

20.01.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/006

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten" beschleunigte 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Mardorf**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Veröffentlichungsbeschluss**

| Gremium                                                                               | Sitzung am      | TOP | Beschluss |            | Stimmen |    |      |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----|-----------|------------|---------|----|------|------|
|                                                                                       |                 |     | Vorschlag | abweichend | Einst   | Ja | Nein | Enth |
| Ortsrat der Ortschaft Mardorf                                                         | 10.02.2026<br>- |     |           |            |         |    |      |      |
| Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten | 23.02.2026<br>- |     |           |            |         |    |      |      |
| Verwaltungsausschuss                                                                  | 02.03.2026<br>- |     |           |            |         |    |      |      |

### Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“, beschleunigte 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf wird einschließlich Begründung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Anlage 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/006). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/006).
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen. Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgt, indem der Plan auf die Dauer von einer Woche unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung und der Veröffentlichung im Internet ausgehängen wird.
3. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 207 „Bultgärten“, beschleunigte 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## Anlass und Ziele

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung des Angebotes an Ferienwohnungen am Nordufer des Steinhuder Meeres zur Förderung der Belange von Freizeit und Erholung.

Konkretes Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Änderung der „Flächen für den Gemeinbedarf - Einrichtungen der Jugendpflege“ in eine der Erholung dienende „Sonderbaufläche - Ferienhausgebiet“.

| <b>Finanzielle Auswirkungen</b> |            | <b>keine</b> |
|---------------------------------|------------|--------------|
| Haushaltsjahr:                  |            |              |
| Produkt/Investitionsnummer:     |            |              |
|                                 | einmalig   | jährlich     |
| Ertrag/Einzahlungen             | EUR        | EUR          |
| Aufwand/Auszahlung              | EUR        | EUR          |
| <b>Saldo</b>                    | <b>EUR</b> | <b>EUR</b>   |

## Begründung

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Flurstücke 84 und 85. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 "Bultgärten" wird empfohlen, um brachgefallene Flächen wieder einer Nutzung zuzuführen, die dem Tourismus und der Erholung dienen. Dazu sollen bis zu 19 Ferienhäuser in angemessener Größe entstehen. Darüber hinaus wird Möglichkeit zur Realisierung von Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Restaurant, Seminarräume, ...) geschaffen. Dauerhaftes Wohnen ist unzulässig. Daher gibt es angemessene Begrenzungen zur Gebäudegrundfläche und Nebenanlagen. Ausnahmsweise ist lediglich eine Betriebsleiterwohnung zulässig.

Sämtliche Kosten der Planung werden vom Antragsteller übernommen.

Alternative Flächen gibt es für dieses Projekt nicht und an der im Flächennutzungsplan aktuell als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Nutzung wird nicht festgehalten. Die Stadt hat sich daher entschieden, eine Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen, die sich angemessen in die Umgebung einfügt.

Die beantragte Bebauungsplanänderung entspricht den städtebaulichen Zielen, weil an der Ansiedlung einer Einrichtung der Jugendpflege an diesem Standort aus städtischer Sicht nicht mehr festgehalten wird. Die beiden betroffenen Flurstücke wurden ursprünglich von der Berliner Sportjugend für Jugendfreizeiten genutzt. Dieser Bedarf besteht allerdings seit vielen Jahren nicht mehr, sodass das Funktionsgebäude bereits vor einigen Jahren abgerissen wurde.

Zudem erfüllt die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes das regionale Entwicklungsziel zur Entwicklung von Angeboten zur Erholung und entspricht den städtischen Entwicklungszielen zur Stärkung des Tourismus am Nordufer des Steinhuder Meeres.

Das Projekt dient aufgrund der Wiederinanspruchnahme von Flächen innerhalb des besiedelten Bereichs dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. unterstützt deshalb das Projekt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat bereits am 02.05.2016 den Grundsatzbeschluss (zur BV 2016/058) gefasst, die erforderlichen

bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Aufgrund von Abstimmungsprozessen zwischen dem Antragsteller und Investoren hat sich die Planung verzögert. 2025 hat der Antragsteller die Planung mit ernsthafter Absicht wiederaufgenommen und sich dazu entschlossen, die Planung konkret fortzusetzen. So wird ein Baubeginn für 2026 angestrebt.

Ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten wurde bereits 2016 geschlossen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan im südlichen Teil (Flurstück 85) als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt. Das nördliche Flurstück (84) ist aufgrund von Flächenunschärfe als Sonderbaufläche dargestellt. Eine Berichtigung ist der Begründung zum Bebauungsplan angehängt (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/006).

Um die Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans zu erreichen, wird die Festsetzung auf „Sonderbaufläche (S) - Ferienhausgebiet“ geändert. Vorgesehen ist der Neubau von bis zu 17 Ferienhäusern (im SO1) und einem Gemeinschaftsgebäude (z.B. Gastronomie, Seminare ...) im SO2. Alternativ kann diese Fläche mit max. zwei Ferienhäusern bebaut werden. Die Größe der Ferienhäuser wird auf eine Grundfläche von 65 m<sup>2</sup> begrenzt, um Dauerwohnen unattraktiv zu gestalten. Terrassen und Garagen/Carpots dürfen zusätzlich großzügig bis zu 40 m<sup>2</sup> ausnutzen. Die Orientierungswerte der BauNVO für Ferienhausgebiete wird durch diese Festsetzung eingehalten.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird zur Umgebung passend mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhenlage wird die Höhe der „Rote-Kreuz-Straße“ am Flurstück 85 als Bezugspunkt festgelegt. Die max. Firsthöhe beträgt 6,5 m und die Traufhöhe 3,5 m. Damit wird erreicht, dass sich der geplante Neubau in die Bestandsbebauung einfügt. Ein Pflanzgebot sorgt für einen harmonischen Übergang zu östlich angrenzenden Offenlandbereichen.

Zur Sicherung eines Leitungsrechts des ABN (Schmutzwasserleitung) wird jeweils links und rechts der Leitung 2,5-3,0 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten.

Das Ferienhausgebiet wird mittig durch einen Privatweg (als Sackgasse) erschlossen. Für den im Gebiet anfallenden Abfall wird nahe der „Rote-Kreuz-Straße“ ein Müllsammelplatz vorgesehen.

Aktuell stellt sich die Bebauungsplan-Fläche als Grünland da, auf dem sich seit der Aufstellung des B-Plans geschützte Biotope (Mesophiles Grünland) entwickelt haben. Diese müssen auf anderer Fläche (in der Gemarkung Mardorf) neu entwickelt werden, bevor die Fläche umgebrochen werden kann. Die Fläche liegt etwa 1,5 km westlich und wird, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, 1:1 ersetzt.

Weitere Kompensationen werden im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB nicht nötig. Ein Artenschutzfachbeitrag von 2018 und eine Biotoptypenkartierung von 2024 liegen vor (Anlage 4 und 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/006).

Es sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Außerdem gibt es ein Versickerungsgutachten (Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/006). Dieses stellt fest, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Daher wird die schadlose Versickerung auf dem Grundstück festgesetzt.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der

vorliegenden Planänderung der Fall.

Weitere Details zur Planung sind den Planunterlagen zu entnehmen.

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

Neustadt ist lebenswert für alle.

Wir sorgen für ein lebendiges Neustadt für Familie und Senioren.

Wir sorgen für eine attraktive, zukunftsfähige und lebenswerte Stadt.

Wir fördern Bildung und Kultur für alle.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Kosten für die Planung werden vom Antragsteller übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht. Die Planung hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Entwurf Planzeichnung beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207

Anlage 2 Ö - Entwurf Begründung beschleunigte 3. Änderung des BP Nr. 207

Anlage 3 Ö - Versickerungsgutachten (2018)

Anlage 4 Ö - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2018)

Anlage 5 Ö - Biotoptypenkartierung (2024)

Anlage 6 Ö - Kampfmittel-Luftbilddauswertung (ohne Handlungsbedarf) (2025)