



# B E G R Ü N D U N G

zur Teilaufhebung des

## Bebauungsplanes Nr. 210 "Weißer Berg",

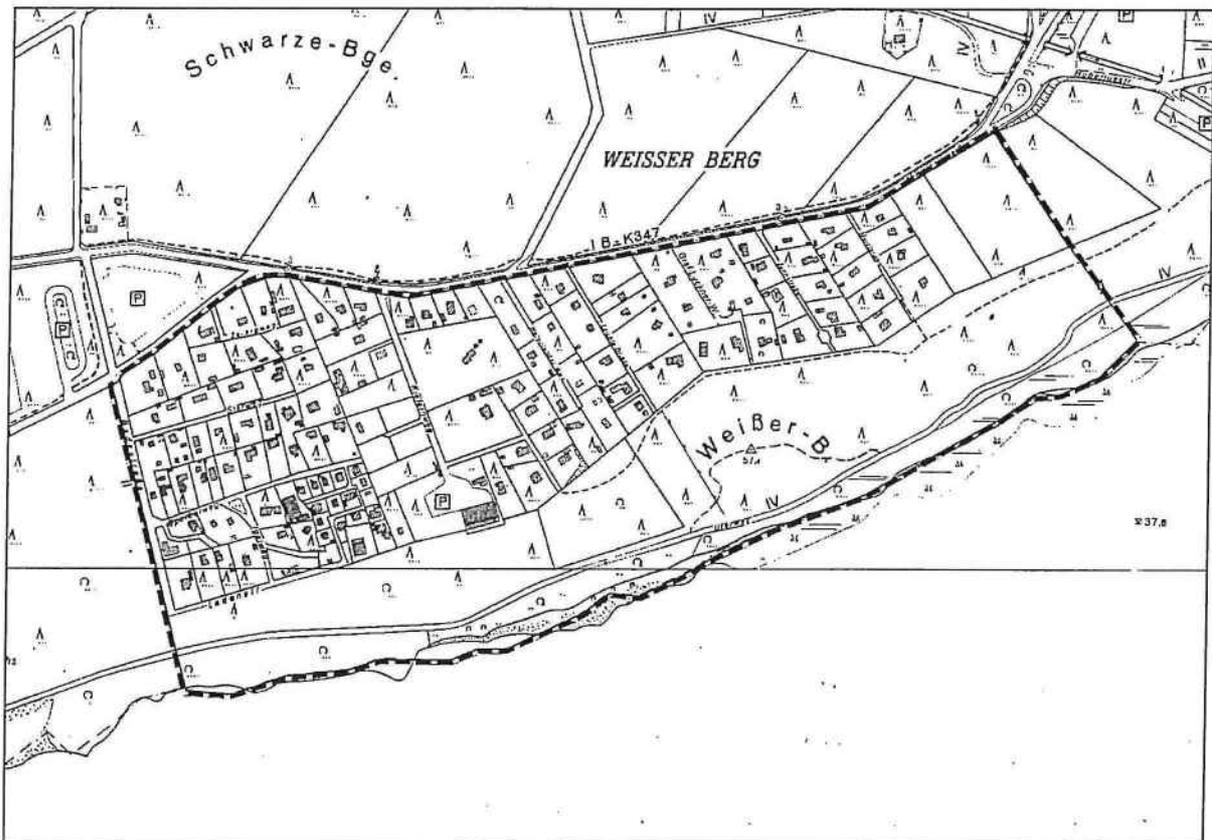
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf,

im vereinfachten Verfahren

INHALTSVERZEICHNIS:	SEITE
1. Lage und Abgrenzung der Teilaufhebung .....	2
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Teilaufhebung des Bebauungsplanes .....	3
3. Planungsrechtliche Beurteilung .....	3
4. Übergeordnete Planungen .....	4
5. Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes .....	4
6. Künftige Rechtslage .....	5
7. Planungsschaden .....	5
8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Umweltprüfung .....	6
9. Sonstige private und öffentliche Belange .....	7
10. Kosten .....	7

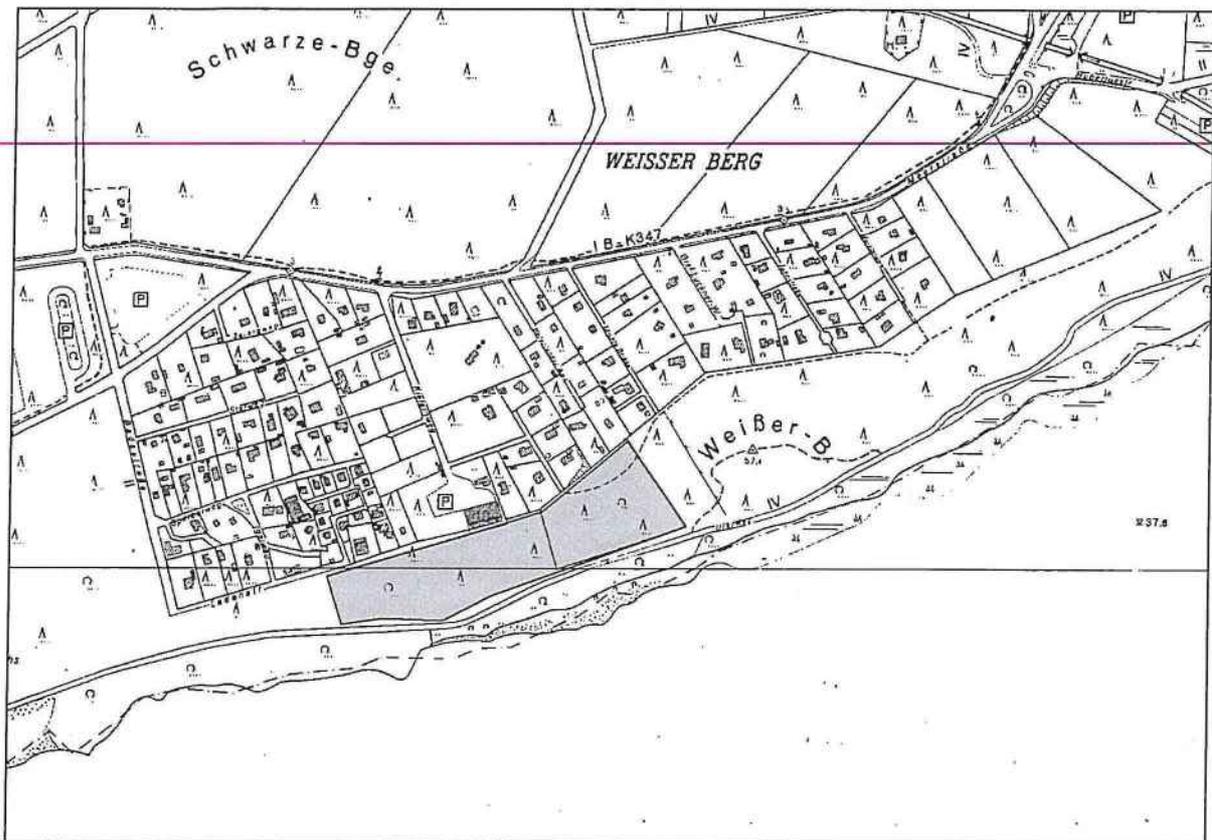
## 1. Lage und Abgrenzung der Teilaufhebung

Die Teilaufhebung betrifft zwei Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 "Weißer Berg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, der am 14.11.1991 rechtskräftig geworden ist. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 liegt im Stadtteil Mardorf am Nordufer des Steinhuder Meeres (vgl. den folgenden Kartenausschnitt) und hat eine Größe von ca. 30 ha.



*Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210, rechtskräftig seit 14.11.1991*

Das Aufhebungsgebiet ist unbebaut und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,4 ha. Betroffen sind die Flurstücke Nrn. 27/18 und 28/18 in der Gemarkung Mardorf, Flur 9. Das Aufhebungsgebiet schließt im Norden an die vorhandene Wochenendhausbebauung an, im Westen an das Flurstück 26/18, im Osten an das Flurstück 18/15 und im Süden an den Uferweg am Steinhuder Meer.



*Geltungsbereich der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 210*

## 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Die Region Hannover hat als Untere Naturschutzbehörde und Eigentümerin der betreffenden Grundstücke die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 210 beantragt, um die planungsrechtliche Grundlage herzustellen, die im Wald vorhandenen Dünenstrukturen wieder erlebbar zu machen indem die teilweise Renaturierung des Dünenkörpers ermöglicht wird.

Der vorhandene Wald soll nicht beseitigt werden. Durch Schaffung von Lichtungen, Schneisen, das Freischneiden der alten windgeprägten Eichen und Kiefern sowie die Schaffung von kleinräumigen Offenbodenbiotopen durch die Beseitigung der Ruderalvegetation und Humusschicht soll lediglich die Biototypenvielfalt erhöht und das landschaftsästhetische Erleben einer nur locker bewaldeten Düne ermöglicht werden.

Die Wiedererlebbarmachung der Dünenlandschaft erfordert Baumbeseitigungen und die auf Dauer angelegte Freilegung des Sandkörpers. Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wald im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 210 steht der Dauerhaftigkeit der geplanten Maßnahme entgegen.

## 3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich der Satzung über die Teilaufhebung ist unbebaut und mit Bäumen bestanden. Eine Bebauung der Flächen ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 210 bauplanungs- und bauordnungsrechtlich unzulässig.

Nach Rechtskraft der Satzung über die Teilaufhebung werden die Flächen dem Außenbereich zugeordnet. Beurteilungsmaßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben ist dann § 35 Bau-  
gesetzbuch.

#### **4. Übergeordnete Planungen**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover stellt im Geltungsbereich der Teilaufhebung Vorranggebiete für Natur und Landschaft und für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dar. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt Waldfläche dar. Da in der wiedererlebbaren Dünenlandschaft die vorhandenen alten "knorrigen" Kiefern und Eichen als typischer Landschaftsbestandteil erhalten bleiben sollen, gilt die künftige Nutzung der Flächen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung gilt die LSG-Verordnung H 1 "Feuchtgebiet internationaler Bedeutung - Steinhuder Meer" und ist Teil des Naturparks Steinhuder Meer gem. § 34 NNatG.

Das südlich des Wanderweges anschließende Steinhuder Meer ist FFH-Gebiet 094 Steinhuder Meer (DE 3021-331) sowie EU-Vogelschutzgebiet V 42 Steinhuder Meer (DE 3521-401). Dieser Bereich erfährt aber über die Bebauungsplanänderung keinerlei Beeinträchtigung.

Für die Stadt Neustadt liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1995 vor. Dieser Bereich mit naturlandschaftlichen Strukturen weist Geestböden aus Podsolen und Ranker aus Dünen-sand mit einem sehr hohen Biotopentwicklungspotenzial auf. Konkreten Angaben zur Biotopentwicklung wurden dort nicht benannt.

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der Landschaftsrahmenplan Landkreis Hannover (1990) zu berücksichtigen. Der betroffene Bereich gehört zum Naturraum Hannoversche Moorgeest und zur naturräumlichen Einheit Rehburger Moorgeest. Die Festsetzungen beziehen sich auf das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet LSG-H 1 „Feuchtgebiet internationaler Bedeutung – Steinhuder Meer“.

Der Forstliche Rahmenplan für den Großraum Hannover (1997) weist den Bereich als Wald mit besonderer Erholungsfunktion und Funktion für das Klima aus. Der Bereich ist wegen der Erholungsfunktion entsprechend zu gestalten.

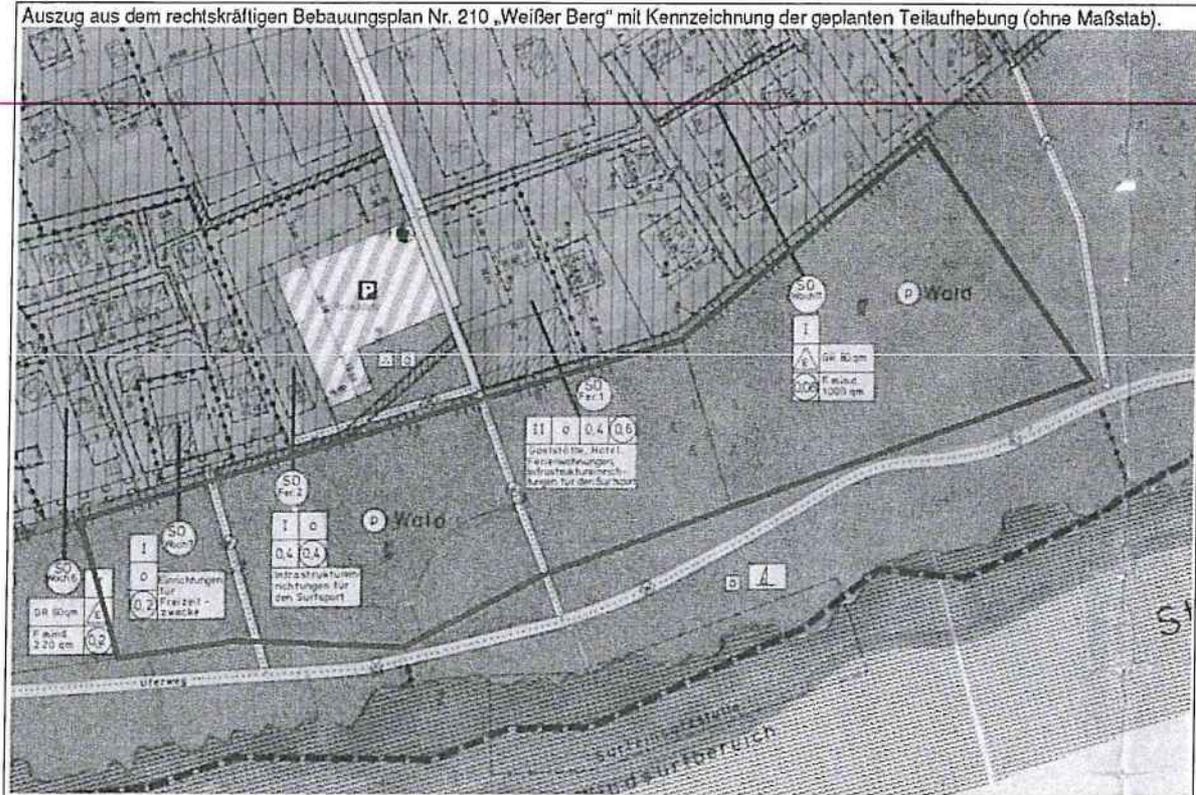
Schutzgebiete und –objekte nach NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) als Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

#### **5. Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210 war die Sicherung der Erholungsfunktion durch die Festsetzung des Wochenendhausgebietes, die Schaffung eines Angebotes für öffentlichen Parkraum und die Sicherung der freien Zugänglichkeit der Uferzone für die Öffentlichkeit sowie einer naturnahen Gestaltung des Uferbereiches.

In dem von der geplanten Teilaufhebung betroffenen Bereich sind im Ursprungsbebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wald sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Hauptwanderweg" festgesetzt.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 210 „Weißer Berg“ mit Kennzeichnung der geplanten Teilaufhebung (ohne Maßstab).



Eine Bebauung der Grünflächen ist bauplanungs- und bauordnungsrechtlich unzulässig. Lediglich Bauwerke, die der Zweckbestimmung der Grünfläche nicht zuwider laufen sind genehmigungsfähig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

## 6. Künftige Rechtslage

Mit dem rechtswirksamen Abschluss dieses Teilaufhebungsverfahrens werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 210 "Weißer Berg" für den entsprechenden Teilbereich aufgehoben.

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Bereich nach den Vorschriften des 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" beurteilt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben sind nach diesen Vorschriften sehr beschränkt. Gleichzeitig gilt im Geltungsbereich der Teilaufhebung die Landschaftsschutzgebietsverordnung H 1 "Feuchtgebiet Steinhuder Meer" und die Festlegung des Naturparkes Steinhuder Meer, deren Vorschriften die Zulässigkeit von Vorhaben zusätzlich einschränken.

Die vorhandenen Wegverbindungen vom bebauten Bereich zum Uferweg bleiben bestehen.

## 7. Planungsschaden

Ein Planungsschaden wird durch die Teilaufhebung nicht begründet, weil der Bebauungsplan am 14.11.1991 rechtsverbindlich geworden ist und damit die Frist zur Entschädigungspflicht bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung bereits abgelaufen ist.

Zum anderen ist die Region Hannover Grundstückseigentümerin der Flächen im Aufhebungsgebiet und hat das Aufhebungsverfahren selbst beantragt. Sie verkörpert die Untere Naturschutzbehörde sowie die Untere Waldbehörde und kann den wirtschaftlichen Nutzen

aus der Bewirtschaftung der Waldfläche ziehen. Die Abwägung dieser unterschiedlichen Belange hat die Region Hannover mit Antragstellung hausintern vorweggenommen. Ein unmittelbarer Interessenkonflikt wird deshalb nicht hervorgerufen.

## 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG sind die Vorhaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach §§ 7 ff NNatG ist ein Eingriff eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt.

Es handelt bei den Flächen des Teilaufhebungsgebietes um eine Binnendüne mit lockerem Baumbestand, die nicht primär forstwirtschaftlich genutzt wird und teilweise offene Sand- und Heideflächen mit z.T. unbeschatteten Südhängen aufweist. An etlichen Stellen sind aufgrund der vorhandenen Humusbildung Ruderalbewuchs (z.B. Brombeeren und Brennnesseln) und Neophyten wie Späte Traubenkirsche, Robinie und japanischer Knöterich vorhanden.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange ist hervorzuheben, dass nicht geplant ist, großflächig Wald zu beseitigen. Durch Schaffung von Lichtungen, Schneisen, das Freischneiden der alten windgeprägten Eichen und Kiefern sowie die Schaffung von kleinräumigen Offenbodenbiotopen durch die Beseitigung der Ruderalvegetation und Humusschicht soll lediglich die Biototypenvielfalt erhöht und das landschaftsästhetische Erleben einer nur locker bewaldeten Düne ermöglicht werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes für die beiden Waldgrundstücke ist keine Nutzungsänderung verbunden. Die Maßnahmen werden nur so kleinräumig und punktuell ausgeführt, dass sie gemäß dem Nds. Landeswaldgesetz (NWaldLG) keine Waldumwandlung darstellen. Großflächige Einschnitte sind nicht geplant. Gemäß § 2, Abs. 4, Ziffer 1 NWaldLG gehören zum Wald auch verlichtete Grundflächen, Waldblößen, Lichtungen und Waldwiesen sowie gemäß Ziffer 3 „... Heiden, ... und sonstige ungenutzte Ländereien, die mit Wald zusammenhängen und natürliche Bestandteile der Waldlandschaft sind“. In den ehemals durch offenen Sandboden gekennzeichneten Bereichen sollen durch Entnahme jüngerer Gehölze die alten landschaftsbildprägenden Altbäume mit freigewehrten Wurzeln freigestellt werden. In den Bereichen dazwischen wird durch partielles Abschieben der Ruderalvegetation und Strauchschicht inklusive der dünnen Humusaufgabe der Sand wieder freigelegt. Diese Lichtungen können ab 100 m<sup>2</sup> Größe je nach Vegetationsentwicklung dem Biototyp offene Binnendüne (DB, FFH Lebensraumtyp mit dem höchsten Seltenheitswert in Niedersachsen), mit trockener Sandheide (HCT, FFH LRT 2310 oder 2320) oder Sandmagerrasen (RSS, FFH LRT 2330) zugeordnet werden. All diese Biotypen haben, wie der Wald, lt. Städtetagmodell die Wertstufe 5.

Insgesamt bleibt ein stellenweise lichter Laubmischwald erhalten. Dies ist auch notwendig, da der Gehölzbestand auch dazu dient, den Sand der Düne festzulegen und vor Erosion zu bewahren. Durch die Schaffung mosaikartig verzahnter lichter Waldbereiche mit Offenboden und ggf. Heide- oder Magerrasenvegetation und der Sichtbarmachung Dünenstruktur und der alten Bäume mit besonderem Habitus wird das Landschaftsbild deutlich aufgewertet. Ob an einigen Stellen der heute durch Gatter vom Betreten der Düne abgehaltene Besucher wieder durch unbefestigte Pfade auf die Düne gelangen soll, wird im Rahmen eines weiteren Gutachtens zu klären sein. Probleme der Besucherlenkung, wie z. B. das Interesse der Mountainbiker an steilen Hängen, müssen gelöst werden.

Die Beurteilung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt in dem Gutachten schutzbezogen und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Schutzgut Boden: keine erheblichen Beeinträchtigungen
  - Schutzgut Wasser: keine erheblichen Beeinträchtigungen
  - Schutzgut Klima/Luft: keine erheblichen Beeinträchtigungen
  - Schutzgut Tiere und Pflanzen: keine erheblichen Beeinträchtigungen
  - Schutzgut Landschaft: keine erheblichen Beeinträchtigungen
- 

Die geplanten Maßnahmen zur Renaturierung der Düne nördlich der Surfstelle ist kein Eingriff im Sinne des § 7 Abs. 1 NNatG.

Ausgleichsmaßnahmen oder Waldkompensation sind nicht notwendig. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005, in der zuletzt geltenden Fassung, nicht erforderlich. Die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 09.12.2006, in der zuletzt geltenden Fassung, sind nicht betroffen.

## **9. Sonstige private und öffentliche Belange**

Das Freistellen der vorhandenen Dünen am Nordufer als offene Sand- und Heidehügel ist geeignet, die Landschaft ästhetisch zu bereichern und den Erlebniswert für die Besucher zu steigern. Das Entwicklungsziel steht den Zielen der Entwicklung von Natur und Landschaft und der Erholungsfunktion des Norduferbereiches nicht entgegen.

Die wirtschaftliche Nutzfunktion des Waldes wird eingeschränkt. Es handelt sich bei der Wiederherstellung der seenahen Binnendünenlandschaft nicht um eine komplette Waldumwandlung, sondern nur um eine Auflichtung. Markante Bäume und die Schutz- und Erholungsfunktion der Flächen im Sinne des Waldgesetzes bleiben erhalten.

Die Wiederherstellung der Dünenlandschaft dient der Sicherung der Arten- und Biotopvielfalt der durch vielfältige Nutzungen geprägten Landschaft. Die Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen wird nicht beeinträchtigt.

Die freie Zugänglichkeit der Uferzone für die Allgemeinheit bleibt erhalten bzw. wird durch die Anlage des geplanten Dünenerlebnispfades attraktiver gestaltet.

## **10. Kosten**

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird von der Region Hannover finanziert.

Neben den Verfahrenskosten entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. durch die Satzung zur Teilaufhebung keine weiteren Kosten.

\*\*\*

Neustadt a. Rbge., den 16.09.2010

Stadt Neustadt a. Rbge.

– Team Stadtplanung –

Im Auftrag

 16.09.2010

Wippermann

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 210 "Weißer Berg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, vom 01.02.2010 bis einschließlich 01.03.2010 öffentlich ausgelegt.

Diese Planbegründung hat am Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 210 "Weißer Berg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **26.08.2010** teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 20.09.2010

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Der Bürgermeister

In Vertretung

  
(Kerger)

L. S.

2. Z. d. A. : BP 210 / TA