

26.04.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/090

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Antrag der Realgemeinde und des Ortsrates Mardorf auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 207 „Bultgärten“, Stadtteil Mardorf, für das Flurstück 87/5 (Flur 12, Gemarkung Mardorf)

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	30.05.2022 -							
Verwaltungsausschuss	07.06.2022 -							
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag der Realgemeinde und des Ortsrates Mardorf auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 207 „Bultgärten“, Stadtteil Mardorf, für die Realisierung von Ferienhäusern auf dem Flurstück 87/5 (Flur 12, Gemarkung Mardorf) wird aus naturschutzfachlichen Gründen nicht zugestimmt. Zudem wird klargestellt, dass auch einer Bebauung des benachbarten Flurstücks 80/7 aus naturschutzfachlichen Gründen nicht zugestimmt werden kann.
2. Es soll stattdessen eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen, welche die sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung der beiden Flächen adäquat berücksichtigt.

Anlass und Ziele

Die Realgemeinde und der Ortsrat Mardorf haben die Änderung des Bebauungsplans Nr. 207 „Bultgärten“, Stadtteil Mardorf, für die Realisierung von Ferienhäusern auf dem Flurstück 87/5 (Flur 12, Gemarkung Mardorf) beantragt. Auch auf dem Flurstück 80/7 wird demnach von der Realgemeinde die Realisierung von Ferienhäusern angestrebt, unter der Annahme, dass dies auf Grundlage des rechtskräftigen B-Plans 207 möglich sei.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Das beantragte Flurstück 87/5 (Flur 12, Gemarkung Mardorf) hat eine Größe von 15.957 m². Es liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mardorf und grenzt im Süden direkt an das Ufer des Steinhuder Meeres. Im Westen wird die Fläche teilweise durch die Rote-Kreuz-Straße begrenzt. Zwischen dieser Fläche und der Straße Möwengrund befindet sich das Flurstück 80/7, Flur 12, Gemarkung Mardorf mit einer Größe von 8.076 m².

Die Grundstücke liegen in dem seit dem Jahr 1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“. Der Bebauungsplan setzt für das Flurstück 87/5 im westlichen Bereich ein Sondergebiet für ein Hotel fest. Im südlichen und östlichen Bereich ist u.a. eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Für das Flurstück 80/7 ist zum Großteil ein Sondergebiet für vermietbare Ferienhäuser festgesetzt. Aus den textlichen Erläuterungen zum Lageplan des Antrags der Realgemeinde ist zu entnehmen, dass daher angenommen wird, dass die Vorgaben des rechtskräftigen B-Plans 207 für die Errichtung von Ferienhäusern eingehalten werden können. Dementsprechend sei für den Bereich eine Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, um den angestrebten Bau von Ferienhäusern zu realisieren.

Auf dem Flurstück 87/5 befindet sich ein gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit dem Aktenzeichen 0502/11.0103 (Sandmagerrasen, Sandheide, Binsenreiche Nasswiese). Auf dem Flurstück 80/7 befinden sich die gesetzlich geschützten Biotope mit den Aktenzeichen 0502/11.0101 (Sandmagerrasen) und 0502/11.0191 (sonstiges nährstoffarmes Nassgrünland). Die Fachverwaltung hat daher die Untere Naturschutzbehörde (UNB) der Region Hannover um eine naturschutzfachliche Einschätzung des Antrages gebeten.

Die Überprüfung hat ergeben, dass sich alle Biotope in einem guten Zustand befinden. Die Biotopfläche mit Az 0502/11.0101 hat sich im Lauf der Jahre sogar deutlich vergrößert. Gemäß § 30 BNatSchG ist die Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung von Biotopen verboten. Allerdings besteht die Möglichkeit eines Antrags auf Zulassung einer Ausnahme, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Der Kommentar Schumacher/Fischer-Hüftle, 2. Auflage 2011, Rd. Nr. 57 zu § 30 BNatSchG legt dazu Folgendes dar:

„Wenn bei der Bauleitplanung ein gesetzlich geschütztes Biotop übersehen wurde oder sich ein solches erst nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans entwickelt hat, gilt der gesetzliche Biotopschutz; für die Verwirklichung eines Bauvorhabens ist eine gesonderte Ausnahme oder Befreiung einzuholen.“

Es wäre also ein entsprechender Ersatz zu leisten, das heißt, an anderer Stelle müssten Sandmagerrasen bzw. Nasswiesen wiederhergestellt werden.

Im vorliegenden Fall gab es zu dem Zeitpunkt, an dem der Bebauungsplan rechtskräftig wurde, den gesetzlichen Biotopschutz noch nicht. Dieser existiert erst seit 1989 (damals § 28 a NNatG). Gleichwohl hätte auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans schon erkannt werden müssen,

dass es sich um naturschutzfachlich wertvolle naturnahe Flächen handelt. Weiterhin geht die Region Hannover davon aus, dass § 24 Abs. 1 Nr. 2 NAGBNatSchG für das Flurstück 80/7 nicht zum Tragen kommt. Dieser Paragraph hätte zur Folge, dass Biotope, die auf einer von einem Bebauungsplan erfassten Fläche nach dessen Inkrafttreten entstehen, nicht unter den gesetzlichen Schutz fallen, wenn dort eine nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht wird. Laut InfoDienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012 zur Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen gehören Nasswiesen und Magerrasen zu den schwer regenerierbaren Biotoptypen (mehr als 25 bis 150 Jahre Entwicklungszeit). Es ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass diese typischen und vom Untergrund abhängigen Biotope schon zum damaligen Zeitpunkt angrenzend an das Ufer des Steinhuder Meeres vorhanden waren und nicht erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstanden sind. Weiterhin gehören sie zu den Biotoptypen, die sehr stark durch Qualitäts- oder Flächenverluste gefährdet sind. Insbesondere Nasswiesen sind nicht einfach an anderer Stelle wiederherzustellen.

Für den westlichen Teil des Flurstückes 87/5 müsste unabhängig vom bestehenden Biotopschutz eine Überprüfung erfolgen, ob nicht Teile der Flächen evtl. inzwischen zusätzlich auch als mesophile Grünland einzustufen sind und damit ebenfalls dem Schutz des § 30 BNatSchG unterliegen. Ggf. müsste dann bei einer geplanten Überbauung auch dafür entsprechender Ausgleich geleistet werden.

Der östliche Bereich des Flurstücks 87/5 befindet sich zudem im Landschaftsschutzgebiet H 1 „Feuchtgebiet internationaler Bedeutung“ und unterliegt zusätzlich den Bestimmungen der LSG-Verordnung.

Die für eine Neuentwicklung der Biotope vorgesehenen Flächen wären vor Beginn der Maßnahmen mit der UNB abzustimmen. Der Ausgangszustand müsste dokumentiert werden, um das Aufwertungspotential und die Erfolgsaussichten abschätzen zu können. Könnte ggf. eine Ausnahme nach § 30(3) BNatSchG erteilt werden, so würde dies erst erfolgen, wenn die Neuentwicklung der Ersatzbiotope erfolgreich umgesetzt wurde.

Für den Fall, dass die Planungsabsichten durch den Realverband aufrechterhalten werden sollen, erbittet die UNB zunächst die Benennung konkreter Ersatzflächen inklusive von Bodengutachten. Nur dann ist eine abschließende Prüfung der Erteilung einer Ausnahme möglich.

Zusätzlich sind die rechtlichen Vorgaben zum Artenschutz zu beachten. Für die Flächen wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans 207 noch kein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Im Falle einer geplanten Bebauung wären zuvor die erforderlichen Untersuchungen durchzuführen. Aufgrund der Biotopausstattung wären für folgende Artengruppen Kartierungen erforderlich: Brutvögel, Reptilien und Heuschrecken.

Vor dem Hintergrund der sehr hohen naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen und bei einer Umsetzung des Antrages nach Einschätzung der UNB zeitlich sehr unkalkulierbaren erfolgreichen Neuentwicklung des Ersatzbiotopes empfiehlt die Fachverwaltung, Abstand von einer Umsetzung des Antrages und damit einer Bebauung der beiden Flächen zu nehmen. Stattdessen sollte eine Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel erfolgen, die naturschutzfachliche Bedeutung der Flurstücke adäquat zu berücksichtigen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Dörfer im Neustädter Land sollen als Wohnort attraktiv und lebenswert gestaltet werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

Der Stadt entstehen derzeit durch diese Beschlussvorlage keine Kosten.

So geht es weiter

Der Realgemeinde Mardorf wird die Entscheidung des Verwaltungsausschusses mitgeteilt. Die Änderung des Bebauungsplans, welche die sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung der Flurstücke adäquat berücksichtigt, wird mit der UNB intensiv abgestimmt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Lageplan Mardorf