



BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst- westlich der B404“

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Rat der Gemeinde Marschacht hat in seiner Sitzung am 13.10.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B 404“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und gemäß § 4a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die gleichzeitige Behördenbeteiligung im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB mit der Veröffentlichung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebetrieben zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im anliegenden Übersichtsplan durch eine schwarze unterbrochene Linie kenntlich gemacht. Es handelt es sich um die Fläche der Gemarkung Oldershausen der Flur 15 Flurstück 31/2.

Gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2002 – Gemeinde Marschacht der Samtgemeinde Elbmarsch.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B 404“ und die Begründung mit Umweltbericht sowie die nachfolgend genannten wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen können in der Zeit vom

21.10.2025 bis einschließlich 20.11.2025

gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter <https://www.samtgemeinde-elbmarsch.de/bauen-planung-umwelt/bauleitplanung/bauleitplaene-im-beteiligungsverfahren/> eingesehen werden.

Die Auslegungsunterlagen liegen zudem während der Dienststunden im Rathaus, Zimmer 1.11, Elbuferstraße 98, 21436 Marschacht zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit.

Öffnungszeiten:

- Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag: 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr
- zusätzlich Dienstag: 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr
- zusätzlich Donnerstag: 14:00 Uhr bis 18:30 Uhr
- Mittwoch: geschlossen.

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden im Hinblick auf die Wirkfaktoren des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schmalenhorst – westlich der B 404“ insbesondere die Auswirkungen auf:

- Menschen,
- Fläche,
- Pflanzen und Tiere,
- Boden,
- Wasser,
- Klima / Luft,
- Landschaftsbild,
- Biologische Vielfalt,
- Sonstige Sach- und Kulturgüter,
- Schutzgebiete und -objekte und
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

geprüft.

Zu den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegt werden, gehören neben dem Umweltbericht:

- Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Vorhabens über die K 81 „Oldershausener Hauptstraße“ (Büro für Verkehrsplanung, Hamburg, vom 05.08.2025),
- Entwässerungskonzept – Vorplanung- mit Anlagen (IDN Ingenieur-Dienst-Nord, Oyten, vom 08.08.2025) (Anlagen: Baugrunderkundung des Büro für Bodenprüfung, Lüneburg, vom 08.03.2019; Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung des Baugrundlabor Lüneburg, vom 21.02.2025).

Folgende, nach Einschätzung der Gemeinde, wesentliche bereits vorliegende Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt liegen mit aus:

- Stellungnahme des Landkreises Harburg vom 13.06. und 17.06.2025 mit Anregungen und Hinweisen
 - Der unteren Landesplanung und Regionalplanung mit Hinweisen zur Landesraumplanung und regionalen Raumplanung sowie zum Waldabstand,
 - Der unteren Naturschutzbehörde mit Anregungen und Hinweisen bzgl. der umliegenden Naturräume, zu den Anpflanzungsflächen, zu einem FFH-Gebiet, zum Umweltbericht und zur Eingriffsregelung,
 - Der Waldbehörde mit Bedenken bzgl. des südlich liegenden Waldes und des Waldabstandes sowie den Anpflanzungen, Hinweis zum Artenschutz,
 - Der unteren Denkmalschutzbehörde mit Hinweisen zum Umgang mit Denkmälern und einem historischen Deich,
 - Des Denkmalschutzes mit Hinweisen zum historischen Deichzug, einer Empfehlung bzgl. einer archäologischen Voruntersuchung und einer Anregung zu den Hinweisen auf der Planzeichnung,
 - Der unteren Bodenschutz- und Wasserbehörde mit einem Hinweis bzgl. Lage im Grundwasserversalzungsgebiet und bzgl. fehlender Unterlagen zur Oberflächenentwässerung,

- Des Betriebs Kreisstarßen mit einem Hinweis zur Beseitigung des Oberflächenwassers,
- Der unteren Bauaufsichtsbehörde mit einem Hinweis zur Berechnung der GRZ
- mit sonstigen Hinweisen u.a. zur textlichen Festsetzung Nr. 9.2,
- Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 20.06.2025 mit Hinweisen bzgl. Baugrundverhältnisse,
- Stellungnahme des Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 22.05.2025 mit einem Hinweis zur Lage des Plangebiets in einem Hochwasserrisikobereich,
- Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten vom 04.06.2025 mit Hinweisen zum erforderlichen Waldabstand,
- Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Hinweisen zu Verkehrslärmimmissionen,
- Stellungnahme des Wasserverbandes der Ilmenau-Niederung mit Hinweisen bzgl. des östlichen Grabens und zur Entwässerung,
- Stellungnahme der Samtgemeinde Elbmarsch mit Hinweisen bzgl. der Entwässerung.

Während der Veröffentlichung können von jedermann Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Stellungnahmen können entweder im Samtgemeindebüro unter der oben genannten Dienstadresse oder unter der E-Mail Adresse planung@sg-elbmarsch.de abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahme können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB)

Marschacht, den 14.10.2025



Scharnweber
(Bürgermeister)

Ausgehängt ab: 14.10.2025
Abzunehmen ab: 21.11.2025

Übersichtsplan

