

Gemeinde Neuenkirchen

# Begründung zur Gestaltungssatzung Lühedeich

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Nathalie Grabbert

## Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
<b>Zu § 1: Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>Zu § 2: Mauern .....</b>	<b>4</b>
<b>Zu § 3: Einfriedungen.....</b>	<b>6</b>
<b>Zu § 4: Befestigung von Wegen.....</b>	<b>7</b>

## Allgemeines

Die Satzung ist ein Instrument zum Schutz der bedeutenden kulturhistorischen Strukturen und zur künftigen Gestaltung des Ortsbilds. Anlass für die Aufstellung dieser Satzung sind geplante Baumaßnahmen zur Verstärkung des Lühedeichs. Der Lühedeich in Neuenkirchen ist nicht nur eine technische Hochwasserschutzanlage sondern wichtiger Teil des Ortsbilds, da die Bebauung teilweise bis direkt an den Deich bzw. die Grundstücke sich sogar bis auf den Deich erstrecken. Auch werden Grundstücke vom Deich her erschlossen. Im Rahmen dieser Baumaßnahmen werden eine Reihe von Grundstückseinfriedungen und Wegebefestigungen ersetzt werden. Um dabei den Schutz des Ortsbilds sicher zu stellen, wird diese Satzung aufgestellt. Sie gilt für Mauern, Einfriedungen und befestigte Wege im festgesetzten Geltungsbereich (s. beiliegender Plan). Sie ist von Bedeutung wenn Mauern, Einfriedungen und befestigte Wege neu errichtet oder Veränderungen an Bestehenden vorgenommen werden. Bereits legal errichtete Mauern, Einfriedungen und Wege stehen unter Bestandsschutz und müssen nicht angepasst werden. Die Gestaltungssatzung gilt auch für Vorhaben, für die ein Bauantrag nicht erforderlich ist.

### Wer sorgt für die Einhaltung der Vorschriften?

Grundsätzlich ist der Bauherr dafür verantwortlich, dass die von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht (hier: Gestaltungssatzung) entspricht. Die Gestaltungssatzung wird von der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Stade **nur in deren Zuständigkeit** und Verantwortung angewendet. Das bedeutet z. B., dass selbst bei der Prüfung von Bauanträgen die Einhaltung der Gestaltungssatzung nicht immer überprüft wird, sondern nur wenn die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) im betreffenden Genehmigungsverfahren eine Überprüfung verlangt (s. nächster Abschnitt).

Zusätzlich ist auch die Gemeinde im Rahmen des allgemeinen Ordnungswidrigkeitenrechts berechtigt, auf die Einhaltung der Vorschriften hinzuwirken.

### Muss bei Veränderungen ein Antrag gestellt werden?

Im Prinzip sind gemäß NBauO für Baumaßnahmen ein **Bauantrag** und eine Genehmigung erforderlich. Für die in dieser Satzung geregelten Gegenstände (Wegebefestigungen, Einfriedungen bis 1,80 m Höhe, Stützmauern bis 1,50 m Höhe) ist gemäß § 69 NBauO in der Regel kein Bauantrag erforderlich.

Für Vorhaben, für die kein Bauantrag erforderlich ist, kann eine **Genehmigung gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz** notwendig sein. Denn alle Maßnahmen an oder in der Umgebung von Baudenkmalen unterliegen immer der denkmalrechtlichen Genehmigung durch den Landkreis Stade als zuständige Denkmalschutzbehörde.

Liegt keine Genehmigungspflicht vor, ist auch kein Antrag erforderlich. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sind dann in eigener Verantwortung bei der Ausführung einzuhalten. Nur wenn Sie von den Vorschriften dieser Satzung abweichen wollen, ist ein formloser Ausnahmeantrag erforderlich, den Sie an die Gemeinde richten können.

Aber auch in einem Bauantragsverfahren wird vom Landkreis nicht immer überprüft, ob die Vorschriften der Gestaltungssatzung eingehalten werden. So wird bei einem Großteil von Gebäuden das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren angewendet. Hierbei ist eine Überprüfung hinsichtlich der Gestaltungssatzung durch die Genehmigungsbehörde nicht vorgesehen. Eine Ausnahme besteht nur bei Baudenkmalen und Bauvorhaben in der Umgebung von Baudenkmalen. Bei der Anwendung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens sowie bei der Durchführung von genehmigungsfreien Baumaßnahmen sind somit der Bauherr und der Architekt selbst verantwortlich für die Einhaltung der Gestaltungssatzung.

Die Genehmigungspflicht, die Genehmigungsfreistellung und das Genehmigungsverfahren werden mit der Überarbeitung der NBauO, die bereits im Entwurf (Stand November 2010) vorliegt, voraussichtlich erheblich geändert. Die Verantwortung zur Einhaltung der Gestaltungssatzung wird somit zukünftig zunehmend beim Bauherrn und Architekten liegen.

### **Gibt es Ausnahmen oder Befreiungen von den Vorschriften?**

Die Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen zulassen, die in einzelnen Paragraphen der Satzung vorgesehen sind. Von einzelnen Vorschriften der Gestaltungssatzung kann auf Antrag auch eine Befreiung erteilt werden, wenn gemäß § 86 Abs. 1 NBauO „die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“ oder „das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert“.

Zusätzlich enthält der § 1 Abs. 3 dieser Satzung eine allgemeine Ausnahmebestimmung. Danach können Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Satzung auf Antrag erteilt werden, wenn die allgemeinen Ziele dieser Satzung auch durch eine andere Gestaltung erreicht werden.

### **Was passiert bei Verstößen?**

Wer diesen Vorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die nach § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden kann.

### **Was sollte man tun, wenn man bauen oder sonstige Veränderungen vornehmen möchte?**

Besprechen Sie die Maßnahme vorher mit Ihrem Architekten, Handwerker, dem Bauamt der Samtgemeinde Lühe oder der Baugenehmigungs- bzw. Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Stade. Bei der Samtgemeinde oder beim Landkreis wird man Ihnen mitteilen, ob ein Antrag notwendig ist. Wollen Sie von dieser Satzung abweichen bzw. eine der in dieser Sat-

zung genannten Ausnahmemöglichkeiten in Anspruch nehmen, so ist ein Antrag auf Befreiung bzw. Ausnahme erforderlich.

Die Gemeinde leitet dann den Antrag mit einer Stellungnahme an die Untere Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Stade zur Entscheidung weiter.

### **Wer sind die Ansprechpartner?**

Gemeinde Neuenkirchen  
über Samtgemeinde Lühe  
Bauamt  
Hutfleth 18  
21720 Steinkirchen  
Tel. 04142 899-0

Landkreis Stade  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -  
oder:  
- Untere Denkmalschutzbehörde -  
Am Sande 4  
21677 Stade  
Tel. 04141 / 12-0

## **Zu § 1: Allgemeines**

Hier wird geregelt, dass Wiedererrichtungen, Reparaturen und Umbauten auch entgegen den Vorschriften dieser Satzung in Anpassung an den Bestand vorgenommen werden können. Auch wird die Möglichkeit zur Beantragung von Ausnahmen geschaffen. Zur Klarstellung erfolgt ein Hinweis auf den Vorrang des Denkmalrechts gegenüber dieser Satzung und auf die Bestimmung zu Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 Abs. 5 NBauO.

## **Zu § 2: Mauern**

Stützmauern und freistehende Mauern sind in Sichtmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun auszuführen, da dieses Material und die Farbe im Alten Land ortstypisch sind. Sichtmauerwerk in der Farbe Rot ist ein in der Region häufig vorkommendes Baumaterial, da in früheren Zeiten viele Ziegeleien im Alten Land bestanden. Die Verfügbarkeit vieler unterschiedlicher Baustoffe und die immer schneller wechselnden Moden führen zur Verwendung ortsuntypischer Materialien und beeinträchtigen das Ortsbild. Andere Materialien wie Spundwände aus Metall sind ortsuntypisch und daher unzulässig.

Stützmauern sind gegenüber einem natürlichen Deichprofil immer eine möglicherweise störende Hilfskonstruktion, deswegen werden Stützmauern auf die notwendige Länge beschränkt. Vorrang soll die natürliche Höhenüberwindung durch Böschungen haben.

Die Errichtung oder Erhöhung von Stützmauern oder freistehenden Mauern kann durch Schallreflexionen zu höheren Lärmbelastungen führen. Deshalb sind diese mit schallabsorbierendem Material, wie z. B. Lochziegel, auszuführen.



*Positiv: Moderne Stützmauern in angepasster Bauweise*



*Negativ: Spundwände aus Metall*

## Zu § 3: Einfriedungen

Ortstypisch sind im Alten Land offene Vorgartenstrukturen mit zurückhaltenden Einfriedungen und nur dort, wo sie unbedingt erforderlich sind. Zäune und Hecken sollten daher schlicht, dorftypisch, aus standortheimischen Gehölzen und nicht zu hoch sein, um den raumbildenden Charakter der Vorgärten zu erhalten.

Zäune mit senkrechter Gliederung, häufig in Weiß, sind ein typisches Gestaltungselement. Natursteinwälle und -mauern, geschlossene Holzzäune, Zäune mit überwiegend waagerechter oder kreuzweiser Gliederung, z. B. Bohlen- oder Jägerzäune sind ortsuntypisch und werden daher in der Satzung ausgeschlossen.

Die Farbe Weiß ist in der Ausführung „Matt“ zu verwenden, da bei glänzender Farbe eine Blendwirkung auftreten und Verkehrsteilnehmer irritieren kann.



*Positiv: Beispiele für Zäune mit senkrechter Lattung  
(Holz, oben rechts als Metallzaun auf dem Deich)*

## Zu § 4: Befestigung von Wegen

Rote Ziegel sind ein typischer Baustoff im Alten Land, der früher auch für die Befestigung von Straßen genutzt wurden. Öffentlich zugängliche Wege im Satzungsbereich sind daher in kleinformatigem Belag (unter 30 x 30) in der Farbe Rot auszuführen.



*Geklinkerter Weg auf dem Deich  
(Hamburg Hohenwisch)*



*Klinkerstraße im Kehdinger Land  
(Krautsand)*