

21.11.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/221

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2024/165

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, im Bereich Meerstraße/Lütjen Mardorf/Wieselweg
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	nachrichtlich							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	23.12.2024 -							
Verwaltungsausschuss	20.01.2025 -							
Rat	23.01.2025 -							

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Sondergebietes für Ferienhäuser/Ferienwohnungen herzustellen, wird zugestimmt.
2. Die Planung ist im Auftrag und auf Kosten der Grundstücksbesitzenden zu erstellen und das zugehörige Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen. Das Verfahren wird in die Bearbeitung aufgenommen, sofern es die personellen Kapazitäten der Fachverwaltung zulassen.

Anlass und Ziele

Die Eigentümer der Flurstücke Flur 11, 60/26 (Meerstraße 81) und 60/2 (Wieselweg 1) haben die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe" beantragt. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Änderung des Sondergebietes für Erholung-

Wochenendhausgebiet " in ein der Erholung dienendes Sondergebiet für Ferienhäuser/Ferienwohnungen

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr: 2025/2026		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Die Grundstückseigentümer der Flurstücke Flur 11, 60/26 (Meerstraße 81) und 60/2 (Wieselweg 1) haben dem Ortsrat Mardorf einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf vom Wochenendhaus- zum Ferienhausgebiet, vorgelegt (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/221). Der Ortsrat der Ortschaft Mardorf hat in seiner Sitzung am 13.08.2024 diesem Antrag/Vorschlag positiv beschlossen. Daraufhin hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 10.10.2024 folgenden Beschluss gefasst:

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschließt die Verweisung des Vorschlags zur Aufnahme der Verhandlungen in die Beratungsfolge Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten, Verwaltungsausschuss und Rat.

Die betreffenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 "Alt-Mardorfer Kämpfe" (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/221) und es gilt hier eine Festsetzung als Sondergebiet für die „Erholung-Wochenendhausgebiet“. Damit ist nur jeweils ein Wochenendhaus pro Grundstück zulässig. Im Westen des Plangebietes wurde bereits der Bebauungsplan geändert. Hier wurde in Absprache mit der Fachverwaltung das als Sondergebiet für die Erholung-Wochenendhausgebiet mit der Zweckbestimmung "Laden, Gaststätte" dahingehend geändert, dass die Ansiedlung von Ferienhäusern oder Ferienwohnungen zulässig ist. Diese Festsetzung ist hier ebenso beabsichtigt. Dafür ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich. Die beantragte Bebauungsplanänderung ist städtebaulich vertretbar und dient dem städtischen Ziel, das touristische Angebot am Nordufer des Steinhuder Meers zu stärken. Zudem wird damit dem regionalen Entwicklungsziel zur Sicherung und Entwicklung von Angeboten zur Erholung entsprochen.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass hier die Erschließung gesichert ist, keine Privatstraßen betroffen sind und es aufgrund der Eigentumsverhältnisse äußerst schwer ist, größere zusammenhängende Ferienhausgebiete zu kreieren, wird die kleinteilige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 "Alt Mardorfer-Kämpfe" empfohlen. Durch die Änderung würde ein zusammenhängendes Ferienhausgebiet entstehen.

Um eine geplante Bebauung mit Ferienhäusern zu ermöglichen, ist beabsichtigt, dass der Änderungsbereich künftig als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“, festgesetzt wird. Die zulässige Nutzung könnte ggf. durch textliche Festsetzung konkretisiert werden, so dass neben Ferienhäusern, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, auch Anlagen zur Freizeitgestaltung (Beispiel: kleine Sauna) zugelassen werden. Gegenüber der Umgebung, die als SO „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt

ist, wird durch die Ferienhäuser ggf. eine höhere Ausnutzung der Grundstücke und eine höhere Frequentierung von Gästen ermöglicht werden. Beeinträchtigungen aufgrund der höheren Nutzungsintensität sind für das angrenzende Wochenendhausgebiet zu vermeiden. Art und Maß der Bebauung sind somit zu prüfen und ggf. im Rahmen des Änderungsverfahrens verträglich anzupassen, damit sich die neue Bebauung in die Umgebung störungsfrei einfügt.

Bzgl. des Artenschutzes und des Eingriffs in Natur und Landschaft ist auf jeden Fall zu berücksichtigen, dass auf dem Flurstück 60/2, Flur 11, Gemarkung Mardorf im Wieselweg ein sehr hochwertiger alter Eichenbestand vorhanden ist, unter dem auch Eiben wachsen. Dort gibt es zudem diversen weiteren Gehölzbestand. Vor allem wegen der Eichen ist die ökologische Wertigkeit dort also hoch und die Erhaltungsbindungen des B-Plans 208 zum Gehölzbestand sind entsprechend wichtig. Daher käme hier eine Verschiebung des rechtskräftigen Baufeldes nach Süden ggf. in Betracht, um eine Bebauung im Einklang mit dem Erhalt der Eichen zu ermöglichen. Details hierzu sind zu einem späteren Zeitpunkt abzustimmen.

Nach jetzigem Kenntnisstand haben die Planbegünstigten versucht, weitere Anlieger in die Planung zu involvieren und das Ferienhausgebiet größer zu fassen. Das Interesse hieran ist aufgrund der schwer zu kalkulierenden Kosten für den Straßenausbau sehr gering. Dieser wäre aufgrund der zu erwartenden höheren Frequentierung erforderlich. Der hier aufgeführte Bereich ist durch die vorhandene Erschließung gesichert. Eine geordnete Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs sind durch die vorhandenen Straßen und Anlagen gewährleistet. Für die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs stehen sowohl die Meerstraße im Norden als auch die Straße „Lüttjen Mardorf“ zur Verfügung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wäre aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Sonderbaufläche“ mit Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Wie bereits bei der 2. Änderung liegt diese geringfügige Abweichung auf einer kleinen Teilfläche der Sonderbaufläche im Rahmen des „Entwickelns“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB. Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Sämtliche Kosten der Planung sind von den Planbegünstigten zu übernehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Lebendige Stadt - Kinder, Jugend und Familien sind unsere Zukunft. Die geplante Bebauungsplanänderung trägt zur Lebendigkeit und Funktionsfähigkeit der Stadt Neustadt bei, indem das Erholungs- und Tourismusangebot im Stadtteil Mardorf gestärkt wird.

Auswirkungen auf den Haushalt

Durch die Aufstellung einer Satzung gemäß BauGB werden personellen Kapazitäten in der Stadtverwaltung gebunden.

So geht es weiter

Sofern es zu der 3. beschleunigten Änderung des Bebauungsplans kommt, erfolgt eine Bearbeitung erst dann, sofern es die personellen Kapazitäten der Fachverwaltung zulassen. Nach einer positiven Beschlussfassung wäre zunächst ein Kostenübernahmevertrag mit den Planbegünstigten abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um einen entsprechenden Planungsentwurf zur Aufstellung eines Bebauungsplans

anzufertigen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Antrag BPL-Änderung

Anlage 2 Ö - Übersicht der Planung und Grundlagen