

03.12.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/223

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung zur Örtlichen Bauvorschrift, Stadt Neustadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Hagen**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	05.03.2025 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	24.03.2025 -							
Verwaltungsausschuss	31.03.2025 -							

### Beschlussvorschlag

- Die 3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung zur Örtlichen Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Hagen, wird einschließlich Begründung gemäß § 84 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2024/223). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Satzung (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2024/223).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. (s.o.) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem die 3. Änderungssatzung auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der 3. Änderungssatzung ist die Aktualisierung der bestehenden Gestaltungssatzung zur Erhaltung historischer Bauformen und die Harmonisierung künftiger Bauentwicklung ohne das Dorfbild zu beeinträchtigen.

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

## Anlass und Ziele

Der Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land hat auf Initiative des Arbeitskreises Dorfentwicklung Mühlenfelder Land am 06.03.2024 beschlossen, Gestaltungssatzungen (Örtliche Bauvorschriften - ÖBV) für das Mühlenfelder Land (Borstel, Dudensen, Hagen, Nöpke) erarbeiten und politisch beraten zu lassen. Es wurde mit der Überprüfung der rechtskräftigen Gestaltungssatzung für den Stadtteil Hagen begonnen.

Ziel der 3. Änderung der Gestaltungssatzung Hagen ist die Erhaltung historischer Bauformen und die Harmonisierung der künftigen Bauentwicklung. Die Entwicklung von Dörfern ist ein ständiger, meist diskontinuierlicher Prozess, der auch zu Veränderungen im Dorfbild führt. Bauliche Veränderungen wie die Überformung von Einzelteilen können bereichernd ergänzen oder dorfbildstörend beeinträchtigen.

Die Gestaltungssatzung Hagen wurde in Teilen räumlich reduziert, in einem kleinen Bereich räumlich erweitert und insgesamt inhaltlich angepasst.

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

## Begründung

Besonders unter dem Blickwinkel zunehmender Uniformität der Wohngebäude durch ästhetische und bautechnische Trends und die verstärkte Angleichung differenzierter lokaler Gestaltungsaspekte ist es wichtig, das (historische) Dorfbild mit seinen prägenden Eigenheiten auch für zukünftige Generationen zu wahren. Um diesen Prozess bewusst zu steuern, dem Verlust dorfgestalterischer Werte zu begegnen und harmonische Ergänzungen zu befördern, wurde die vorhandene Gestaltungssatzung Hagen aus dem Jahr 2008 geprüft und in Teilen überarbeitet.

Ziel der Satzung ist die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des historischen Dorfes Hagen in den aktualisierten Grenzen des Geltungsbereiches. Dieser umfasst im Wesentlichen die Hagener Straße mit ihrem historischen Dorfkern und die angrenzenden Areale der Dorferweiterung ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts im Westen und Osten. Auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) soll die Satzung als kommunales Recht weiterhin die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, anderer Anlagen und Einrichtungen, zudem das Erscheinungsbild von Einfriedungen entlang des öffentlichen Raumes sowie die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen bzw. deren Ausschluss bei absehbarer Beeinträchtigung des Dorfbildes regeln. Bei Sanierungen, Um-, Aus- und Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen sollen die Gestaltungsprinzipien angewandt und eine Überformung mit untypischen Bauformen, Materialien und störenden Eingriffen vermieden werden.

Die Gestaltungssatzung Hagen vom 23.10.2008 wird für Bereiche aufgehoben, die meist weit außerhalb des historischen Dorfes liegen, das sich im Wesentlichen entlang der Hagener Straße

befindet. Die (Teil-) Straßenzüge, für welche die Gestaltungssatzung zukünftig nicht mehr gelten soll, sind geprägt durch weiße oder gelbe Putzbauten, die häufig anthrazitfarbene Dacheindeckungen aufweisen.

Dies betrifft die Abschnitte in den Straßen Hasenweg, Am Gänseberg, Am Ostende und Perlstraße.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 21.09.2019 den Grundsatzbeschluss für die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Hagen (Ergänzungssatzung „Hagener Straße“) gefasst und die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2022 beschlossen. Der ca. 3.795 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am südlichen Rand der dörflichen Bebauung und umfasst die rückwärtigen Flächen der Grundstücke Hagener Straße Nrn. 13 bis 19. Der Bereich wird hiermit in die 3. Änderungssatzung integriert.

Gestaltungsanforderungen an die Außenwände von Gebäuden, an Dächer und an Einfriedungen wurden überprüft und wo nötig gestrichen, angepasst oder ergänzt. Um die optische Wirkung von Solaranlagen harmonisch zu gestalten, sind dazu z.B. verschiedene Aspekte aufgenommen worden.

Weitere Details zur Planung sind den Planunterlagen zu entnehmen. Die Änderungen im Vergleich zur 2. Änderung sind zur besseren Lesbarkeit in roter Schrift und unterstrichen dargestellt.

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

Durch die Änderung mit Teilaufhebung und Erweiterung der Gestaltungssatzung Hagen wird das Dorfbild von Hagen erhalten. Die Stadt Neustadt a. Rbge. bleibt auf ihren Dörfern im Wohn- und Arbeitsumfeld attraktiv.

### **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 Dorfentwicklungsprozess ist derzeit (2024/2025) möglich. Die Kosten hierfür sind zu 75 % förderfähig.

### **So geht es weiter**

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

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Vorentwurf 3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung zur örtlichen Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, mit Begründung