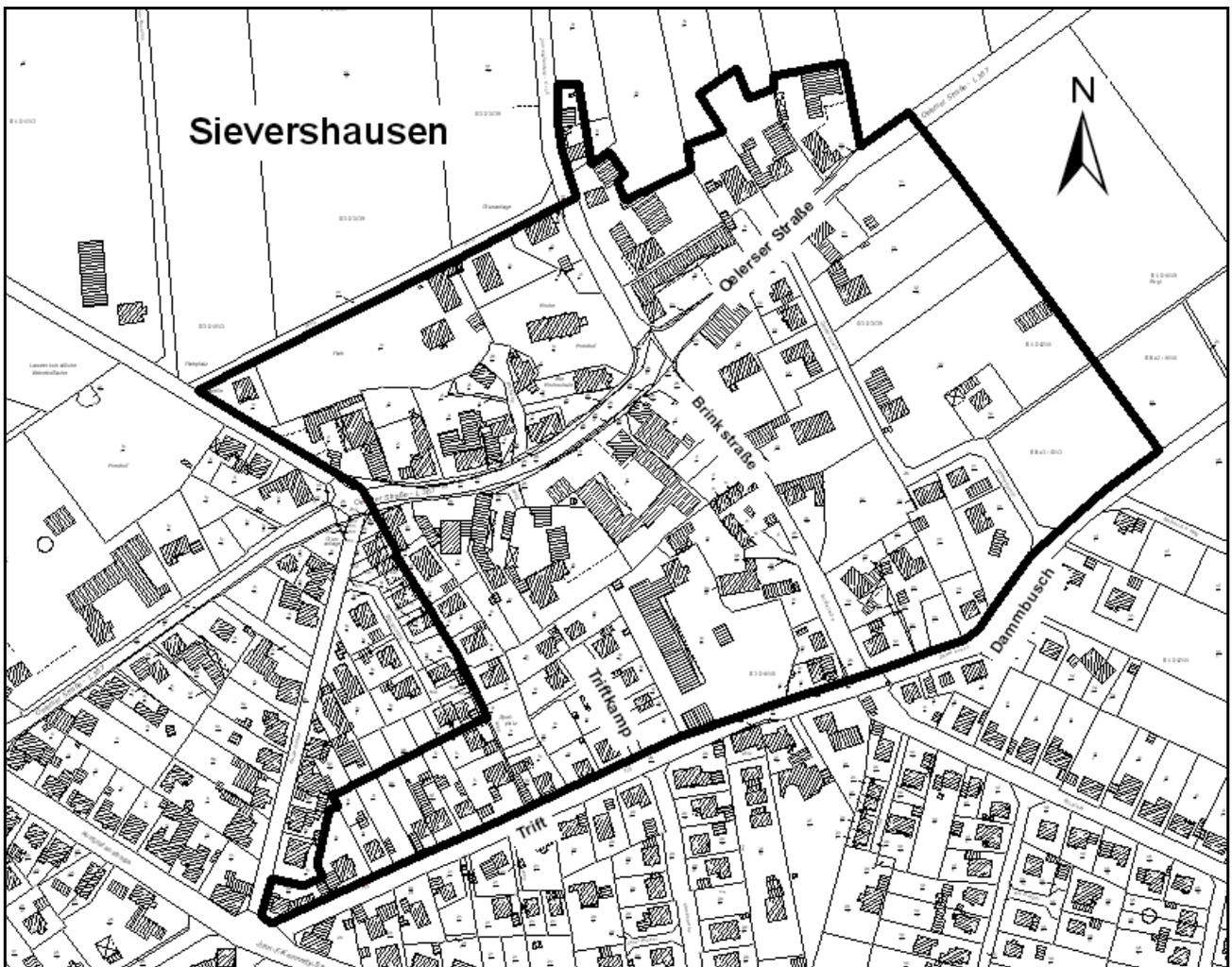


# ENTWURF

## Satzung der Stadt Lehrte Ortschaft Sievershausen/Altes Dorf (Gestaltungssatzung)

### 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes der Ortschaft Sievershausen -Altes Dorf-

#### Begründung



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Rechtsgrundlage .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundlagen / Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Ziel und Zweck der 2. Änderung der örtlichen Bauvorschrift .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Städtebauliche Situation / Bauweise und Materialien .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Denkmale .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Anlass und Erfordernis der Änderung.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Festsetzungen zu Dacheindeckungen .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Festsetzungen zu Außenwänden.....</b>	<b>8</b>
<b>9. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Solaranlagen.....</b>	<b>8</b>
<b>10. Umweltprüfung .....</b>	<b>9</b>
<b>11. Abwägung .....</b>	<b>9</b>
<i>Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB .....</i>	
<i>9</i>	
<i>Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....</i>	
<i>9</i>	
<b>12. Verfahrensvermerke.....</b>	<b>9</b>
<i>Verfahren .....</i>	
<i>9</i>	
<i>Inkrafttreten.....</i>	
<i>9</i>	

## **1. Rechtsgrundlage**

Rechtsgrundlage für das Erstellen von örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzungen) ist § 84 Abs. 3 ff. NBauO (Niedersächsische Bauordnung i.d.F. vom 03.04.2012; zuletzt geändert am 10.11.2020 Nds. GVBl. S. 384). In Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB gelten die gleichen Vorschriften hinsichtlich der Verfahrensabläufe wie bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen.

## **2. Grundlagen / Rahmenbedingungen**

Für den Ortsteil Sievershausen besteht im Bereich des alten Dorfkerns die „Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes der Ortschaft Sievershausen -Altes Dorf-“, vom 25.04.1990 (Ratsbeschluss).

Mit der Satzung ist das städtebauliche Ziel verfolgt worden, innerhalb des Geltungsbereichs zum Schutz des Orts- und Straßenbildes einen einheitlich gestalteten, traditionellen Dorfkern zu wahren, da durch zunehmende Ausbau- und Neubautätigkeit im Bereich des alten Dorfes die Einheit des Ortsbildes als gefährdet galt. Umbauten und Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sowie Neubauten sollen sich harmonisch in das dörfliche Baugefüge einpassen.

Hierzu sind hinsichtlich der Gestaltung und Ausbildung folgender Gestaltungsmerkmale Gestaltungsvorschriften erlassen worden:

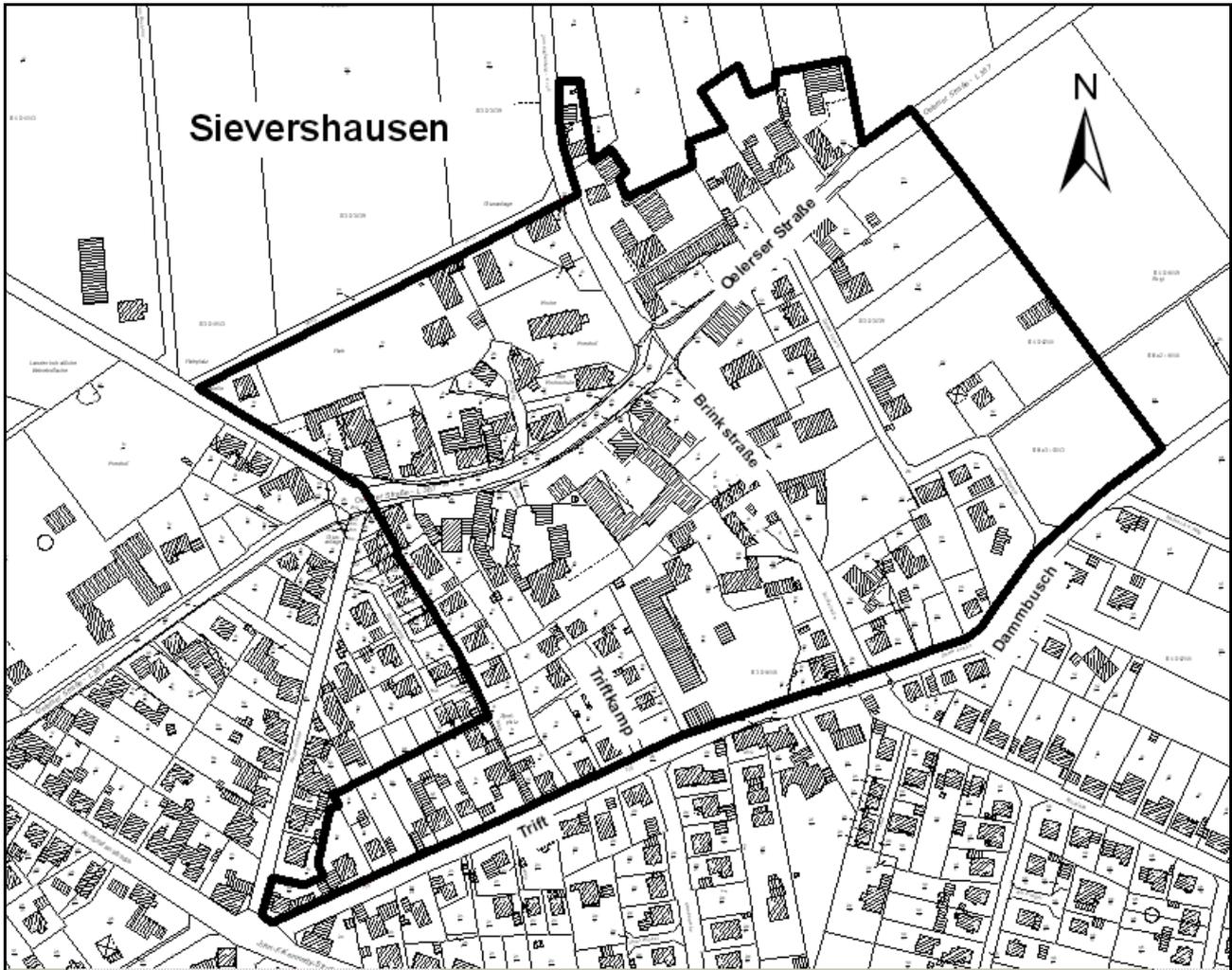
- Traufhöhen
- Dachformen
- Dacheindeckungen
- Außenwände
- Fenster
- Straßenseitigen Einfriedungen
- Um- und Anbauten
- Werbeanlagen
- Farben

Eine 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift ist im Rahmen der Euroumstellung zum 01.01.2001 erfolgt und bezog sich auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten.

Im Rahmen des Verfahrens zur Teilaufhebung der Gestaltungssatzung (Rechtskraft: 09.08.2007) ist der Geltungsbereich der Satzung angepasst worden, der nun den wahrnehmbaren historischen Dorfkern ohne Einbindung der unmittelbar angrenzenden Bebauung umfasst.

Hierzu zählen der östliche Bereich der Oelserer Straße und des Moritzwegs, die nördliche Bebauung der Straße Trift und Dammbusch sowie die Straßen Triftkamp, Brinkstraße, Zum Krähenfeld und Kirchweg.

**Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift:**



**3. Ziel und Zweck der 2. Änderung der örtlichen Bauvorschrift**

Die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes der Ortschaft Sievershausen -Altes Dorf- wird mit dem Ziel durchgeführt, Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz, insbesondere die Zulässigkeit von Solaranlagen innerhalb des Geltungsbereichs zu gewährleisten. Hiermit sollen den Anforderungen an den Klimaschutz gem. § 1 Absatz 5 BauGB und dem Ratsbeschluss zum Sofortprogramm Klima- und Umweltschutz vom 12.02.2020 Rechnung getragen werden.

#### **4. Städtebauliche Situation / Bauweise und Materialien**

##### Altes Dorf

Im Bereich der östlichen Oelerser Straße (ab Moritzweg), dem Kirchweg, Zum Krähenfeld, der Brinkstraße sowie dem nördlichen Bereich der Straßen Trift und Dammbusch sind die historischen Strukturen des alten Dorfkerns auch heute noch deutlich zu erkennen. Sievershausen weist in diesem Bereich weiterhin die Strukturen eines offenen Haufendorfes auf, also eines „planlos“ angelegten Dorfes, das durch eine unregelmäßige Wegeführung und eine lockere Bebauung gekennzeichnet ist. Die Gebäude der ältesten Hofstellen sind nicht straßenseitig angeordnet, sondern liegen verstreut innerhalb der auch heute noch großen Grundstücke. Ein überwiegend geschlossenes Straßenbild bietet das alte Dorf nicht. Die Gebäude haben in der Regel ein Baualter von 80 - 155 Jahren.

Die landwirtschaftlichen Hofstellen setzen sich in der Regel aus einem meist zweigeschossigen Wohngebäude, daran angegliedert die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude und Ställe, zusammen. Des Weiteren weisen die Hofstellen zusätzlich oftmals auch untergeordnete Nebenanlagen auf.

Prägend sind die mit roten Dachpfannen belegten Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer. Die Fassaden der Gebäude weisen überwiegend rotes Ziegelmauerwerk, auch unterschiedlichen Baustils und Baualters oder Holzfachwerk mit einer Ausfachung aus roten Ziegel oder weißem Putz auf.

In diesem Zusammenhang stellen einige Wohngebäude mehrerer großer Hofstellen im Bereich der Oelerser Straße eine Besonderheit dar. Stammen sie augenscheinlich nicht aus der Jahrhundertwende, sondern ihrem Baustil nach zu urteilen, aus den zwanziger bzw. dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts. Auffällig ist hierbei der große, zweigeschossige, eher quadratische Baukörper mit Vollwalmdach. Als Material wurde ein wesentlich dunklerer Backstein verwendet mit Verzierungen innerhalb des gemauerten Verbands bzw. Gesimse.

Gleichwohl weisen die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung hinsichtlich ihrer Materialität und Gebäudegestalt typische Gestaltungsmerkmale auf, die bei der Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift herangezogen wurden. Vereinzelt sind aber auch hier Nachkriegsbauten entstanden, die sich wenig harmonisch in das einheitliche Bild einfügen.

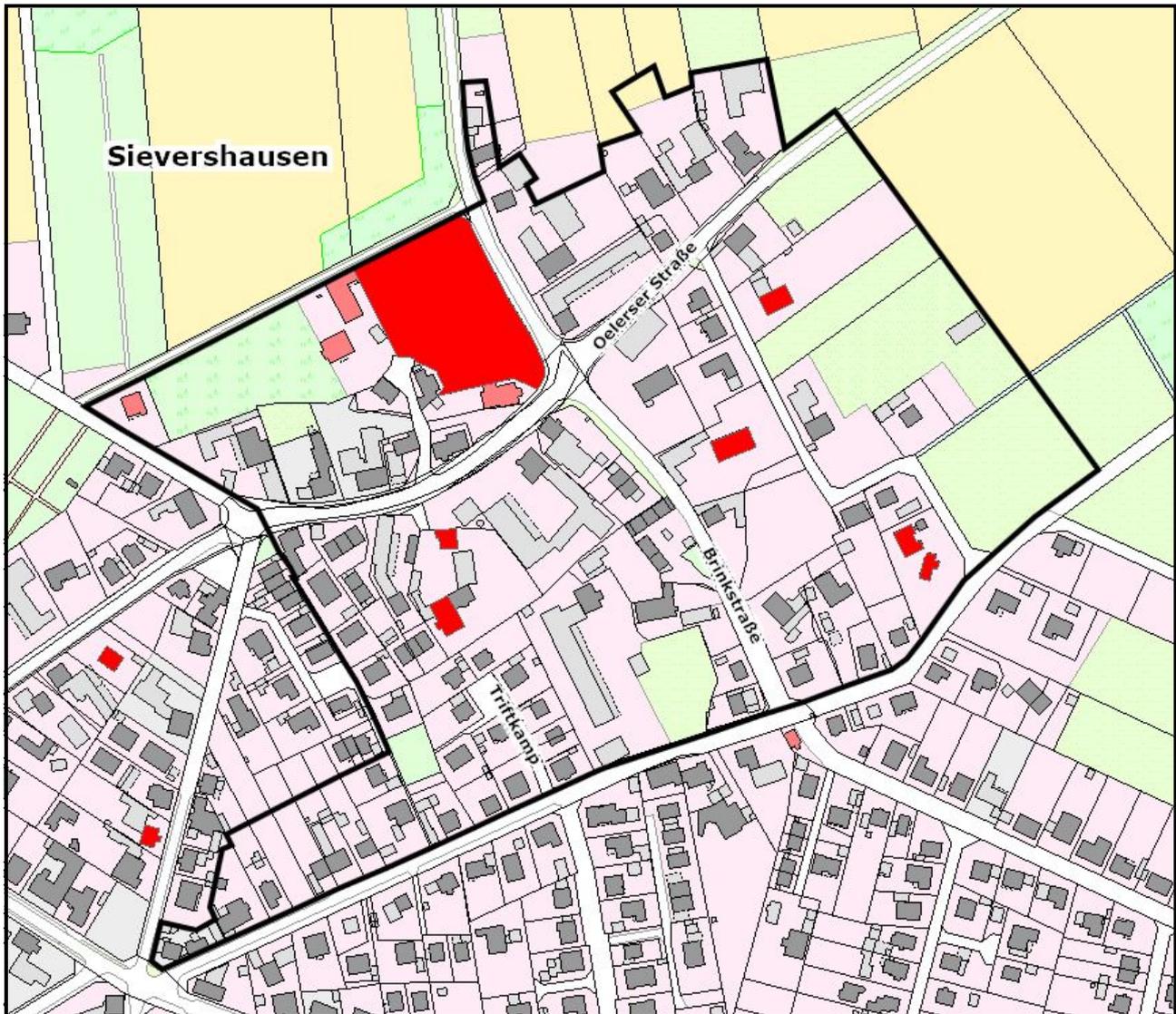
##### Baugebiet Triftkamp

Das Baugebiet Triftkamp, entstanden Anfang der 2000er Jahre, befindet sich in direkter Nähe zu ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Hofstellen des alten Ortskerns und bietet Blickbeziehungen zur Kirche. Städtebauliche Zielsetzung bei der Planung innerhalb der Gestaltungssatzung des „Alten Dorfes“ war die Schaffung einer ländlich geprägten Bebauung. Die Bebauung am Triftkamp orientiert sich zu einem zentralen Platz- bzw. Hofbereich und zeichnet sich durch eine einheitliche Gestaltung mit regionaltypischen Baumaterialien aus.

Die Begründung zur Teilaufhebung der Gestaltungssatzung beinhaltet eine detaillierte Beschreibung der Siedlungsentwicklung Sievershausens.

## 5. Denkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung Sievershausen befinden sich sechs Baudenkmale, ein Denkmalensemble sowie das Moritzdenkmal auf dem Friedhof, wie in der untenstehenden Karte rot markiert. Bei den Einzeldenkmalen handelt es sich um Wohnwirtschaftsgebäude sowie zwei Scheunen. Das Denkmalensemble bildet die St. Martinskirche mit ihren umliegenden kirchlichen Gebäuden.



Regelungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von der Gestaltungssatzung bzw. deren Änderung ausgenommen. Diese Gebäude unterliegen der Einzelbeurteilung durch die Denkmalschutzbehörden. Deshalb wird der Hinweis aufgenommen, dass für die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen, die das Erscheinungsbild von Denkmalen beeinflussen, ein Antrag gemäß § 10 Abs. Nr. 4 NDSchG gestellt werden muss. Dies betrifft insbesondere die Installation von Solaranlagen.

## 6. Anlass und Erfordernis der Änderung

Im Rahmen der Teilaufhebung hat eine umfangreiche Bestandsanalyse und Überprüfung der Zielsetzungen der Gestaltungssatzung auch anhand der Auseinandersetzung mit der Siedlungsgeschichte Sievershausen stattgefunden und zu dem Ergebnis geführt, dass an den Festsetzungen der Gestaltungssatzung festgehalten werden soll. Zugunsten eines einheitlich gestalteten Orts- und Straßenbildes gelten innerhalb eines räumlich enger definierten Geltungsbereichs weiterhin die Vorschriften der vorhandenen örtlichen Bauvorschrift. Eine zukünftige Bebauung sowie die Sanierung bestehender Gebäude haben weiterhin den Maßgaben der örtlichen Bauvorschrift zu entsprechen.

Gleichwohl muss festgestellt werden, dass sich Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung nur sehr eingeschränkt verwirklichen lassen. Insbesondere Solarenergieanlagen sind in dem Festsetzungskatalog der 1990 in Kraft getretenen örtlichen Bauvorschrift noch nicht vorgesehen. Mit der 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften soll dem Klimaschutz Rechnung getragen werden um unter anderem die Zulässigkeit von Solaranlagen zu gewährleisten. Zugunsten des Klimaschutzes und –anpassung wird daher akzeptiert, dass die einheitlich gestaltete Dachlandschaft mit Solaranlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, belegt werden kann.

Darüber hinaus wurden die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände und Dacheindeckungen in Bezug auf die Farbgestaltung präzisiert und klargestellt sowie Änderungen in Hinblick auf die Klimaanpassungen aufgenommen. An den grundlegenden Festsetzungen soll jedoch festgehalten werden. Prägend für die Fassaden der Gebäude sind Ziegelmauerwerke in rotem Klinker sowie Holzfachwerk mit Ziegel- oder Putzausfachung. Eine Änderung der Festsetzungen zugunsten von Wärmedämmverbundsystemen, die ein Verputzen der Fassaden nach sich zieht, würde den einheitlichen Charakter des Ortsbildes massiv verändern und somit beeinträchtigen. In Folge dessen wäre, der Kern der Gestaltungssatzung in Frage zu stellen. Die Zulässigkeit von Wärmedämmverbundsystemen an Fassaden ist daher nur im Rahmen der vorhandenen Satzung gegeben.

## 7. Festsetzungen zu Dacheindeckungen

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude wurde für die Dacheindeckung mit Pfannen abweichend die Eindeckung mit Profilplatten festgesetzt. Die Abweichung soll im Kontext der Klimaanpassung um die Ausgestaltung als Gründach ergänzt werden. Hiermit bleibt eine einheitliche und klare Dachgestaltung der Wohngebäude mit Pfannen gesichert und die Dachgestaltung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude wird, mit Blick auf die künftige Klimaentwicklung, nur geringfügig verändert.

In Absatz zwei wurde in Bezug auf § 11 klargestellt, dass es sich bei den Farbtönen um nicht glänzende gemäß RAL 840 HR handelt.

Des Weiteren wurden die Festsetzungen zur Dacheindeckung mit einem neuen Absatz 3 zur Zulässigkeit von Solardachpfannen ergänzt. Hiermit wird auf die technischen Neuerungen im Bereich der Solaranlagen reagiert. Solardachpfannen sind aufgrund ihrer Wahrnehmung auf den Dachflächen in ihrer Gestaltung wie Solaranlagen zu behandeln.

## **8. Festsetzungen zu Außenwänden**

Die Verkleidung von Giebelwänden mit Dachpfannen, ist durch die Verkleidung mit Holzverschalung ergänzt worden. Die Ergänzung erfolgt in Hinblick auf die Verwendung von natürlich nachwachsenden Baumaterialien, deshalb sind die Holzverschalungen entweder aus sägerauhem, farblich nicht behandelten Holz oder aus gehobelten Brettern mit einer Farbbehandlung, die den natürlichen Alterungsprozess farblich vorwegnimmt, herzustellen. Hiermit wird unter anderem die Farbveränderung durch den natürlichen Alterungsprozess nicht verhindert.

Die Farbgebung für Dachpfannen und Putzausfachungen ergibt sich nach den Farben des § 11.

In Absatz zwei wurde in Bezug auf § 11 klargestellt, dass es sich bei den Farbtönen um matte, nicht glänzende Farbtöne gemäß RAL 840 HR handelt.

Des Weiteren wurde die Zulässigkeit von Fassadenbegrünungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dies stützt die vorhandenen Begrünungen an Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden und Ställen, und dient im Sinne des Klimaschutzes der Vorbeugung von lokalen Wärmeinseln.

## **9. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Solaranlagen**

### **Begriffsdefinition:**

In der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden Solaranlagen nur im Anhang zu § 60 in Bezug auf die Genehmigungspflicht besonders angesprochen. Dort stehen die Begriffe „Sonnenkollektoren“ für die thermischen Solarenergieanlagen und der umfassendere Begriff „Solarenergieanlagen“, unter dem auch die Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu verstehen sind, nebeneinander. Vereinfachend wird hier der Begriff „Solaranlagen“ verwendet werden.

Solaranlagen sind sowohl thermische Anlagen (Solarkollektoren) als auch Solarzellen zur Stromerzeugung (Photovoltaikanlagen).

Mehrere Solarmodule bilden hierbei eine Solaranlage.

Die Anbringung von Solaranlagen ist als lokaler Beitrag zum Klimaschutz und –anpassung zu werten. Diese Anlagen entfalten jedoch gestalterische Beeinträchtigungen der Dachlandschaft. In der Gesamtschau überwiegen die positiven Effekte von Solarelementen in der Abwägung mit den Erfordernissen der Dorfgestaltung.

Die Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Solaranlagen sollen gewährleisten, dass sich die Solaranlagen in die vorhandenen Strukturen einfügen. Die Zulässigkeit ist daher auf Dachflächen beschränkt und die Solaranlagen sind als integrierte dachparallele Anlagen auszuführen. Aufgeständerte Solaranlagen würden sich aus der einheitlich gestalteten Dachlandschaft unangemessen herausheben und diese erheblich beeinträchtigen. Zur Sicherung des einheitlich gestalteten traditionellen Dorfkerns sind die Festsetzungen bei der Dacheindeckung von Nebenanlagen, Garagen und Carports einzuhalten und die Anbringung von Solaranlagen auf Freiflächen und Fassaden unzulässig.

## 10. Umweltprüfung

Mit der 2. Änderung der örtlichen Bauvorschrift sind keine bzw. keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

## 11. Abwägung

### **Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

*Wird im weiteren Verfahren eingefügt*

## 12. Verfahrensvermerke

### **Verfahren**

Der Rat hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der \_\_\_\_\_ Änderung der „Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes der Ortschaft Sievershausen -Altes Dorf-“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und § 84 NBauO am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der \_\_\_\_\_ Änderung der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der \_\_\_\_\_ Änderung der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat die \_\_\_\_\_ Änderung der „Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes der Ortschaft Sievershausen -Altes Dorf-“, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen

Lehrte, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### **Inkrafttreten**

Der Beschluss zur \_\_\_\_\_ Änderung der örtlichen Bauvorschrift ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ für die Region Hannover bekannt gemacht worden.

Die \_\_\_\_\_ Änderung der örtlichen Bauvorschrift ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister