

31.08.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/122

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2024/165, 2024/221

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 "Alt-Mardorfer-Kämpfe" 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	17.09.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	21.09.2026 -							
Verwaltungsausschuss	29.09.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ 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. 2026/122). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/122). Allgemeine Ziele und Zwecke sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Ferienhäusern.
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 zwei Wochen unmittelbar vor der öffentlichen Auslegung und der Veröffentlichung im Internet ausgehängt wird.
3. Die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ 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

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 06.02.2025 den Grundsatzbeschluss über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ gefasst.

Das allgemeine Ziel der Bebauungsplanänderung besteht darin, das bisherige festgesetzte Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ in ein der Erholung dienendes Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ festzusetzen. In Mardorf ist die Entwicklung von Ferienhausgebieten aufgrund der Erschließungsanforderungen und der bestehenden Eigentumsverhältnisse schwierig. Gegenüber dem Grundsatzbeschluss hat sich der Geltungsbereich um ein weiteres Flurstück erweitert. Diese Erweiterung ist positiv zu bewerten, da dadurch in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplans (rechtskräftig seit 06.10.2021) die Entwicklung eines zusammenhängenden Ferienhausgebiets erfolgt. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wird somit eine kleinteilige und zugleich zusammenhängende Struktur geschaffen, die die Entwicklung des Ferienhausgebiets weiterführt und städtebaulich sinnvoll ergänzt.

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

Begründung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“, der durch Bekanntmachung vom 18. Oktober 1990 rechtswirksam geworden ist. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für den Bereich ein Sondergebiet für Wochenendhäuser mit einer geringen Grundfläche fest.

Das nördliche Flurstück 60/26 an der Meerstraße ist bislang unbebaut. Das Wochenendhaus auf dem mittleren Flurstück 60/2 wurde zwischenzeitlich abgerissen. Das südliche Flurstück 60/4 ist weiterhin mit einem Wochenendhaus bebaut. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die teilweise brachliegenden Flächen einer geordneten touristischen Nutzung zuzuführen und auf den Grundstücken Ferienhäuser zur regelmäßigen Vermietung zu ermöglichen. Damit soll das touristische Angebot am Nordufer des Steinhuder Meeres gestärkt und ein zusammenhängender Ferienhausbereich geschaffen werden. Im westlich angrenzenden Bereich wurde bereits eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen, durch die Ferienhäuser zugelassen wurden (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“). An diese städtebauliche Entwicklung soll mit der vorliegenden Änderung angeknüpft werden.

Die geplante Bebauung soll kleinteilig und gebietsverträglich erfolgen. Vorgesehen sind eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² und höchstens zwei Ferienwohnungen je Gebäude. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,2 festgesetzt und orientiert sich damit an der vorhandenen Ferienhausbebauung/Wochenendhausbebauung in der näheren Umgebung sowie an der bereits umgesetzten 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Erschließung erfolgt über die Meerstraße und die Straße Lüttjen Mardorf. Die vorhandene

öffentliche Erschließung ist ausreichend dimensioniert. Die acht vorhandenen Eichen auf dem Flurstück 60/2 sind aufgrund ihrer städtebaulichen und ökologischen Bedeutung zu erhalten. Sie werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Baumstandorte und Kronendurchmesser wurden durch ein Vermessungsbüro erfasst.

Insgesamt ermöglicht die Bebauungsplanänderung eine maßvolle touristische Entwicklung. Die Planung entspricht zugleich den regionalen Entwicklungszielen zur Sicherung und Entwicklung von Erholungsangeboten.

Weitere Details sind den Planunterlagen in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen.

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

Die Kosten für die Planung werden von den Antragstellenden übernommen. Es wurde ein Kostenübernahmevertrag zwischen den Antragstellenden und der Stadt Neustadt a. Rbge. geschlossen.

So geht es weiter

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

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Entwurf Bebauungsplan Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“, beschleunigte 3. Änderung, Mardorf

Anlage 2 Ö - Entwurf Begründung zum Bebauungsplan 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“ beschleunigte 3. Änderung, Mardorf