

Protokoll

über die Sitzung des **Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten** am Montag, 10.08.2026 , 17:00 Uhr, Ratssaal, An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a. Rbge.

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Heinz-Günter Jaster

Stellv. Vorsitzende/r

Herr Wilhelm Wesemann

Mitglieder

Herr Dr. Ulrich Baulain

Frau Andrea Czernitzki

Herr Peter Hake

Herr Michael Homann

Herr Hans-Dieter Jaehnke

Herr Dr. Godehard Kass

Herr Hans-Peter Matthies

Frau Hera-Johanna Nielsen

Herr Heinz-Jürgen Richter

Vertreter für Herrn Matthias Rabe

Vertreterin für Herrn Manfred Lindenmann

Grundmandat

Frau Ute Bertram-Kühn

Herr Edward-Philipp Pieper

Verwaltungsvorstand

Frau Annette Plein

Fachbereichsleitung 2, Bürgerdienste

Beratende Mitglieder

Herr Adel Amor

Herr Werner Magers

Frau Sieglinde Ritgen

Herr Klaus-Peter Sommer

Gäste

Gäste

Frau Horchler, Firma Eyedexe

Verwaltungsangehörige/r

Frau Elena Faber

Herr Kai Knigge

Frau Beate Krippner

Frau Meike Kull

Fachdienst Stadtplanung

Fachdienst Feuerwehr, bis 17:06 Uhr

Fachdienst Stadtplanung, Protokoll

Fachdienstleitung Stadtplanung

Zuhörer/innen

Zuhörer/innen

5 Personen, davon 1 Pressevertreter

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sitzungsende: 17:36 Uhr

Tagesordnung

- | | | |
|-----|--|----------|
| 1 | Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung | |
| 2 | Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung am 22.06.2026 | |
| 3 | Berichte und Bekanntgaben | |
| 3.1 | 1. Bericht über die Entwicklung der Haushaltsdaten 2026 (Sachstand Mai 2026) | 2026/081 |
| 4 | Einwohnerfragestunde gemäß § 62 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes | |
| 5 | Satzung der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Neustadt a. Rbge. | 2026/044 |
| 6 | Bebauungsplan Nr. 114 "Garten-, Wiesenstraße", beschleunigte 6. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss | 2026/085 |
| 7 | Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Hagen

- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss | 2026/084 |
| 8 | Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 "Solarpark Heidfeld", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Niedernstöcken
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden | 2026/078 |
| 9 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 681 "Solarpark Heidfeld", Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Niedernstöcken
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden | 2026/077 |
| 10 | Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Realisierung eines Solarparks in den Stadtteilen Borstel und Hagen; Grundsatzbeschluss | 2025/017 |
| 11 | Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Realisierung eines Solarparks im Stadtteil Bordenau, Grundsatzbeschluss | 2025/071 |
| 12 | Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren § 36a BauGB ("BauTurbo") | 2026/032 |

- 13** Anfragen
- 13.1** Erdgeschoss Rathaus
- 13.2** Verkehrsführung Herzog-Erich-Allee/Lindenstraße
- 13.3** Turnhalle Schneeren
- 13.4** Poller zwischen alter und neuer Moorhütte
- 13.5** Parkflächen Naturschutzgebiet L 360 Schneeren
- 13.6** Sperrung der Moorstraße - Radverkehr
- 13.7** Radweg Apfelallee
- 13.8** Abgemeldete Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Herr Jaster eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Herr Wesemann beantragt, die Tagesordnungspunkte 10 und 11 abzusetzen, da die Gespräche mit wichtigen Handlungspartnern noch nicht abgeschlossen seien.

Die geänderte Tagesordnung wird von den Ausschussmitgliedern einstimmig angenommen.

2. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung am 22.06.2026

Der Ausschuss fasst einstimmig bei 2 Enthaltungen folgenden

Beschluss:

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung am 22.06.2026 wird genehmigt.

3. Berichte und Bekanntgaben

Es gibt keine Berichte und Bekanntgaben.

**3.1. 1. Bericht über die Entwicklung der Haushaltsdaten 2026 2026/081
(Sachstand Mai 2026)**

Die Informationsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

4. Einwohnerfragestunde gemäß § 62 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes

Eine Einwohnerin teilt mit, dass sie im April 2026 über den städtischen Mängelmelder auf die schadhaften Piktogramme im Bereich der Löwenbrücke aufmerksam gemacht habe. Ende April habe sie die Rückmeldung erhalten, dass sich der Bearbeitungsstand im Status "gelöst" befinde. Bis heute seien die Symbole jedoch nicht erneuert worden, sie fragt daher nach dem Stand der Angelegenheit.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Mängelmeldung wird bearbeitet, die Ausführung nimmt noch etwas Zeit in Anspruch und die Fragestellerin hat eine Mitteilung von hieraus erhalten.

5. Satzung der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Neustadt a. Rbge. 2026/044

Ohne Aussprache fasst der Ausschuss einstimmig folgenden empfehlenden

Beschluss:

Der Rat beschließt die als Anlage 1 beigefügte Satzung der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Neustadt a. Rbge..

6. **Bebauungsplan Nr. 114 "Garten-, Wiesenstraße", beschleunigte 2026/085**
6. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

- **Beschluss zu den Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Ohne Aussprache fasst der Ausschuss einstimmig folgenden empfehlenden

Beschluss:

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 114 "Garten-, Wiesenstraße", beschleunigte 6. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge.; Kernstadt, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/085 ausgeführt, stattgegeben beziehungsweise nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/085 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 114 "Garten-, Wiesenstraße", beschleunigte 6. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge.; Kernstadt, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/085). Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/085 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

7. **Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt 2026/084**
a. Rbge.; Stadtteil Hagen

- **Beschluss zu den Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Frau Plein informiert, dass der nachfolgende Beschluss unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land stehe.

Ohne Aussprache fasst der Ausschuss einstimmig folgenden empfehlenden

Beschluss:

1. Den Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen" und zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau von einem Edeka-Markt“, Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Hagen wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/084 ausgeführt, stattgegeben beziehungsweise nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/084 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 514 "EDEKA-Markt Hagen", Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Hagen, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau von einem Edeka-Markt“ als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/084). Die Begründung mit Umweltbericht hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/084 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Die in dieser Vorlage 2026/084 beschriebenen Regelungen im Durchführungsvertrag für die Sicherstellung der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans werden zur Kenntnis genommen.

8. **Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 "Solarpark Heidfeld", 2026/078**
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Niedernstöcken
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Ohne Aussprache fasst der Ausschuss einstimmig folgenden empfehlenden

Beschluss:

1. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 "Solarpark Heidfeld", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Niedernstöcken wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/078). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/078).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Flächennutzungsplanänderung 57 "Solarpark Heidfeld", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Niedernstöcken gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer aufgeständerten Agrar-Freiflächen-Photovoltaikanlage als Ergänzung zur Hühnerauslauffläche eines Hühnerhofs im Stadtteil Niedernstöcken.

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

9. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 681 "Solarpark 2026/077**
Heidfeld", Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Niedernstöcken
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Ohne Aussprache fasst der Ausschuss einstimmig folgenden empfehlenden

Beschluss:

1. Für die Errichtung und den Betrieb einer Agrar-Freiflächen-Photovoltaikanlage als Ergänzung zur Hühnerauslauffläche eines Hühnerhofs im Stadtteil Niedernstöcken wird auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 BauGB das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 681 "Solarpark Heidfeld", Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Niedernstöcken wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/077. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/077).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 681 "Solarpark Heidfeld", Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Niedernstöcken gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer aufgeständerten Agrar-Freiflächen-Photovoltaikanlage als Ergänzung zur Hühnerauslauffläche eines Hühnerhofs im Stadtteil Niedernstöcken.

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

10. **Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Realisierung eines Solarparks in den Stadtteilen Borstel und Hagen; Grundsatzbeschluss** 2025/017

Dieser Tagesordnungspunkt ist zu Beginn der Sitzung abgesetzt worden.

11. **Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Realisierung eines Solarparks im Stadtteil Bordenau, Grundsatzbeschluss** 2025/071

Dieser Tagesordnungspunkt ist zu Beginn der Sitzung abgesetzt worden.

12. **Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren § 36a BauGB ("BauTurbo")** 2026/032

Herr Richter erläutert den als **Anlage 1** beigefügten Änderungsantrag zur städtischen Beschlussvorlage 2026/032, insbesondere die nochmals vorgenommenen Änderungen zum ursprünglichen Änderungsantrag.

Herr Wesemann lobt in diesem Zusammenhang die gute Zusammenarbeit der Fraktionen von CDU, Bündnis 90/Die Grünen, FDP und UWG.

Frau Czernitzki führt aus, dass auch die SPD dem Änderungsantrag zustimmen werde und schnelles Handeln in Sachen „BauTurbo“ nun möglich sei.

Auch Herr Pieper hebt die sehr gute parteiübergreifende Zusammenarbeit hervor, merkt jedoch an, dass die Umlandkommunen in Ihrer Beschlussfassung zum Teil schneller gewesen seien.

Der Ausschuss fasst einstimmig folgenden abweichenden empfehlenden

Beschluss:

1. *Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschließt, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB für Vorhaben, die nach § 31 Abs. 3 bzw. § 34 Abs. 3b BauGB genehmigt werden können, auf die Verwaltung zu delegieren. Städtebaulich bedeutsame Vorhaben mit mehr als vier Wohneinheiten, die nach § 246e BauGB eine Zustimmung benötigen, werden dem Rat der Stadt Neustadt zur Entscheidung vorgelegt (Beratungsfolge: örtlich zuständiger Ortsrat, USFO, VA, Rat). Die Zustimmung zu Vorhaben bis einschließlich vier Wohneinheiten liegt bei der Verwaltung.*
2. *Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beauftragt die Verwaltung mit dem Monitoring und einem regelmäßigen Bericht der nach § 36a BauGB eingehenden Anträge.*
3. *Die Anwendung der Kriterien und Handlungsleitlinien ist spätestens zwei Jahre nach Beschlussfassung zu evaluieren.*

13. Anfragen

13.1. Erdgeschoss Rathaus

Herr Sommer bittet um Sachstandsmitteilung bezüglich der Vermietung/Nutzung der noch freien Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Rathauses.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zurzeit erfolgt die Planung und Ausschreibung der Ausbauten im Innenbereich. Eine Übernahme der Räumlichkeiten durch den künftigen Mieter wird voraussichtlich zum Beginn des 2. Quartals 2027 erfolgen.

13.2. Verkehrsführung Herzog-Erich-Allee/Lindenstraße

Herr Sommer bemängelt, dass bezüglich der Ampelschaltung und Verkehrsführung im Bereich Herzog-Erich-Allee/Lindenstraße bisher keine seiner Anfragen im Ortsrat Neustadt a. Rbge. beantwortet wurden, er somit diese Anfrage jetzt im USFO stellen würde.

Aus seiner Sicht sind die bei einem Ortstermin vereinbarten Änderungen bisher nicht erfüllt worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Software für die Fußgänger-Ampelsteuerung am Rathaus wird gerade umprogrammiert (Entkoppelung der Grünphasen). Sie wird voraussichtlich zusammen mit einem Update für die Kreuzung Herzog-Erich-Allee/Wunstorfer Straße in den Herbstferien aufgespielt und in Betrieb genommen.

Von Seiten der Ampelprogrammierfirma wurde darauf hingewiesen, dass eine Ummarkierung keine signifikante Verbesserung der Verkehrsströme herbeiführen würde.

13.3. Turnhalle Schneeren

Herr Dr. Kass weist auf die aus seiner Sicht zu klein bemessene Entwässerungsrinne im Eingangsbereich der Turnhalle Schneeren hin. Er befürchte, dass es bei Starkregenereignissen aufgrund der zu geringen Abflussleistung einen Wasserschaden in der Halle geben könnte.

Frau Plein wird diese Information an die zuständige Stelle weiterleiten und um Überprüfung bitten.

13.4. Poller zwischen alter und neuer Moorhütte

Weiterhin berichtet Herr Dr. Kass von einem Patienten, der aufgrund eines im Bereich zwischen alter und neuer Moorhütte (neu) aufgestellten Pollers verunfallt sei und bittet, hier die Verkehrssicherheit zu überprüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Poller auf dem Radweg von der Hubertusstraße kommend ist erforderlich, um die Durchfahrt von Pkw zu verhindern. Er ist rot-weiß ausgeführt und dadurch grundsätzlich gut sichtbar. Der Poller befindet sich zudem einige Meter hinter dem eigentlichen Kurvenbereich. Bei einer der örtlichen Situation angepassten Fahrweise auf dem Schotterweg und insbesondere in dem unübersichtlichen Kurvenbereich sollte der Poller für Radfahrende rechtzeitig erkennbar sein.

Eine Anordnung von jeweils einem Poller links und rechts haben wir zuvor geprüft. Dies ist an dieser Stelle jedoch nicht möglich, da dadurch die erforderliche Durchgangsbreite für Radfahrende zu gering werden würde. Aus diesem Grund wurde der Poller mittig im Weg angeordnet. Aus Sicht der Verwaltung besteht daher keine besondere Gefahr durch den Poller. Eine gewisse Aufmerksamkeit ist insbesondere im Bereich der unübersichtlichen Kurve erforderlich.

13.5. Parkflächen Naturschutzgebiet L 360 Schneeren

Herr Dr. Kass bemängelt die fehlenden Parkmöglichkeiten für motorisierte Erholungssuchende entlang der L 360 in Schneeren. Nach seiner Auffassung sind die amtlichen Landschaftsschutzgebiet-Schilder nicht an den tatsächlichen Grenzen des Gebietes aufgestellt, sondern davor. Würde man sie zurücksetzen, bestünde die Möglichkeit, Behelfsparkflächen zu schaffen.

Frau Plein sagt zu, bei passender Gelegenheit die Beschilderung überprüfen zu lassen.

13.6. Sperrung der Moorstraße - Radverkehr

Frau Plein beantwortet abschließend die Anfrage von Herrn Wesemann zur Möglichkeit für Radfahrende, die Sperrung der Moorstraße über das Firmengelände der ASB GmbH zu umfahren.

Sie führt aus, dass in dieser Angelegenheit bereits Kontakt zu der Firma aufgenommen worden sei, die dieses Begehren jedoch aus betrieblichen und sicherheitstechnischen Gründen abschlägig beschieden habe.

13.7. Radweg Apfelallee

Frau Czernitzki fragt nach dem Stand des Ausbaus des Radweges an der Apfelallee und ob mit der Fertigstellung (wie angekündigt) im September gerechnet werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Arbeiten am Radweg Apfelallee gehen sehr gut voran. Wir gehen aktuell davon aus, dass der Radweg Ende August wieder eröffnet werden kann. Sobald der genaue Abnahmetermin feststeht erfolgt eine Meldung über die Presse.

13.8. Abgemeldete Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum

Herr Hake beklagt, dass vermehrt wieder abgemeldete Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum stehen würden, z.B. im Bereich Stockhausenstraße/Neue Straße und an der Landesstraße zwischen Mariensee und Empede.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Fahrzeug in der Stockhausenstraße wurde am 10.08.2026 mit einem entsprechenden Hinweis beklebt, dass es aus dem öffentlichen Verkehrsraum zu entfernen ist. Am 11.08.2026 befand es sich bereits nicht mehr vor Ort, dafür aber 2 neue Fahrzeuge in der Stockhausenstraße und eines in der Neuen Straße. Diese wurden ebenfalls mit einem entsprechenden Aufkleber versehen.

Nach Ablauf einer 4-Wochenfrist wird überprüft, ob sich die abgemeldeten Fahrzeuge noch am gemeldeten Standort befinden. Sollte dies der Fall sein, wird aha informiert und das Fahrzeug wird anschließend durch aha abgeholt.

Das Fahrzeug an der Landesstraße zwischen Mariensee und Empede war auch bereits bekannt und befindet sich auf einem Privatgrundstück. Dadurch sind die Handlungsmöglichkeiten der Stadt stark eingeschränkt. Eine längere Besprechung mit aha verlief erfolglos. Das Fahrzeug wird der Region Hannover gemeldet (Team Abfall), da sich inzwischen neben dem Fahrzeug nun auch ein Kühlschranks befinden soll. Die Region entscheidet jedoch in eigener Zuständigkeit, wie sie mit dem Fahrzeug umgeht bzw. prüft zunächst, welche Handlungsmöglichkeiten überhaupt bestehen.

Heinz-Günter Jaster
Ausschussvorsitzender

Beate Krippner
Protokollführer/-in

Neustadt a. Rbge., 19.08.2026



Änderung zum ursprünglichen Änderungsantrag sind Kursiv markiert.

Änderungsantrag zu Beschlussvorlage Nr.: 2026/032

Bezugsvorlage Nr.: 2026/027

Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren § 36a BauGB ("BauTurbo")

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschließt, die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB für Vorhaben, die nach § 31 Abs. 3 bzw. § 34 Abs. 3b BauGB genehmigt werden können, auf die Verwaltung zu delegieren.
Städtebaulich bedeutsame Vorhaben mit mehr als vier Wohneinheiten, die nach § 246e BauGB eine Zustimmung benötigen, werden dem Rat der Stadt Neustadt zur Entscheidung vorgelegt (*Beratungsfolge: örtlich zuständiger Ortsrat, USFO, VA, Rat*). *Die Zustimmung zu Vorhaben bis einschließlich vier Wohneinheiten liegt bei der Verwaltung.*
2. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beauftragt die Verwaltung mit dem Monitoring und einem regelmäßigen Bericht der nach § 36a BauGB eingehenden Anträge.
3. Die Anwendung der Kriterien und Handlungsleitlinien ist spätestens zwei Jahre nach Beschlussfassung zu evaluieren.

Anlass und Ziele

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Damit wurden auch Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) wirksam. Im Wesentlichen führt es dauerhaft Erleichterungsvorschriften für die Erteilung von Befreiungen in Bebauungsplänen, Abweichungen vom Einfügungsgebot nach §34 BauGB sowie eine befristete Experimentierklausel zur Abweichung vom Planungsrecht (eigentlicher Wohnungsbauturbo) ein. Um die gemeindliche Planungshoheit zu gewährleisten, wurde ein neues Instrument, nämlich die „Zustimmung der Gemeinde“ eingeführt.

Um dieses sinnvoll anwenden zu können, ist es notwendig, dass der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. Grundsätze zum Zustimmungsverfahren als Umsetzungskonzept beschließt.

Ziel der Gesetzesänderung ist es, den Wohnungsbau zu fördern und zu beschleunigen, sowie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den urbanen Räumen, entgegen zu wirken. Somit wurden befristete Sonderregelungen, die vorher nur für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt galten, für alle Gemeinden geöffnet und um weitere planungsrechtliche Möglichkeiten ergänzt. Da die Anwendung des „BauTurbos“ auch die Gefahren von städtebaulichen Fehlentwicklungen birgt, wird empfohlen, die Instrumente behutsam und „mit Augenmaß“ einzusetzen.

Der geänderte §31 Abs. 3 BauGB erleichtert und erweitert nun unbefristet und ohne regionale Beschränkung Befreiungen von den Festsetzungen in Bebauungsplänen zugunsten von Wohnungsbauten. Dies kann auch im Widerspruch zu den Grundzügen der Planung stehen und in mehreren vergleichbaren Fällen erfolgen. Die nachbarlichen Belange sind zu würdigen und es dürfen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sein. Eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange könnte z.B. eine Bebauung im ruhigen rückwärtigen Bereich sein.

Nach dem neuen §34 Abs. 3b BauGB können zugunsten von Wohngebäuden auch in mehreren vergleichbaren Fällen Abweichungen von dem Einfügungsgebot zugelassen werden. Dies könnte z.B. die Ermöglichung einer Bebauung in zweiter Reihe für einen ganzen Straßenzug oder die Erhöhung um weitere Stockwerke sein. Hier sind ebenfalls die nachbarlichen Interessen zu würdigen und das Vorhaben muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Der §246e BauGB (eigentlicher „BauTurbo“) ist eine befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau zum Abweichen vom Planungsrecht. Er ist auch für den Außenbereich anwendbar, wenn ein räumlicher Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich besteht. Die Umweltauswirkungen sind zu prüfen, die Eingriffsregelung ist anzuwenden und das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Für alle drei Vorgänge ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Dieses neue Instrument gewährleistet die Planungshoheit der Gemeinde. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Zustimmung und diese kann auch nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. muss entscheiden, ob das Vorhaben mit ihrer Vorstellung von städtebaulicher Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Entscheidung zur Zustimmung oder Ablehnung ist jedoch innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen zu treffen, da sonst die Zustimmungsfiktion eintritt. Nur wenn eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, kann die Frist um höchstens einen Monat verlängert werden. Die Zustimmung kann an Vereinbarungen gekoppelt werden, die aber in einem städtebaulichen Sachzusammenhang mit dem Vorhaben stehen und den allgemeinen rechtlichen Anforderungen an städtebaulichen Verträgen genügen müssen.

Die Zustimmung der Gemeinde selbst unterliegt aber auch den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungshandelns, wie Willkürverbot und Entscheidungsbindung durch Vorbildwirkung vorangegangener Entscheidungen. Einzelfallentscheidungen sind somit zu vermeiden, um dem Grundsatz der Gleichbehandlung zu entsprechen. Dies ist auch gerichtlich überprüfbar. Somit sind im ersten Schritt Kriterien aufzustellen, die eine objektive Bewertung ermöglichen und als Begründung für mögliche rechtliche Anfechtungen dienen. Diese Kriterien sind vom Rat zu beschließen.

Verfahren:

Die Entscheidung über Vorhaben im Sinne des Bau-Turbos, die nicht von grundlegender städtebaulicher Bedeutung sind und im Sinne der §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB genehmigt werden können, werden an die Verwaltung delegiert. Sonstige durch § 246e BauGB begünstigte Vorhaben, welche mehr als vier Wohneinheiten umfassen, bedürfen einer Zustimmung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Kriterien zur Zustimmung wird die Verwaltung die Antragsteller beraten. Der Vorhabenträger muss vor der Antragstellung der Verwaltung die vollständigen prüffähigen Unterlagen vorlegen.

Kriterien

Grundlegend gilt bei der Anwendung des Bau-Turbos, dass die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht beeinträchtigt wird.

Zudem werden durch den Gebrauch illegale Nutzungen nicht nachträglich legalisiert.

Ferner erfolgt keine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung *in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Wochenend- und Ferienhausgebieten*.

So sind Wohnbauvorhaben im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht mit den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen vereinbar.

Im Außenbereich empfiehlt die Verwaltung eine maßvolle Anwendung der neuen Regelungen für Flächen bzw. Wohnbauvorhaben mit begrenzter Größe, die sich innerhalb der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen oder im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbebauung befinden. *Dabei ist die sogenannte Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.*

Damit wird u. a. sichergestellt, dass die Errichtung von neuem Wohnraum an anderer Stelle zu keinen erheblichen städtebaulichen Missständen (Leerstandsproblematik) führt.

Eine Neuausweisung von bislang gänzlich ungeprüften, zusätzlichen Flächen in erheblichem Umfang ist zu vermeiden.

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit möglicherweise konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden weiterhin Bauleitplanverfahren durchgeführt. Dies gilt auch für Vorhaben, die den Bau zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen erfordern.

Handungsleitlinien

Die nachfolgenden Handlungsleitlinien zeigen auf, in welchem Rahmen die Verwaltung über Vorhaben im Sinne des Bau-Turbos entscheiden kann:

1. Organische Siedlungsentwicklung

Das Vorhaben bildet eine Fortsetzung der bestehenden Bebauung, etwa als Baulücke oder auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

2. Bebauung in zweiter Reihe

Bei entsprechender Vorprägung in der näheren Umgebung durch mindestens zwei prägende Gebäude ist die Bebauung in zweiter Reihe zulässig. *Eine erstmalige Bebauung in zweiter Reihe ist städtebaulich bedeutsam und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.*

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dürfen im begründeten Einzelfall geringfügig überschritten werden.

Befreiungen zur Überschreitung von Festsetzungen der Grundfläche bis zum Orientierungswert nach § 17 BauNVO und um maximal ein Vollgeschoss liegen bei der Verwaltung. Darüberhinausgehende Befreiungen vom Maß der baulichen Nutzung sind in begründeten Einzelfällen dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Städtebauliche Verträge

Mit der Einführung des Bauturbos wird die Kommune ermächtigt, ergänzend städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Bauherren abzuschließen. In einem ergänzenden und vorab abzuschließenden städtebaulichen Vertrag kann u. a. Folgendes geregelt sein:

- abgestimmtes städtebauliches Konzept bzw. Entwürfe des Bauvorhabens als Anlage zum Vertrag
- Nachweis der gesicherten verkehrstechnischen und sonstigen Erschließung
- ~~Bauverpflichtung innerhalb der nächsten zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung mit gemeindlicher Zustimmung, Verlängerungsmöglichkeit um höchstens ein weiteres Jahr~~
- Vorhaben, welche grundsätzlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, müssen im Bauantragsverfahren nachfolgende Unterlagen darlegen, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durch die Fachbehörde abschließend prüfen zu können:
 - Aussagekräftiger Lageplan mit Darstellung des Vorhabens und angrenzenden Nutzungen
 - Angabe der Flächeninanspruchnahme/Grad der Versiegelung sowie zu vorgesehenen Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen
 - Hinweise auf die Nähe zu Schutzgebieten, Biotopen, Gewässern oder Überschwemmungsgebieten
 - Berücksichtigung ggf. vorhandener Fachgutachten*Sind nach überschlägiger Prüfung voraussichtliche zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, ist das Vorhaben dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.*

Die Verwaltung wird im Einzelfall prüfen, ob der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich ist.

Monitoring

Die Verwaltung führt ein Monitoring der nach § 36a BauGB eingehenden Anträge durch. Ein Bericht dazu erfolgt jährlich im Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen des Bau-Turbos auf den Klimaschutz lassen sich nicht pauschal bewerten. Hierzu ist jeder Einzelfall zu betrachten.

Grundsätzlich wird die Schaffung von verdichtetem Wohnraum auf zumeist innerstädtischen Flächen begünstigt. Sollten erhebliche Umweltauswirkungen absehbar sein, sind diese im Verfahren detailliert zu prüfen und ggf. auszugleichen.

Silvia Luft

Fraktionsvorsitzende

Manfred Lindenmann

Fraktionsvorsitzender

Edward Pieper

Fraktionsvorsitzender

Willi Ostermann

Fraktionsvorsitzender