

08.06.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/079

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2024/076

Gestaltungssatzungen für die Stadtteile des Mühlenfelder Landes, Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteile Borstel, Dudensen und Nöpke
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	19.08.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	21.09.2026 -							
Verwaltungsausschuss	28.09.2026 -							

Beschlussvorschlag

- Die Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes der Stadtteile Borstel, Dudensen und Nöpke (Gestaltungssatzungen Borstel, Dudensen und Nöpke), Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteile Borstel, Dudensen und Nöpke, werden gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 1 bis 3 zur Beschlussvorlage 2026/079). Die Geltungsbereiche ergeben sich jeweils aus den Satzungen (Anlage 1 bis 3 zur Beschlussvorlage 2026/079).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Gestaltungssatzungen Borstel, Dudensen und Nöpke, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteile Borstel, Dudensen und Nöpke gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem die Satzungen einschließlich Begründungen auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt werden.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Satzungen sind jeweils das Erlassen örtlicher Vorschriften über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen zum Schutz und zur Pflege des gewachsenen Ortsbildes für die Erhaltung historischer Bauformen und die Harmonisierung der künftigen Bauentwicklungen.

Anlass und Ziele

Allgemeines Ziel der Gestaltungssatzungen ist jeweils die Erhaltung historischer Bauformen und die Harmonisierung der künftigen Bauentwicklung

Allgemeiner Zweck ist das Erlassen örtlicher Vorschriften über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen zum Schutz und zur Pflege des gewachsenen Ortsbildes.

Finanzielle Auswirkungen Ja		
Haushaltsjahr: 2026		
Produkt/Investitionsnummer: 5110610/4291120		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 08.08.2024 den Grundsatzbeschluss gefasst, örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen (Gestaltungssatzungen) für die Stadtteile Borstel, Dudensen, Hagen und Nöpke im Mühlenfelder Land gemäß § 84 Abs. 3 NBauO aufzustellen.

Die 3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung zur Örtlichen Bauvorschrift für den Stadtteil Hagen ist bereits seit Anfang des Jahres 2026 im Verfahren. Hier wurde die 1. Beteiligungsstufe bereits durchgeführt. Während dieser Trägerbeteiligung eingegangene grundsätzliche Anregungen für das Mühlenfelder Land wie z.B. die Aufnahme von Gestaltungsanforderungen und ökologische Vorschriften für Wege, Plätze und sonstige versiegelte Flächen sind für die Gestaltungssatzungen Borstel, Dudensen und Nöpke ebenfalls berücksichtigt worden.

Das bauliche Erscheinungsbild der historischen Ortskerne des Mühlenfelder Landes ist durch 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) gekennzeichnet. Im Rahmen der Dorfentwicklung Mühlenfelder Land wird der Erhalt dieser regionaltypischen Baukultur fokussiert und entsprechend gefördert. Seit dem Jahr 2011 wurden mehrere Millionen 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 des Dorfentwicklungsprogrammes sowie durch Beratungen Handlungsmöglichkeiten das Dorf- und Landschaftsbild positiv zu beeinflussen. Speziell 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 BauGB, 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. Bereits heute sind Bauvorhaben in einzelnen Stadtteilen des Mühlenfelder Landes

realisiert worden, welche sich gestalterisch nicht in das historische Ortsbild einfügen und auf die durch eine Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO im Hinblick auf die Gestaltung positiv Einfluss hätte genommen werden können.

Die rechtliche Grundlage für die Örtliche Bauvorschrift bildet der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz. Auf Grundlage der NBauO soll die Satzung somit als kommunales Recht 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 Festsetzungen der Gestaltungssatzung zielen auf die Regelung der unbedingt notwendigen Sachverhalte, um verunstaltende Eingriffe zu verhindern und die gewachsene örtliche Baukultur zu fördern.

Weitere Details sind den jeweiligen Gestaltungssatzungen Borstel, Dudensen und Nöpke zu entnehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. folgt mit der Aufstellung der Gestaltungssatzungen 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 Ortschaften.

Auswirkungen auf den Haushalt

Das Verfahren wird durch die Mitarbeitenden der Stadt Neustadt a. Rbge. abgewickelt. Hier entstehen keine weiteren Kosten. Eine beratende fachliche Einbindung der Umsetzungsbegleitung (Büro Stadtlandschaft) über den Dorfentwicklungsprozess ist in inhaltlich angemessenem Umfang erfolgt. Die Kosten hierfür sind zu 75 % förderfähig. Dies wurde bei dem Haushaltsansatz für die Umsetzungsbegleitung im Jahr 2026 berücksichtigt. Der konkrete gesamte finanzielle Aufwand für das Büro kann derzeit für das noch laufende Kalenderjahr 2026 noch nicht abgeschätzt werden - wird jedoch deutlich im unteren dreistelligen Bereich liegen. Derzeit liegt der Aufwand bei 260,- EUR (abzgl. 75 % Förderung).

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 der Gestaltungssatzung mit Begründung für den Stadtteil Borstel

Anlage 2 Ö - Vorentwurf der Gestaltungssatzung mit Begründung für den Stadtteil Dudensen

Anlage 3 Ö - Vorentwurf der Gestaltungssatzung mit Begründung für den Stadtteil Nöpke