

# Urschrift

V.

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 210 "Weißer Berg" der Stadt  
Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mardorf - Landkreis Hannover

### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß, den Bebauungsplan Nr. 210 - innerhalb des Stadtteiles Mardorf gelegen - aufzustellen, wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 4.4.1985 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.4.1985

Der Bebauungsplan Nr. 210 ist aus dem am 9.10.1980 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt entwickelt.

Die Südgrenze des Bebauungsplangebietes Nr. 210 bildet im Uferbereich gleichzeitig die gemeinsame Gemarkungsgrenze zwischen den Städten Neustadt und Wunstorf. Um die bauleitplanerische Zielsetzung des Bebauungsplanes in der Gesamtheit erkennbar zu machen, wurden die Festsetzungselemente übergreifend auf das Gebiet der Stadt Wunstorf im Plan aufgenommen. Die über den räumlichen Geltungsbereich hinausgehenden Planungsdarstellungen haben jedoch ausschließlich illustrativen Charakter.

### 2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

### 3. Städtebauliches Konzept

Entsprechend der Aussage des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Hannover ist der großflächige Erholungsraum "Steinhuder Meer" zu einem "Naturpark" zu entwickeln. In diesem Rahmen wird Mardorf - als Stadtteil der Stadt Neustadt - die Funktion eines "Erholungsortes" zuerkannt und erhält somit eine erhebliche Bedeutung für den Fremdenverkehr.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird weiter der Norduferbereich des Steinhuder Meeres als "Erholungsschwerpunkt in der Landschaft" genannt, der im Bereich des Zweckverbandes Großraum Hannover als einer der Standorte für den sich aus der Bevölkerungskonzentration ergebenden Bedarf an Wochenendhäusern und Campingstellflächen zu entwickeln und zu sichern ist.

Der Stadtteil Mardorf, der sich mit seinen großflächigen Wochenendhaus- und Campingplatzgebieten sowie den vielen in Wassernähe etablierten Segelclubs und den Gaststättenbetrieben entlang des Nordufers des Steinhuder Meeres erstreckt, läßt diese Ansätze bereits erkennen.

Das Nordufer des Steinhuder Meeres stellt im Gesamtrahmen des Naturparks Steinhuder Meer den problemreichsten Teilbereich dar.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist insbesondere erforderlich, da der Funktionsablauf innerhalb der Wochenendhausgebiete gestört bzw. unzulänglich ist.

Folgende nachteilige Auswirkungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festzustellen:

- a) Starke Störungen durch eine ungeordnete verkehrliche Situation, insbesondere durch PKW-Wochenendbesucher, die hartnäckig nach Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Strandnähe suchen.
- b) Starke Belästigungen der Wochenendhausnutzer durch den parkraumsuchenden Verkehr, insbesondere durch Windsurfer.
- c) Negative Auswirkungen auf den Gebietscharakter eines Wochenendhausgebietes durch die Errichtung von überdimensionierten baulichen Anlagen. Es besteht die Gefahr des nicht gewollten "Umkippens" des Wochenendhausgebietes zu einem Wohngebiet.
- d) Fehlen öffentlicher Sanitäreinrichtungen sowie privater Infrastruktur für den Surferbedarf.
- e) Fehlen von Übernachtungs- und Beherbergungskapazität.
- f) Fehlender Parkraum für Windsurfer

Der Bebauungsplan Nr. 210 erfaßt in Mardorf einen Teilbereich des bereits vorhandenen Wochenendhausgebietes, in dem bereits Gaststättenbetriebe und ein Hotel bestehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende nachstehend aufgeführte städtebauliche Zielsetzungen erreicht werden:

- 1.) Die Sicherung der freien Zugänglichkeit der Uferzone für die Allgemeinheit.
- 2.) Sicherung des Gebietscharakters "Wochenendhausgebiet" durch angepaßte Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.
- 3.) Fernhalten des Kraftfahrzeugverkehrs von der Uferzone durch den Ausbau großräumiger Parkplatzanlagen an den Hauptzubringerstraßen unter gleichzeitiger Öffnung öffentlicher Wegeflächen (fußläufig) zum Uferbereich.
- 4.) Ordnen der innerörtlichen Erschließung durch öffentliche und private Wegeflächen.
- 5.) Festsetzung des durchgehenden Wanderweges entlang der Uferzone mit hohem Erlebniswert.

---

- 6.) Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes.
- 7.) Entwicklung eines Schwerpunktes für den Surfsport.

Wie unter Punkt c) bereits angedeutet wird, ist im Zuge der erfolgten baulichen Entwicklung innerhalb der Wochenendhausgebiete die Tendenz des "Umkippens" zu einem Wohngebiet zu erkennen. Daraus ableitend konzentrieren sich die im Bebauungsplan Nr. 210 getroffenen Maßnahmen, bezogen auf die Wochenendhausansiedlungen, darauf, unter weitestgehender Berücksichtigung der gewachsenen Struktur in städtebaulicher Hinsicht Verbindlichkeiten zu schaffen, welche die Identität des Wochenendhausgebietscharakters wahren.

Der Uferbereich südlich "Kiefernweg" soll zu einer Surfeinsatzstelle gem. § 14 (2) der "Verordnung zur Regelung des Gemeindegebrauchs am Dümmer und Steinhuder Meer" entwickelt werden.

Die Ausweisung einer Surfeinsatzstelle im Bereich Kiefernweg entspricht nicht vorrangig der Interessenlage der Stadt Neustadt a. Rbge., sondern geschieht vor allem auf Drängen der Bezirksregierung Hannover und des Landkreises Hannover, um eine erste Surfeinsatzstelle mit den zugehörigen Infrastruktureinrichtungen auf dem Steinhuder Meer festsetzen zu können. Grundstückseigentümer sind landseitig der für die Naherholung zuständige Zweckverband Großraum Hannover und wasserseitig das Land Niedersachsen, vertreten durch die Bezirksregierung Hannover. Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt mit der Abgrenzung des Surfbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bewältigung der Probleme, die durch das Windsurfen am Steinhuder Meer und hier insbesondere am Kiefernweg schon heute bestehen, zu schaffen; sie geht daher davon aus, daß sowohl die planerischen,

naturschutzrechtlichen und finanziellen Konsequenzen der Ausweisung einer Surfeinsatzstelle am Kiefernweg von diesen Behörden in ihrer jeweiligen Zuständigkeit getragen werden.

Neben Sanitär- und Abfallbeseitigungseinrichtungen müssen vor allem weitere öffentliche Stellplätze geschaffen werden. Um das Parkplatzproblem für die Surfer zu verbessern, ist die Anlage eines weiteren Parkplatzes im Bereich der verlängerten "Badestraße" außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vorgesehen.

Diese Anlage soll in erster Linie die Parkplatzkapazität für die Surfeinsatzstelle am "Kiefernweg" erhöhen. Nach dem Verkehrskonzept für das Nordufer des Steinhuder Meeres der Stadt Neustadt a. Rbge. soll der Zielverkehr zu den Freizeit- und Erholungseinrichtungen am Nordufer nach Ausbau des "Pferdeweges" über die verlängerte "Badestraße" geführt werden, während das Teilstück der "Meerstraße" zwischen "Badestraße" und der Einmündung "Pferdeweg" rückgebaut werden soll. Im Rahmen der Planfeststellung für den Ausbau des "Pferdeweges" soll ein breiter Fußweg vom geplanten Parkplatz bis zum Kiefernweg berücksichtigt werden, um den Surfern sowohl über die "Badestraße" als auch über den "Kiefernweg" eine Zuwegung zur Surfeinsatzstelle anzubieten. Die Erschließungsstraßen "Kiefernweg" und "Badestraße" sollen so eng gestaltet werden, daß das Parken der Surfer und Wochenendhausgäste nicht möglich ist, ohne den gesamten Verkehrsfluß zu unterbrechen.

Der im Uferbereich verlaufende öffentliche Hauptwanderweg ist Teil des Uferwanderweges rund um das Steinhuder Meer. Auf den Uferwanderweg führen Wanderwegeverbindungen aus den Erschließungsstraßen und aus den Wochenendhausgebieten.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

##### 4.1. Bauliche Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird entsprechend der heute vorhandenen Nutzung als Sondergebiete Wochenendhausgebiete SO

Woch 1 bis 13

festgesetzt.

Das Wochenendhausgebiet dient der Erholung, dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern und Anlagen sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.

Als Art der baulichen Nutzung werden für die Wochenendhausgrundstücke entsprechend dem in der Baunutzungsverordnung § 10 bestimmten Gebietscharakter Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der näheren Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiete" festgesetzt. Die Bauweise wird mit der Maßgabe "nur Einzelhäuser zulässig" bestimmt.

Zur Vermeidung einer weiteren baulichen Verdichtung der SO wird unter Absatz 4 Ziffer 1 der textlichen Fest-  
Woch  
setzungen für die Sondergebiete Wochenendhausgebiet fest-  
gesetzt, daß für die Errichtung eines Wochenendhauses der  
Nachweis des Baugrundstückes von besonderer Bedeutung ist.  
Dies gilt insbesondere für die in weiten Teilen vorhandenen,  
unparzellierten, großflächigen Grundstücke, die eine geordnete  
Bebauung erschweren und damit die städtebaulichen Ziel-  
setzungen unterlaufen.

Der Begriff des Baugrundstückes regelt sich nach § 4 (1)  
NBauO.

Deutlich wird, daß auf einem Baugrundstück nur ein Wochen-  
endhaus errichtet werden darf.

Weiter wird unter Absatz 4 Ziffer 1 der textlichen Fest-  
setzungen die Mindestgröße der Baugrundstücke für die ver-  
schiedenen Bereiche festgesetzt.

Die differenzierte Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße  
je Baugrundstück orientiert sich an den jeweils vorhandenen  
Grundstücksgrößen mit dem planerischen Ziel, eine weitere  
Teilung des Grundstückes zu weiteren Baugrundstücken nur  
dort zu ermöglichen, wo eine weitere Verdichtung durch den  
Erwerb von Flächen unbedenklich ist.

Gemäß § 10 (3) BauNVO wird die zulässige Grundfläche der  
Wochenendhäuser auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Die auch hier vorgenommene differenzierte Festsetzung orien-  
tiert sich an dem planerischen Ziel der "geordneten Ent-  
wicklung der Wochenendhausbebauung", wobei die "Wochenend-  
hausgebiete nicht wie die Wohngebiete dem ständigen Wohnen  
zu dienen bestimmt sind" (§ 10 (1) BauNVO).

(Siehe hierzu auch Abschnitt 4 Ziffer 2 textl. Festsetzungen  
Nebenanlagen und Garagen.)

Festgestellt wurde bei der baulichen Bestandsaufnahme in der  
Tendenz eine erhebliche Überschreitung der jeweils  
genehmigten Ausnutzung der Baugrundstücke für Wochenend-  
häuser.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientierte  
sich dabei jeweils bereits an einer Ausnutzung, die deutlich  
über dem jeweils genehmigten Maß der Nutzung lag, jedoch  
nicht an dem in Einzelfällen festgestellten bzw. realisierten  
Höchstmaß der baulichen Nutzung. Eine Legalisierung des fest-  
gestellten Höchstmaßes der baulichen Nutzung ist nicht  
Planungsziel und würde eindeutig dem Gebietscharakter  
SO widersprechen.

Woch

Die Geschoßflächenzahl von 0,08 errechnet sich aus der Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm und der maximal überbauten Fläche von 80 qm für ein Wochenendhaus. Dies entspricht den Zielvorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. für die Wochenendhausgebiete am Nordufer des Steinhuder Meeres. Im gesamten Norduferbereich besteht die Tendenz zur Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohnhäusern mit erstem Wohnsitz. Die Stadt Neustadt a. Rbge. sieht im Bereich der Bauleitplanung die Möglichkeit, über eine Begrenzung der Wochenendhausgröße diesen Entwicklungen entgegenzuwirken. Dabei kann allerdings nicht unberücksichtigt werden lassen, daß in Teilbereichen durch bereits vorhandene Grundstücksparzellierungen die Mindestgrundstücksgröße nicht mehr erzwungen werden kann und sich von daher die zulässige Geschoßflächenzahl entsprechend ändert. (Beispiel SO woch 9, SO woch 10.) Das SO woch 6 unterscheidet sich wesentlich von den angrenzenden Wochenendhausgebieten. In diesem Falle ist ein ehemaliger Campingplatz, der sich zum Wochenendhausgebiet verfestigt hatte, durch Maßnahmen der Bauordnung saniert worden. Die vorhandenen Parzellen waren teilweise so klein, daß selbst bei der höchst zulässigen Geschoßflächenzahl von 0,2 nur maximal 60 qm überbaute Flächen möglich sind.

Die weitere Entwicklung der weiträumigen Sondergebiete Wochenendhausgebiete SO entlang des Nordufers zu Wohnge-

#### Woch

bieten ist städtebaulich nicht vertretbar, weil dadurch der Erholungswert des Uferbereiches des Steinhuder Meeres weiter gemindert würde. Schon deshalb ist eine enge Fassung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in den Wochenendhausgebieten notwendig.

In den Wochenendhausgebieten sind zuzüglich zur maximal zulässigen Grundfläche eines Wochenendhauses Bootsschuppen oder Garagen bis zu einer Grundfläche von 25 qm innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen sind, müssen auf die höchstzulässige Bebauung angerechnet werden. Mit dieser Maßgabe wird verhindert, daß das Wochenendhausgebiet durch einen überhöhten Anteil an Nebenanlagen zersiedelt wird.

Die überbaubaren Flächen sind relativ großzügig ausgewiesen worden, um den Grundstückseigentümern zur Schonung des Waldbestandes ausreichende Möglichkeiten für die Standortwahl für das Wochenendhaus und die Nebenanlagen bzw. Garagen zu eröffnen.

Eine Örtliche Bauvorschrift zur Festsetzung der Dachneigung wird von der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht vorgelegt, weil aufgrund der vorhandenen Bebauung ein solches Instrument weitgehend wirkungslos bleiben müßte und unter Gleichheitsgrundsätzen auch nur schwer durchzusetzen wäre. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird im wesentlichen bei eingeschossiger Bauweise durch die maximale überbaubare Fläche und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl bestimmt. Abhängig von der

Grundstücksgröße wird sich somit die zulässige Geschoßfläche entweder im Erdgeschoß oder im Erdgeschloß zuzüglich ausgebauten Dachgeschoß ergeben, wobei im letztgenannten Fall in der Regel weniger Grundfläche verbaut würde.

Die Wochenendhausgebiete waren früher in das Landschaftsschutzgebiet H 1 einbezogen. Der Umfang der inzwischen erreichten baulichen Entwicklung rechtfertigte jedoch den Verbleib im Landschaftsschutzgebiet nicht mehr. Folglich wurden diese Gebiete mit dem Planungsziel herausgelöst, den das Landschaftsbild prägenden vorhandenen Baumbestand innerhalb der Wochenendhausgebiete in städtebaulicher und landschaftspflegerischer Hinsicht über bauleitplanerische Maßnahmen festzuschreiben und aufzufüllen. Die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde in Absatz 4 Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen geregelt. Von der Möglichkeit der Aufstellung einer Baumschutzsatzung wird kein Gebrauch gemacht, weil der überwiegende Nadelholzbestand nicht standortgerecht ist und die Anforderungen des § 28 des Nieders. Naturschutzgesetzes an geschützte Landschaftsteile nicht erfüllt.

Die großzügige Abgrenzung der überbaubaren Flächen ist vor dem Hintergrund erfolgt, insbesondere bei noch unbebauten Grundstücken die Standortwahl für ein Bauvorhaben abhängig vom vorhandenen Baumbestand zu ermöglichen. Diese Festsetzung soll dazu dienen, zumindest den wertvolleren Baumbestand zu schützen. Darüber hinaus ist zu bedenken, daß insbesondere um die Wochenendhäuser herum, aber auch an besonderen Standorten auf dem Grundstück, Einwirkungen von Licht und Sonne nicht verwehrt werden können. Da die Erfahrung gerade in diesem Wochenendhausgebiet gezeigt hat, daß die Grundstückseigentümer auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan auf die weitgehende Erhaltung des Baumbestandes bedacht sind, ist auch in Zukunft nicht zu befürchten, daß der waldartige Charakter verlorenght.

Die potentielle natürliche Vegetation ist trockener Eichen-Birkenwald und im Uferbereich Erlenbruchwald. Um die bestehende Baumsubstanz zu sichern, ist textlich festgesetzt worden, daß in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Flächen die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten sind, und daß standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen sind.

Bei Neuanpflanzungen und Ersatzpflanzungen ist die folgende Liste zu beachten:

Standortgerechte Gehölze an Trockenstandorten

Bäume

Sandbirke	Betula pendula
Stieleiche	Quercus robur

Sträucher

Brombeere	Rubus spec.
-----------	-------------

Standortgerechte Gehölze an Feuchtstandorten

Bäume

Moorbirke	Betula pubescens
Aspe	Populus tremula
Erle	Alnus glutinosa

Sträucher

Öhrchenweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Faulbaum	Rhamnus frangula

Verwendbare Gehölze an Trockenstandorten

Bäume

Traubeneiche	Quercus petraea
Kiefer	Pinus sylvestris

Sträucher

Wacholder	Juniperus communis
Besenginster	Sarothamnus scoparius

Verwendbare Gehölze an Feuchtstandorten

Bäume

Esche	Fraxinus excelsior
-------	--------------------

Sträucher

Salweide	Salix caprea
Wasserschneeball	Viburnum opulus



Die Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nur in der Breite der erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen werden, um den geschlossenen Eindruck der Eingrünung zu erhalten. Nebenanlagen sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig, um den zusammenhängenden Baumbestand weitgehend zu schonen.

Das Sondergebiet SO            soll dem Bestandsschutz und der Ent-  
wicklungsmöglichkeit der bestehenden Schank- und Speisewirt-  
schaft "Kiefernklause" Rechnung tragen. Die bestehende Gast-  
stätte ist zur Versorgung der Wochenendhausnutzer und der  
Naherholungssuchenden geeignet und wird durch großzügige  
überbaubare Flächen in ihrer Entwicklungsfähigkeit unter-  
stützt. Für dieses Sondergebiet wird mit einer GFZ von 0,2  
das zulässige Höchstmaß der BauNVO festgesetzt, um bei der  
in diesem Bereich üblichen Grundstücksgröße eine maximale  
Entwicklungsmöglichkeit zu gewährleisten.

In dem SO            mit der Zweckbestimmung "Einrichtungen für  
Freizeitwecke" ist die bestehende Surfschule festgeschrieben  
worden. Dieses Grundstück liegt sehr günstig zur Surfein-  
satzstelle und zu den Infrastruktureinrichtungen in den  
geplanten Sondergebieten Ferienhausgebiet Fer 1 und Fer 2.  
Über eine großzügige Ausweisung der überbaubaren Fläche und  
die höchstzulässige GFZ von 0,2 sollen dieser Einrichtung  
Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

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

Im Sondergebiet Ferienhausgebiet SO            soll neben dem  
bestehenden Hotelbetrieb die Errichtung von Ferienwohnungen  
ermöglicht werden. Die Lage dieses Grundstückes unmittelbar  
an der Surfeinsatzstelle bietet die Voraussetzung für die  
Abdeckung des Bedarfs an Ferienwohnungen für Surfer und  
andere Wassersportler.

In Abs. 2 Ziffer 2 der textl. Festsetzungen für die Sonder-  
gebiete Ferienhausgebiet soll neben der bestehenden Schank-  
und Speisewirtschaft auch die Errichtung von Läden und  
Kiosken zur Deckung des Bedarfs für den auf diesen Schwer-  
punkt konzentrierten Fremdenverkehr ermöglicht werden.

In Abs. 2 Ziffer 3 und Abs. 4 Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen für die Sondergebiete Ferienhausgebiet werden Infrastruktureinrichtungen für den Surfsport bzw. für den Wassersport allgemein zugelassen. Neben den unerläßlichen Infrastruktureinrichtungen für die Surfeinsatzstelle wie Sanitär- und Abfallbeseitigungseinrichtungen sollen in diesem Bereich Segel- und Surfschulen, Clubhäuser, Lagergebäude für Surfbretter oder andere Wassersportgeräte und Läden für den Wassersportbedarf zulässig sein. Die Errichtung von Lagermöglichkeiten für die Surfbretter soll dazu dienen, daß die meist mit dem PKW anreisenden Surfer wegen der Transportprobleme nicht zwangsläufig den Parkplatz Kiefernweg aufsuchen, sondern auf die Parkplätze an der verlängerten "Badestraße" ausweichen.

Neben den Infrastruktureinrichtungen für den Surfsport sollen im SO auch Räume für freie Berufe, die der

Fer 1

Gesundheit dienen, gem. § 13 BauNVO zulässig sein. Diese Festsetzung soll die Errichtung von Arzt- und Massagepraxen oder beispielsweise einer gewerblichen Sauna ermöglichen.

---

Als Maß der Nutzung wird eine max. II-geschossige Bebauung und eine max. GFZ von 0,6 festgesetzt. Die Beschränkung sowohl in der Geschossigkeit als auch in der baulichen Ausnutzung entspricht der "städtebaulichen Empfindlichkeit" des Schwerpunktes Surfeinsatzstelle am Rande der Wochenendhausgebiete am "Kiefernweg".

Im Sondergebiet Ferienhausgebiet SO sollen nur die

Fer 2

vorher beschriebenen Infrastruktureinrichtungen für den Surfsport und die für diese Nutzungen erforderlichen Stellplätze und Garagen zulässig sein. Da dieses Sondergebiet unmittelbar am öffentlichen Parkplatz "Kiefernweg" liegt, sollen Ferienwohnungen, Wirtschaften, Kioske und Räume für der Gesundheit dienende Berufe in diesem Bereich nicht zugelassen werden.

Um die in diesem Sondergebiet zugelassenen Einrichtungen möglichst auf kleiner Fläche zu konzentrieren, ist bei - der Umgebung angemessener - eingeschossiger Bebauung die max. zulässige Ausnutzung des Grundstückes mit GRZ 0,4 und eine GFZ von ebenfalls 0,4 vorgesehen.

In beiden Sondergebieten Ferienhausgebiet sollen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der dort zulässigen Einrichtungen ausnahmsweise zulässig sein, wenn dies zur Versorgung der Feriengäste oder zur Sicherheit dieser Einrichtungen erforderlich ist.

#### 4.2. Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die "Meerstraße", die zukünftig gem. Flächennutzungsplan ihre Durchgangsfunktion teilweise verlieren soll und nur noch Erschließungsfunktionen in Form einer Schleifen- oder Stichstraße zu erfüllen hat.

Das Wochenendhausgebiet soll weitgehend von Fremdenverkehr und Naherholung unberührt bleiben. Dieses Planungsziel wird einerseits dadurch erreicht, daß den Besuchern des Steinhuder Meeres in ausreichendem Umfange öffentliche, direkte Zuwegungen zum Uferbereich angeboten werden und andererseits die innere Erschließung des Wochenendhausgebietes durch entsprechende Festsetzungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger) privaten Charakter erhalten.

Als öffentliche Verkehrsflächen wurden die "Badestraße" und der "Kiefernweg" ausgewiesen, weil diese jeweils größere Wochenendhausgebiete erschließen und über öffentliche Wege die Verbindung zum Uferwanderweg herstellen. Der "Kiefernweg" hat darüber hinaus besondere Bedeutung als Erschließung für den öffentlichen Parkplatz, der dem Windsurfbereich zugeordnet ist.

Alle weiteren vorhandenen Wegeflächen sind private Flächen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Diese Festsetzung entspricht auch den Wünschen der jeweils betroffenen Anlieger als Nutzer der Wochenendhausgrundstücke, die sich wie auch bei den angrenzenden Bebauungsplanverfahren - deutlich gegen eine Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsflächen aussprachen.

Für diese Flächen entfällt für die Stadt Neustadt a. Rbge. die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht. Die Zugänglichkeit für die in diesen Flächen liegenden Infrastruktureinrichtungen ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Das gilt gleichermaßen für die Erschließung der Pacht- bzw. Eigentumsgrundstücke, deren Erschließung vertraglich mit dem Eigentümer der jeweiligen Wegeparzelle grundbuchlich gesichert ist. Es kann somit auf eine Festsetzung der privaten Straßen als öffentliche Verkehrsfläche aus Gründen der Erschließung verzichtet werden.

Im Bebauungsplanbereich besteht ein öffentlicher Parkplatz am südlichen "Kiefernweg", der dem Surfgebiet zugeordnet ist und etwa 75 Stellplätze umfaßt.

Da die vorhandene Anzahl der Stellplätze dem Bedarf für den Surfsport bei weitem nicht entspricht, beabsichtigt der Zweckverband Großraum Hannover - wie schon unter 3. erläutert - den Ausbau eines weiteren Parkplatzes mit 80 - 100 Stellplätzen außerhalb des Bebauungsplanbereiches im Dreieck "Meerstraße", "Pferdeweg" und verlängerte "Badestraße". Weitere Stellplätze sind im Bereich des "Surfschwerpunktes Kiefernweg" ohne schwerwiegenden Eingriff in schützenswerte Wald- und Dünenbereiche nicht möglich. Darüber hinaus werden bauliche Maßnahmen wie Straßeneinengungen bzw. Sperrung der Seitenräume der vorhandenen Erschließungsanlagen erforderlich, um den Naherholungsverkehr aus dem Wochenendhausgebiet herauszuhalten.

Der Uferwanderweg stellt die wichtigste fußläufige Verbindung am Nordufer des Steinhuder Meeres dar. Er wurde daher einschließlich der Zugänge zu den Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsfläche "Hauptwanderweg" ausgewiesen.

#### 4.3. Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen werden die aufgeweitete Uferzone des Steinhuder Meeres sowie die Flächen für grügestalterische Anlagen innerhalb der öffentlichen Parkplatzanlage festgesetzt. Während die Grünfläche innerhalb der Parkplatzanlage unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes einer Eingrünung nach Außen sowie der inneren Grünauflockerung der Parkflächen dient, werden an die Grünfläche der Uferzone, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes H 1 "Feuchtgebiet internationaler Bedeutung Steinhuder Meer" sind, nachstehend aufgeführte Forderungen gestellt:

- Aufwertung des gesamten Uferbereiches und Freimachen der verfügbaren Flächen von Zäunen, Campingwagen usw.
- Schaffung von Spiel- und Liegewiesen für alle Altersstufen, Freiflächenangebot für den Windsurfbetrieb.
- Gliederung des Uferbereiches durch die Abfolge von Erlebnisräumen in Verbindung mit der Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung sowie Neuanpflanzungen.
- Der Bereich zwischen Uferzone und Wochenendhausbebauung soll möglichst naturnah erhalten werden.

Der Bereich zwischen der Wochenendhausbebauung und der Uferlinie ist 1980 vom Zweckverband Großraum Hannover erworben worden; der darauf befindliche Campingplatz wurde umgesiedelt und alle weitgehend verwüsteten Flächen wurden rekultiviert. Da diese im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Rekultivierungsflächen nicht einer ordentlichen Forstwirtschaft unterliegen, werden für diesen Bereich private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wald" festgesetzt.

Forstliche Pflegemaßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer und den Naturschutzbehörden weiterhin möglich.

Der Bereich südlich des Hauptwanderweges bis zur Uferlinie ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Südlich des Kiefernweges ist innerhalb dieser Fläche ein Windsurfbereich abgegrenzt worden. Die öffentliche Grünfläche ist hier mit der Zweckbestimmung "Surfeinsatzstelle" gekennzeichnet worden. Innerhalb dieser Fläche sowie im Wasserbereich ist eine überbaubare Fläche für die Errichtung von Steganlagen für das Einsetzen der Surfbretter zum Schutze der Uferkante vorgesehen.

Diese Fläche wird bereits heute intensiv für den Surfsport genutzt.

Östlich und westlich des intensiv genutzten Windsurfbereiches befinden sich in der Uferzone schützenswerte Reste Erlbruchwald und Schilfbewuchs. Diese öffentlichen Grünflächen wurden mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

Die Bereiche zwischen Uferweg und der Grenze zur Stadt Wunstorf sollen möglichst naturnah erhalten werden.

#### 4.4. Ver- und Entsorgung

-----

Das Bebauungsplangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Telefon und Schmutzwasser angeschlossen. Trafostationen und Pumpstationen werden durch die entsprechenden Symbole gekennzeichnet.

Der Verlauf dieser Leitungen und Kanäle ist in den Bereichen, in denen sie nicht in öffentlichen Wegeflächen verlaufen, durch Leitungsrechte gesichert.

Eine gesonderte Oberflächenentwässerung ist aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus (Sand) nicht erforderlich; das Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken versickern. Der öffentliche Parkplatz ist nicht versiegelt ausgebaut worden.

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Hannover durchgeführt. Grün- und Gartenabfälle können auf den Wochenendhausgrundstücken kompostiert werden.

5.0 Städtebauliche Flächenbilanz

1. Fläche des Bebauungsplan-Entwurfes		ca. 309.220 qm
2. Wochenendhausgebiete		ca. 159.445 qm
Woch 1	=	24.280 qm
Woch 2	=	13.675 qm
Woch 3	=	3.460 qm
Woch 4	=	9.175 qm
Woch 5	=	970 qm
Woch 6	=	7.090 qm
Woch 7	=	970 qm
Woch 8	=	10.300 qm
Woch 9	=	3.070 qm
Woch 10	=	3.200 qm
Woch 11	=	31.875 qm
Woch 12	=	6.150 qm
Woch 13	=	45.230 qm
3. Ferienhausgebiete		ca. 5.200 qm
Fer 1	=	2.280 qm
Fer 2	=	2.920 qm
4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen		ca. 3.650 qm
Kiefernweg	=	1.600 qm
Badestraße	=	2.050 qm
5. Wanderwege		ca. 6.200 qm
6. Öffentlicher Parkplatz		ca. 2.000 qm
7. Private Grünfläche Wald		ca. 102.525 qm
8. Öffentliche Grünfläche Parkanlage		ca. 20.700 qm
9. Öffentliche Grünfläche Surfbereich		ca. 9.500 qm

6.0 Durchführung des Bebauungsplanes

6.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nur insofern berührt, als Grundstücksflächen für den verkehrsgerechten Ausbau des öffentlichen Straßen- und Wegenetzes sowie für die Bereitstellung öffentlicher Parkplatzanlagen zu erwerben sind.

6.2. Kosten der Gemeinde

(siehe Kostenaufstellung)

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Neustadt a. Rbge.

Neustadt, den **06. April 1989**

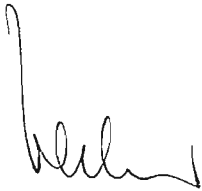
i. A. Schlupp




Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **06. April 1989** als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 210 "Weißer Berg" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Mardorf - vom **20. Mai 1988** bis einschließlich **20. Juni 1988** öffentlich ausgelegt.

STADT NEUSTADT A. RBGE.

  
.....  
Bürgermeister



  
.....  
Stadtdirektor

6.2 Kostenaufstellung für den Bebauungsplan 210

Art der Erschließungsanlage	Anzahl/m <sup>2</sup> Stck. m	Kosten je m <sup>2</sup> Stck. m	Kosten insgesamt 100 %	Anliegerkosten 90 %	Gemeindeanteil
1. Grunderwerb	1600 m <sup>2</sup>	20,--	32.000,--	28.800,--	3.200,--
1.1 Öffentliche Verkehrsfläche "Kiefernweg"					
2. Straßenausbau "Kiefernweg"	1600 m <sup>2</sup>	115,--	184.000,--	165.600,--	18.400,--
3. Straßenbeleuchtung "Badestraße" "Kiefernweg"	10 Stck.	1.800,--	18.000,--	16.200,--	1.800,--
			234.000,--	* 210.600,--	23.400,--

\* Inwieweit von den gesetzlichen Vorschriften gemäß BaUGB in diesem Fremdenverkehrsbereich Gebrauch gemacht wird, bleibt politischen Entscheidungen überlassen. Die Anlieger haben im Verhältnis zur Erholungsnutzung nur einen geringen Erschließungsvorteil. Die starke Frequentierung durch die Naherholung und die daraus resultierenden Störungen bedeuten eher Nachteile für die angrenzenden Wochenendhausgrundstücke.