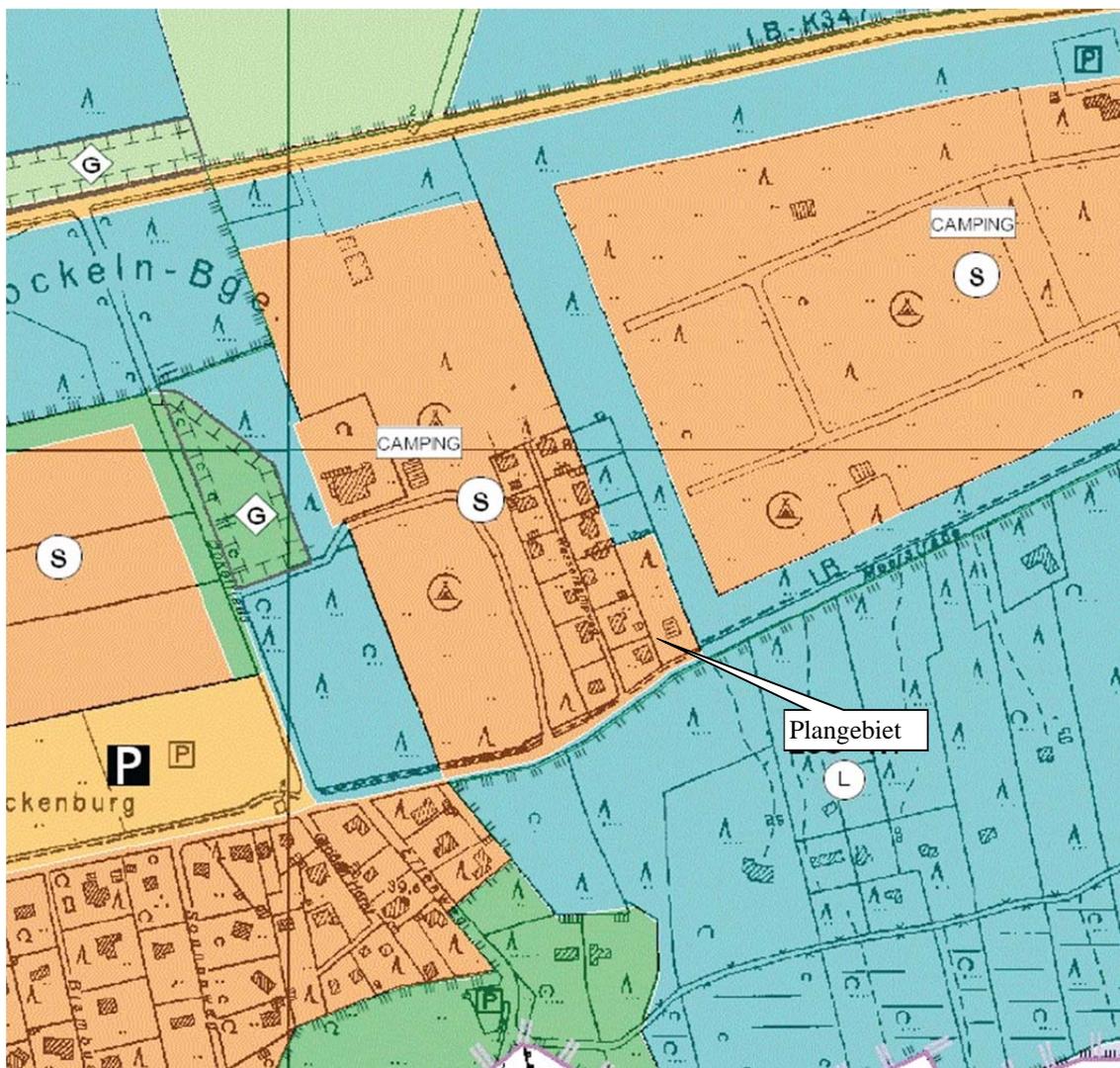
Allgemeines Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 ist sind attraktive Ferienhäuser auf den Flächen im Änderungsbereich.

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

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Sonderbaufläche“ (S) dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!



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

6. Rahmenbedingungen für die 3. Änderung des Bebauungsplans

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 209 ergeben sich aus dem folgenden Planausschnitt:



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Baugrundstücke, Mindestgrundstücksgrößen
 In den Wochenendhausgebieten, für die keine differenzierten Nutzungsbindungen festgelegt sind, darf auf einem Baugrundstück nur ein Wochenendhaus errichtet werden, wobei die Mindestgröße der Baugrundstücke in den jeweiligen Gebieten wie folgt betragen muß:
- 1.000 qm in den Sondergebieten Wochenendhausgebiet SO/Woch 1
 - 700 qm in den Sondergebieten Wochenendhausgebiet SO/Woch 2; Woch 7
 - 600 qm in den Sondergebieten Wochenendhausgebiet SO/Woch 3; Woch 6
 - 500 qm in den Sondergebieten Wochenendhausgebiet SO/Woch 5; Woch 8 (§ 9 (1) 3 BauGB)
- § 2 Nebenanlagen und Garagen
 Zusätzlich zur maximal zulässigen Grundfläche eines Wochenendhauses sind auf den einzelnen Wochenendhausgrundstücken Bootsschuppen oder Garagen bis zu einer Grundfläche von 25 qm zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind WC-Anlagen, die bestimmten Sammelanlagen zugeordnet sind. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen. (§ 14 (1) und § 10 (2 + 3) BauNVO)
- § 3 Läden und Gaststätten
 In den Baugebieten SO/Woch 4 und Woch 9 mit der Zweckbestimmung "Laden, Gaststätte" sind nur Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Wochenendhausnutzer des Gebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. (§ 10 (2) BauNVO)

Von diesen Festsetzungen werden mit der 3. Änderung Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche erfasst.

Die Flächen im Änderungsbereich wurden ursprünglich als Gärtnerei genutzt. Der Eigentümer hat inzwischen begonnen, das Gelände frei zu räumen. Die Betriebsgebäude und –anlagen der Gärtnerei wurden abgebrochen.

Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich aufgrund der vorgenannten Nutzung als altlastenverdächtige Fläche gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz einzustufen ist. Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Der Zustand im Plangebiet vor der Freimachung ergibt sich aus dem folgenden Luftbildauschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, Bildflug März 2010

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 sein, wie der Grundstückseigentümer plant.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird an die Ausnutzung angepasst, die auf den westlich angrenzenden Wochenendhausgrundstücken zulässig ist. Es sollen Baukörper entstehen, die die vorhandene Bebauungsstruktur mit kleinen Einzelhäusern aufgreifen. Dazu wird die **Grundflächenzahl** von 0,15 unverändert übernommen. Die Festsetzung der Bauweise „**nur Einzelhäuser zulässig**“ genügt nicht, um zu erreichen, dass kleinere Baukörper entstehen. Bei der Grundstücksgröße von rd. 1.860 m² könnte bei der festgesetzten GRZ ein Gebäude mit einer Grundfläche von rd. 280 m² entstehen. Das entspricht nicht den Zielen der Stadt. Daher wird zusätzlich die zulässige **Grundfläche** von baulichen Anlagen auf maximal 90 m² begrenzt.

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

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird so festgesetzt, dass bei der Anordnung der geplanten Ferienhäuser ein gewisser Gestaltungsspielraum besteht. Zu den Waldflächen am Ostrand wird der Abstand gegenüber der bisherigen Festsetzung von rd. 3 m auf 5 m vergrößert. Zur Meerstraße wird ebenfalls ein größerer Abstand vorgesehen. Das ermöglicht die Anordnung der erforderlichen Stellplätze nahe der Grundstückszufahrt. In nördlicher Richtung wird die überbaubare Grundstücksfläche ausgeweitet, um die geplanten zwei Ferienhäuser errichten zu können.

Örtliche Bauvorschrift

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung werden Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedung des geplanten Ferienhausgrundstücks gestellt.

Die Stadt möchte erreichen, dass das Ferienhausgrundstück an der Straßenseite einen offenen, einladenden Charakter hat mit einem fließenden Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich. Außerdem sollen aufgrund der Lage des Änderungsbereichs in dem waldähnlichen, von Freizeit- und Erholungsnutzung geprägten Nordufer des Steinhuder Meeres, naturnahe Materialien zum Einsatz kommen. Deshalb werden als Materialien der Einfriedungen entlang der Straße nur Holz und Hecken zugelassen. Die Höhe der Holzzäune darf 1 m nicht überschreiten. Hecken können darüber hinaus wachsen. Bei der Pflanzung von Hecken sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

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 3. Änderung.

Eine geordnete Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist durch die vorhandenen Anlagen gewährleistet. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Ver-

sickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Das ist bei den Bodenverhältnissen und dem niedrigen Maß der baulichen Nutzung problemlos möglich.

Die Deutsche Telekom hat im Beteiligungsverfahren ein Kabel im Änderungsbereich hingewiesen. Inwieweit Verlegungen vermieden werden können, muss im Rahmen der Durchführung der Planung durch den Vorhabenträger geklärt werden.

Die Flächen östlich und nördlich des Plangebiets sind im Bebauungsplan Nr. 206 „Campingplatz Weißer Berg“ als „Flächen für Forstwirtschaft“ festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Waldflächen durch diese Änderung nicht. Die Flächen im Änderungsbereich sind bereits jetzt als Baugebiet festgesetzt. Die Waldflächen gehören demselben Eigentümer wie die Flächen im Änderungsbereich. Er kann daher dafür Sorge tragen, dass die Sicherheit der geplanten Bebauung nicht durch umstürzende Bäume gefährdet wird.

9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

Auf den Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 209 bereits jetzt eine bauliche Nutzung zulässig. Daher wird sich der Umweltzustand durch die 3. Änderung nicht wesentlich verändern.

Das NATURA 2000 Gebiet „Steinhuder Meer“ (FFH 94, VSG 42) ist ca. 300 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund dieses Abstandes 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.

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes ist nach Auskunft der Ökologischen Schutzstation Steinhuder Meer das Vorkommen der streng geschützten Arten Zauneidechse und Schlingnatter nicht auszuschließen. 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 und Campingplätze. Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht daher keine Änderung an den Lebensraumbedingungen im Änderungsbereich und in der Umgebung. Selbst wenn man davon ausgeht, dass im Änderungsbereich Zauneidechsen und Schlingnatter vorkommen, ist zu erwarten, dass die ökologische Funktion möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Unter dieser Voraussetzung ist die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IVa der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten zulässig (vgl. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Lediglich vermeidbare Tötungen sind nicht zulässig. Dass bedeutet, dass die Belange des Artenschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie bei der Durchführung der Planung (z.B. durch Bauzeitenregelungen) durch den Vorhabenträger zu beachten sind.

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 Gärtnergeländes. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Weidenbruchs Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im November 2013

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.02.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Weidenbruchs Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 10. März 2014

Siegel

gez. Windmann

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 209 „Weidenbruchs Kämpfe“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister