

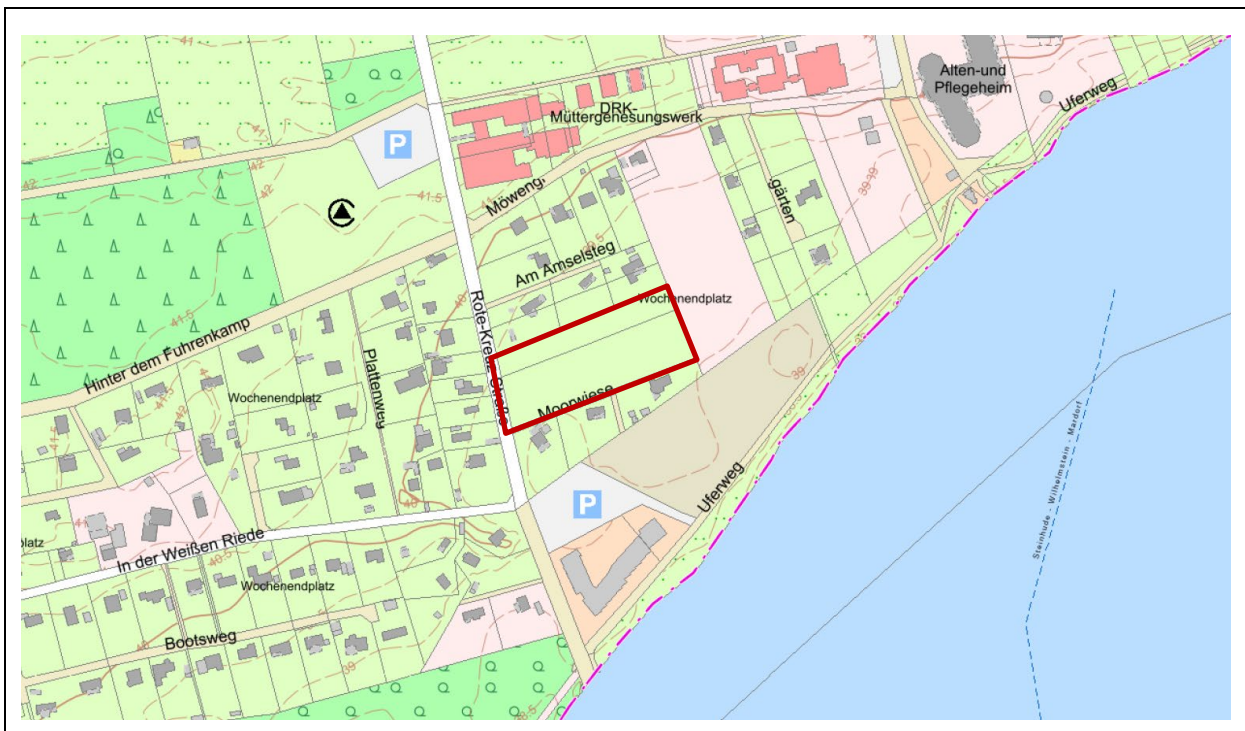
Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Mardorf



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“, beschleunigte 3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

- ENTWURF -



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

Bearbeitung:

Stand: Januar 2026 – aktualisiert, Mai 2026
Datei: 260520-BPL207-3AE-Begründung-Entwurf.docx

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

Bearbeitung:

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalentwicklung
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.....	4
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	8
2.4.	Naturpark Steinhuder Meer	9
3.	Begründung der Festsetzungen	10
3.1.	Art der baulichen Nutzung	10
3.2.	Maß der baulichen Nutzung, Höhen und Bauweise	10
3.3.	Baugrenzen, Leitungsrechte.....	11
3.4.	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Baumschutz	11
3.5.	Erschließung, Technische Infrastruktur.....	13
3.5.1.	Erschließung und ruhender Verkehr	13
3.5.2.	Technische Ver- und Entsorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
3.5.3.	Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz	14
3.5.4.	Regenwasserrückhaltung und Hochwasserschutz.....	14
3.5.5.	Abfall, Müllsammelplatz.....	15
4.	Belange von Umwelt-, Natur- und Artenschutz	15
4.1.1.	Besonders geschützte Biotope	16
4.1.2.	Artenschutzrechtliche Belange	16
4.1.3.	Bilanzierung des Eingriffs	17
4.1.4.	Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter	19
4.1.5.	Klimaschutz	22
4.1.6.	Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Umweltbelange	22

Begründung

5.	Private und Sonstige Belange.....	23
5.1.1.	Nachbarschutz.....	23
5.1.2.	Denkmalschutz	23
5.1.3.	Altlasten und Immissionen.....	23
5.1.4.	Kampfmittel.....	23
6.	Begründung der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)	24
7.	Planungshinweise und Verfahrensvermerke	25
7.1.	Flächenbilanz.....	25
7.2.	Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise	25
7.3.	Allgemeine Hinweise	25
7.4.	Bearbeitung des Verfahrens.....	26
7.5.	Verfahrensvermerke	26

Anlagen der Begründung

Anlage 1	Bestand / Luftbild
Anlage 2	Ursprungsbebauungsplan Ausschnitt
Anlage 3	Flächennutzungsplan 2000 – Korrektur im Wege der Berichtigung
Anlage 4	Konzept mit Ferienhäusern, städtebaulicher Entwurf
Anlage 5	Karten zur Grünordnung (Biotoptypen und Maßnahmenfläche)
Anlage 6	Pflanzliste Obstgehölze

Externe Gutachten/Untersuchungen

- Versickerungsgutachten für ein Grundstück in der „Rote-Kreuz-Str.“ in 31535 Mardorf, Ingenieurbüro für Geologie, Vermessung & Planung GmbH (IGVP), November 2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2018, Karin Bohrer, Landschaftsarchitekten, Petershagen
- Biotoptypen-Kartierung 2024, Karin Bohrer, Landschaftsarchitekten, Petershagen

Begründung

1. Allgemeines und Planungsgrundlagen

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207 „Bultgärten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge, Stadtteil Mardorf, der durch Bekanntmachung vom 20. Oktober 1988 rechtswirksam geworden ist. Der Ursprungsbebauungsplan weist für den Geltungsbereich der Änderung eine Fläche für Gemeinbedarf, für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen der Jugendpflege aus. Von dieser Festsetzung sind zwei Grundstücke betroffen.

Die Eigentümer stellen den Antrag zur Änderung des Bebauungsplans, da die festgesetzte Funktion nach dem bereits erfolgten Abriss der vorhandenen Bausubstanz entfallen ist und nicht erneuert werden kann. Gemäß den Zielsetzungen der Stadt Neustadt am Rübenberge sollen im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ferienwohnungen mit dazugehörigen bzw. ergänzenden Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden. Hierfür liegt der Grundsatzbeschluss vom Verwaltungsausschuss der Stadt vom Mai 2016 vor.

Die beabsichtigte Änderung erfüllt aus Sicht der Stadt Neustadt am Rübenberge das regionale Entwicklungsziel zur Entwicklung von Angeboten zur Erholung in Mardorf und entspricht den städtischen Entwicklungszielen zur Stärkung des Tourismus am Nordufer des Steinhuder Meeres.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die derzeit brachliegenden Flächen wieder einer zielgerichteten touristischen Nutzung zuzuführen, die sich städtebaulich in das vorhandene Umfeld einfügt.

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

Mit der Planänderung werden zudem die weiteren städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neustadt am Rübenberge 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

1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst die Flurstücke 84/1 und 85/1 der Flur 12 im Stadtteil Mardorf. Der Geltungsbereich hat somit eine Größe von 6213 qm, entspr. ca. 0,62 ha.

Begründung

Die beiden Grundstücke an der Rote-Kreuz-Straße sind derzeit frei von jeder Bebauung, nachdem das ehemals vorhandene Gebäude der Jugendpflege abgerissen wurde. Insofern stellen sich beide Grundstücke als Grün- bzw. Brachfläche dar, die ohne eine maßgebliche Begrünung durch Bäume oder Gehölze sind und einer regelmäßigen Mahd unterzogen werden. Eine Bio-otypen-Kartierung¹ aus dem Jahr 2024 hat ergeben, dass sich auf der Fläche zwischenzeitlich ein überwiegend mageres, mesophiles Grünland entwickeln konnte. Um die Fläche dennoch zum Ferienhausgebiet zu entwickeln, erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover eine Kompensation des Grünlandes auf einer externen Maßnahmenfläche in Mardorf (vgl. Kap. 4.1.1).



Abb.: 1: Panoramablick über den Geltungsbereich mit dem Erlenbestand an der Straße (Fotos: Aug. 2016)



Abb.: 2: Blick Richtung Süden (Steinhuder Meer)



Abb.: 3: Blick Richtung Norden (Mardorf)

Die Nachbarschaft des Geltungsbereiches ist durch die Wochenendhausbebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans geprägt. Die bestehenden Gebäude haben – gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans – eine Größe bis zu 85 m² Grundfläche und eine Grundstücksgröße von mindestens 1000 m². Die Grundstücke in der Nachbarschaft sind stark eingegrünt und mit Großgrün (u.a. Erlen, Eichen, Birken) bestanden, die teils bis an die Grenze des Geltungsbereichs reichen. Entlang der Rote-Kreuz-Straße, die als Asphaltstraße in einer

¹ Biotoypen-Kartierung 2024, Karin Bohrer, Landschaftsarchitekten, Petershagen

Begründung

Breite von ca. 4,50 m, nebst breiten, beidseitigen Grünstreifen ausgebaut ist, befindet sich ebenfalls ein Baumbestand (Erlen), der erhalten werden soll. (vgl. Luftbild, Anlage 1)

1.3. Verfahren

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a 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 Überwachung 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 öffentliche Auslegung 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.

Begründung

1.4. Rechtsgrundlagen

Die beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207 „Bultgärten“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den folgenden Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -- BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 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 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 wurde 2022 in Teilen geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103).

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 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.

Begründung

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 der Änderung des Bebauungsplanes in den überwiegenden Flächenanteilen als Fläche für Gemeinbedarf mit der ergänzenden Signatur „Gebäude sozialer Zwecke“ dar. Die übrigen Flächenanteile und sämtliche umgebenden Flächen sind als Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt und mit den ergänzenden Signaturen für „Fremdenverkehrseinrichtung“ (F), „Wochenendhausgebiet“ (WOCH) und „Ferienhausgebiet“ (FH) versehen.

Die Jugendeinrichtung, für die kein Bedarf mehr besteht, wurde zwischenzeitlich abgerissen. Gemäß dem Grundsatzbeschluss für Ferienhäuser mit ergänzenden Infrastruktureinrichtungen ergibt sich, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die künftigen Nutzungen anzupassen ist, damit der geänderte Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

In der berichtigten Fassung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (FH) dargestellt.

Die grafische Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes (alt/neu) ist als Anlage 3 Bestandteil dieser 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, das 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 benannt².

² Region Hannover, Landschaftsrahmenplan (2013), Begründung, Seite 602

Begründung

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)
 - Festsetzung im Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“
 - 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 aus RROP 2005)
 - Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (Aussage aus RROP 2005)
 - Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Aussage des Landschaftsrahmenplanes)

Die entsprechenden Darstellungen im Landschaftsplan, nach der die landschaftsräumlichen Qualitäten im Norduferbereich zu sichern und zu entwickeln sind³, werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauleitplanung beachtet.

2.4. Naturpark Steinhuder Meer

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparks Steinhuder Meer. Von der Gesamtfläche des Naturparks stehen über 15 % unter Naturschutz und mehr als 50 % unter Landschaftsschutz⁴.

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 Wasservogel eine besondere Verpflichtung übernommen.

Schutzstatus:

- Steinhuder Meer Region, Feuchtgebiet internationaler Bedeutung
- FFH-Gebiet gem. der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union und damit Bestandteil des europaweiten ökologischen Netzwerkes Natura 2000.
- EU-Vogelschutzgebiet

³ Stadt Neustadt am Rübenberge, Landschaftsplan Begründung (1995, überarbeitet 2007), Seite 169

⁴ <https://www.naturpark-steinhuder-meer.de/Naturpark/Naturpark-Steckbrief> (Webseite der Region Hannover, Jan. 2026)

Begründung

- Naturschutz- und 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 „Ferienhäuser/-wohnungen“ festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen folgende Nutzungen allgemein zulässig sein:

Im Gebiet SO1 und SO2 sind 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 (Garage/Carport) zulässig.

Im Gebiet SO2 sind ergänzend dazugehörige Einrichtungen der Infrastruktur zulässig. Dies sind: Cafés, Seminar- und Schulungsräume, Räume für Dienstleistungen gesundheitlicher Berufe, Geschäftsräume für touristischen Bedarf oder für den täglichen Bedarf. Auch eine öffentlich nutzbare WC-Anlage sowie eine Betriebsleiterwohnung entspricht einer dazugehörigen Einrichtung der Infrastruktur. Nebenanlagen zur Ergänzung des Tourismusangebotes (z.B. E-Bike Ladestation) sind zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die gewählte Nutzung gut in die nähere Umgebung ein, die durch das touristische Angebot am Nordufer des Steinhuder Meer geprägt ist. Ein Ziel der Stadt Neustadt a. Rbge. ist es, den Tourismus durch ein besseres Angebot an Ferienhäusern zu stärken. Bei der Nutzung durch Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen, werden die zulässigen Einrichtungen der Infrastruktur als Ergänzung zur Vervollständigung des Nutzungsangebotes gesehen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhen und Bauweise

Das städtebauliche Konzept geht von einer Bebauung für Ferienhäuser aus, die als eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 65 m² errichtet werden. Zur Einbindung in das Landschaftsbild werden zusätzlich die Traufhöhen (3,50 m über Bezugspunkt) und die Firsthöhe (6,50 m über Bezugspunkt) der künftigen Ferienhäuser bestimmt. Als Bezugspunkt dient die Oberfläche der Rote-Kreuz-Straße mittig vor dem Flurstück 85.

Zur Definition der städtebaulichen Dichte werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich die Grundflächen festgesetzt. Im SO1-Gebiet wird die Grundfläche von freistehenden

Begründung

Ferienhäusern hierbei auf 65 m² begrenzt. Im SO2-Gebiet wird die Grundfläche von freistehenden Gebäuden mit Einrichtungen der Infrastruktur auf maximal 240 m² begrenzt. Für freistehende Ferienhäuser gilt die Obergrenze der Grundfläche von 65 m².

Die festgesetzte offene Bauweise, in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen, ermöglicht die Herstellung der angestrebten städtebaulichen Struktur.

Sämtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise dienen dazu, eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Fläche zu ermöglichen und gleichzeitig dem Ferienhaus-Charakter eines touristisch ansprechenden Nutzungskonzeptes im Rahmen einer Angebotsplanung gerecht zu werden.

3.3. Baugrenzen, Leitungsrechte

Die überbaubaren Grundstücksbereiche werden durch Baugrenzen gebildet. Die Abstände zur nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs orientieren sich dabei weitgehend an den Abständen im Ursprungsbebauungsplan bzw. aus den Anforderungen aus dem südlich angrenzenden Leitungsrecht und dienen dazu, den notwendigen Nachbarschutz zu gewährleisten. Zur östlichen Grundstücksgrenze hält die Baugrenze einen Abstand von 6 m ein und berücksichtigt dabei einen Abstand von 3 m zur festgesetzten Fläche mit den Pflanzbindungen. Zur westlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 8 m festgesetzt, um den vorhandenen Baumbestand im Bereich der Straßenparzelle zu sichern.

Im Süden orientiert sich die Baugrenze am festgesetzten Leitungsrecht (GFL-2), das aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und auf durchschnittlich 5 m verbreitert wird. Die Baugrenze hält hierbei das Mindestmaß von 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze ein.

Der Leitungsträger, der Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge. (ABN) weist darauf hin, dass Zäune, Pflanzungen oder dergleichen im Bedarfsfall zurückgebaut werden, wenn es nötig ist an die Leitung zu kommen. Der ABN behält sich vor, Arbeiten im Bereich des Leitungsrechts durchzuführen. Dazu gehören z.B. auch Pflasterarbeiten im Bereich der Schächte. Eventuell entstehende Kosten werden nicht ersetzt.

3.4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Baumschutz

Im Ursprungsbebauungsplan sind jeweils an der Ost- und Westgrenze Flächen mit Pflanzbindungen eingetragen. Die Pflanzbindung an der Ostgrenze bleibt erhalten und wird entlang der Südgrenze sogar etwas erweitert, während die Pflanzbindung an der Westgrenze entfällt.

Insgesamt ergibt sich ein rechnerisches Defizit der Flächen der Pflanzbindungen (ca. 500 m² im Urplan, gegenüber ca. 215 m² in der Planung).

Begründung

Um dieses zu kompensieren und eine innere Durchgrünung des Ferienhausgebietes zu gewährleisten wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) der Gehölzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Für diese Pflanzungen sind darüber hinaus standortheimische Obstgehölze regionaler Sorten möglich. (vgl. Anlage 6)

Die Pflanzgebote sind spätestens nach Beginn der Nutzung der neu entstandenen Gebäude folgenden Pflanzperiode (Herbst/ Winter bei Gehölzen) zu realisieren. Für Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916 und die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL). Bei Pflanzmaßnahmen sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu verwenden.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend der Artenauswahl fachgerecht anzulegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung verloren geht. Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1,50 m. Pflanzgröße, verpflanzte Heister: min. 125-150 cm und 2 x verpflanzte Sträucher: min. 100-150 cm.

Artenliste heimischer und standortgerechter Gehölze (Vorkommensgebiet 1)

Große Bäume (> 15 m bis 30 m):		Große Sträucher ~10 m:	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn ²	Corylus avellana	- Hasel ¹
Fagus sylvatica	- Rotbuche ¹	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn ^{1,2}
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche	Crataegus monogyn.	- Eingriffl. Weißdorn ^{1,2}
Quercus robur	- Stieleiche	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus padus	- Echte Traubenkirsche ¹
Tilia cordata	- Winterlinde ²	Salix caprea	- Salweide ²
Ulmus laevis	- Flatter-Ulme	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder ¹
		Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		Kleine Sträucher ~ 3 m :	
Acer campestre	- Feldahorn ¹	Berberis vulgaris	- Gemeine Berberitze ^{1,2}
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Cornus sanguinea	- Hartriegel ^{1,2}
(Carpinus betulus)	(- Hainbuche ¹) Vk1!	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
(Prunus avium)	(-Vogelkirsche *) VK1!	Ligustrum vulgare	- Liguster
Sorbus aucuparia	- Eberesche ²	Rosa canina	- Hundsrose ²
		Salix purpurea	- Purpur- Weide
		Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
¹ für Schnitthecken geeignete Gehölze			
² Pflanzen mit Angebot für nektar- und pollensammelnde Insekten			

Die Bestandsbäume, die den Geltungsbereich des B-Plans unmittelbar umgeben, sollten nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 vor bauzeitlichen Schädigungen bewahrt werden. Da sich

Begründung

diese Bäume außerhalb des Geltungsbereichs befinden, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Schachtarbeiten in Baumnähe sollten per Hand durchgeführt werden. Insbesondere sind im Traufbereich (= Kronenbereich) bestehender Gehölze, die bauzeitlich von Schädigung gefährdet sind Stamm- und Wurzelschutz vorzusehen. Im Kronenbereich sollten zudem keine schweren Materialien oder Maschinen gelagert werden.

3.5. Erschließung, Technische Infrastruktur

3.5.1. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Rote-Kreuz-Straße, die an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Die interne Erschließung wird zentral über eine private Anbindung an die Rote-Kreuz-Straße erfolgen. Zudem ist für die Grundstücke mit ergänzender Infrastruktur (z.B. Schmutzwasser-Anschluss) eine unmittelbare Erreichbarkeit über die Rote-Kreuz-Straße gegeben.

Bei der Erschließung sind die vorhandenen Baumstandorte im Bereich der Rote-Kreuz-Straße zu berücksichtigen. Eine Festsetzung zur Sicherung der Baumstandorte erfolgt nicht, da die Bäume innerhalb der öffentlichen Flächen der Stadt Neustadt a. Rbge. stehen.

Für den Baumschutz der Bäume auf den Nachbargrundstücken, zum Schutz vor bauzeitlichen Schädigungen, erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.

3.5.2. Technische Ver- und Entsorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die leitungsgebundene Versorgung 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 „Rote-Kreuz-Straße“ sichergestellt.

Für die Erschließung der privaten Grundstücksflächen ist im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-1) zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten etwaiger Versorgungsträger festgesetzt. Die Breite der privaten Erschließungsfläche beträgt 5,0 m, sodass der Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bei Schrittgeschwindigkeit ermöglicht wird. Für die Befestigung der Oberfläche ist ein Ausbau als wassergebundene Decke bzw. als versickerungsfähiges Pflaster vorgesehen und in der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt. Zur Entlastung der Rote-Kreuz-Straße sollen im Wegebereich der Privatstraße (GFL1) 4 bis 6 Stellplätze angeordnet werden, die den Anliegern oder Besuchern ermöglichen einen Pkw abzustellen.

Begründung

In Vorabstimmung mit dem Team Brandschutz der Region Hannover wird mittig in der Erschließung (GFL-1) eine Feuerwehr-Aufstellfläche von mindestens 7 m Breite und 12 m Länge angeordnet. Von hier aus sind alle Gebäude im Ferienhausgebiet in einer Entfernung von maximal 50 m erreichbar.

Für die vorhandene Trasse der Schmutzwasserleitung ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht (GFL-2) zugunsten des Abwasserbehandlungsbetriebes der Stadt Neustadt am Rübenberge (ABN) als Ver- und Entsorgungsträger in einer Breite von ca. 5 m festgesetzt (2,5 m beidseits des axialen Verlaufes der Leitung). Innerhalb der geschützten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Auch eine Bepflanzung ist nicht zulässig. Für den ordnungsgemäßen Bestand und den Betrieb der Leitungen sind die Ver- und Entsorgungsträger zuständig.

3.5.3. Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz

Auf die Sicherung einer Feuerwehr-Aufstellfläche innerhalb der privaten Erschließungsflächen (GFL-1) wurde im vorangegangenen Kapitel hingewiesen.

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

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 1600 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.

3.5.4. Regenwasserrückhaltung und Hochwasserschutz

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet wird eine Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich sein. Daher wird textlich festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser der Gebäude und versiegelten Flächen durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück schadlos zur Versickerung zu bringen ist. Als Richtwert sollte je 100 m² vollversiegelter Fläche ein Stauvolumen von mindestens 1m³ als Versickerungsanlage (z.B.

Begründung

Mulde oder Rigole) hergestellt werden. Die Muldenversickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Die Dimensionierung wird beim wasserrechtlichen Antrag abgestimmt.

Ein Versickerungsgutachten⁵ vom November 2018 kommt auf der Grundlage von zwei Rammkernsondierungen zu dem Ergebnis, dass unterhalb des anstehenden Mutterbodens bis zur Tiefe von 6 m vorwiegend schwach kiesiger bis kiesiger, sehr schwach schluffiger Sand vorhanden ist. Der ungünstigste kf-Wert (Durchlässigkeit) beträgt $2,1 \cdot 10^{-6}$ m/s, was eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht.

Die Untersuchung kommt zu den Empfehlungen, dass die Versickerungsanlagen als Volumenhohlkörperriegen ausgeführt werden sollten, um eine effiziente Speicherung zu gewährleisten. Vor der Einleitung in die Rigole ist eine Reinigung des Niederschlagswassers erforderlich, z.B. durch Filter. Regelmäßige Wartung und Kontrolle der Riegen sind notwendig, insbesondere nach Starkregenereignissen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

3.5.5. Abfall, Müllsammelplatz

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten für Lkw ist eine Befahrung des Gebietes durch Müllfahrzeuge nicht vorgesehen. Der private Erschließungsweg (GFL-1) wird nicht von den Müllfahrzeugen befahren.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger (aha - Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover) und soll zentral im Nahbereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Rote-Kreuz-Straße) erfolgen. Im Einmündungsbereich wird hierzu im Bebauungsplan eine Fläche von ca. 44 m² als Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Der Flächenbedarf wurde anhand des Online-Tools von aha- Region Hannover⁶ für die durchschnittliche Belegung des Ferienhausgebietes mit 50 Personen ermittelt.

4. 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-, Natur- und Artenschutzes inhaltlich abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen.

⁵, Versickerungsgutachten für ein Grundstück in der „Rote-Kreuz-Str.“ in 31535 Mardorf, Ingenieurbüro für Geologie, Vermessung & Planung GmbH (IGVP), November 2018

⁶ <https://aha.standplatzplaner.de/>, (Website der aha- Region Hannover, Zugriff Januar 2026)

Begründung

4.1.1. Besonders geschützte Biotope

Die Nach-Erfassung der Biotoptypen 2024 auf der Fläche ergab, dass gem. § 24 Abs. 2 Nr. 3 NNatSchG ca. 5.626 m² dem geschützten Biotop „mesophiles Grünland“ zuzurechnen sind. Erhebliche Beeinträchtigung oder Zerstörung eines besonders geschützten Biotops sind nach § 30 BNatSchG verboten. Von diesem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Die Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde liegt inzwischen vor.

Der Ausgleich erfolgt auf der Fläche Gemarkung Mardorf, Flur 18, Flurstück 76/1 durch Umwandlung von „artenarmes Extensivgrünland“ in „mesophiles Grünland“ (vgl. Anlage 5).

4.1.2. Artenschutzrechtliche Belange

Zur Beurteilung der naturschutzfachlichen Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem auf Brutvögel, Amphibien und Reptilien sowie auf Fledermäuse eingegangen wird. Grundlage ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Untersuchungsgebietes und eine Erfassung der Tierarten durch Begehungen in den Jahren 2017/18.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover im Jahr 2024 ergibt sich nach erneuter Begutachtung des Zustandes der Flächen kein Erfordernis zur Durchführung einer erneuten artenschutzrechtlichen Untersuchung.

Der Zusammenfassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags⁷ ist zu entnehmen:

Brutvögel: In 2018 erfolgte eine Erfassung der Brutvögel nach der Revierkartierungsmethode. Ergebnis ist, dass im Bereich der überplanten Fläche keine Brutreviere nachgewiesen werden konnten. Die Flächen werden von Star und Ringeltaube zur Nahrungssuche genutzt, jedoch ist diese Nutzung aufgrund der geringen Größe der Flächen und der Flächenbewirtschaftung (insbesondere Mähnutzung, keine Beweidung) nicht essentiell für die Vorkommen.

Amphibien, Reptilien: In 2017 und 2018 wurde die Fläche an insgesamt 7 Terminen auf Reptilienvorkommen hin untersucht. Ergebnis ist, dass keine Reptilien festgestellt werden konnten. Mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Amphibienarten ist im B-Plangebiet nicht zu rechnen.

Fledermäuse: Mit Quartieren ist im Vorhabengebiet aufgrund fehlender Höhlen oder Spaltenverstecke nicht zu rechnen, allerdings kann das Vorhabengebiet potenziell eine Bedeutung als Nahrungsraum für Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Rauhaufledermaus besitzen. Aufgrund der Größe der jeweiligen Nahrungsreviere und der Ausprägung und Lage der Vorhabenfläche (Mähwiesennutzung, keine Beweidung; an 3 Seiten angrenzend an Bebauung, daher

⁷ Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2018, Karin Bohrer, Landschaftsarchitekten, Petershagen, Seite 1

Begründung

Belastung durch Lichtverschmutzung) ist die Vorhabenfläche nicht essentiell für potenzielle Fledermaus-Vorkommen.

Im Ergebnis werden durch die Umsetzung des B-Plans Nr. 207 die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG nicht ausgelöst. Die Durchführung von Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Auswirkungen auf das FFH- und Vogelschutzgebiet Steinhuder Meer: Eine überschlägige Prüfung möglicher bau-, anlage- oder betriebsbedingten Wirkungen ergibt, dass mit einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung des FFH- und Vogelschutzgebiets nicht zu rechnen ist.

Für den Artenschutz wird über die textliche Festsetzung geregelt, dass eine artenschutzgerechte Beleuchtung an den Gebäuden und im Bereich der privaten Erschließung vorzusehen ist. Die 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 ist festzustellen, dass eine Bebauung, mit der angestrebten Nutzung und in dem geplanten Umfang, aus artenschutzrechtlicher Sicht ohne erhebliche Folgen ist.

4.1.3. Bilanzierung des Eingriffs

Zur Beurteilung der weiteren Belange von Umwelt- und Naturschutz wird eine Bilanz des Eingriffs erstellt und die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter – im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung – werden kurz beschrieben und bewertet.

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.

Für den genannten Untersuchungsraum ergibt sich eine Bilanzierung, die in der folgenden Tabelle rechnerisch nachvollzogen werden kann (vergleiche Tabelle).

Der Ausgangszustand (A) orientiert sich bei der Bilanzierung an den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan (vgl. Anlage 2).

Begründung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, Gem.-Bedarf, GRZ 0,15, inkl. Überschreitung 50% (max.Versiegelung)	22 %	6.213 m ²	1.367 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	70 %	6.213 m ²	4.349 m ²	2	1	2	8.698
4.7	Grünanlage, strukturreich mit Baumbestand - Flächen mit Pflanzbindung	8 %	6.213 m ²	497 m ²	5	1	5	2.485
Gesamtfläche				6.213 m²	Gesamtflächenwert A:			11.183

Im Bebauungsplan werden lediglich die maximalen Grundflächen der Ferienhäuser mit 65 m² zuzüglich einer Terrasse von maximal 20 m² definiert. Der städtebauliche Entwurf zeigt die maximale bauliche Dichte mit 17 Ferienhäusern im Bereich SO 1 auf. Zusätzlich zu jedem Ferienhaus darf eine Garage/Carport und Zufahrt 30 m² nicht überschreiten. Daraus ergibt sich die maximale Versiegelung von 115 m² je Ferienhaus. Im Ergebnis liegt die gesamte versiegelte Fläche bei maximal 1.955 m².

Für die Teilfläche SO 2 besteht die maximal rechtlich zulässige Versiegelung für Gebäude von 240 m². Zuzüglich können 100 m² als Erschließungsflächen angerechnet werden. Zusammen können somit 340 m² versiegelt werden.

Für die Erschließungsfläche (GFL-1), ergänzt durch die Fläche für die Abfallentsorgung und die Besucherstellplätze, wird trotz der Nutzung der Gesamtfläche aufgrund der Versickerungsfähigkeit der Oberfläche ein Korrekturfaktor von 0,7 angesetzt.

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	(SO-1-ohne GLF1, ohne Besucherstellplätze) versiegelte Fläche, entspr. GR 65 m ² + 20 m ² + 30 m ² = 115 m ² x 17 = 1955 m ² (max.Versiegelung)	41,86 %	4.670 m ²	1.955 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen - inkl. Pflanzbindung	58,14 %	4.670 m ²	2.715 m ²	2	1	2	5.430
1.1	(SO-2) versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GR 240 m ² + 100 m ² = 340 m ² (max.Versiegelung)	43,65 %	779 m ²	340 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	56,35 %	779 m ²	439 m ²	2	1	2	878
1.3	(GFL-1 + Fläche für Abfall + Besucherstellplätze) Teilversiegelte- oder unversiegelte Flächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen oder Dränpflaster)	100,00 %	764 m ²	764 m ²	1	0,7	0,7	535
Gesamtfläche				6.213 m²	Gesamtflächenwert B:			6.843

C. Gesamtbilanz	Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = Gesamtbilanz C
	Gesamtflächenwert B (6.843 Punkte) - Gesamtflächenwert A (11.183 Punkte) = -4.340 Punkte

Begründung

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 **4.340 Punkten**.

Aufgrund der Festsetzungen im Rahmen der Planänderung ergibt sich somit ein rechnerisches Defizit, das aus dem Wegfall der ehemals zulässigen Bebauung bzw. der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen und der moderaten Erhöhung der Grundflächenzahl resultiert.

Grundsätzlich hilft das Planungsvorhaben eine derzeit brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung ist überwiegend anzunehmen, dass diese zu einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft führen als eine Entwicklung im Außenbereich.

Der Wegfall des zwischenzeitlich entwickelten „mesophilen Grünlandes“ wird unabhängig von dieser Bilanz bereits vollständig ausgeglichen, indem eine externe Biotopersatzfläche mit einer Größe von ca. 6.620 m² von Extensivgrünland in mesophiles Grünland aufgewertet wird. Die Fläche mit 4 Wertpunkten im Ausgangszustand (Biototyp 3.4 - Intensivwiese, -weide, artenarm) erfährt eine Aufwertung um 1 Punkt zum Biototyp 3.5 - Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide mit 5 Wertpunkten im Zielzustand. Somit entsteht auf der Fläche eine Aufwertung von 6.620 Wertpunkten (vgl. Anlage 5).

Wie bereits zuvor dargelegt, wird innerhalb des geplanten Ferienhausgebietes der Eingriff bestmöglich minimiert und soweit durch grünordnerischen Festsetzungen ausgeglichen, wie es möglich ist. Insofern kann auch bei diesem Verfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren auf eine zusätzliche, externe Kompensation verzichtet werden.

4.1.4. Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter

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 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 gegebenenfalls leicht abweichenden Schutzansprüche der Nutzer, werden durch die Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung, die Orientierung der Infrastruktureinrichtungen zur Rote-Kreuz-Straße und die Festsetzungen

Begründung

der Örtlichen Bauvorschrift bestmöglich reduziert. Beide Freizeitnutzungen dienen grundsätzlich der Erholung ihrer Bewohner und lösen daher keine erhebliche Betroffenheit aus.

Unter Berücksichtigung der genannten nachbarschaftsschützenden Belange ist von einer erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut nicht auszugehen.

Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits im Kapitel 4.1.2 eingegangen.

Die un bebauten Flächen der Grundstücke sind vorwiegend anthropogen geprägt. 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.

Die Arten des mesophilen Grünlands werden durch Mähgutübertragung auf die externe Biotopersatzfläche so weit möglich erhalten.

Boden, Versiegelung

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 von 3.907 Punkten numerisch errechnet wurde.

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine sinnvolle Nutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche. Dem steht eine Vermeidung von Eingriffen im Außenbereich mit möglicherweise höheren Wertverlusten gegenüber. Auf die Minimierung der Eingriffe und den bestmöglichen Ausgleich auf den Pflanzfläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde bereits hingewiesen. Der Gesetzgeber verzichtet daher bei Planungen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren auf einen Ausgleich der Eingriffe. Zusätzlich wird auf die reduzierte Versiegelung der Erschließungsflächen verwiesen, die lediglich als wassergebundene Decken bzw. mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt werden dürfen.

Zum Bodenschutz wird im Bebauungsplan auf die gängigen DIN-Normen verwiesen. Darüber hinaus sollen sich Arbeitsflächen auf das notwendige Maß beschränken.

Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz

Begründung

vor Verdichtung erfolgen. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschieben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB).

Landschaft und Landschaftsbild

Grundsätzlich handelt es sich um ein Vorhaben im Baubestand einer Wochenendhaussiedlung, die vollständig städtebaulich integriert ist und ausschließlich private Flächen umfasst. Durch die angestrebte lockere Bebauung der Ferienhaussiedlung bei gleichzeitiger Festsetzung der Höhe der Ferienhäuser ist eine ausreichende Integration in das Landschaftsbild zu erwarten. Auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift, die darauf ausgerichtet ist, den waldähnlichen Charakter der Bebauung zu betonen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)

Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt. Zwei Anschlüsse an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation sind innerhalb des Plangebietes (GFL-02) gegeben.

Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen und die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen erfahrungsgemäß eingeschränkt. Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes in Bezug auf dieses Schutzgut ist bereits in der Gesamtbilanz (vergl. Bilanzierung des Eingriffs) enthalten. Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück schadlos zur Versickerung zu bringen. Auch die reduzierte Versiegelung der Erschließungsflächen trägt zum Schutz des Grundwassers bei.

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.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Begründung

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.

4.1.5. 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.

Durch die Überbauung der Grünlandflächen mit Ferienhäusern und der damit verbundenen Bodenversiegelung und der intensiveren Nutzung der Gartenflächen, ist mit einer Veränderung des örtlichen Kleinklimas zu rechnen.

Grundsätzlich dient die Nachverdichtung auf einer arrondierten Fläche im Bestand der umgebenden 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.

4.1.6. 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

Begründung

vermeidende (Innenentwicklung) oder vermindernde Maßnahmen ausreichend berücksichtigt.

5. Private und Sonstige Belange

5.1.1. Nachbarschutz

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 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.

5.1.2. 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.

5.1.3. Altlasten und Immissionen

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

5.1.4. Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation, Landentwicklung in Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im Dezember 2025 für den Standort die Luftbildauswertung durchgeführt (AZ: BA-2025-04973). Nach Prüfung der Luftbilder wird

Begründung

keine Kampfmittelbelastung vermutet. Der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel hat sich nicht bestätigt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Allgemeiner Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover – umgehend zu benachrichtigen.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)

Neben den planungsrechtlichen Regelungen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) erlassen, um die expliziten Gestaltungsziele, die sich dem Bodenrecht entziehen, zu gewährleisten.

Um ein städtebaulich angemessenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu gewährleisten, wird festgelegt, dass geneigte Dächer sind mit Dachneigungen von 20° bis 48° herzustellen sind. Flachere Dachneigungen und Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht für technische Anlagen, Belichtungsflächen oder sonstige zulässige Nutzungen erforderlich sind.

Mit der Festsetzung zur Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers wird ein ökologischer Beitrag geleistet. Dies gilt ebenso bei der Festlegung der Versiegelung der Erschließungsflächen (GFL-01 und die Flächen für die Abfallentsorgung), die als Schotterflächen bzw. Flächen mit wassergebundener Oberfläche hergestellt oder alternativ als Pflasterfläche mit einem vergleichbaren Versickerungsbeiwert befestigt werden darf. Der Müllsammelplatz ist ergänzend blickdicht einzufrieden. Dabei können heimische immergrüne Pflanzen (Efeu, Liguster, Eibe) verwendet werden.

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Begründung

7. Planungshinweise und Verfahrensvermerke

7.1. Flächenbilanz

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

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	6213 qm	100,0 %
Sondergebiet (SO1) - inkl. GFL-1-Fläche	5390 qm	86,8 %
Sondergebiet (SO2)	779 qm	12,5 %
Fläche für Abfallentsorgung, Müllsammelplatz	44 qm	0,7 %

weitere Flächenangaben (überlagernd)	
Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)	3264 qm
Erschließungsweg (GFL-1)	648 qm
Besucherstellplätze (im Gebiet SO1)	72 qm
Leitungsrecht (GFL-2)	558 qm

Stand: aktualisiert Mai 2026, Angaben auf volle Quadratmeter gerundet

7.2. Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise

Die überplanten Grundstücksbereiche sind bereits im Eigentum eines Vorhabenträgers. Nach Plandurchführung ist vorgesehen, die Gesamtfläche oder Teilflächen in bebautem oder unbebautem Zustand zu verkaufen. 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.

7.3. 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.

Begründung

7.4. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden ausgearbeitet von

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

Bad Nenndorf, den

7.5. Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 207 „Bultgärten“, 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 (Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.)

Mardorf, Rote-Kreuz-Straße Luftbild 2013



Sachgebiet Stadtplanung
Bearbeitung: Fr. Zerr
Datum: 16.02.2016

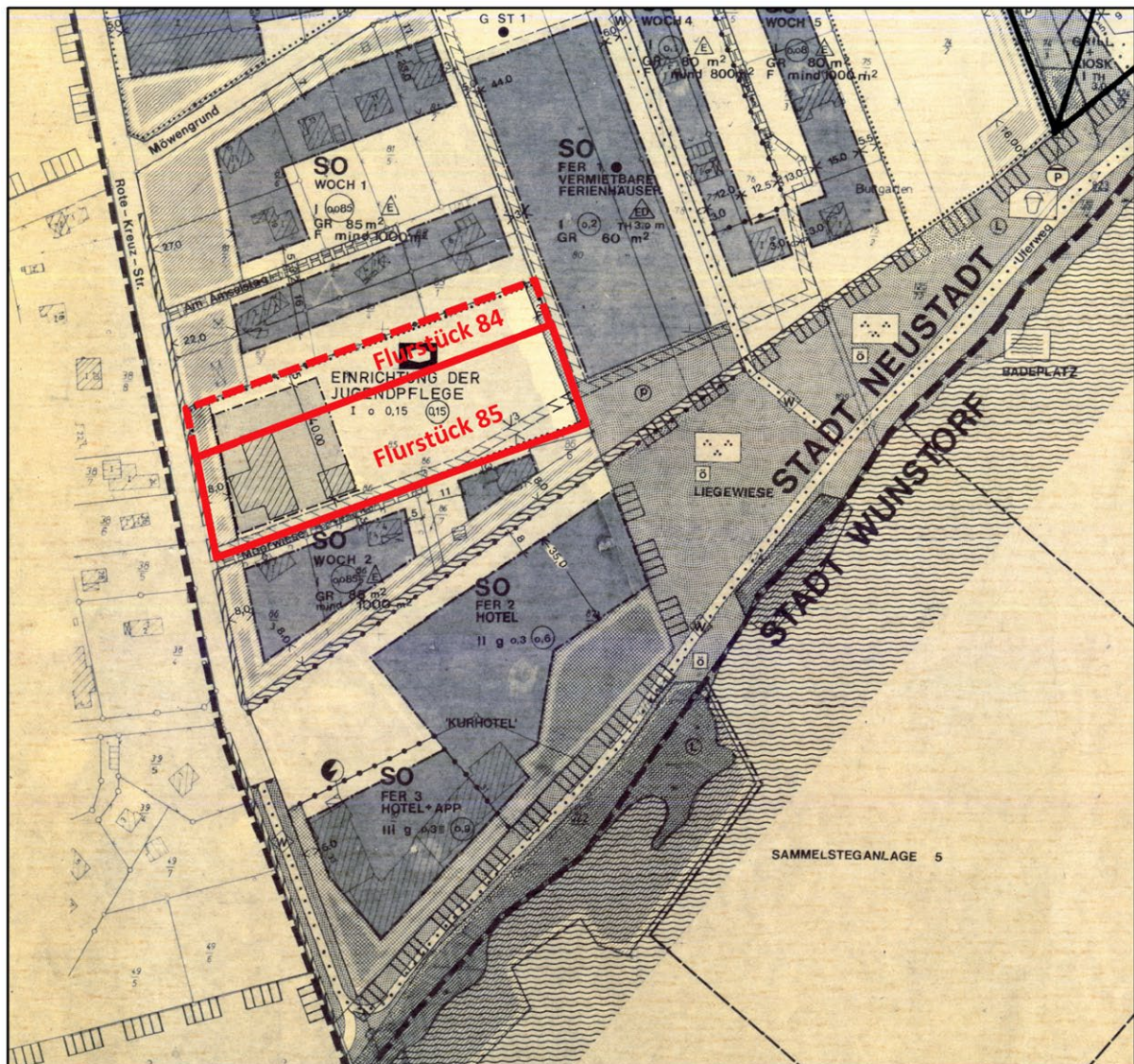


Anlage 2

Ursprungsbebauungsplan (Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.)

Planzeichnung Bauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“ (Ausschnitt)

Anlage 2



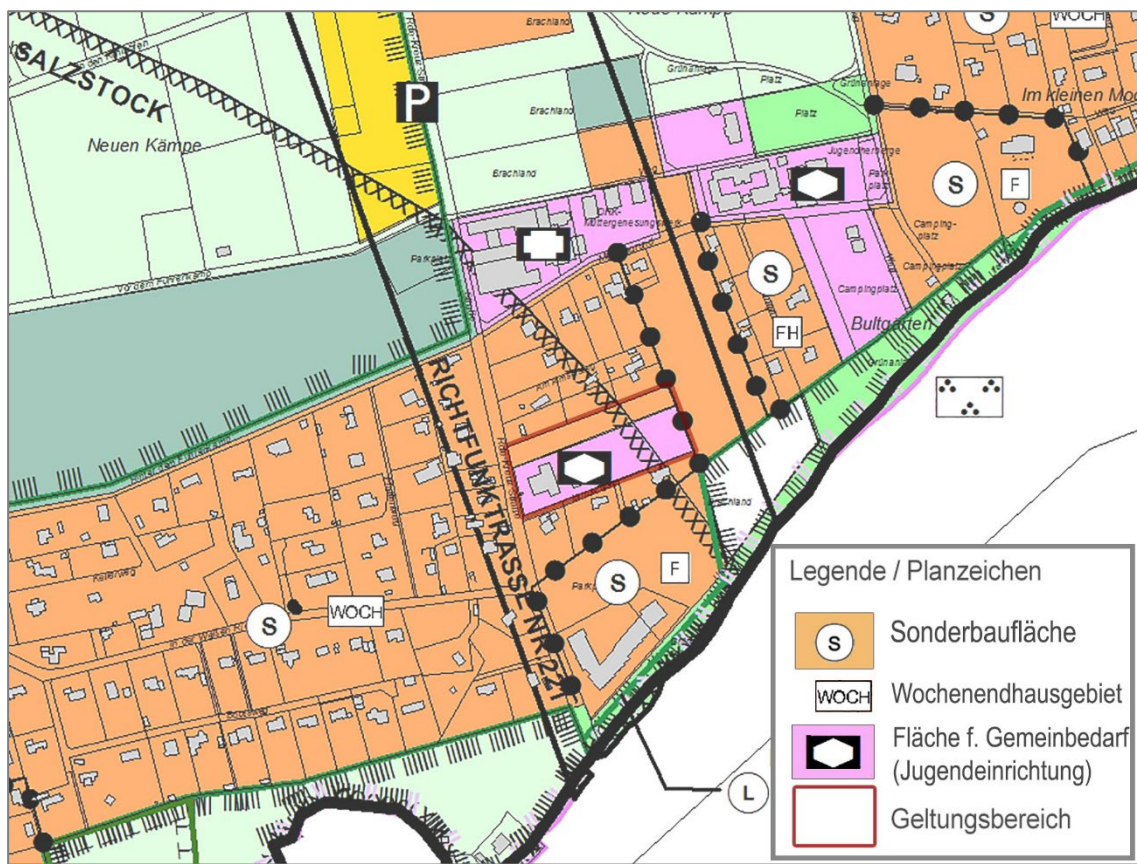
Auszug aus dem Bauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, rechtskräftig seit dem 20.08.1988 (unmaßstäbig)

Plan im Original Maßstab 1/1000, genordet (rot umrandet - Geltungsbereich der Änderung)

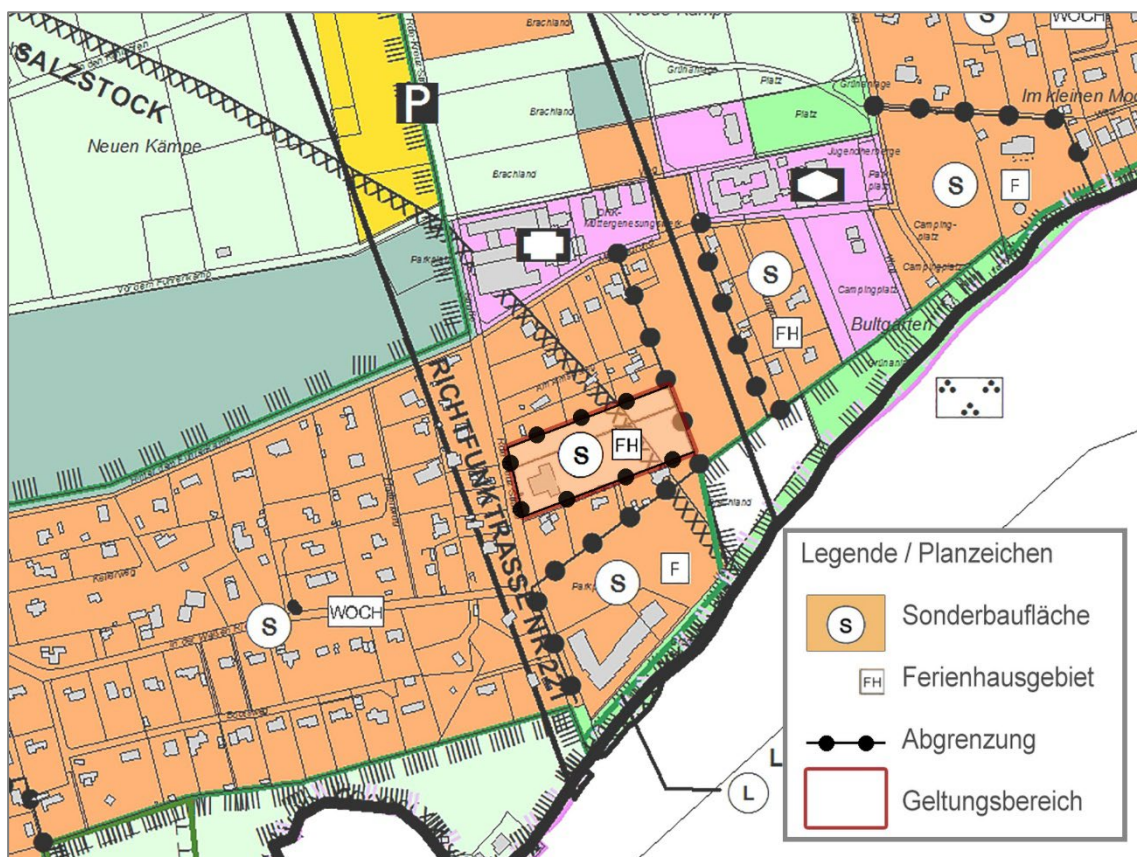
Anlage 3

Flächennutzungsplan 2000 – Korrektur im Wege der Berichtigung

Planzeichnung – ALT



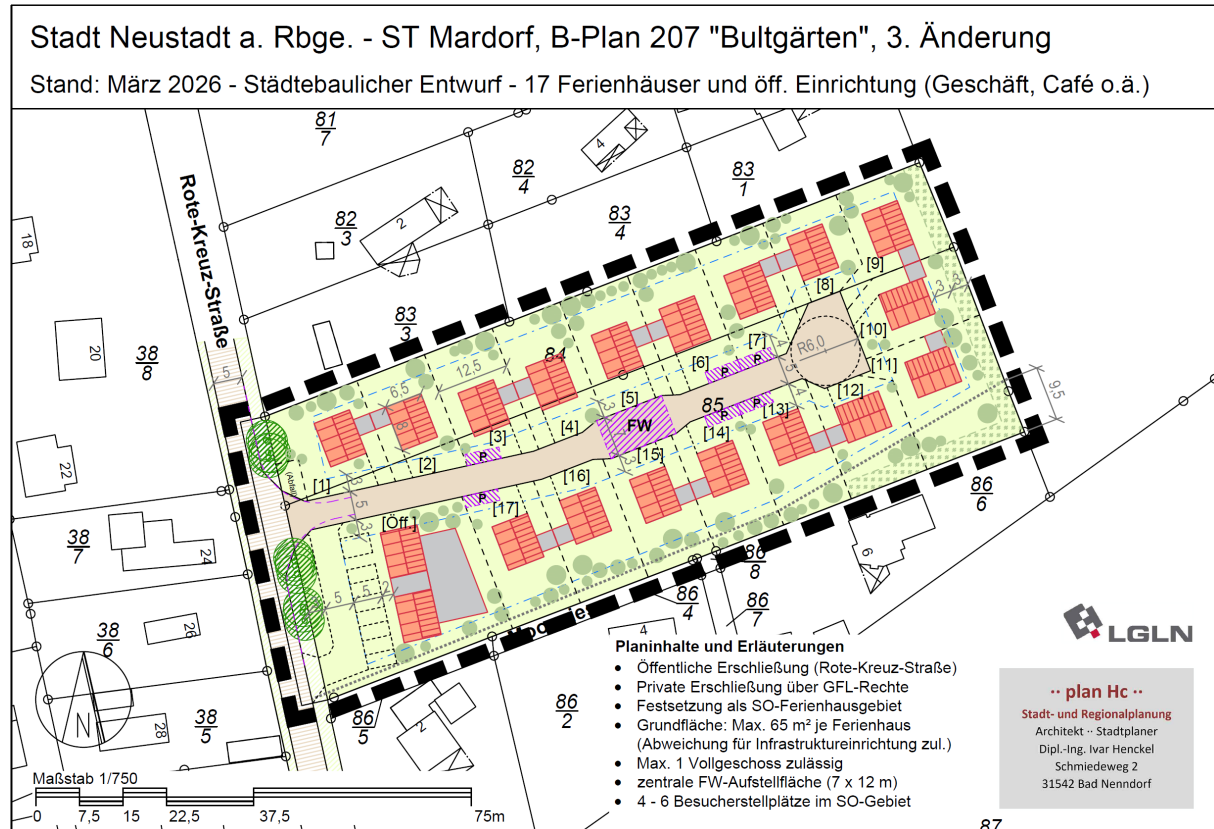
Planzeichnung – NEU (Berichtigung, nachrichtlich)



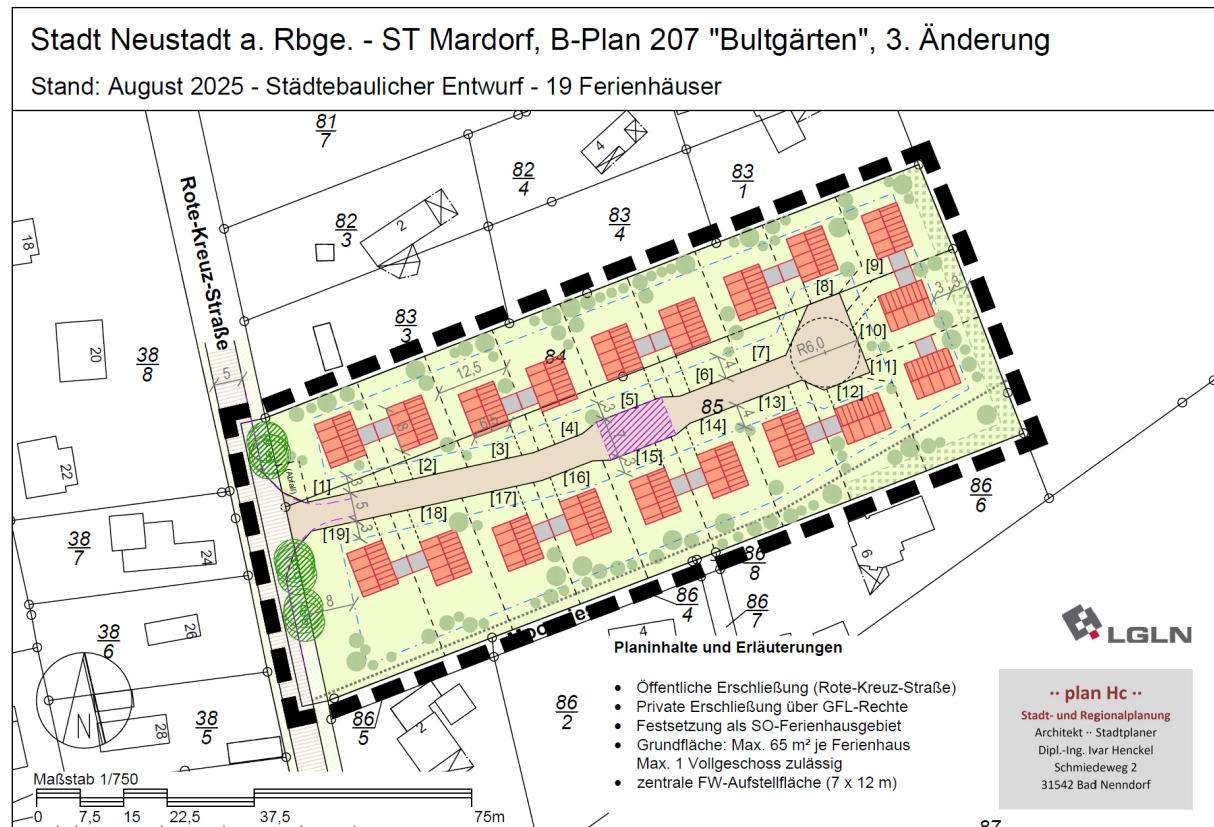
Anlage 4

Konzept mit Ferienhäusern, städtebaulicher Entwurf

Variante 1 (aktualisiert, März 2026)



Variante 2 (August 2025)



Anlage 5

Karten zur Grünordnung (Biotoptypen und Maßnahmenfläche)



Biotoptypen-Kartierung 2024 (Seite 4)

Biologin, Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, Petershagen

Biotopersatzfläche



**Vorbereitung der
Maßnahmenfläche mit der
Anlage von 4 Aussaatstreifen
quer zur Bewirtschaftungs-
richtung**














































Maßnahmenfläche: Entwicklung von mesophilem Grünland auf der Fläche der Gemarkung Mardorf, Flur 18, Flurstück 76/1, Biologin, Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, Petershagen (Mai 2025, Seite 8)

Anlage 6

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, Kelleries 14, Ludwigs Frühe, Schattenmorelle	III			bis 15 m			
Süßkirsche	Büttners Rote Knorpel, Dönissens Gelbe Knorpel, Mittelfrühe Herz, Schneiders Späte Knorpel, Hadelfinow	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