

22.01.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/007

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2021/270

Bebauungsplan Nr. 222 A "Vor dem Fensterlande - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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

Beschlussvorschlag

- Der Bebauungsplan Nr. 222 A „Vor dem Fensterlande - 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf wird einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 1 bis 6 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/007). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/007). Die dieser Beschlussvorlage Nr. 2026/007 beigefügten Anlagen 3 bis 6 (Boden-, Artenschutz-, Geruchsgutachten und Stellungnahme Kampfmittel) sind Gegenstand dieses Beschlusses.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 222 A gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes im Stadtteil Mardorf.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Anlass und Ziele

Der Verwaltungsausschuss hat im Rahmen der Sitzung vom 28.02.2022 den Grundsatzbeschluss gefasst, den Bebauungsplan „Vor dem Fensterlande“ in zwei Bauabschnitten aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebiets mit Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäusern) sowie Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus ist am südöstlichen Rand des Plangebiets eine Sickerfläche zur Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers der Planstraße vorgesehen. Außerdem stellt der Bebauungsplan die Erschließung des westlich angrenzenden, geplanten zweiten Bauabschnitts sicher.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Mardorf zu decken. Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohngrundstücke zu schaffen.

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

Begründung

Im Stadtteil Mardorf wurde zuletzt das Baugebiet „Schützenweg“ am Nordrand von Mardorf ab dem Jahr 2021 entwickelt (Bebauungsplan Nr. 227). Die Grundstücke sind inzwischen veräußert und zum Großteil bebaut. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland wird mit diesem Bebauungsplan Nr. 222 A „Vor dem Fensterlande - 1. Bauabschnitt“ die städtebauliche Entwicklung für den Stadtteil Mardorf weitergeführt. Mit der abschnittsweisen Umsetzung wird eine für den Stadtteil Mardorf angemessene Siedlungsentwicklung erreicht. Außerdem ist die Eigenentwicklung im Sinne des Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) dadurch, mit einem Zuwachs von 5% ausgeschöpft. Der Stadtteil Mardorf ist im RROP trotz der Einstufung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus als ländlich strukturierte Siedlung ohne zentralörtliche Funktion festgelegt. Aktuell ist entsprechend dem RROP nach dem ersten Bauabschnitt kein weiteres Wachstum möglich.

Der Stadtteil Mardorf verfügt über Kinderbetreuung (KiTa und Waldkindergarten), eine Schule in freier Trägerschaft (Freiwind Schule) sowie unterschiedliche Versorgungseinrichtungen und ist sowohl touristisch attraktiv als auch als Naherholungsgebiet von Bedeutung. Diese Standortvorteile führen dazu, dass die Nachfrage nach Wohngrundstücken weiterhin hoch ist.

Das Plangebiet grenzt an die östliche Bebauung an und bezieht die südliche Bebauung mit ein. Die Westgrenze für den 1. Bauabschnitt ergibt sich durch die Restriktionen der Regionalplanung und was somit raumordnungsrechtlich möglich ist. Für den nördlichen Übergang zur Landschaft ist eine Eingrünung vorgesehen. Da die Nachfrage groß ist, soll das Baugebiet im Westen in einem 2. Bauabschnitt den Ortsrand abrunden - wenn der RROP geändert wird und dies ermöglicht. (Rechtlich ist eine Überprüfung der Raumordnungspläne „mindestens alle zehn Jahre“ vorgesehen. Allerdings ist aktuell nicht bekannt, wann das RROP bezüglich der Eigenentwicklung überarbeitet wird.)

Grundsätzlich sind im Plangebiet Gebäude in offener Bauweise vorgesehen. Das ermöglicht aktuell Einzel- und Doppelhäuser. Ob Reihenhäuser ermöglicht werden, wird zum Entwurf geprüft (aktuell sind diese nicht möglich). Für diese Nutzungen ist eine GRZ von 0,3 und ein Vollgeschoss festgesetzt. Lediglich mittig im Plangebiet wird eine höhere Verdichtung mit einer GRZ von 0,4 und zwei Vollgeschossen zulässig sein. Damit kann bezahlbarer Wohnraum/Mietwohnungen entstehen. Durch die Begrenzung der Versiegelung von Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken von maximal 45 % bzw. 60 %.

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, sind lockerere Bebauungen in den Randbereichen vorgesehen.

Durch die Örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Hauptgebäude gestellt. Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen die Ortslage von Mardorf harmonisch abrunden. Um dies sicherzustellen, werden analog zur bestehenden Örtlichen Bauvorschrift Regelungen für die Gestaltung der Fassaden, Dächer und Einfriedungen getroffen. Diese sind für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung.

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Der Vorhabenträger plant die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls im Besitz des Vorhabensträgers.

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet (1. Bauabschnitt) ein Kompensationsdefizit von voraussichtlich rd. 13.000 Wertpunkten verbleibt, das durch externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen ist. Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird auf einer externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Mardorf erfüllt. Nördlich, nicht weit des Eingriffsorts, kann auf den rund 5.125 m² des Flurstücks 135/76, Flur 24, Gemarkung Mardorf die Aufwertung/Kompensation durchgeführt werden. Auf der Fläche, die aktuell als Acker genutzt wird, soll eine Magerwiese oder Brache entwickelt werden (wird zum Entwurf geklärt). Gleichzeitig kommt diese Fläche/Maßnahme als CEF- Fläche für Rebhuhn und Feldlerche zu tragen (Flächenbedarf von 5.000 m²).

Mit dieser Maßnahme auf der genannten Fläche werden voraussichtlich 15.375 Wertpunkte an anrechenbarer Aufwertung erreicht.

Außerdem sind Bäume, die an der Straße „Auf dem Fensterlande“ gefällt werden, zu kompensieren. Für voraussichtlich neun entfallende Bäume werden zwölf Hochstämme ausgewählter Arten auf dem nördlichen Flurstück 11, Flur 3 (Gemarkung Mardorf) gepflanzt.

Die festgesetzte Ein- und Durchgrünung im Gebiet wird nicht angerechnet, dient aber einer besseren Klima- und Ökobilanz und ist bedeutend für das Landschaftsbild.

Da die Grundstückseigentümer an der Rehburger Straße keine Wohnfläche auf den rückwärtigen Grundstücken entwickeln wollen, wird die tatsächliche Nutzung der ca. 3.000 m² Fläche im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ festgesetzt (Teilfläche Flurnummer 12/1, Flur 16).

Die Erschließung für die Baufahrzeuge und den späteren Wohnverkehr erfolgt von Westen und Süden mittels des bestehenden asphaltierten Wegs „Auf dem Fensterlande“ (Flurnummer 62/1, Flur 23). Eine Notzufahrt „Überm Kastenbergl“ ist erst im 2. Bauabschnitt vorgesehen.

Für die Entwässerung der Planstraße entsteht ein Versickerungsbecken, dass für das gesamte Gebiet (1. & 2. Bauabschnitt) ausgelegt ist. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser wird auf selbigen schadlos versickert.

Ein Spielplatz ist 250 m Luftlinie östlich im nördlichen Teil des Gebiets „Hinter dem Kirchhofe“ vorhanden.

Auf eine Bauverpflichtung wird gemäß dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.12.2020 nicht vorgeschrieben, da weniger als zehn Wohngebäude entstehen. Der 2.

Bauabschnitt sollte dann entwickelt werden, wenn wieder ein erneuter Bedarf entstanden ist.

Es soll ein Mehrfamilienhaus entstehen, dass Mietwohnungen zur Verfügung stellen kann. Auf Regelung zur Verpflichtung von sozialem Wohnungsbau wird im 1. Bauabschnitt verzichtet, da unter 25 Wohneinheiten hergestellt werden (vgl. BV 2020/147/1). Die Bereitstellung von solchem Wohnraum ist dann im 2. Bauabschnitt nachzuholen.

Weitere Details zur Planung sind den Planunterlagen (Anlagen 1 und 2 zu dieser Beschlussvorlage Nr. 2026/007) zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 222 A (1. Bauabschnitt) umfasst Teilbereiche der Flurstücke 8/21 sowie 8/22, beide Flur 16, Gemarkung Mardorf. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Daher führt die Stadt Neustadt a. Rbge. parallel die 51. Änderung des Flächennutzungsplans durch.

Hinweise zu städtebaulichen Überlegungen (inkl. 2. Bauabschnitt)

Im 2. Bauabschnitt ist aktuell eine kleine öffentliche Grünfläche als Abkürzungsweg im Gebiet vorgesehen. Außerdem wird im 2. Bauabschnitt die zentrale Mehrfamilienhausbebauung ergänzt und das Gebiet im Norden und Westen durch eine Eingrünung ins Landschaftsbild eingefügt. Der kleine Wald und der dadurch notwendige Abstand im Südwesten des Flurstücks ist bei diesem Planungsschritt zu beachten.

Als Immissionsort ist hauptsächlich der Pferdehof westlich relevant. Aber dies betrifft ebenfalls erst den 2. Bauabschnitt und dabei lediglich den Randbereich.

Hinweis: Die Nummer 222 war 2001 für den B-Plan „Zentrum für Fremdenverkehr, Freizeit und Erholung“ vorgesehen. Da dieser nicht rechtskräftig geworden ist und seit 2001 nicht weiterverfolgt wird, wird die Nummer jetzt für den B-Plan „Vor dem Fensterlade“ verwendet.

Hinweis:

Der vorliegende Planungsstand stellt einen Vorentwurf dar. Aufgrund des engen Zeitrahmens bis zur Ortsratssitzung war eine vertiefte Prüfung und Abstimmung der Begründung sowie der Umweltbelange zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Dies erfolgt im weiteren Prozess.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Neustadt soll lebenswert für alle sein. Daher sorgen wir für ein lebendiges Neustadt für Familie und Senioren.

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Mardorf sollen durch die bedarfsgerechte Bereitstellung eines Wohngebietes gezielt aktiviert werden. Das dient dem strategischen Ziel „Wohnumfeld attraktiv gestalten“.

Auswirkungen auf den Haushalt

Für die Bauleitplanung selbst entstehen neben dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

Folgekosten werden zum Beschluss zur „Bekanntmachung im Internet“ ermittelt und beigelegt.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die überarbeitete Planfassung und die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Vorentwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 222 A Vor dem Fensterlande - 1. Bauabschnitt

Anlage 2 Ö - Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 222 A Vor dem Fensterlande - 1. Bauabschnitt

Anlage 3 Ö - Gutachten Boden

Anlage 4 Ö - Gutachten Artenschutz

Anlage 5 Ö - Gutachten Geruch/Immission

Anlage 6 Ö - Stellungnahme Kampfmittel