

16.04.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/007/1

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2021/270; 2026/007

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	nachrichtlich							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	27.04.2026 -							
Verwaltungsausschuss	04.05.2026 -							

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 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/007/1 und Anlagen 1 bis Anlagen 6 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/007). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/007/1). Die der 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

Der Ortsrat der Ortschaft Mardorf hat in seiner Sitzung am 08.04.2026 über die Beschlussvorlage Nr. 2026/007 beraten beschlossen die nördliche Teilfläche des Flurstücks 12/1 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Dem kann nicht gefolgt werden, da damit ein Präzedenzfall entstehen würde.

Nach der planungsrechtlichen Bewertung befindet sich der nördliche Teil des Flurstücks 12/1 zurzeit im Außenbereich. Somit werden Vorhaben gemäß § 35 BauGB beurteilt. Nach der Bebauung des Plangebietes wird der Außenbereich zum Innenbereich, der grundsätzlich einer Bebauung zur Verfügung steht. Für diese so entstehenden Baurechte hat die Kommune keine Gestaltungsmöglichkeiten. Dieses Vorgehen steht im Widerspruch zum Ratsbeschluss vom 04.05.2023.

Das Flurstück 11/4 ist aus oben festgestellten Gründen ebenfalls in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Nach Rücksprache mit den beiden Grundstückseigentümern werden die betroffenen Flächen tatsächlich landwirtschaftlich genutzt und nicht wie ursprünglich angenommen als Gartenfläche. Somit würde durch die jetzt vorgeschlagene Festsetzung einer „Fläche für die Landwirtschaft“, die Realnutzung planungsrechtlich gesichert. (Vgl. Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2026/007/1)

Prinzipiell ist es auch denkbar, die Flächen als Bauland zu entwickeln - was aktuell von den Eigentümern nicht gewünscht wird. Dabei ist festzuhalten, dass eine Änderung des Bebauungsplans zukünftig möglich ist.

In der Anlage zu dieser Ergänzungsvorlage ist der vorgeschlagene erweiterte Geltungsbereich sowie die Änderung von privater Grünfläche in „Fläche für die Landwirtschaft“ aufgezeichnet. Die beschlossene notwendige Änderung aller Unterlagen wird für die Fassung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingearbeitet werden.

Des Weiteren hat der Ortsrat betont, dass der Betrieb der bestehenden Biogasanlage auch bei ggfs. zukünftigen Änderungen der Gesetzeslage im Hinblick auf die Geruchsemissionen nicht eingeschränkt werden soll. Dies wird im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

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 beigefügt.

So geht es weiter

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

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage Ö - Planzeichnung mit neuem Geltungsbereich und Legende