

Begründung
zur 1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 210
„Weißer Berg“
der Stadt Neustadt a. Rbge.,
Ortschaft Mardorf
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Oktober 2016

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

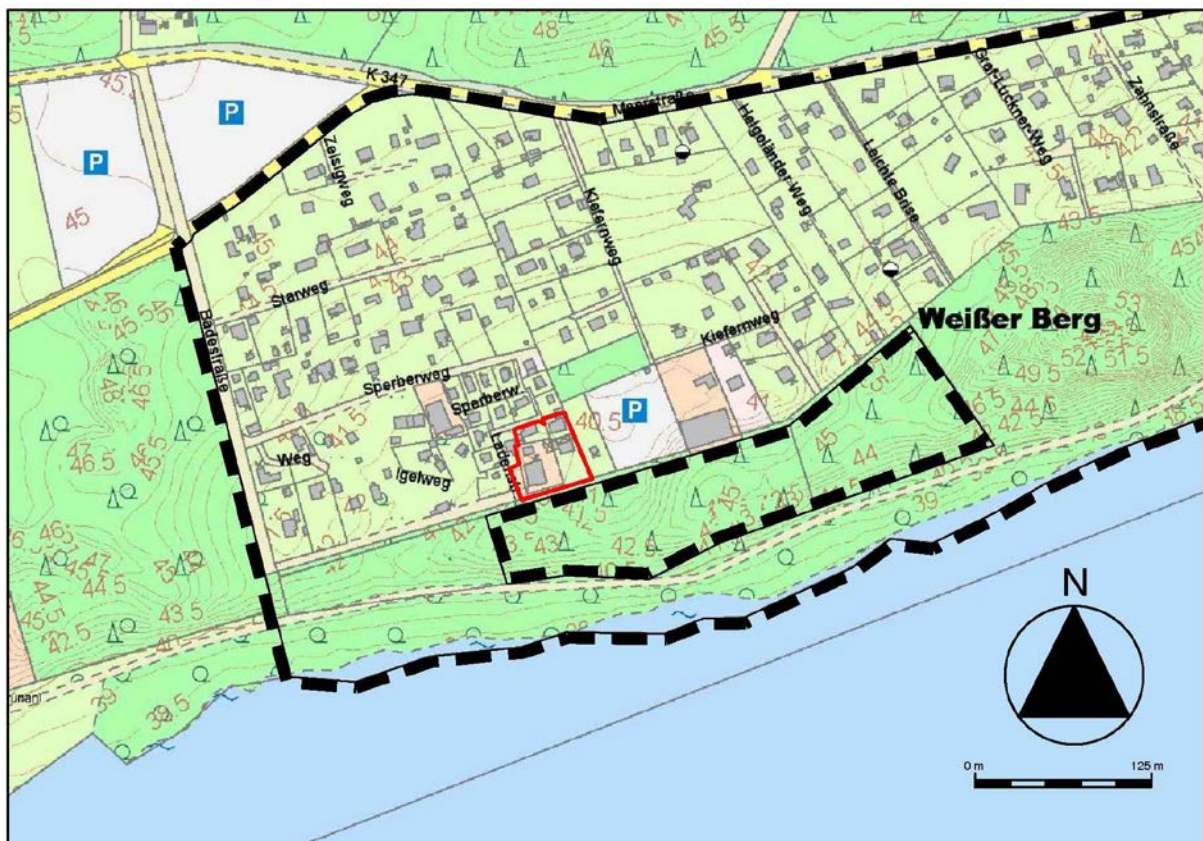
Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	3
2. Anlass der Planung	3
3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans	5
7. Begründung der geänderten Festsetzungen	9
8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes	11
9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	12
10. Private Belange	13
Verfahrensvermerke	14

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 210 „Weißer Berg“ ist am 14.11.1991 in Kraft getreten. Er umfasst den Erholungsbereich am „Weißen Berg“ mit seinen Wochenendhäuser und Freizeiteinrichtungen zwischen dem Steinhuder Meer im Süden, der Meerstraße im Norden, der Badestraße im Westen und den Waldflächen westlich der „Alten Moorhütte“. Mit der 1. Änderung werden die Festsetzungen für den Bereich der Wassersportschule „Surfer's Paradise-Steinhuder Meer“ an der Ladenstraße geändert. Die Abgrenzungen des Bebauungsplans (gestrichelte, schwarze Linie) und der 1. Änderung ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Neustadt a. Rbge., 1. Änderung des Bebauungsplans "Weißer Berg"
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Anlass der Planung

Die Wassersportschule „Surfers Paradise“ gibt es seit etwa 15 Jahren auf dem Grundstück Ladenstraße 19. Das Grundstück ist im Bebauungsplan als „Wochenendhausgebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Freizeit Zwecke“ festgesetzt. Seitdem die Wassersportschule auch mehrtätige Surfkurse, insbesondere für Schulklassen, anbietet, hat sich ein Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten ergeben. Um diesen decken zu können, hat die Surfschule in den bestehenden Wochenendhäusern auf den Grundstücken „Ladenstraße 23A und 17A“ eine Nutzungsänderung vorgenommen und Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen. Diese Grundstücke sind im Bebauungsplan Nr. 210 jedoch als „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Die bestehende Nutzung entspricht damit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Um den Fortbestand und die Entwicklung der Wassersportschule zu gewährleisten, hat sich die Stadt 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.

3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“ 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 1. Änderung offensichtlich der Fall. Es handelt sich um baulich genutzte Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine neue Nutzung ermöglicht werden soll.

Ein „Bebauungsplan der Innentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße des Änderungsbereichs von rd. 2.300 m² und einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 920 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Überplanung eines bereits baulich genutzten Bereichs 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

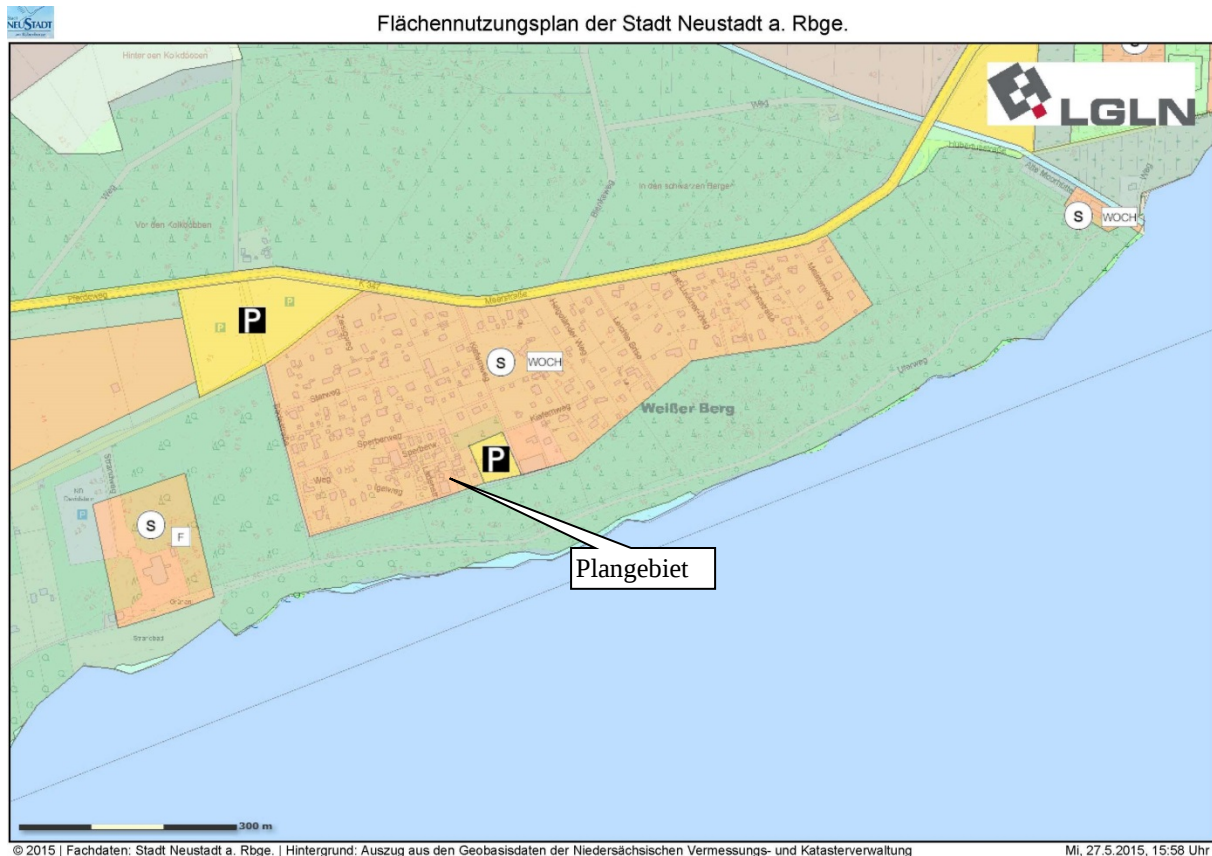
Allgemeines Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 ist sind attraktive Freizeit- und Wassersporteinrichtungen auf den Flächen im Änderungsbereich.

Die Planung hat den Zweck, Bestand und Entwicklung der vorhandenen Wassersportschule zu sichern und die Belange von Freizeit und Erholung zu fördern.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung zu schaffen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Sonderbaufläche“ (S) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!



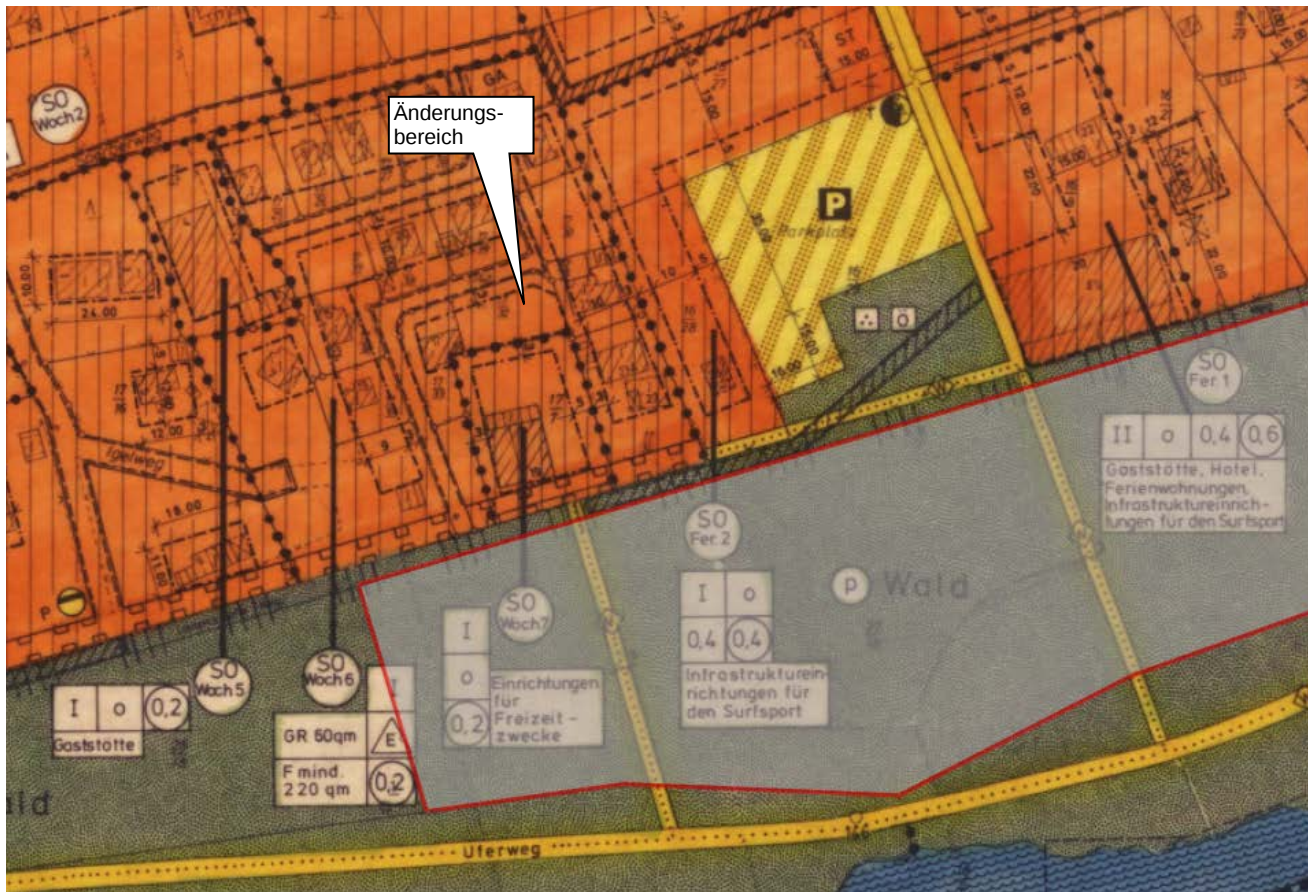
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., ohne Maßstab, genordet

Abweichend davon wird die Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt, um Bestand und Entwicklung der Wassersporteinrichtungen im Änderungsbereich planungsrechtlich abzusichern. Diese Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans liegt im Rahmen des „Entwickelns“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 210 für den Änderungsbereich ergeben sich aus dem folgenden Planausschnitt, der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen.

Danach ist das Grundstück „Ladenstraße 19“ als SO_{Woch7} mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Freizeit Zwecke“ festgesetzt. Nach den textlichen Festsetzungen ist hier eine Surfschule zulässig.



Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	
	Sondergebiete, Wochenendhausgebiete mit ffd. Nr (§10 BauNV0) (s. textl. Festsetzungen I)
	Sondergebiete, Ferienhausgebiete (s. textl. Festsetzungen II)
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNV0)	
	Geschossflächenzahl
	Grundflächenzahl
GR 80qm	Grundfläche, als Höchstgrenze
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §5 22 und 23 BauNV0)	
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	öffentliche Parkfläche
	Hauptwanderweg
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB)	
	Elektrizität
	T Trafostation
	Abwasser
	P Pumpstation
Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)	
	Grünflächen
	Parkanlage
	grüngealterische Anlage
	Surfsportstätte
	privat
	öffentlich
Wasserflächen, und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)	
	Wasserflächen
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20,25 und Abs.6 BauGB)	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs.6 BauGB)
	Landschaftsschutzgebiet
H 1	Bezeichnung der Landschaftsschutzgebiete
Sonstige Festsetzungen	
	Mindestgröße der Baugrundstücke
	Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
	Leitungsrecht für den Versorgungsträger
	Mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers (Abwasserkanal) (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GA	Garagen
ST	Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Sondergebiete Wochenendhausgebiet

- (1) Das Wochenendhausgebiet dient der Erholung, dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern und Anlagen sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.
- (2) Zulässig sind Wochenendhäuser.
- (3) Ausnahmsweise können Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen und Einrichtungen für Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören, zugelassen werden.
- (4) Besondere Festsetzungen.

1. Baugrundstücke, Mindestgrundstücksgrößen

In den Wochenendhausgebieten SO/Woch 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 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, 4, 8, 11, 13

750 qm in den Sondergebieten Wochenendhausgebiet
SO/Woch 9, 10, 12

600 qm im Sondergebiet Wochenendhausgebiet
SO/Woch 2

500 qm im Sondergebiet Wochenendhausgebiet
SO/Woch 3

220 qm im Sondergebiet Wochenendhausgebiet
SO/Woch 6

§ 9 (1) 3 BauGB

2. Nebenanlagen und Garagen

Zuzüglich zur maximal zulässigen Grundfläche eines Wochenendhauses sind auf dem einzelnen Wochenendhausgrundstücken ein Bootsschuppen oder eine Garage bis zu einer Grundfläche von 25 qm zulässig

(§ 14 (1) u. § 10
(2+3) BauNVO)

3. Gaststätten

Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO/Woch 5 mit der Zweckbestimmung "Gaststätte" ist nur eine Schank- und Speisewirtschaft zur Deckung des Bedarfs für den Fremdenverkehr und der Wochenendhausgebiete zulässig.

(§ 10 (2) BauNVO)

4. Einrichtungen für Freizeit Zwecke

Im Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO/Woch 7 mit der Zweckbestimmung "Einrichtungen für Freizeit Zwecke" ist das Betreiben einer Surfschule zulässig.

(§ 10 (2) BauNVO)

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

In den Sondergebieten Wochenendhausgebiet SO/Woch 1 - 13 sind außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und landschaftstypische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Diese Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nur in der Breite der erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Nebenanlagen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

(§ 9 (1) 25 BauGB)

II. Sondergebiete Ferienhausgebiete

(1) Die Sondergebiete Fer 1 und Fer 2 dienen der sportlichen Erholung im Bereich der Surfsporteinrichtungen und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung.

(2) zulässig sind im SO/Fer 1

1. Ferienwohnungen, Hotel
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des Bedarfs für den Fremdenverkehr dienen
3. Infrastruktureinrichtungen für den Surfsport
4. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe
5. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

zulässig sind im SO/Fer 2

1. Infrastruktureinrichtungen für den Surfsport
2. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

(4) Besondere Festsetzungen

1. Infrastruktureinrichtungen für den Surfsport

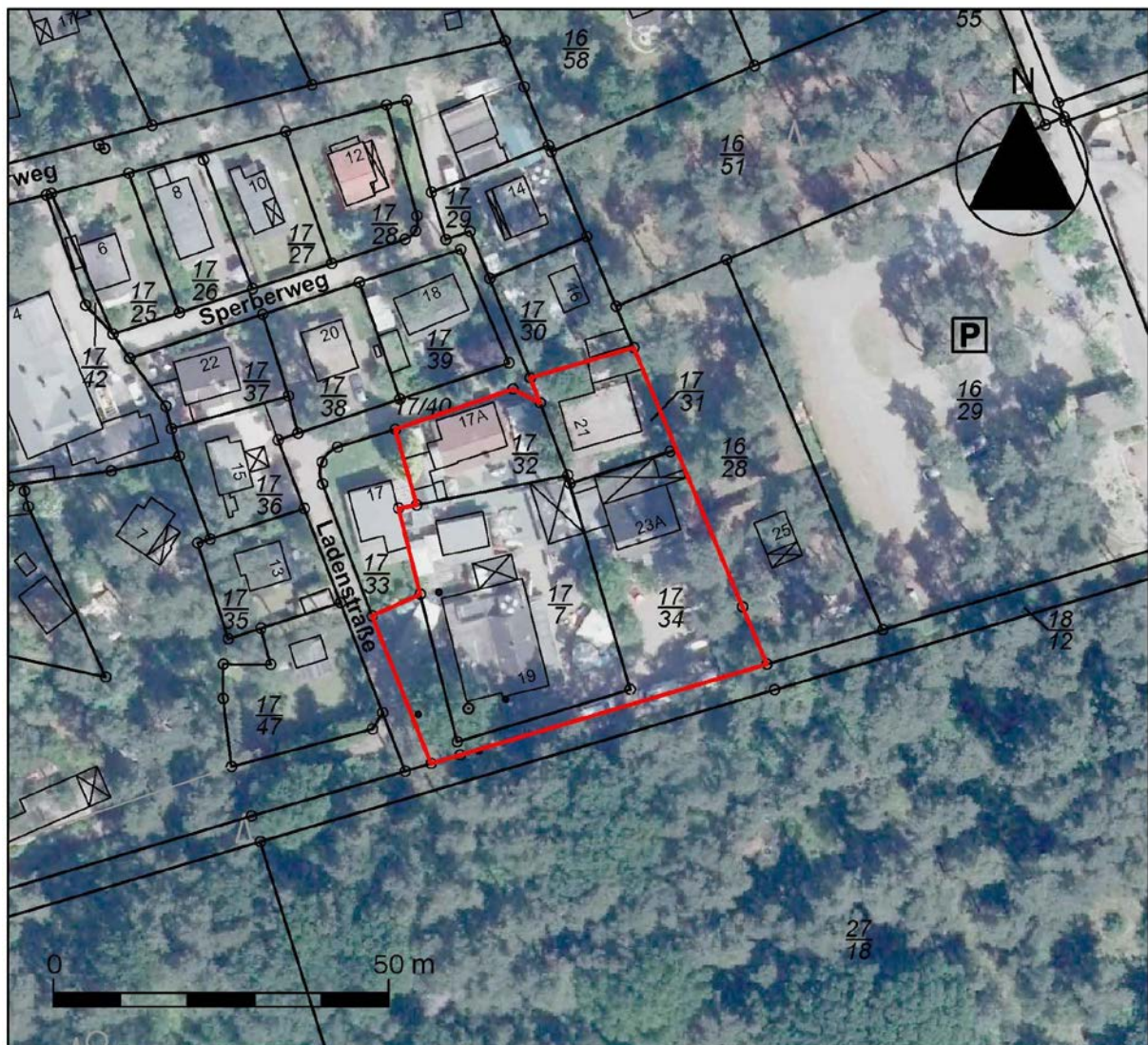
In den Sondergebieten Ferienhausgebiet SO/Fer 1 und SO/Fer 2 mit der Zweckbestimmung "Infrastruktureinrichtungen für den Surfsport" sind Segel- und Surfschulen, Lagergebäude, sanitäre Einrichtungen, Clubhäuser und Läden für den Wassersportbedarf zulässig.

(§ 10 (2) BauNVO)

Die Grundstücke „Ladenstraße 17A und 23A“, die die Wassersportschule bereits dazu gepachtet hat, sind als SO_{Woch6} festgesetzt. Das gilt auch für das Grundstück „Ladenstraße 21“, das die Wassersportschule ebenfalls noch pachten möchte. Hier sind nach den textlichen Festsetzungen nur Wochenendhäuser zulässig.

Von diesen Festsetzungen werden mit der 1. Änderung Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche erfasst.

Die derzeitige Nutzung im Änderungsbereich ergibt sich aus dem folgenden Luftbildauschnitt:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Bildflug Mai 2013

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 Bestand und Entwicklung der Wassersportschule zu sichern, wird der Änderungsbereich künftig als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus-

gebiet“ festgesetzt. Das entspricht der festgesetzten Art der baulichen Nutzung für die übrigen Freizeiteinrichtungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 210. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird sie auch für den Änderungsbereich gewählt. Die zulässige Nutzung wird durch textliche Festsetzung konkretisiert. Neben Infrastruktureinrichtungen für den Wassersport sind auch Übernachtungsmöglichkeiten für die Wassersportkursteilnehmer zulässig. Weiterhin werden Anlagen zur Freizeitgestaltung, Schanke- und Speisewirtschaften sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen jeweils für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird an die Ausnutzung angepasst, die auf den übrigen Flächen für Wassersport- und Freizeiteinrichtungen festgesetzt ist. Dazu wird eine **Grundflächenzahl** von 0,4 festgesetzt. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der bisher festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,2 deutlich erhöht. Die Stadt hält dies für vertretbar, da die geplanten Infrastruktureinrichtungen aufgrund ihrer Bestimmung zur Nutzung durch einen größeren Personenkreis einen höheren Versiegelungsgrad – auch in den Freibereichen benötigen. Das öffentliche Interesse zur Sicherung eines Infrastrukturangebotes für Wassersport wird daher dem Belang der Sicherung von begrünten Freibereichen vorangestellt.

Die Bauweise wird als „**offene Bauweise**“ festgesetzt. Wie bisher, wird maximal ein **Vollgeschoss** zugelassen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird so festgesetzt, dass der Bestand zulässig bleibt und Erweiterungen möglich sind.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Am Südrand des Änderungsbereichs ist im Ursprungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Rechte werden für den östlichen Abschnitt nicht mehr benötigt:



Ausschnitt aus dem Kanalbestandsplan

Der vorhandene Schmutzwasserkanal verschwenkt im westlichen Teil des Änderungsbereichs auf das Flurstück 18/12.

Außerdem verläuft über das Flurstück 17/7 eine Trinkwasserleitung des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt. Diese erfüllt eine Löschwasserfunktion und die Hausanschlussleitung für Haus Nr. 23 A ist dort angeschlossen

Das Grundstück Ladenstraße 25 wird von Osten über den Parkplatz erschlossen und benötigt keine Zuwegung von Westen.

Auf den Flurstücken 17/34 und 16/28 sind auch keine Baulasten für Leitungs- oder Erschließungsrechte eingetragen. Die Festsetzung wird der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen daher auf den westlichen Teil beschränkt, um die Kanaltrasse, die Wasserleitung und die Erschließung des Flurstücks 17/34 zu sichern.

Erschließung

Zu- und Abgangsverkehr zum Änderungsbereich ist nur eingeschränkt möglich, da die Badestraße nur für den Anliegerverkehr frei ist.

Die erforderlichen Stellplätze für Kunden / Kursteilnehmer müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Je nachdem, wo der Nachweis erfolgt (auf dem Grundstück oder auf durch Baulast gesicherten Flächen außerhalb der Surfschule), müssen die Kunden / Kursteilnehmer ihre Fahrzeuge dort parken.

Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der notwendigen Stellplätze nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann. Unzumutbare Belästigungen durch Zu- und Abgangsverkehr sind daher nicht zu erwarten.

Erhaltungsbindung

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung gibt es einige erhaltenswerte Bäume. Dabei handelt es sich um eine Eiche am Westrand sowie sechs Kiefern und eine Linde am Ostrand. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden diese mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass die Bäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind. Dafür sind standortheimische Bäume folgender Qualität zu verwenden: Hochstamm, Mindeststammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen.

Bei der potentiell natürlichen Vegetation im Änderungsbereich handelt es sich um trockenen Eichen-Birkenwald. Für Nachpflanzung sind daher folgende Arten zu verwenden:

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Kiefer	Pinus sylvestris

8. Abwägung: öffentliche Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

Durch die 1. Änderung werden Bestand und Entwicklung der Wassersportschule im Änderungsbereich gewährleistet. Das fördert die Belange von **Freizeit, Sport und Erholung**. Das ist das wesentliche Ziel der 1. Änderung.

Durch die Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes fördert die Stadt außerdem die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, und die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

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

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher durch Versickerung. Aufgrund der sandigen Untergrundverhältnisse ist dies möglich.

Der Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt gedeckt werden. Aus dem vorhandenen Rohrnetz kann eine Löschwassermenge von max. 2.070 l/min. über 2 Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden. Grundlage hierfür ist die Wasserentnahme mit einem Standrohr nach DIN 14 375. Die Löschwassermenge kann entsprechend der W 405 aus drei U-Hydranten entnommen werden, die sich in einem Umkreis von 255 m befinden. Eine Erreichbarkeit des Änderungsbereichs durch die Feuerwehr ist aufgrund der relativ schmalen Privatwege zumindest eingeschränkt gegeben. Die Feuerwehr in Mardorf verfügt über ein dafür geeignetes Fahrzeug.

9. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

Immissionsschutz

Das im Bebauungsplan festgesetzte Ferienhausgebiet entspricht nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in seinem Schutzanspruch dem angrenzenden Wochenendhausgebiet. Bei der Surfschule handelt es sich um eine, der Eigenart des Gebiets entsprechende, Anlage. Beim Betrieb der Surfschule muss auf den Schutzanspruch des angrenzenden Wochenendhausgebiets Rücksicht genommen werden. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz des Wochenendhausgebiets sind daher nicht erforderlich. Insbesondere bei der Nutzung durch Gruppenangebote mit Übernachtungen muss die Surfsporteinrichtung Rücksicht auf die Nachbarn nehmen, die den Schutzanspruch eines Wochenendhausgebiets haben. Das bedeutet, dass insbesondere während der Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) Ruhe herrschen muss. Die Kurs Teilnehmer müssen gegebenenfalls vom Betreiber der Surfschule darauf hingewiesen werden.

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 Nachverdichtung auf einem bereits baulich genutzten Grundstück. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel. Die Erhaltungsbindung für den alten Baumbestand wirkt sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete

Das NATURA 2000 Gebiet „Steinhuder Meer“ (FFH 94, VSG 42) ist ca. 100 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund dieses Abstandes, aufgrund der Abschirmung durch die dazwischen liegenden Waldflächen sowie aufgrund der bestehenden 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.

Innenentwicklung

Auf den Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 210 bereits jetzt eine bauliche Nutzung zulässig. Daher wird sich der Umweltzustand durch die 1. Änderung nicht wesentlich verändern.

Durch die 1. Änderung werden die Nutzungsmöglichkeiten einer innerörtlichen Freifläche verbessert. Das dient dem Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Maßnahme der Innenentwicklung wird, wenn auch nur in kleinem Umfang, ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

Naturschutz - Eingriffsregelung

Die Erhöhung der zulässigen GRZ führt in erster Linie zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die geplante Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Aufgrund der bereits jetzt zulässigen Nutzung sind diese Beeinträchtigungen als gering einzustufen. 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 Nachverdichtung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Durch die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für den erhaltenswerten Baumbestand im Änderungsbereich werden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden.

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 intensivere Freizeitnutzung als auf den Wochenendgrundstücken stattfindet.

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

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Oktober 2016

gez. Vogel

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.12.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 12. Dez. 2016

Siegel

gez. Sternbeck

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 „Weißer Berg“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister