

22.05.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/076

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Gestaltungssatzungen für die Stadtteile des Mühlenfelder Landes (Borstel, Dudensen, Hagen, Nöpke)  
Grundsatzentscheidung

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	19.06.2024 nachrichtlich							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	24.06.2024 -							
Verwaltungsausschuss	05.08.2024 -							
Rat	08.08.2024 -							

### Beschlussvorschlag

1. Für die Stadtteile Borstel, Dudensen, Hagen und Nöpke im Mühlenfelder Land sind, insbesondere für die historischen Ortskerne, örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen (Gestaltungssatzung) gemäß § 84 Abs. 3 NBauO aufzustellen.
2. Der Bürgermeister wird mit der Erarbeitung der notwendigen Unterlagen und der Einleitung der Verfahren beauftragt.
3. Im Zuge der Neuaufstellung der o. g. Gestaltungssatzungen ist die 2. Änderungssatzung zur örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteils Hagen, Stadt Neustadt a. Rbge. (Gestaltungssatzung Hagen) zu prüfen.

## Anlass und Ziele

Der Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land hat auf Initiative des Arbeitskreises Dorfentwicklung Mühlenfelder Land am 06.03.2024 beschlossen, eine grundsätzliche Entscheidung zur Aufstellung örtlicher Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen (ÖBV) innerhalb des Mühlenfelder Landes (Borstel, Dudensen, Hagen, Nöpke) durch die nachfolgenden politischen Gremien beraten zu lassen. Es wurde vorgeschlagen, die Verwaltung mit der Einleitung eines Verfahrens zur Erstellung der ÖBV für die einzelnen Stadtteile des Mühlenfelder Landes zu beauftragen.

Die Baukultur des Mühlenfelder Lands ist charakteristisch regional geprägt. Es gilt diese ortsbildprägende Bausubstanz langfristig zu erhalten, die getätigten Investitionen im Rahmen der Dorfentwicklung zu sichern und auch bei einer Neubebauung auf ein harmonisches, typisches Dorf- und Landschaftsbild hinzuwirken. Zur rechtlichen Absicherung dieser Zielsetzung ist die Aufstellung von Gestaltungssatzungen erforderlich.

Die rechtskräftige Gestaltungssatzung für den Stadtteil Hagen wird in diesem Zuge geprüft und ggf. angepasst.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr: 2025		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	3.750 EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	5.000 EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>1.250 EUR</b>	<b>EUR</b>

## Begründung

Das bauliche Erscheinungsbild der historischen Ortskerne des Mühlenfelder Landes kennzeichnet eine homogene Materialverwendung (u. a. roter Ziegel, Fachwerk), charakteristische Fassadengliederung und -gestaltung (Positionierung der Türen, Tore und Fenster, u. a. mit gemauertem Stürzen) und eine typische Außenraumgestaltung (Einfriedungen mit Mauern und Hecken, Dorfgrün). Im Rahmen der Dorfentwicklung Mühlenfelder Land wird der Erhalt dieser regionaltypischen Baukultur fokussiert und entsprechend gefördert. Seit dem Jahr 2011 wurden über 6 Mio. EUR Fördermittel in den Erhalt der privaten ortsbildprägenden Bausubstanz investiert. Die bereits erreichten Ergebnisse gilt es auch aus Sicht des Ortsrates Mühlenfelder Land langfristig zu bewahren.

Gegenwärtig bestehen jedoch lediglich aufgrund der Gestaltungsvorgaben innerhalb der Förderung sowie durch Beratungen Handlungsmöglichkeiten das Dorf- und Landschaftsbild positiv zu beeinflussen (ausgenommen Ortskern Hagen durch die rechtswirksame Gestaltungssatzung). Insbesondere für Neubauten im historischen Ortskern, aber auch für bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden außerhalb der Förderkulisse, fehlt es an einer rechtlichen Grundlage für den Erhalt der regionaltypischen Baukultur. Die bisher bestehenden planungsrechtlichen Regelungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB/Baulücken), können die Zielsetzung nicht erfüllen und Bebauungspläne sind in den historischen Ortskernen zumeist nicht aufgestellt worden. So können Investoren in den Baulücken Neubauten errichten, die sich gestalterisch nicht in das harmonische Dorfbild einfügen. Denn § 34 BauGB legt lediglich fest, dass ein Vorhaben im unbeplanten Innen-

bereich dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Gestaltung ist hier nicht inbegriffen. Bereits heute sind schon Bauvorhaben in einzelnen Stadtteilen des Mühlenfelder Landes realisiert worden, welche sich gestalterisch nicht in das historische Ortsbild einfügen und auf die durch örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO im Hinblick auf die Gestaltung positiv Einfluss hätte genommen werden können.

Somit soll durch die aufzustellenden Gestaltungssatzungen eine rechtliche Grundlage für den Erhalt des dörflichen Charakters geschaffen werden, welche zudem eine moderne Bebauung ermöglicht, ohne dass das Dorfbild beeinträchtigt wird. Die Identität der Dörfer kann so dauerhaft auch für nachfolgende Generationen bewahrt werden.

Vor dem Hintergrund einer konsistenten Regelung zu den Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden in allen Dorfgemeinschaften des Mühlenfelder Landes wird die rechtswirksame Gestaltungssatzung Hagen überprüft.

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

Die Stadt Neustadt a. Rbge. folgt mit der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften dem Ziel der Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes wie auch dem Ziel des Erhalts des Ortsbildes und der Baukultur im Mühlenfelder Land für eine langfristige Attraktivität der Ortschaft.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Das Verfahren wird durch die Mitarbeitenden der Stadt Neustadt a. Rbge. abgewickelt. Hier entstehen keine Kosten. Eine beratende Einbindung der Umsetzungsbegleitung (Büro Stadtlandschaft) über den Dorfontwicklungsprozess ist derzeit im Jahre 2024/2025 möglich und die Kosten hierfür zu 75 % förderfähig. Daher wird vorgeschlagen, den Ansatz der Umsetzungsbegleitung um 5.000 EUR im Jahr 2025 aufzustocken.

### **So geht es weiter**

Nach Beschlussfassung werden in Kooperation der Verwaltung mit Vertretenden des Ortsrates bzw. der Bürgerschaft/Mitgliedern des Arbeitskreise Dorfontwicklung die Entwürfe der örtlichen Bauvorschriften erarbeitet und den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt. Das Verfahren erfolgt gemäß § 84 Abs. 4 Satz 3 NBauO. Im Rahmen des Verfahrens ist eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -