

23.01.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/009

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2021/270

Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 "Vor dem Fensterlande", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der 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

1. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 „Vor dem Fensterlande“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/009). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/009).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 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 2 Bauabschnitten aufzustellen. Dazu ist eine Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich nötig.

Die 51. Flächennutzungsplanänderung hat den Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauland (Allgemeines Wohnen) für den Nordwesten Mardorfs zu schaffen. Im Bebauungsplanverfahren werden darüber hinaus Festsetzungen zur Erschließung und Eingrünung getroffen.

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 227). Die Grundstücke sind inzwischen veräußert und zum Großteil bebaut. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland werden mit dieser Flächennutzungsplanänderung die künftigen Bebauungspläne „Vor dem Fensterlande“ (1. und 2. Bauabschnitt) vorbereitet, die dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Die Bebauungspläne schaffen dann das verbindliche Baurecht.

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.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 umfasst die Flurstücke 8/21, 8/22 sowie den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 12/1, Flur 16, Gemarkung Mardorf. Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. aktuell gänzlich als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Er wird von den Wegen „Überm Kastenberg“ (nördlich) und „Auf dem Fensterlande“ (westlich) eingefasst.

In das Änderungsgebiet werden die östliche und südöstliche Bebauung einbezogen. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan künftig in Gänze als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Eine Darstellung als Mischgebiet ist aufgrund der Umgebung nicht notwendig.

Der Flächennutzungsplan stellt die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde nur in den Grundzügen dar. Somit werden die südöstlichen Grundstücke (rückwärtig zu den Wohnhäusern an der Rehburger Straße), die auf Bebauungsplanebene als Grünfläche festgesetzt werden, da von den Grundstückseigentümern die Wohnbaulandentwicklung abgelehnt wurde, in dieser Planung als Wohnbauland dargestellt (Parzellenunschärfe).

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.

Auf Bebauungsplanebene steht für die Aufwertung/Kompensation für den 1. Bauabschnitt sowie die CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (*continuous ecological functionality*)) das Flurstück 135/76, Flur 24 zur Verfügung (0,5 ha).

Die Erschließung für die Baufahrzeuge und den späteren Wohnverkehr erfolgt von Westen und Süden mittels des bestehenden asphaltierten Wegs „Auf dem Fensterlande“.

Weitere Details zur Planung sind den Planunterlagen (Anlagen 1 und 2 zu dieser Beschlussvorlage Nr. 2026/009) zu entnehmen.

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. Rhge.

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.

So geht es weiter

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

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

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Vorentwurf Planzeichnung Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 "Vor dem Fensterlande", Mardorf

Anlage 2 Ö - Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht Flächennutzungsplanänderung Nr. 51