

12.12.2017

**Beschlussvorlage Nr. 2017/316**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 "Schützenweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf  
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	11.01.2018 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	15.01.2018 -							
Verwaltungsausschuss	22.01.2018 -							

**Beschlussvorschlag**

Dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 "Schützenweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes herzustellen sowie der damit zusammenhängenden Änderung des Flächennutzungsplanes, wird zugestimmt. Die Entwicklung der Fläche "Schützenweg" soll anstelle des im wirksamen Flächennutzungsplans vorgesehenen Bereiches „Jägerstraße“ erfolgen. Sämtliche Kosten der Planung sind vom Antragsteller zu übernehmen.

**Anlass und Ziele**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind die Entwicklung von neuem Wohnbauland, um den Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken.

Finanzielle Auswirkungen		keine	
Haushaltsjahr: 2018			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

**Begründung**

Das Baugebiet „Vor der Mühle“ im Stadtteil Mardorf ist weitgehend vollgelaufen. Das Baulückenkataster für Mardorf weist derzeit 45 Baulücken auf, über deren Verfügbarkeit keine Informationen bestehen.

Im Rahmen der vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. 2014 beschlossenen Ziele zur Entwicklung von Wohnbau-

land ist der Stadtteil Mardorf aufgrund seiner besonderen Anforderungen zur Erfüllung der besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus als gesichertes ländliches Kleinzentrum eingestuft worden. Das bedeutet, dass eine bedarfsgerechte, über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung erwünscht ist. Dabei sind Baugrundstücke im Innenbereich bevorzugt zu entwickeln.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 ist Mardorf trotz der Einstufung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus als ländlich strukturierte Siedlung ohne zentralörtliche Funktion eingeordnet worden. Damit ist Mardorf als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur zu sichern und im Rahmen des örtlichen Bedarfs zu entwickeln. Der Bauflächenbedarf soll dabei vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden. Der Entwicklungsspielraum ergibt sich aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiszuschlag in Prozentangabe zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt und beträgt 5 %.

Im nördlichen Bereich des Stadtteils Mardorf sind zwischen den Straßen Buchenberg und Vor der Mühle sowie dem Wirtschaftsweg Mergelgrund verschiedene unbebaute Grundstücke vorhanden, die für die Bereitstellung von Wohnbauland geeignet sind. Mehrere Grundstückseigentümer haben in diesem Bereich ihre Bereitschaft erklärt, ihre Flächen für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung zu stellen. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 76/6, 76/2, 110/18 und Teile der Flurstücke 111/6 und 111/12 (siehe Anlage 1). Der Schützenweg (Flurstück 134) befindet sich in städtischem Eigentum und kann für die innere Erschließung mitgenutzt werden. Die Gesamtfläche beträgt etwa 1,18 ha. Die Erschließung kann von der Straße Triftgärten aus erfolgen.

Die Eigentümer der Flurstücke 74, 110/9 und 111/12 sind derzeit leider nicht an einer Entwicklung ihrer Grundstücke für Wohnzwecke interessiert. Gegebenenfalls können diese Flächen zu einem späteren Zeitpunkt baulich entwickelt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die genannten Grundstücke überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft, teilweise als Wohnbaufläche und in den Randbereichen als gemischte Bauflächen dargestellt (Anlage 3). Um Baurechte zu schaffen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Der Planbereich erfüllt die Vorgabe des Ratsbeschlusses und des Baugesetzbuches, Siedlungsentwicklung bevorzugt im Innenbereich vorzunehmen. Die zu beplanenden Grundstücke sind vollständig von Siedlungs- und Golfplatzflächen umgeben, wodurch das Hineinrücken des Siedlungsrandes in die freie Landschaft vermieden wird. Zudem können negative Folgen für Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung minimiert und die Aufwendungen für den Bau der technischen Infrastruktureinrichtungen gering gehalten werden. An den Triftgärten ist in unmittelbarer Nachbarschaft ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Über den städtischen Schützenweg ist das Dorfzentrum mit den sonstigen Infrastruktureinrichtungen gut zu erreichen. Daher empfiehlt die Fachverwaltung die Entwicklung von Wohnbauland im Bereich des Schützenweges. Der Umfang von ca. 12 Baugrundstücken ist zur Deckung des Bedarfs Bauwilliger angemessen und liegt im Rahmen des gemäß RROP 2016 für die Eigenentwicklung maximal zulässigen Siedlungsflächenanteils.

Mit der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung sollen ca. 1,37 ha landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist westlich der Jägerstraße eine ca. 2,8 ha große Fläche als Wohnbaufläche dargestellt (Anlage 4). Diese wird landwirtschaftlich genutzt und ragt vollständig in die freie Landschaft hinein. Die Entwicklung dieser Fläche würde deshalb einen deutlich weitreichenderen Eingriff in die Belange von Natur-, Landschafts- und Klimaschutz verursachen, als die Entwicklung von mit Siedlungsflächen umgebenen unbebauten Flächen. Es wird daher vorgeschlagen, diese Flächendarstellung zugunsten der Wohnbauflächendarstellung am Schützenweg zurückzunehmen. Die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ist ebenfalls nicht mehr erforderlich und kann ebenso zurückgenommen werden. Künftig sollen westlich der Jägerstraße wieder Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Ein örtlicher Bauträger ist bereit, die um den Schützenweg verfügbaren Grundstücke zu erwerben, die Kosten der Planung zu übernehmen und die Erschließung des Baugebietes herzustellen. Damit kann der Grundsatzbeschluss gefasst werden.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Das Leitbild der Stadt Neustadt a. Rbge. zielt darauf ab, bestmögliche Chancen insbesondere für junge Menschen und Familien zu schaffen und als attraktiver Wohnort zu fungieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels besteht ein wichtiges Ziel darin, die Bevölkerung vor Ort zu behalten. Aufgrund des Fehlens verfügbarer

Baugrundstücke ist die Neuausweisung von Wohnbauland zugunsten des bestehenden Baulandbedarfs zu realisieren.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

keine

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung ist zunächst der Kostenübernahmevertrag mit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um einen entsprechenden Planungsentwurf anzufertigen. Daraufhin wird über den Inhalt dieses Entwurfs politisch beraten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

### **Anlagen**

1. Antrag vom 17.10.2017 auf Aufstellung eines Bebauungsplans
2. Luftbild mit Kennzeichnung der verfügbaren Grundstücke
3. Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der verfügbaren Grundstücke
4. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Bereiche Jägerstraße und Schützenweg