Gemeinde Marschacht

Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr. 26 „Oldershausen - Fährstieg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift
- Präambel und Verfahrensvermerke
- Begründung

Stand: Entwurf

- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Änderungen oder Ergänzungen nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind grau markiert.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Marschacht durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Änderungen oder Ergänzungen nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:

- Im Nordosten des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zwecksbestimmung “Hausgarten” (anstelle eines Dorfgebietes) festgesetzt.
- Im Südwesten des Plangebietes wurde ein weiteres Baufeld ergänzt (18,2 x 12,4 m).
- Die Baufelder im Süden des Plangebiets wurden geringfügig in der Breite (von 9,2 m bzw. 9,6 m) auf 11,0 m verändert.
- Die Festsetzung der zu erhaltenden Einzelbäume wurde an die tatsächliche Bestandssituation angepasst.
- Die Höhenangaben der Bestandsgebäude (First- und Traufhöhe ü. NHN) in der Kartengrundlage wurden entfernt.

Änderungen

Hausgarten

MD 2 — TH: 4.50 FH: 8.00

MD 1 a — TH: 4.00 FH: 9.50

MD 2 — TH: 4.00 FH: 10.50 — D

MD 2 — TH: 6.20 FH: 11.50

MD 2 — TH: 6.20 FH: 9.50 — D

MD 2 — TH: 4.50 FH: 9.50

MD 1 a — TH: 4.50 FH: 12.00 — D

MD 2 — TH: 5.70 FH: 9.50

MD 2 — TH: 4.50 FH: 12.00 — D

MD 2 — TH: 4.50 FH: 12.00

MD 2 — TH: 4.50 FH: 10.50

MD 2 — TH: 4.50 FH: 13.30 — D

MD 2 — TH: 4.80 FH: 13.30 — D

MD 2 — TH: 4.50 FH: 10.50

MD 2 — TH: 4.50 FH: 12.00 — D

Ole Au

Marben Hoff

Neetze

Landschaftsschutzgebiet

Fährstieg

Achtern Busch

Kastanienallee

Alter Kirchweg

Oldershausen

Kindergarten

Flur: 1

Flur: 2

Flur: 2

Flur: 1

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

LGLN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung

z.B. TH: 4.00 höchstzulässige Traufhöhe in m über Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des EG

z.B. FH: 10.50 höchstzulässige Firsthöhe in m über Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des EG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

a — Abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: siehe Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

4,00 / 3,50 — Höhenlinien (Höhenlage in m über NHN)

9. Nachrichtliche Übernahme

Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes “Gräben und Altwässer der Elbmarsch”

Gemeinde Marschacht

Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr. 26

„Oldershausen - Fährstieg“

mit örtlicher Bauvorschrift

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Stand: Entwurf

M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Dorfgebiet (MD) sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig (§ 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist der First, definiert durch die Schnittkante der gegenläufigen Dachflächen.

2.2 Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes.

2.3 Ausnahmsweise ist eine höhere Traufhöhe als festgesetzt zulässig, wenn ein vorhandenes Gebäude erweitert wird, und wenn bei dem neuen Gebäudeteil die Höhe der Traufe des vorhandenen Gebäudeteils eingehalten wird.

2.4 Die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) des Erdgeschosses (EG) darf höchstens 0,50 m

1. über der Höhenlage der dem Hauptgebäude zugeordneten Erschließungsstraße bzw.
2. über dem höchsten Geländepunkt gemäß Höhenlinien (siehe Planzeichnung) an dem zugeordneten Baufenster

liegen.

Maßgeblich ist der höhere der beiden Punkte.

Im Hinblick auf Nr. 1. ist die Höhenlage der dem Baugrundstück zugeordneten Erschließungsstraße an dem Punkt maßgeblich, der sich aus der kürzesten lotrechten Verbindung vom nächstgelegenen Punkt der Außenwand des Hauptgebäudes zur Grundstücksgrenze der Erschließungsstraße ergibt.

3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Dorfgebiet (MD) darf an die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)

4.1 Im Dorfgebiet (MD) dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen in einer Tiefe bis zu 5 m, gemessen ab der Baugrenze, überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

5 Bauweise (9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)

Im Dorfgebiet 1 (MD 1) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude, definiert durch die Gebäudeseite parallel zum Hauptfirst, muss mind. 22 m betragen. Dies gilt nicht, wenn die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dies nicht zulassen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig in der gem. Pflanzliste festgesetzten Qualität spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig in der gem. Pflanzliste festgesetzten Qualität spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzliste

a) Sträucher (Mindestqualität: 150 – 200 cm Höhe, mindestens 3 Triebe)

Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

b) Heister/ Bäume (Mindestqualität: 150 – 200 cm Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen)

Stieleiche	(Quercus robur)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Europäische Eibe	(Taxus baccata)

Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich / Wirkungskreis

1. Sachlicher Geltungsbereich
   a. Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Baumaßnahmen im Sinne von § 2 Abs. 13 NBauO.
   b. Bei Baumaßnahmen an den denkmalgeschützten Einzelgebäuden und Gruppen baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz ist immer das NDSchG in seiner gültigen Fassung vorrangig und maßgebend.

c. Werden bei der Änderung einer baulichen Anlage Bauteile in geringem Umfang von der Baumaßnahme betroffen, so können sie unabhängig von den Vorschriften dieser Satzung in der vorhandenen Bauart wieder hergestellt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich
   A. Allgemeiner Bereich
      Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oldershausen - Fährstieg“.
   B. MD 1
      Innerhalb des allgemeinen Bereichs gelten Vorschriften dieser Satzung für das Dorfgebiet 1 (MD 1) zusätzlich oder an Stelle der Vorschriften für den „allgemeinen Bereich“.
3. Wirkungskreis

Diese örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 84 Abs. 4 NBauO im übertragenen Wirkungskreis erlassen.

§ 2 Dächer

A: Vorschriften für den allgemeinen Bereich

1. Bei Gebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer einheitlichen Dachneigung von 30 bis 55 Grad zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig.
2. Bei Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäuden sind Dachneigungen von 12 - 55 Grad zulässig. Bei Walmen darf die Dachneigung mehr als 55 Grad betragen. Nebenanlagen und Kleingaragen mit einer bebauten Fläche bis zu 30 qm dürfen mit Flachdach gebaut werden.
3. Solartechnische Anlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) sind nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig. Sie müssen einen Abstand von möglichst 0,5 m zum First, zur Traufe und zu den Ortgängen einhalten.
4. Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Trauflänge sein. Dieses Gesamtmaß gilt auch für die Summe einzelner kleiner Aufbauten. Je Dachseite dürfen nicht mehr als 3 Dachaufbauten geschaffen werden. Der Abstand zwischen Ortgang und Dachaufbauten muss mindestens 2,50 m betragen.
5. Als Dachdeckungsmaterial sind bei Dächern von Hauptgebäuden nur Dachziegel, Betondachsteine und Reet zulässig. Glänzende oder glasierte Oberflächen sind nicht zulässig. Bei Gartenlauben, Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind außerdem begrünte Dächer zulässig. Bei Wirtschaftsgebäuden sind außerdem Faserzementplatten, Bitumenschweißbahnen und beschichtete Stahlblechprofile zulässig.
6. Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rot-braun (Farbtöne nach RAL 2001, 2002, 2010, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3031, 8002, 8004, 8012, 8015 oder Ähnliche) oder anthrazit (RAL Nr. 7015, 7016, 7031, 7042 oder Ähnliche) zulässig. Dies gilt nicht für Reeteindeckungen, Wintergärten und solartechnische Anlagen. Bei Wirtschaftsgebäuden sind transparente Eindeckungen bis zu 1/3 Flächenanteil des Daches gestattet.
7. Baustoffe, die andere imitieren, sind nicht zugelassen.

B: Vorschriften für MD 1

Es gelten die Regelungen des allgemeinen Bereichs, außer:

1. Gebäude müssen so gestaltet sein, dass sie ein Hauptdach haben. Firste von Nebendächern müssen niedriger sein als der First des Hauptdaches.

2. Zulässig sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer. Nebenanlagen und Kleingaragen mit einer bebauten Fläche bis zu 30 qm dürfen mit Flachdach gebaut werden.

§ 3 Außenwände

A: Vorschriften für den allgemeinen Bereich

1. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig:
    a. Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen,
    b. sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
    c. senkrechte Holzverschalung (unbehandelt, mit farblosem oder pigmentierten Lasuranstrich in Holzfarbtönen) als untergeordnetes Gestaltungselement bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der jeweiligen Ansichtsfläche.

   Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben, Geräteschuppen, Carports, Giebeldreiecke, Brüstungsfelder und Sockel.

   Die Farben der Wandmaterialien müssen in den Farbtönen rot bis rot-braun (Farbtöne nach RAL 2001, 2002, 2010, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3031, 8002, 8004, 8012, 8015 oder Ähnliche) gehalten sein. Bei Wintergärten ist auch weiß und braun sowie anthrazit (RAL 7015, 7016, 7024 oder Ähnliche) zulässig.
2. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Wirtschaftsgebäuden können ausnahmsweise
    a. senkrechte Holzverschalungen mit farblosem oder pigmentiertem Lasuranstrich in Holzfarbtönen und grün, (Farbtöne nach RAL 6003, 6004, 6005, 6010, 6011, 6017, 6025 oder Ähnliche) und
    b. Trapezbleche und Faserzementwellplatten in den Farbtönen rot bis rot-braun, (Farbtöne nach RAL gemäß § 2B Nr. 3) und grün (Farbtöne nach RAL gemäß § 3A Nr. 2a) verwendet werden. Bei Wirtschaftsgebäuden sind transparente Wandbekleidungen bis zu 1/3 Flächenanteil je Wand zulässig.
3. Baustoffe, die andere imitieren, sind nicht zugelassen.

B: Vorschriften für MD 1

Es gelten die Regelungen des allgemeinen Bereichs, außer:

1. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig:
    a. Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
    b. sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen.

   Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben, Geräteschuppen, Carports, Wintergärten, Giebeldreiecke, Brüstungsfelder und Sockel.

   Die Farben der Wandmaterialien müssen in den Farbtönen rot bis rot-braun (Farbtöne nach RAL 2001, 2002, 2010, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3031, 8002, 8004, 8012, 8015 oder Ähnliche) gehalten sein.

§ 4 Fenster

A: Vorschriften für den allgemeinen Bereich

Fensteröffnungen sind so auszubilden, dass rechteckige Formate entstehen und dass diese hochformatig angeordnet sind. Fensteröffnungen, deren Breite größer als ihre Höhe ist, müssen sym-

metrisch durch Pfosten gegliedert werden, so dass senkrecht stehende Formate entstehen. Die Höhe der Fensteröffnungen muss mindestens das 1,2-fache der Öffnungsbreite betragen.

B: Vorschriften für MD 1

Es gelten die Regelungen des allgemeinen Bereichs, zusätzlich:

1. Außenrollläden mit sichtbaren Kästen sind nicht zulässig.
2. Als Farben für Fenster sind nur zulässig: weiß und grau (Farbtöne nach RAL 7035, 7038, 7040, 7044 oder Ähnliche). Das gilt nicht beim Absetzen von Verzierungen und Leisten.

§ 5 Wintergärten

Die Vorschriften der §§ 2 und 3 (Dächer und Fassaden) gelten nicht für Wintergärten.

§ 6 Werbeanlagen

A: Vorschriften für den allgemeinen Bereich

1. Werbeanlagen nach § 50 NBauO sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Größe von maximal 1,5 m^2 zulässig. Nicht zu der Größe zählen Umrahmungen, Ständerwerke und Dächer.
2. An Hauswänden dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1.Obergeschosses angebracht werden. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.
3. Einzelbuchstaben der Werbung dürfen nicht höher als 50 cm sein.
4. Ausleger dürfen die Größe von 80x80x20 cm nicht überschreiten. Sie dürfen nur mit einem Abstand von maximal 20 cm von der Hauswand entfernt angebracht werden.
5. Leuchtwerbung und Beleuchtung als Wechsel- oder Blinkanlagen sind nicht zulässig.

B: Vorschriften für MD 1

Es gelten die Regelungen des allgemeinen Bereichs.

§ 7 Einfriedungen und Gestaltung der Gärten

A: Vorschriften für den allgemeinen Bereich

1. Als Einfriedungen von Vorgärten entlang der Straße bebauter Grundstücke sind nur zulässig:
   a. Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 120 cm über natürlichem Gelände, Ziegelsteine in den Farben rot bis rotbraun (Farbtöne wie § 2B Nr. 3),
   b. Laubhecken unter Verwendung standortgerechter und heimischer Arten
   c. Senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune (Staketenzaun) bis zu einer Höhe von 120 cm über natürlichem Gelände,
   d. Zäune und Sichtschutzwände mit einer Höhe von mehr als 120 cm über natürlichem Gelände sind nur in einem Abstand von mindestens 5 m zur Erschließungsstraße zulässig.
2. Die Verwendung von Gabionen oder Einfriedungen aus Kunststoff oder Materialien, die andere vortäuschen, sind als Einfriedungen unzulässig.
3. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Hinweis: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

B: Vorschriften für MD 1
Es gelten die Regelungen des allgemeinen Bereichs.

§ 8 Abweichungen und Hinweise

1. Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift können gemäß § 66 Abs. 1 NBauO zugelassen werden.
2. Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor. Gebäude in der Umgebung von Baudenkmalen dürfen gemäß § 8 NDSchG das Erscheinungsbild des betreffenden Denkmals nicht beeinträchtigen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

2. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Es wird jedoch auf die historische Bedeutung des Plangebietes hingewiesen, wonach die Existenz bislang unbekannter Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden kann. Im Fall von Nachforschungen oder Erdarbeiten an Stellen, an denen vermutet oder den Umständen nach angenommen werden muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, wird eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde benötigt (§ 13 NDSchG).

Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die

Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

3. Artenschutz

Bei allen Fäll-, Umbau- oder Abrissarbeiten ist Sorge zu tragen ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht eintreten. Für die Fällung von Bäumen ist zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen eine zeitliche Beschränkung auf die Zeit zwischen dem 01.10. bis 28. / 29.02. zu beachten.

Bei Baumfällungen sind vorhandene Baumhöhlen vorab auf vorhandene Fledermäuse zu überprüfen. Potenzielle Fledermausquartiere sind durch geeignete Fledermauskästen zu kompensieren.

Baubedingte Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen sind zu vermeiden. Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen. Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Marschacht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Oldershausen – Fährstieg“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Marschacht, den .....

Gemeinde Marschacht

.....
(Scharnweber)
- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marschacht hat in seiner Sitzung am 26.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Oldershausen – Fährstieg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Marschacht, den .....

.....
- Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Gemarkung Oldershausen, Flur 19 Maßstab 1:1000 **Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,** © 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage (AZ: 090-L4-187/2024) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.07.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Winsen (Luhe), den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg
-Katasteramt Winsen (Luhe)-

(Siegel)

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den .....

.....
- Planverfasser -

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Marschacht hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung standen vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf dem Internetportal der Samtgemeinde Elbmarsch zur Verfügung und haben zusätzlich bei der Gemeindeverwaltung Marschacht öffentlich ausgelegen.

Marschacht, den .....

.....
- Bürgermeister -

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Marschacht hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung standen vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB auf dem Internetportal der Samtgemeinde Elbmarsch zur Verfügung und haben zusätzlich bei der Gemeindeverwaltung Marschacht öffentlich ausgelegen.

Marschacht, den .....

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Marschacht hat den Bebauungsplan Nr. 26 „Oldershausen – Fährstieg“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Marschacht, den .....

.....
- Bürgermeister -

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Marschacht, den .....

.....
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ..... für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Marschacht, den .....

.....
- Bürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Oldershausen – Fährstieg“ mit örtlicher Bauvorschrift sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der Satzung oder Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Marschacht, den .....

.....
- Bürgermeister -

Gemeinde Marschacht

Landkreis Harburg

Bebauungsplan Nr. 26 „Oldershausen - Fährstieg“
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Stand: Entwurf

- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Marschacht durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan des Plangebietes 3
1. Anlass und Ziel der Planung....4
2. Lage und Begrenzung des Plangebietes....5
3. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben 6
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen....6
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg 7
3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg 9
3.4 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch 9
3.5 Landschaftsschutzgebiet 10
3.6 Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege 11
4. Städtebauliches Konzept 12
5. Inhalt des Bebauungsplanes 12
5.1 Art der baulichen Nutzung....12
5.2 Maß der baulichen Nutzung....13
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen 14
5.4 Bauweise, Stellung der Gebäude 15
5.5 Grünordnung....15
5.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung....16
6. Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift 17
7. Städtebauliche Werte 23
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung....23
8.1 Mensch und Gesundheit 23
8.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt....24
8.3 Luft und Klima 26
8.4 Landschaftsbild....27
8.5 Boden und Fläche....28
8.6 Wasser 29
8.7 Kultur- und sonstige Sachgüter....29
8.8 Wechselwirkungen 30
8.9 Weitere wesentliche Auswirkungen 30
9. Bauleitplanerisches Verfahren 31
10. Rechtsgrundlagen....31
11. Referenzliste der Quellen 32

Übersichtsplan des Plangebietes

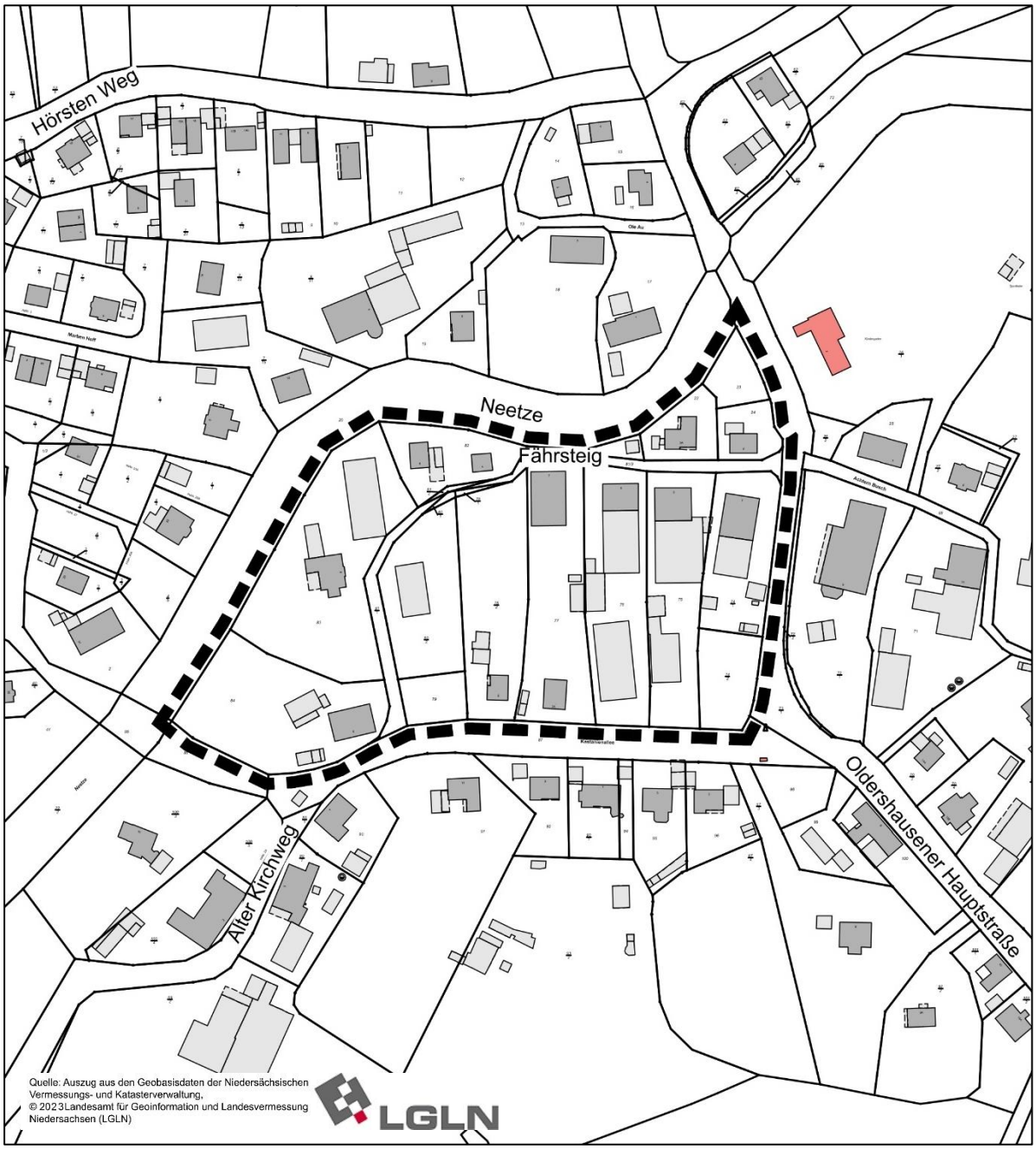


Abb. 1: Übersichtsplan mit Verortung des Plangebietes (genordet), Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2023), ohne Maßstab

Grenze des Geltungsbereiches

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Marschacht und gehört der Samtgemeinde Elbmarsch an. Bei dem Plangebiet handelt es sich um den historischen Ortskern des Ortsteiles Oldershausen mit einer Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden.

Die ca. 3,5 ha umfassende Fläche kennzeichnet sich insbesondere durch ihre (historischen) Hofstellen mit Wohnnutzung und entsprechenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes Gebäude mit einer reinen Wohn- bzw. touristischen Nutzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldershausen – Fährstieg“ wird das Ziel verfolgt, die charakteristische städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes zu sichern, während über die örtliche Bauvorschrift das ortsbildprägende Erscheinungsbild der Gebäude und Hofstellen gesichert werden soll. Mit den Festsetzungen wird der bedeutsame Charakter an diesem historischen Standort insgesamt gestärkt. Hierunter fällt auch die Sicherung von ortsbildprägenden Baum- und Gehölzstrukturen.

Derzeit stellt das Plangebiet eine nicht überplante Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dar, d.h. die Entwicklung der Fläche erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innentwicklung mit Nachverdichtung.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 m^2 (geplant: 7.808 m^2, überbaubare Grundstücksflächen + 50 %).
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an den Wasserkörper der Neetze, welcher das FFH-Gebiet 212 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“ bildet, das als Landschaftsschutzgebiet (LSG) WL_30 „Gräben und Altwässer der Elbmarsch“ gesichert wurde. Bei Beachtung der LSG-Verordnung, die unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt, kann eine FFH-verträgliche Planung konstatiert werden (siehe hierzu auch Kapitel 3.5 „Landschaftsschutzgebiet“).
- Sogenannte „schwere Unfälle“ im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) können ausgeschlossen werden.

2. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet gehört der Samtgemeinde Elbmarsch an und liegt im Süden der Gemeinde Marschacht innerhalb der Ortslage von Oldershausen. Die Fläche befindet sich in zentraler Lage, etwa 3 km von Handorf und 6 km vom Ortsteil Marschacht entfernt.
Die Verortung des Plangebietes in der Umgebung kann der nebenstehenden Abbildung entnommen werden.

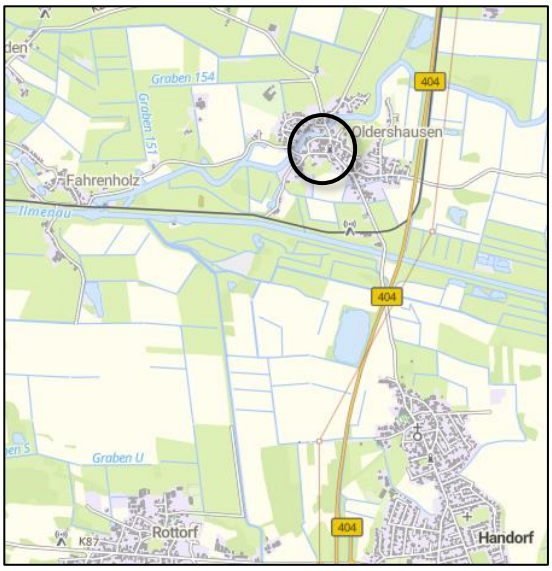


Abb. 2: Verortung des Plangebietes in der Umgebung (genordet), Quelle des Luftbildes: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2025), ohne Maßstab

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem vorangegangenen Übersichtsplan (s. Abbildung 1) entnommen werden. Demnach wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die „Oldershausener Hauptstraße“,
- im Süden durch die „Kastanienallee“ und
- im Westen und Norden von dem Flusslauf der Neetze.

In der direkten Umgebung grenzt der weitere Siedlungsbereich an, der ebenfalls dörflich geprägt ist. Der Siedlungsbereich wird wiederum von landwirtschaftlichen Nutzflächen umfasst, die sich in der weiteren Umgebung ausbreiten.

Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet selbst lässt sich dem ursprünglichen Zentrum von Oldershausen zuordnen und zeichnet sich durch den historischen Charakter aus. Dies bildet sich u.a. in der Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden ab. Hierunter fallen insbesondere die landwirtschaftlichen Hofstellen, bestehend aus für die Gegend typischen Hallenhäusern mit zugehörigen Nebenanlagen, die teilweise noch landwirtschaftlich genutzt werden. Häufig werden die Wirtschaftsgebäude durch eine Wohnnutzung ergänzt. Hingegen befinden sich im Norden und Südwesten des Plangebietes vereinzelte Gebäude mit einer reinen Wohnnutzung mit Ausnahme einer touristischen Gewerbenutzung.



Abb. 3: Luftbild des Plangebietes (genordet), Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2024), ohne Maßstab

3. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielsetzungen der Raumordnung anzupassen. Im Folgenden wird daher auf die zeichnerischen und beschreibenden Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogrammes von 2017 mit der Verordnung vom 07.09.2022 für das Land Niedersachsen eingegangen.

Zeichnerische Darstellung

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Flusslauf der Neetze, welcher in der zeichnerischen Darstellung als Natura 2000-Gebiet gekennzeichnet wird. Es handelt sich um das FFH-Gebiet 212 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“, das als Landschaftsschutzgebiet (LSG) WL_30 „Gräben und Altwässer der Elbmarsch“ gesichert wurde. Bei Beachtung der LSG-Verordnung, die unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt, kann eine FFH-verträgliche Planung konstatiert werden (siehe hierzu auch Kapitel 3.5 „Landschaftsschutzgebiet“).

Beschreibende Darstellung

Im LROP wird darauf hingewiesen, dass ländliche Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten werden sollen (vgl. Kap. 1.1 Ziffer 07 Satz 1 LROP).

Darüber hinaus soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um

- „insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, […]
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.“ (Kap. 1.1 Ziffer 07 Satz 4 LROP)

Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere die bestehenden baulichen Anlagen erfasst, die teilweise eine landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Durch den Erhalt dieser Anlagen wird die lokale Landwirtschaft an diesem bedeutsamen Standort insgesamt gestärkt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um das historische Zentrum mit einer Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden.

Die nachhaltige Raumentwicklung und Flächennutzung soll im Bestand umgesetzt werden (vgl. Beschreibung zu Kap. 1.1 Ziffer 02 Satz 3 LROP). Der Bebauungsplan ermöglicht die zusätzliche Überbauung nur auf kleinteiligen Flächen unter der Berücksichtigung bestehenden Siedlungsstrukturen. Es werden die Potenziale des Innenbereiches genutzt und die kleinteilige Siedlungserweiterung im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht. Somit entspricht die Planung dem in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegten Ziel der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr, auf das im LROP hingewiesen wird (vgl. Kap. 1.1 Ziffer 02, Satz 3 – Begründung, LROP). Die Zerschneidung und Verlärmung von Landschaften kann ausgeschlossen werden.

→ **Fazit:** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes steht und einen Beitrag zum Erhalt und einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches leistet.

Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen
Derzeit befindet sich das Landes-Raumordnungsprogramm für das Land Niedersachsen in der Fortschreibung. Dem Entwurf sind jedoch keine Änderungen zu entnehmen, die Auswirkungen auf die Planung bzw. das Plangebiet haben. Die oben angeführten Ableitungen aus der beschreibenden und zeichnerischen Darstellung bleiben erhalten.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg

Im Folgenden wird auf die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes von 2025 für den Landkreis Harburg eingegangen.

Zeichnerische Darstellung
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg zeigt (ohne Normcharakter) Oldershausen als Siedlungsgebiet (graue Fläche), während die Ortslage von Marschacht als Grundzentrum gekennzeichnet wird. Die Umgebung sowie eine kleinteilige Fläche im Norden des Plangebietes werden als Vorranggebiet für die Natur und Landschaft bzw. als Vorbehaltsgebiet für die landschaftsgebundene Erholung dargestellt. Der im Norden angrenzende

Flusslauf der Neetze wird als eine linienhafte Wasserfläche abgebildet. Weitere linienhafte Darstellungen sind u.a. Vorranggebiete einer Haupteisenbahnstrecke, Autobahn sowie einer Leitungstrasse. Die angeführten Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung, die sich auf den Bestand bezieht, nicht beeinträchtigt.

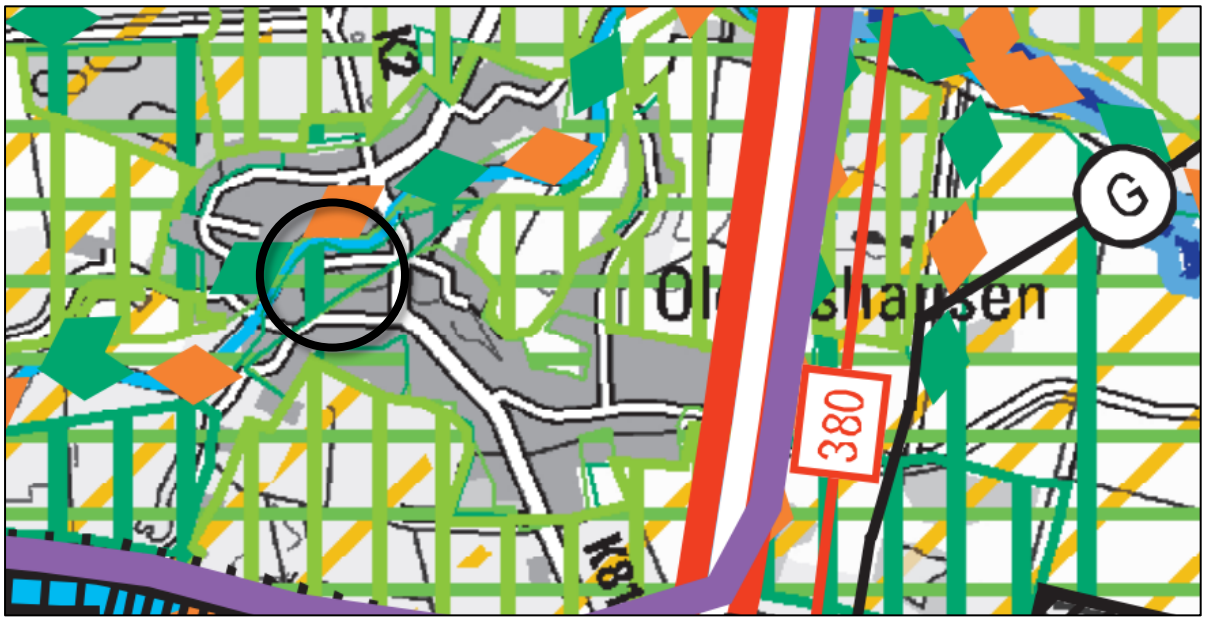


Abb. 4: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg mit Markierung des Plangebietes (genordet), Quelle: Landkreis Harburg, ohne Maßstab

Beschreibende Darstellung

Weiterführend wird auf die historischen Siedlungsstrukturen und dessen regionale Bedeutung im Landkreis Harburg hingewiesen. Hierzu heißt es wie folgt:

> *„Die prägenden Kulturlandschaften im Landkreis Harburg mit ihren historischen Landnutzungsformen und Siedlungsstrukturen sowie prägenden Landschaftsstrukturen sollen erhalten und als Ausdruck regionaler Identität sowie für die touristische Attraktivität bewahrt und gefördert werden (Kap. 3.1.5 Ziffer 01, RROP)“.*

Dem wird mit dem Bebauungsplan, der das Ziel hat, die charakteristische städtebauliche Struktur und die gestalterische Qualität des Ortskerns von Oldershausen zu sichern, gerecht.

Weiterführend wird beschrieben, dass Verstädterungs- und Zersiedlungstendenzen innerhalb von ländlichen Teilräumen zu vermeiden sind. Demnach sind als Ziel der Raumordnung die historisch gewachsenen Strukturen zu bewahren und behutsam zu ergänzen, wobei bauliche Veränderungen und Ergänzungen dem bestehenden Erscheinungsbild anzupassen sind (vgl. Kap. 2.1.1 Ziffer 01, RROP). Da die Siedlungserweiterung nur auf kleinteiligen Flächen ermöglicht wird und sich zudem auf den bereits bebauten Ortsteil beschränken, können Verstädterungs- und Zersiedelungstendenzen ausgeschlossen werden. Durch die örtliche Bauvorschrift wird sichergestellt, dass sich die Neubauten in das Ortsbild einfügen und die Landschaftsstruktur in ihrer jetzigen Form erhalten bleibt.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Entsprochen wird dem Ziel nach 2.1.1 Ziffer 04, nach dem Maßnahmen der Innenentwicklung und der Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen einer Inanspruchnahme von Freiräumen vorzuziehen sind.

→ **Fazit:** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Raumordnungsprogrammes steht.

Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Harburg:
Derzeit befindet sich das Regionale Raumordnungsprogramm in Änderung. Dem Entwurf sind jedoch keine Änderungen zu entnehmen, die Auswirkungen auf die Planung bzw. das Plangebiet haben. Die oben angeführten Ableitungen aus der beschreibenden und zeichnerischen Darstellung bleiben erhalten.

3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg stellt für den kleinteiligen Bereich entlang der Neetze eine hohe Bedeutung für die Arten und Biotope und das Landschaftsbild dar, wobei die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Naturschutzgebietes gem. § 23 BNatSchG erfüllt werden. Die genauen Beschreibungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle: Auflistung der Schutzgüter mit der Aussage aus dem Landschaftsrahmenplan

Kategorie	Betroffenheit
Arten und Biotope	▪ Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenschutz
Landschaftsbild	▪ Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung
Boden	▪ keine Aussage
Wasser und Stoffretention	▪ naturferne Bäche und Flüsse ▪ Gewässerrandstreifen ohne Dauervegetation
Klima und Luft	▪ Siedlung
Zielkonzept	▪ vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter
Biotopverbund	▪ Gewässer / Niederung / Sumpf
Schutz, Pflege und Entwicklung	▪ erfüllte Voraussetzung für ein Naturschutzgebiet gem. § 23 BNatSchG

Auf die betroffen Schutzgüter wird im Rahmen der Beschreibung von der Planung ausgelösten Umweltauswirkungen (s. Kap. 8 „Wesentliche Auswirkungen der Planung“, Begründung) näher eingegangen.

3.4 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch stellt sowohl für das Plangebiet als auch dessen direkte Umgebung größtenteils gemischte Bauflächen mit Ausnahme einer Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung als Schule und Feuerwehr) nordöstlich

des Plangebietes dar. Innerhalb des Plangebietes werden vereinzelte Grundstücke mit der Betroffenheit des Denkmalschutzes gekennzeichnet. Der im Norden angrenzende Flusslauf der Neetze wie auch kleinere Gräben in der Umgebung werden als Wasserflächen dargestellt. Für die weitere Umgebung werden keine Darstellungen getroffen, d.h. die Flächen stehen der Landwirtschaft zur Verfügung.

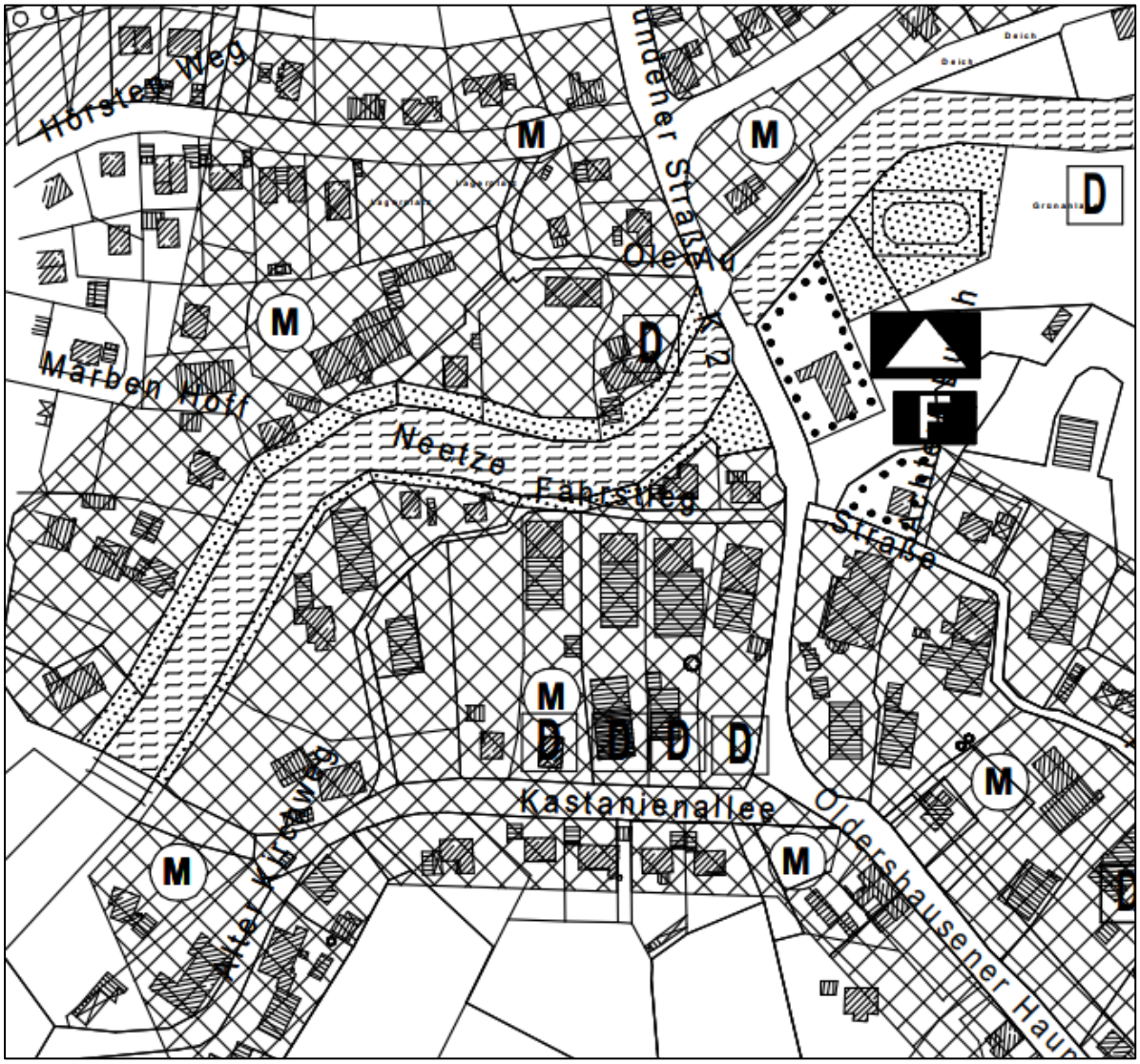


Abb. 5: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Samtgemeinde Elbmarsch (genordet), Quelle: Samtgemeinde Elbmarsch, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan setzt für die Flächen des Plangebietes größtenteils ein Dorfgebiet (MD) fest und entspricht somit den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Daher wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

3.5 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an den Flusslauf der Neetze, welcher das FFH-Gebiet 212 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“ bildet, das als Landschaftsschutzgebiet (LSG) WL_30 „Gräben und Altwässer der Elbmarsch“ gesichert wurde. Daher

wird weiterführend auf die unabhängig der Planung gültige Verordnung des Landkreises Harburg über das Landschaftsschutzgebiet „Gräben und Altwässer der Elbmarsch“ in der Stadt Winsen (Luhe) und der Samtgemeinde Elbmarsch vom 20. Januar 2021 hingewiesen. Demnach sind innerhalb des Landschaftsschutzgebietes alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck der Verordnung widersprechen. Zudem sind alle Handlungen unzulässig, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Verordnung maßgeblichen Bestandteile führen können (vgl. § 3 Abs. 1, Verordnung über das LSG „Gräben und Altwässer der Elbmarsch“). Bei Einhaltung der LSG-Verordnung können Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Neben der LSG-Verordnung sind im Hinblick auf die Lage des Plangebietes an der Neetze ebenfalls das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) und der Verbandssatzung des Wasserverbandes der Ilmenau Niederung zu beachten.

3.6 Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Es wird jedoch auf die historische Bedeutung des Plangebietes hingewiesen, wonach die Existenz bislang unbekannter Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden kann. Im Fall von Nachforschungen oder Erdarbeiten an Stellen, an denen vermutet oder den Umständen nach angenommen werden muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, wird eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde benötigt (§ 13 NDSchG).

Falls in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben sind, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), ist dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Neben dem Leiter und des Unternehmers der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes zur Anzeige verpflichtet (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Im Übrigen befinden sich innerhalb des Plangebiets Baudenkmale, die entsprechend auch nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet werden. Es gilt das NDSchG. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass auch Objekte, die nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen sind, Denkmale sein können, wenn sie die im § 3 NDSchG aufgeführten Kriterien erfüllen.

4. Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll unter Berücksichtigung der überwiegend denkmalgeschützten Gebäude die prägende städtebauliche Struktur gesichert werden. Dabei greift der Bebauungsplan die vorhandenen Nutzungen auf. Darüber hinaus sollen moderate Möglichkeiten zur Siedlungserweiterung auf kleinteiligen bisher unbebauten Flächen unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Strukturen geschaffen werden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Kastanienallee bzw. über die Straße „Fährstieg“, die durch das Plangebiet verläuft.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

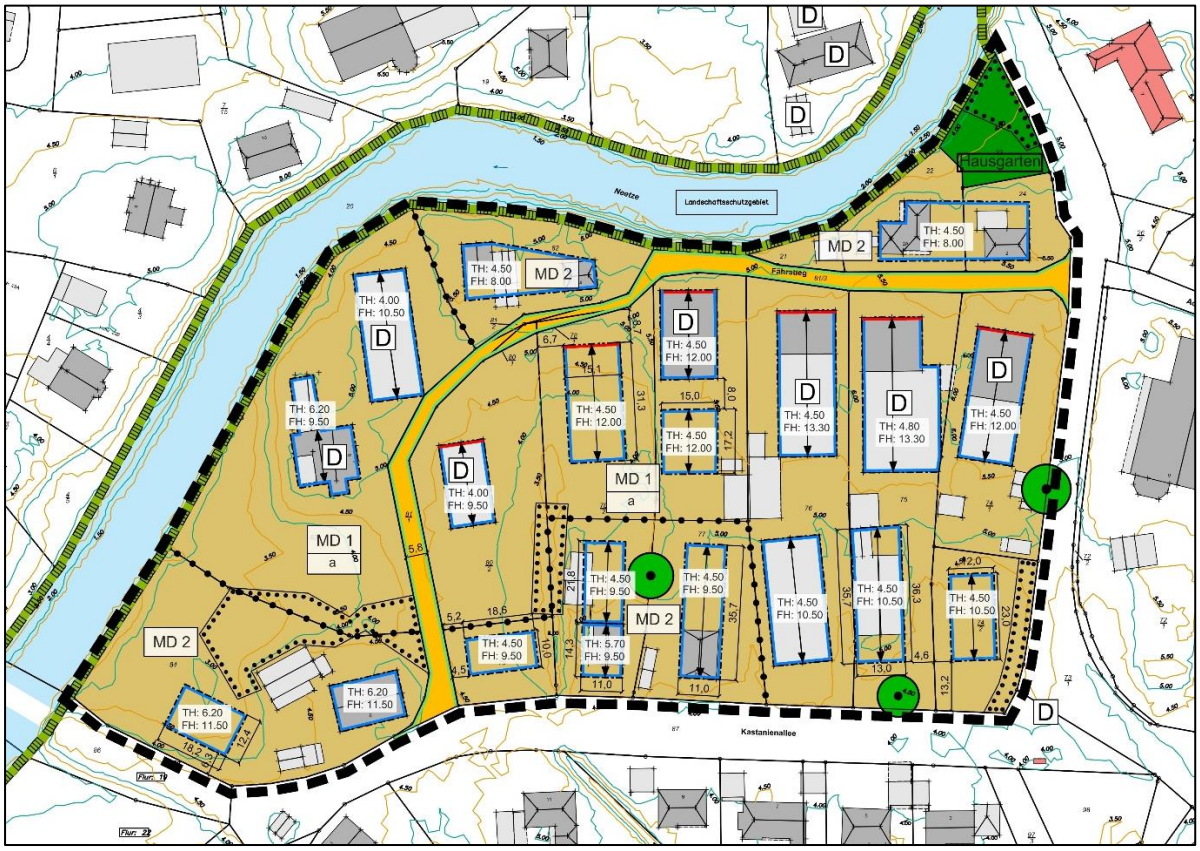


Abb. 6: Auszug aus der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (genordet), Quelle: Planungsbüro Patt, ohne Maßstab

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt ein Siedlungsgebiet mit dörflichem Charakter dar und weist landwirtschaftliche Nutzungen auf. In der weiteren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie vereinzelte Waldflächen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der landwirtschaftlichen Prägung wird das Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Demnach ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen

Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 BauNVO). Um den historischen Charakter des Plangebietes nicht zu beeinträchtigen, sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO innerhalb des Plangebietes unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen unter Berücksichtigung des Bestandes Festsetzungen über die Höhenlage der Gebäude über dem Gelände sowie zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.

Hinsichtlich der Höhenlage der Gebäude über dem Gelände wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschosses (EG) höchstens 0,50 m

1. über der Höhenlage der dem Hauptgebäude zugeordneten Erschließungsstraße bzw.
2. über dem höchsten Geländepunkt gemäß Höhenlinien (siehe Planzeichnung) an dem zugeordneten Baufenster

liegen darf. Maßgeblich ist der höhere der beiden Punkte.

Im Hinblick auf Nr. 1. ist die Höhenlage der dem Baugrundstück zugeordneten Erschließungsstraße an dem Punkt maßgeblich, der sich aus der kürzesten lotrechten Verbindung vom nächstgelegenen Punkt der Außenwand des Hauptgebäudes zur Grundstücksgrenze der Erschließungsstraße ergibt.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens über dem Gelände wird sichergestellt, dass keine unverhältnismäßigen Aufschüttungen erfolgen und damit Gebäude in ihrer Höhenlage deutlich von dem Bestand abweichen. Zudem wird durch die beiden Bezugspunkte, und dass der höhere zu wählen ist, der über Straßenniveau liegt, gesichert, dass eine Schmutzwasserentsorgung Richtung Kanalisation gesichert ist.

Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen schematisch, wie die maßgeblichen unteren Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Oberkante des Erdgeschosses (EG) zu bestimmen sind.

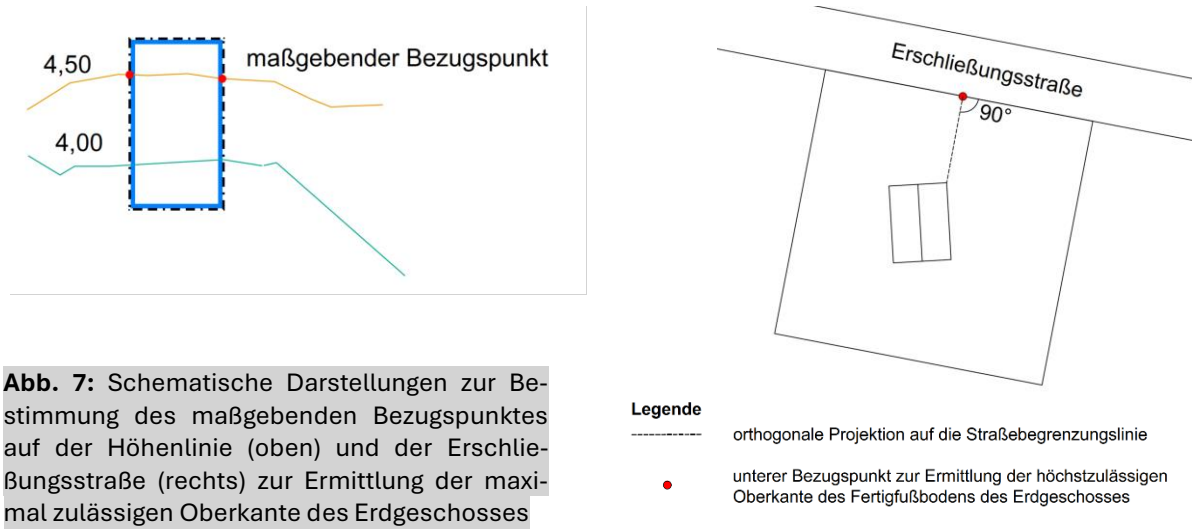


Abb. 7: Schematische Darstellungen zur Bestimmung des maßgebenden Bezugspunktes auf der Höhenlinie (oben) und der Erschließungsstraße (rechts) zur Ermittlung der maximal zulässigen Oberkante des Erdgeschosses

Darüber hinaus werden zur Sicherung des Ortsbildes sowohl Festsetzungen zur höchstzulässigen Trauf- als auch Firsthöhe getroffen, wobei jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als unterer Bezugspunkt gilt. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes bzw. die Schnittkante der Dachflächen für die Firsthöhe.

Vor dem Hintergrund der Höhenentwicklung der Bestandsgebäude wird eine maximal zulässige Traufhöhe von größtenteils 4,50 m festgesetzt, wobei einzelne Bestandsgebäude im Westen bzw. Südwesten des Plangebietes eine höhere Traufhöhe aufweisen, die entsprechend dann auch festgesetzt wird. Die maximal zulässigen Firsthöhen sind für den Bereich des MD 1 überwiegend höher festgesetzt, was auf die bereits prägenden Firsthöhen der landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude zurückzuführen ist. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass mögliche Neubauten nicht höher sind als es im Bestand der Fall ist.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien, die sich an den bestehenden Hauptgebäuden orientieren. Mit der Festsetzung von tendenziell baukörperbezogenen Baufenstern wird die prägende städtebauliche Struktur respektive Anordnung der Hautgebäude gesichert. Es darf an die Baugrenzen herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Damit wird dem Bestand gerecht, in dem die Abstandsflächen bereits tlw. unterschritten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen durch Terrassen in einer Tiefe von bis zu 5 m, gemessen ab der Baugrenze, überschritten werden dürfen. Dies dient der Flexibilität zur Schaffung von Freisitzen.

Um die zusätzliche Nachverdichtung des Plangebietes in moderatem Umfang zu ermöglichen, werden auf derzeitig unbebauten Flächen weitere Baufenster festgesetzt, wobei die Einhaltung der markanten Flucht gewahrt bleibt. Von der Nachverdichtung sind insbesondere die mittigen Grundstücke sowie das Grundstück im Südosten und im Südwesten des Plangebietes betroffen. Die Festsetzung schafft weitere Entwicklungsmöglichkeiten und ist im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Neben der Festsetzung von Baugrenzen werden die Baufenster auf den Grundstücken südlich der Straße „Fährstieg“ durch die Festsetzung einer Baulinie ergänzt. Mit der Festsetzung wird die markante Anordnung der Hauptgebäude in einer Flucht gewährleistet. Die Fluchtlinie ergibt sich aus der Position der bestehenden Hauptgebäude (Fährstieg 1, 3 und 5), wobei das mittige Hauptgebäude (Fährstieg 7) weiter vorrückt. Die Vorderseiten dieser Hauptgebäude stellen ein prägendes Element für das Ortsbild dar. Weiterführend wird auf die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Fassade verwiesen.

5.4 Bauweise, Stellung der Gebäude

Während das Dorfgebiet mit der Ordnungsziffer 2 (MD 2) insbesondere durch Wohngebäude mit einer vergleichsweise kleinen Grundfläche geprägt ist, zeichnet sich der Bereich um das Dorfgebiet 1 (MD 1) durch großflächigere Wirtschaftsgebäude aus. Um eine Einfügung neuer Gebäude in das Ortsbild zu gewährleisten bzw. die bestehenden Strukturen zu wahren, wird daher für das MD 1 die abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach muss die Länge der Gebäude, welche sich durch die Gebäudeseite parallel zum Hauptfirst definiert, mindestens 22 m betragen. Ausnahmen sind nur dann möglich, wenn die überbaubare Grundstücksfläche dies nicht zulässt.

Sowohl für die Baufenster im MD 1 als auch für einzelne Baufenster im MD 2 wird die prägende Hauptfirstrichtung aufgenommen und entsprechend in der Nord-Süd-Ausrichtung festgesetzt. Mit der Festsetzung wird die markante Flucht durch die Nebeneinanderreihung der Giebelseiten, insbesondere entlang der Straße „Fährstieg“, bewahrt. Zudem wird sichergestellt, dass sich mögliche Neubauten in gleicher Gebäudeausrichtung einfügen.

5.5 Grünordnung

Im Plangebiet befindet sich vitaler und ortsbildprägender Baumbestand in Form von u.a. Eichen und Kastanien. Um diesen zukünftig zu sichern, werden die Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Demnach sind die Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume in der gleichen Art gemäß der Pflanzliste spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen (s. textliche Festsetzung 6.1). Teilweise sind die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches mit Gehölzbestand bestanden, die durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfasst werden. Der darin vorhandene Gehölzbestand ist ebenfalls zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig in der gemäß der Pflanzliste festgesetzten Qualität spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen (s. Kap. 6.2, textliche Festsetzungen). Zudem erfolgt im Nordosten des Plangebietes die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“, abgeleitet aus der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans.

Mit den oben beschriebenen Festsetzungen einer Grünfläche sowie Einzelbäumen und Erhaltungsgeboten steht der Gehölz- und Baumbestand mit seinen positiven Auswirkungen auf das Mikroklima weiterhin als potenzieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere dem Plangebiet zur Verfügung.

Die vorhandenen Biotopstrukturen in Form von leichtem Buschwerk und niedrigem Baumbestand werden durch Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfasst.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei allen Fäll-, Umbau- oder Abrissarbeiten dafür Sorge zu tragen ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht eintreten.

5.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Erschließung
Die Erschließung der zurückliegenden Grundstücke erfolgt über die Straße „Fährstieg“, welche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Straße mündet im Osten in die Oldershausener Hauptstraße bzw. im Süden in die Kastanienallee. Somit ist die Erschließung der zurückliegenden Grundstücke gewährleistet, während die Grundstücke im Süden des Plangebietes über die Kastanienallee erschlossen werden.

Ver- und Entsorgung
Über den öffentlichen Verkehrsraum erfolgt im Regelfall auch die Verlegung der Versorgungsleitungen. Aufgrund der Tatsache, dass die zurückliegenden Grundstücke über die Straße „Fährstieg“ bzw. die südlichen Grundstücke über die Kastanienallee erschlossen sind, ist der Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Anfallende Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Leitungen (u. a. Telekommunikation) vorhanden sind. Auf die Erkundigungspflicht wird entsprechend hingewiesen.



Abb. 8: Blick ausgehend der Straße „Fährstieg“ in westlicher Richtung und der landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen (links), Aufnahme: Planungsbüro Patt (2023)

Hinweis: Das Plangebiet liegt in einer Grundwasserversalzungszone, weshalb die maximale Bohrtiefe beim Bau und Betrieb von Erdwärmesonden auf maximal 60 m begrenzt ist.

Oberflächenentwässerung / Schmutzwasser
Innerhalb des Plangebietes wird die kleinteilige Neuversiegelung ermöglicht, wodurch die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen zukünftig nicht mehr möglich ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die unbebauten Grundstücksflächen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Somit ist das anfallende Oberflächenwasser, soweit möglich, auf dem Grundstück zur Versickerung und Verdunstung zu bringen. Geeignete entwässerungstechnische Maßnahmen sind zu treffen (z. B. Mulden). Durch die Versickerung innerhalb des Plangebietes wird der Verminderung der Grundwasserneubildung durch die kleinteilige Neuversiegelung entgegengewirkt.

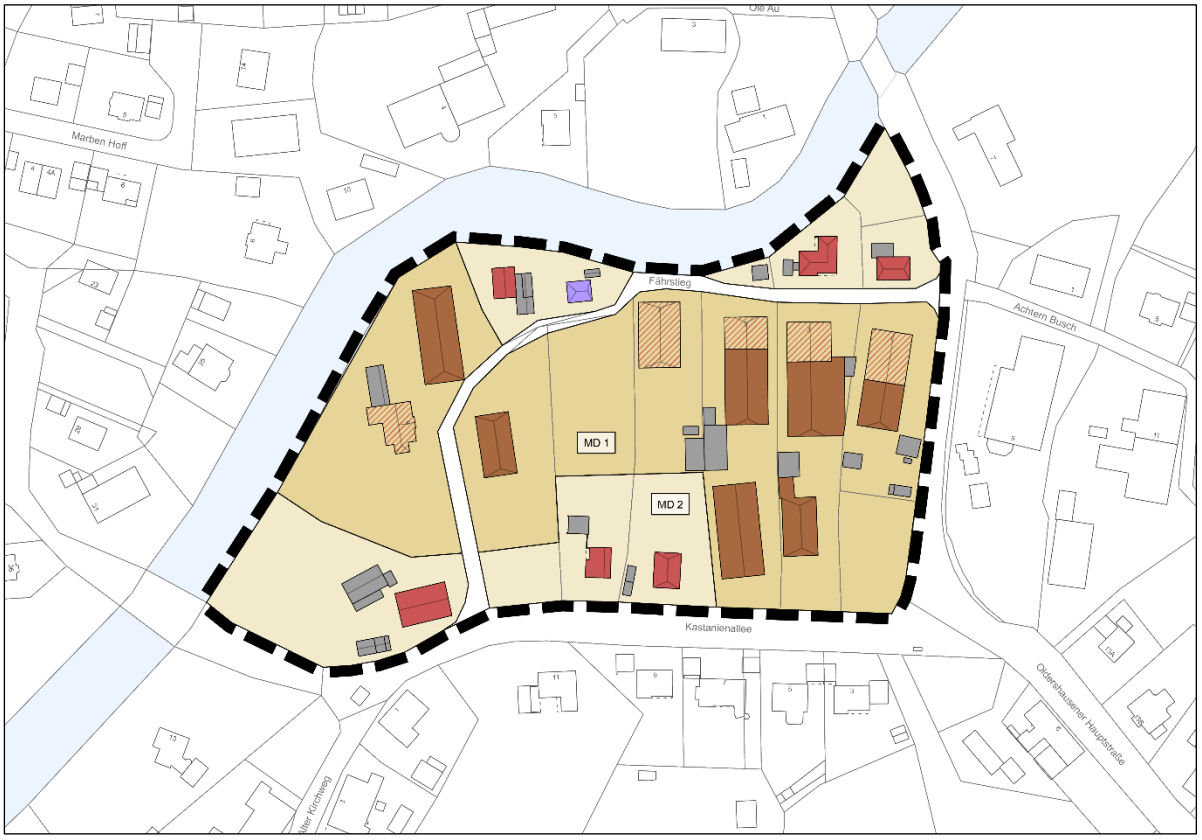
Hinweis der Samtgemeinde Elbmarsch: Für die noch nicht bebauten Wohnbauflächen ist ein Antrag auf Anschluss an die Abwasserentsorgung der Samtgemeinde Elbmarsch zur weiteren Genehmigung vorzulegen. Dabei muss sichergestellt werden, dass kein Oberflächenwasser in den Abwasserkanal eingeleitet wird. Mit der Herstellung der Abwasserentsorgung für die noch nicht bebauten Flächen entsteht eine sachliche Beitragspflicht zum Abwasserbeitrag.

6. Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift

6.1 Geltungsbereich / Wirkungskreis

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Baumaßnahmen gelten. Unabhängig der Planung sind die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes in seiner aktuellen Fassung gültig und zu beachten. Für den Fall, dass bestimmte Bauteile im Rahmen einer Änderung der baulichen Anlagen in geringem Umfang von der Baumaßnahme betroffen sind, können diese unabhängig von den Vorschriften dieser Satzung in der vorhandenen Bauart wieder hergestellt werden.

Im Plangebiet befinden sich Gebäude unterschiedlicher Prägung. Dabei kann zwischen zwei vorherrschenden Nutzungen unterschieden werden. Während das Dorfgebiet MD 1 insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung bzw. teilweise angrenzenden Wohnnutzungen geprägt ist, zeichnet sich das Dorfgebiet MD 2 durch reine Wohnnutzungen aus. Die Wohngebäude weisen eine geringere Grundfläche im Vergleich zu den landwirtschaftlichen Betrieben auf. Aufgrund der unterschiedlichen Prägung und Gestaltung der Gebäude im MD 1 und MD 2 werden bezogen auf das MD 1 tlw. spezifischere örtliche Bauvorschriften als für den restlichen Bereich (hier: MD 2) festgesetzt.

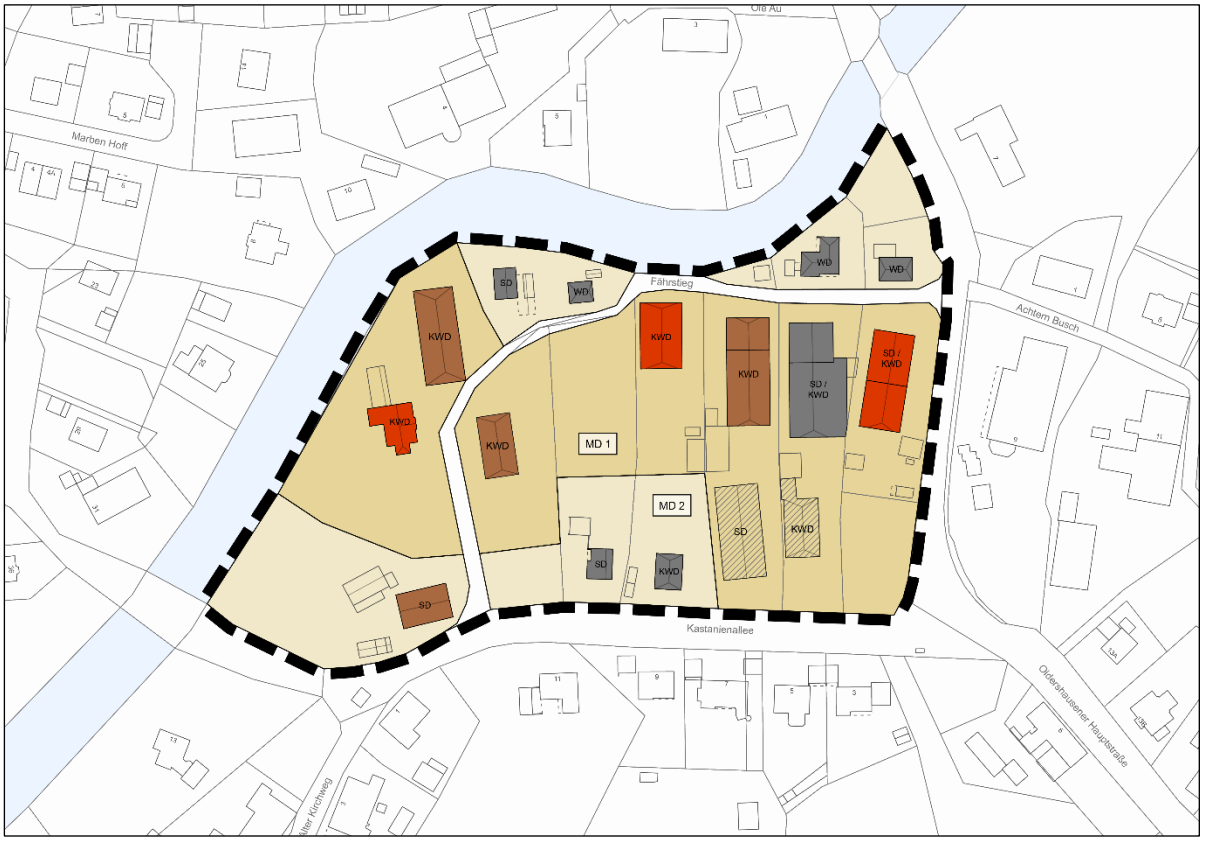


Nutzungen der Hauptgebäude

Abb. 9: Bestandsaufnahme der Gebäude und dessen Hauptnutzungen (genordet), Quelle der Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2021), ohne Maßstab

6.2 Dächer

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnte festgestellt werden, dass die Dachgestaltung der Hauptgebäude im MD 1 durch rote Tondachziegel und Reet geprägt ist. Im Gegensatz dazu weisen die Hauptgebäude im weiteren Bereich (MD 2) überwiegend anthrazit farbige Tondachziegel auf.



Dachgestaltung der Hauptgebäude

Legende
- Rote Tondachziegel
- Graue Tondachziegel
- Reetdach
- Faserzementplatten
- SD Satteldach
- KWD Krüppelwalmdach
- WD Walmdach

Abb. 10: Bestandsaufnahme der Dachgestaltung: Material und Farbe (genordet), Quelle der Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2021), ohne Maßstab

Die Festsetzungen hinsichtlich der Form, Materialität und der Farbe der Dächer orientieren sich an den Feststellungen der Bestandsaufnahme. Es wird differenziert zwischen dem MD 1 und MD 2.

Im **allgemeinen Bereich** sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer einheitlichen Dachneigung von 30 bis 55 Grad zulässig. Hingegen wird für Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäuden eine mögliche Dachneigung von 12 bis 55 Grad festgesetzt, wobei die Dachneigung bei Walmen mehr als 55 Grad betragen kann. Nebenanlagen und Kleingaragen mit einer bebauten Fläche von bis zu 30 m^2 können auch mit einem Flachdach gebaut werden. Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben und Zwerchgiebel, dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Trauflänge sein, dessen Gesamtmaß auch für die Summe einzelner kleiner Aufbauten gilt. Bezüglich der weiteren Festsetzungen zu den Dachaufbauten wird auf die Ausführungen in der örtlichen Bauvorschrift verwiesen.

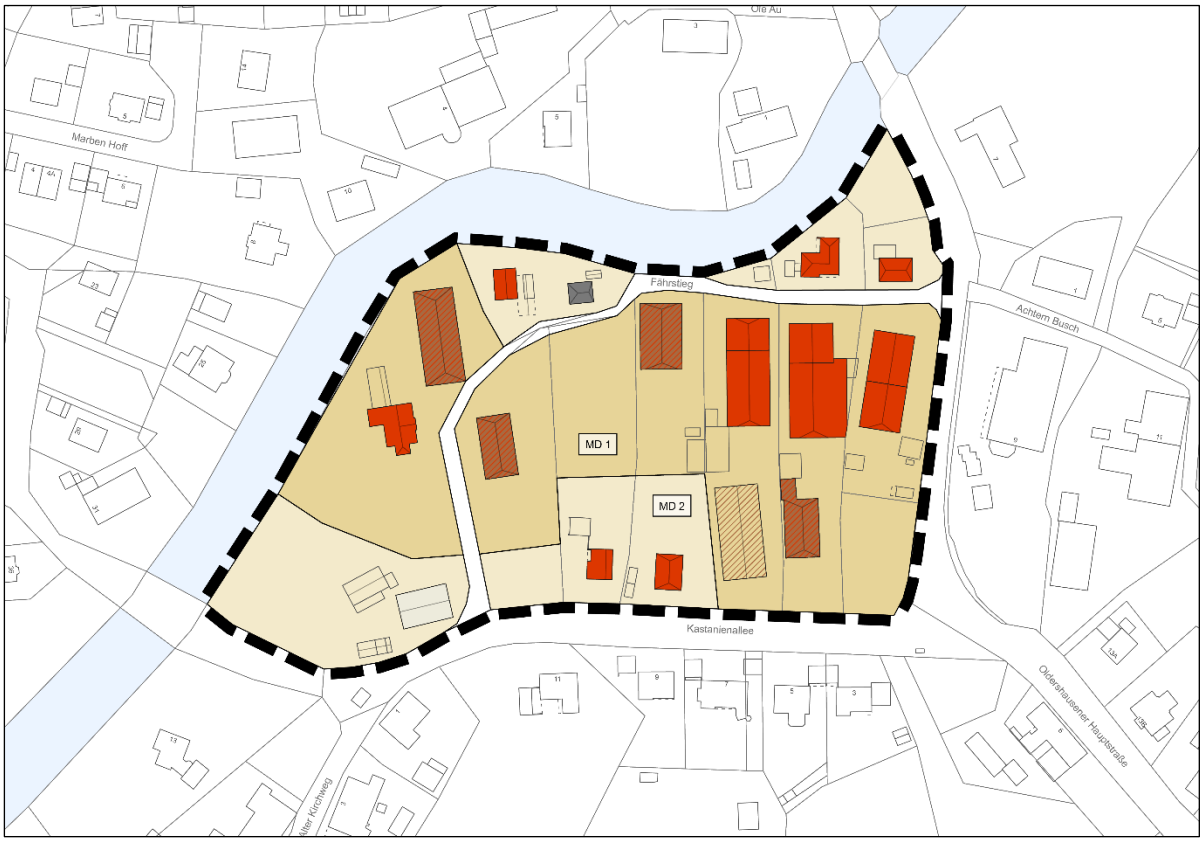
Abgeleitet von den bestehenden baulichen Anlagen sind als Dachdeckungsmaterial von Hauptgebäuden nur Dachziegel, Betondachsteine und Reet zulässig, wobei glänzende oder

glasierte Oberflächen unzulässig sind. Dachbegrünungen sind dagegen nur bei Gartenlauben, Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten bzw. Faserzementplatten, Bitumenschweißbahnen und beschichtete Stahlblechprofile nur bei Wirtschaftsgebäuden zulässig. Als Farben des Deckungsmaterials (mit Ausnahme von Reeteindeckungen, Wintergärten und solartechnischen Anlagen) sind nur rote bis rot-braune sowie anthrazite Farbtöne zulässig. Transparente Eindeckungen sind nur für Wirtschaftsgebäude bis zu 1/3 der Dachfläche gestattet, Baustoffe, die andere imitieren, sind gänzlich ausgeschlossen.

Für den Bereich des **MD 1** gelten die gleichen Vorschriften wie für den allgemeinen Bereich, mit dem Unterschied, dass nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig sind. Dies entspricht dem prägenden Bestand. Auch in dem MD 1 können Nebenanlagen und Kleingaragen bis 30 m^2 mit einem Flachdach gebaut werden. Um die bisherige Ordnung einzuhalten, müssen die Hauptgebäude so gestaltet sein, dass diese ein Hauptdach haben. Dabei muss der First des Nebendaches dem First des Hauptdaches untergeordnet sein.

6.3 Außenwände

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnte festgestellt werden, dass die Fassadengestaltung der Hauptgebäude im MD 1 und MD 2 überwiegend durch den roten Ziegelstein, teilweise in Kombination mit der Fachwerkbauweise, geprägt ist. Zudem befinden sich im MD 2 einzelne Hauptgebäude, dessen Fassaden mit einem weißen Anstrich bzw. einem grauen Putz gestaltet sind.



Fassadengestaltung der Hauptgebäude

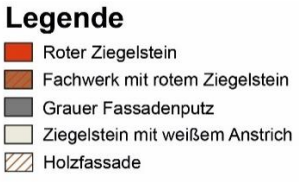


Abb. 11: Bestandsaufnahme der Fassadengestaltung: Material und Farbe (genordet), Quelle der Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2021), ohne Maßstab

Die Festsetzungen hinsichtlich der Materialität und der Farbe der Außenwände orientieren sich an den Feststellungen der Bestandsaufnahme. Demnach sind für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden innerhalb des **allgemeinen Bereiches** einschließlich der Garagen und Nebenanlagen folgende Materialien zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen,
- sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
- senkrechte Holzverschalung als untergeordnetes Gestaltungselement bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der jeweiligen Ansichtsfläche.

Davon ausgeschlossen sind Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben, Geräteschuppen, Carports, Giebeldreiecke, Brüstungsfelder und Sockel. Für die angeführten Materialien sind rote bis rotbraune Farbtöne zulässig, wobei Wintergärten auch in weiß, braun und anthrazit gehalten werden können. Für die Ansichtsflächen der Wirtschaftsgebäude können auch senkrechte Holzverschalungen mit farblosem pigmentiertem Lasurenanstrich in Holzfarbtönen und grünen Farbtönen sowie Trapezbleche und Faserzementwellplatten in rot bis rot-braunen Farbtönen verwendet werden. Transparente Wandbekleidungen sind bis zu 1/3 des Flächenanteils gestattet, Baustoffe, die andere imitieren sind gänzlich ausgeschlossen.

Für das **MD 1** gelten die gleichen Vorschriften wie für den allgemeinen Bereich, mit dem Unterschied, dass als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände aller Gebäude nur Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachungen als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen zulässig ist. Davon ausgenommen sind Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben, Geräteschuppen, Carports, Wintergärten, Giebeldreiecke, Brüstungsfelder und Sockel. Dabei sind nur rote bis rot-braune Farbtöne zulässig.

6.4 Fenster

Damit sich die Fenster in das Ortsbild einfügen, sind diese entsprechend der Bestandssituation zu gestalten. Demnach sind die rechteckigen Fenster im Hochformat anzuordnen. Für den Fall, dass die Breite der Fensteröffnung größer als die Höhe ist, sind symmetrische Pfosten im Fenster anzuordnen, sodass senkrecht stehende Formate entstehen. Unabhängig der Gliederung muss die Höhe der Fensteröffnung mindestens das 1,2-fache der Öffnungsbreite betragen.

Für das MD 1 wird festgesetzt, dass nur weiße und graue Farbtöne als Farben für Fenster zulässig sind, wobei das Absetzen von Verzierungen und Leisten davon nicht betroffen ist. Außenrollläden mit sichtbaren Kästen sind für den Bereich des MD 1 ausgeschlossen, da sich diese nicht in das historische Ortsbild einfügen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass Wintergärten von den Vorschriften hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung ausgenommen sind, da sich diese oftmals durch großflächige Fensterfronten auszeichnen.

6.5 Werbeanlagen

Aufgrund des historischen Ortsbildes sind Werbeanlagen nach § 50 NBauO nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,5 m^2 zulässig, wobei Umrahmungen, Ständerwerke und Dächer nicht zu der beschriebenen Größe zählen. Um die Blickachsen auf die teilweise historischen Fassaden zu erhalten, dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Die Anbringung von Werbeanlagen auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Werbeanlagen, die nicht am Gebäude selbst angebracht werden, dürfen nur mit einem Abstand von maximal 20 cm von der Hauswand entfernt angebracht werden und dürfen die Größe von 80 x 80 x 20 cm nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Einzelbuchstaben als Bestandteil der Werbung nicht höher als 50 cm sein dürfen. Leuchtwerbung und Beleuchtung als Wechsel- oder Blinkanlagen sind im Plangebiet generell ausgeschlossen, da solche Anlagen in dem historischen Ortsbild als störend empfunden werden können. Die beschriebenen Festsetzungen gelten sowohl für das MD 1 als auch MD 2.

6.6 Einfriedungen und Gestaltung der Gärten

Die Festsetzungen zur Einfriedung und Gestaltung der Grundstücke beziehen sich auf das MD 1 und MD 2 und ergeben sich aus der Bestandssituation. Als mögliche Einfriedung von Vorgärten entlang der Straße bebauter Grundstücke sind zulässig:

- Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern (bis zu einer Höhe von 120 cm über natürlichem Gelände, wobei die Ziegelsteine in den Farben rot bis rotbraun sein müssen),
- Laubhecken (unter Verwendung standortgerechter und heimischer Arten),
- senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune (bis zu einer Höhe von 120 cm über natürlichem Gelände),
- sowie Zäune und Sichtschutzwände (mit einer Höhe von mehr als 120 cm über natürlichem Gelände, jedoch mit einem Abstand von mindestens 5 m zur Erschließungsstraße).

Die Verwendung von Gabionen oder Einfriedungen aus Kunststoff oder Materialien, die andere vortäuschen, ist unzulässig, da solche Einfriedungen nicht ortsbildtypisch und prägend sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit einem offenen oder bewachsenen Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Demnach sind Gärten oder Schüttungen, bestehend aus Stein, Kies, Split oder Schotter, unzulässig. Mit der Festsetzung sollen u.a. Schottergärten verhindert werden, um die Durchgrünung des Plangebietes insgesamt zu erhalten.

7. Städtebauliche Werte

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Dorfgebiet (MD), eine private Grünfläche sowie eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die städtebaulichen Kennzahlen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenkategorien	Größe der Fläche [in m^2]	Anteil an der Gesamtfläche [in Prozent]
Dorfgebiet (MD)	28.400	93,57
→ davon MD1	18.797	61,93
→ davon MD2	9.603	31,64
überbaubare Fläche	7.808	25,73
Fläche mit Erhaltungsgebot	1.543	5,08
Straßenverkehrsfläche	1.396	4,60
Grünfläche	554	1,83
Summe	30.350	100,00

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor. Von der Durchführung einer Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten ferner nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Im Folgenden wird eine Einschätzung zu den einzelnen Schutzgütern gegeben und die erwartbaren Auswirkungen bei Durchführung der Planung, d.h. bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Oldershausen – Fährstieg“ mit örtlicher Bauvorschrift, beschrieben.

8.1 Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen dörflichen Charakter und der damit verbundenen Ansammlung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude aus. Die Wirtschaftsgebäude sind insbesondere im Dorfgebiet MD 1 zu verorten, wobei die Gebäude teilweise eine reine Wohnnutzung aufweisen während die Nebenanlagen im Westen des Plangebietes leer stehen bzw. als Lagerfläche genutzt werden. Hingegen werden die Wirtschaftsgebäude im Osten des Plangebietes noch aktiv landwirtschaftlich genutzt. Mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet gehen gelegentliche Emissionen (u.a. in Form von Stäuben, Gerüchen oder Lärm) für das Plangebiet und dessen direkte Umgebung einher. Die für die Ortschaft typischen Emissionen sind jedoch als hinnehmbar zu bewerten. Ebenso sind die Emissionen ausgehend der Oldershausener Hauptstraße als gering einzustufen.

Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung) wird ferner auf den möglichen Verbleib von noch nicht detonierten Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg hingewiesen, wonach sich z. B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden befinden kann. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Prognose bei Durchführung der Planung:
Bei Durchführung der Planung wird größtenteils ein Dorfgebiet festgesetzt, womit die bestehenden Nutzungen (insb. auch die Landwirtschaft) gesichert werden. Daher werden durch die Planung keine zusätzlichen Immissionen (z.B. hinsichtlich der verkehrlichen Situation) in erheblichem Maße ausgelöst. Die beschriebenen Auswirkungen ausgehend der landwirtschaftlichen Nutzung werden auch weiterhin auf das Plangebiet einwirken, stellen jedoch für die Ortschaft typische Emissionen dar und sind als hinnehmbar zu bewerten. Dem Plangebiet kommt insgesamt eine Bedeutung als Arbeits- und Wohnstätte zu.

→ **Bei Durchführung der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen für das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ zu erwarten.**

8.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten und ist geprägt als Siedlungsbereich mit einem dörflichen Charakter. Im Plangebiet selbst wie auch dessen Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, die insbesondere dem Dorfgebiet MD 1 zu verorten sind. Die Wirtschaftsgebäude und zugehörigen Nebenanlagen sind meist von versiegelten Flächen umgeben, welche als Lagerfläche sowie zur inneren Erschließung dienen. Hingegen sind die Grundstücksteilflächen entlang der Straße „Fährstieg“ (Vorgärten) häufig als Hausgarten gestaltet und teilweise mit leichtem Buschwerk bestanden. Zusätzlich kann schützenswerter Baumbestand, u.a. in Form von Eichen und Kastanien, verzeichnet werden, welcher sich auf den zurückliegenden Gartenflächen sowie entlang der Kastanienallee und der Oldershausener Hauptstraße orientiert. Nördlich des Plangebietes verläuft zudem die Neetze, die in südwestlicher Richtung in die Ilmenau mündet.



Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg wird die Fläche des Plangebietes mit der Bezeichnung als Gebäude und Industriefläche dargestellt. Zudem wird die Fläche mit einer internationalen, bundesweiten und länderübergreifenden Bedeutung für das Biotopverbundsystem bewertet. Der nördlich angrenzende Flusslauf sowie das Ufergehölz bzw. die Grünlandvegetation befinden sich im Gebiet (Nr. 561) mit einer sehr hohen Bedeutung für den Tier- und Pflanzenschutz.

Abb. 12: Ausschnitt aus der Themenkarte „Arten und Biotope“ des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Harburg (genordet), Quelle: Geoportal des Landkreis Harburg (2025), ohne Maßstab



Abb. 13: Blick ausgehend der Kastanienallee in nordöstlicher Richtung auf die Freifläche, Aufnahme: Planungsbüro Patt (2023)

Prognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird größtenteils ein Dorfgebiet festgesetzt, welches den Bestand, d.h. bereits versiegelte Flächen, erfasst und die zusätzliche Überbauung nur auf kleinteiligen Flächen ermöglicht. Die Überbauung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Jedoch können die Auswirkungen durch die kleinteilige Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen als geringfügig bewertet werden. Weiterführend wird darauf hingewiesen, dass die Überbauung auch bei Nichtdurchführung der Planung auf Grundlage des § 34 BauGB möglich wäre. Durch die Planung bleibt ferner durch festgesetzte Erhaltungsgebote die ortsbildprägende Begrünung innerhalb des Plangebietes erhalten, wodurch die biologische Vielfalt und Lebensräume in diesen Bereichen gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Gebiet befindet, für das im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg eine sehr hohe Bedeutung für den Tier- und Pflanzenschutz identifiziert wurde. Insbesondere entlang des Fließgewässers der Neetze werden Möglichkeiten zur Entwicklung naturnaher Lebensräume angeführt, u.a. als Vermehrungsbiotop und Lebensraum für Amphibienarten, Brutbiotop für Röhrichtbrüter und Nahrungshabitat für den Weißstorch. Die genannten Arten werden wie folgt berücksichtigt:

Amphibien: Der Lebensraum von Amphibien konzentriert sich insbesondere auf den Flusslauf der Neetze, dessen Flachwasserzonen als Laichhabitate genutzt werden und somit eine hohe Bedeutung besitzen. Der Bebauungsplan setzt in der direkten Umgebung der Neetze insgesamt eng gefasste Baugrenzen fest, die sich an den Bestandsgebäuden orientieren und nicht über das zum jetzigen Zeitpunkt bereits geltende Baurecht nach § 34 BauGB hinausgehen. Der Flusslauf und dazugehörige Uferbereich sind unabhängig der Planung durch die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutz-

gebietes „Gräben und Altwässer der Elbmarsch“ geschützt, die u.a. eine Nutzung des Uferbereiches zum Schutz des Lebensraumes einschränkt.

Weißstorch: Im Plangebiet und der weiteren Umgebung befinden sich mehrere Horste, die von Weißstorchenpaaren regelmäßig bewohnt werden. Nach Auskunft des Storchenberaters für die betroffene Region um Winsen (Luhe) besitzen die Freiflächen innerhalb des Plangebietes jedoch keine Relevanz als Nahrungshabitat. Vor dem Hintergrund der Einschätzung des Storchenberaters und der Tatsache, dass es sich um eine Planung handelt, die insbesondere den Bestand umfasst, sind die Auswirkungen insgesamt als gering zu bewerten. Hinsichtlich anfallender Emissionen, ausgelöst durch mögliche Baustellentätigkeiten (z.B. Baustellenlärm), werden seitens des Storchenberaters keine negativen Auswirkungen auf den Lebensraum beschrieben.

Röhrichtbrüter: Der Lebensraum des Röhrichtsbrüters umfasst den Uferbereich entlang der Neetze, welcher ebenfalls durch die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Gräben und Altwässer der Elbmarsch“ geschützt ist und den Erhalt und Entwicklung der natürlichen Uferstrukturen und Verlandungsbereiche vorsieht.

Um den Schutz der o.g. Tierarten sicherzustellen, wird auf die verpflichtende Einhaltung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Gräben und Altwässer der Elbmarsch“ hingewiesen. Über die angeführten Arten hinaus stellen die vorhandenen Gehölzstrukturen einen Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse dar, weswegen folgender Hinweis ergeht:

„Für die Fällung von Bäumen ist zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen eine zeitliche Beschränkung auf die Zeit zwischen dem 01.10. bis 28. / 29.02. zu beachten. Bei Baumfällungen sind vorhandene Baumhöhlen vorab auf vorhandene Fledermäuse zu überprüfen. Potenzielle Fledermausquartiere sind durch geeignete Fledermauskästen zu kompensieren. Baubedingte Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen sind zu vermeiden. Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen. Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich).“

→ **Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ sind bei Durchführung der Planung im Bestand nicht zu erwarten.**

8.3 Luft und Klima

Innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber Luft- und Klimasituationen zu beobachten. Positiv hervorzuheben ist der Baumbestand, welcher aufgrund der großflächigen Schattenbildung zu einer Abkühlung der Flächen beiträgt und das Mikroklima in positiver Weise beeinflusst. Ebenso kann der nördlich des Plangebietes verlaufende Flusslauf der Neetze angeführt werden. Durch die hohe Verduns-

tungsrate wird die Luftfeuchtigkeit erhöht, während die Temperatur in der Umgebung und somit auch im Plangebiet weiter sinkt. Entlang des Flusslaufes befindet sich ein Gewässerrandstreifen mit weiterem Buschwerk.

Prognose bei Durchführung der Planung:
Bei Durchführung der Planung wird größtenteils ein Dorfgebiet festgesetzt, das teilweise mit einer Fläche zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert wird. Damit blieben die Bepflanzungen erhalten und könnten auch weiterhin als potenzieller Lebensraum für Tiere dienen. Zusätzlich werden die Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt und tragen damit auch zukünftig zu einer Aufwertung des Mikroklimas bei. Aufgrund der Tatsache, dass die Beanspruchung bisher unversiegelter Freiflächen nur in geringem Maße ermöglicht wird, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Ebenso werden keine Frisch- oder Kaltluftschneisen noch Leitbahnen für den Luftaustausch von der Planung berührt.

→ **Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft und Klima“ sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.**

8.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet lässt sich dem historischen Zentrum von Oldershausen zuordnen und zeichnet sich als Siedlungsbereich dörflichen Charakters aus. Im Plangebiet selbst wie auch dessen direkter Umgebung befinden sich ortsbildprägende landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Eine Vielzahl der Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist denkmalgeschützt, wie dem Denkmalatlas für das Land Niedersachsen entnommen werden kann. Die denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Plangebietes sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit einem „D“ gekennzeichnet. Als positives Element des Landschaftsbildes ist der durch die Ortschaft verlaufende Flusslauf der Neetze anzuführen. In der weiteren Umgebung wird der Siedlungsbereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen und vereinzelten Waldflächen umfasst.

Prognose bei Durchführung der Planung:
Bei Durchführung der Planung wird größtenteils ein Dorfgebiet festgesetzt, welches den Bestand erfasst. Durch die Festsetzung von Flächen, die von einer Baugrenze sowie teilweise von Baulinien umfasst sind (Baufenster), werden die historischen Gebäude als prägendes Element des Landschaftsbildes städtebaulich gesichert. Da die zusätzliche Überbauung nur auf kleinteiligen Flächen ermöglicht wird, können negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen werden.

→ **Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten.**

8.5 Boden und Fläche

Das Plangebiet stellt größtenteils eine Siedlungsfläche dar, welche durch bestehende Bebauungen vorgeprägt ist. Gemäß der Darstellung im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg handelt es sich bei dem Boden um Gley-Boden, welcher weiterführend im NIBIS© - Kartenserver als mittlere Pseudogley-Braunerde definiert wird. Der Bodentyp ist in der näheren Umgebung häufig vorhanden. Seltene Böden wurden sowohl im Plangebiet als auch in der direkten Umgebung nicht festgestellt.

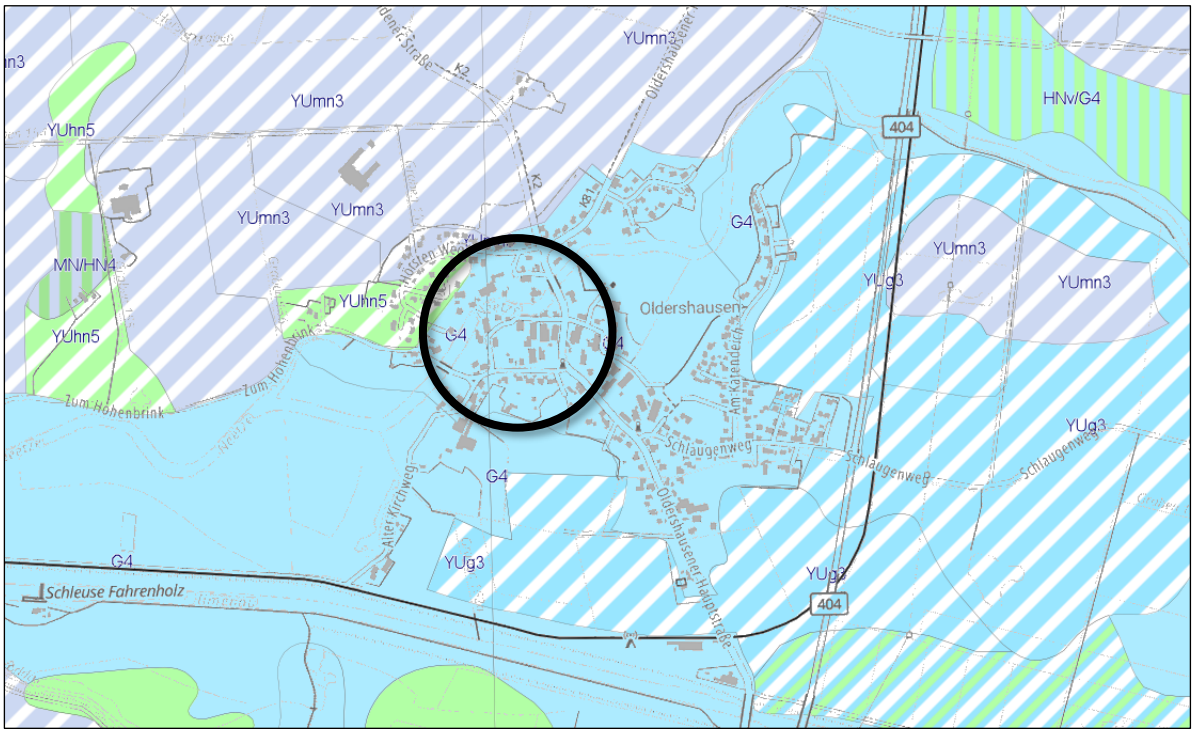


Abb. 14: Ausschnitt aus der allgemeinen Bodenkarte (genordet), Quelle: NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, ohne Maßstab

<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u>
Bei Durchführung der Planung wird größtenteils ein Dorfgebiet festgesetzt, welches den Bestand, d.h. bereits versiegelte Flächen, erfasst und die zusätzliche Überbauung nur auf kleinteiligen Flächen ermöglicht. Auf diesen Flächen kann der Boden seine natürlichen Bodenfunktionen nicht wahrnehmen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Überbauung auch bei Nichtdurchführung der Planung auf Grundlage des § 34 BauGB möglich wäre. Aufgrund der Tatsache, dass die Beanspruchung bisher unversiegelter Freiflächen nur in geringem Maße ermöglicht wird, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

→ **Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“ zu erwarten.**

8.6 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung. Die Flächen des Plangebietes werden im NIBIS Kartenserver größtenteils mit einer Sickerungsrate von 100 bis 150 mm/a für den Zeitraum von 1991 bis 2020 angegeben. Im Norden des Plangebietes grenzt der Flusslauf der Neetze an, von dem ein hoher ökologischer Wert ausgeht. Das Plangebiet weist keine Still- oder Fließgewässer auf, grenzt jedoch entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches an den Flusslauf der Neetze.

Prognose bei Durchführung der Planung:
Bei Durchführung der Planung wird größtenteils ein Dorfgebiet festgesetzt, welches den Bestand, d.h. bereits versiegelte Flächen, erfasst und die zusätzliche Überbauung nur auf kleinteiligen Flächen ermöglicht. Wie bereits im vorrangegangenen Kapitel festgestellt, stellt die Überbauung eine Versiegelung dar. Auf den versiegelten Flächen kann der Boden demnach kein anfallendes Oberflächenwasser aufnehmen. Jedoch sind die nicht überbauten Grundstücksflächen so herzurichten, dass anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden kann. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Dabei ist es unzulässig, die Beseitigung des Niederschlagswassers zulasten eines benachbarten Grundstücks vorzunehmen.

Hinweis: Der Gewässerrandstreifen entlang des Fließgewässers der Neetze ist freizuhalten. Auf die Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) und der Verbandssatzung des Wasserverbands der Ilmenau Niederung wird hingewiesen. Konkret sind die Vorschriften des § 73 ff WHG, die sich aus der Lage im Hochwasserrisikobereich ergeben, zu beachten.

→ **Bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten.**

8.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt. Jedoch handelt es sich bei dem Plangebiet um das historische Zentrum von Oldershausen mit einer hohen Dichte an denkmalgeschützten Gebäuden. Die im Plangebiet unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Prognose bei Durchführung der Planung:
Bei Durchführung der Planung wird größtenteils ein Dorfgebiet festgesetzt, welches den Bestand erfasst. Durch die Festsetzung von Flächen, die von einer Baugrenze und teilweise von Baulinien umfasst sind (Baufenster), werden die historischen Gebäude

städtebaulich gesichert. Mit den Festsetzungen wird somit die städtebauliche Ordnung gesichert, während die örtliche Bauvorschrift das ortsbildprägende Erscheinungsbild der Gebäude und Hofstellen bewahrt und sicherstellt, dass sich mögliche Neubauten in das Ortsbild einfügen.

Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde: Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass weitere Baudenkmale vorhanden sein könnten, da auch Objekte, die nicht im Verzeichnis eingetragen sind, Denkmale sein können, wenn sie die im § 3 NDSchG aufgeführten Kriterien erfüllen. Der gesetzliche Schutz besteht schon dann, wenn ein Objekt unter den Gesetzesbegriff des Kulturdenkmals fällt.

Weiterführend wird auf die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) verwiesen, die unabhängig der vorliegenden Planung gültig sind und beachtet werden müssen. Unabhängig davon gilt der Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG. Auf das Vorkommen möglicher Bodendenkmale wird im Kapitel 4.6 (Bodendenkmalpflege) näher eingegangen.

→ **Bei Durchführung der Planung sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.**

8.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) stehen. Der Begriff Wechselbeziehungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

Der Bebauungsplan erfasst größtenteils den Bestand und ermöglicht daher nur geringfügige Änderungen hinsichtlich der gegenwärtigen Situation. Die Überbauung geht mit einer Versiegelung des Bodens einher, was sich wiederum auf die Schutzgüter “Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt” sowie “Wasser und Oberflächenentwässerung” auswirkt. Die Auswirkungen sind aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme jedoch als gering zu bewerten. Daher sind keine erheblichen Wechselwirkungen untereinander, sowohl in positiver als auch negativer Art, zu erkennen.

8.9 Weitere wesentliche Auswirkungen

Weitere wesentliche Auswirkungen, zum Beispiel auf die soziale Infrastruktur oder Verkehrsbelastung der Straßen, sind mit der kleinteiligen Planung im Bestand nicht zu erwarten.

9. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan „Oldershausen – Fährstieg“ mit örtlicher Bauvorschrift wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Rat der Gemeinde Marschacht hat in seiner Sitzung am 26.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oldershausen – Fährstieg“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 21.02.2025 bis einschließlich den 21.03.2025 statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 05.09.2025 bis einschließlich den 06.10.2025 statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom ..... bis einschließlich den ..... statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an der Planung beteiligt.

Am ..... hat der Rat der Gemeinde Marschacht nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan „Oldershausen – Fährstieg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

10. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBI. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

in der bei Beschlussfassung aktuellen Fassung.

11. Referenzliste der Quellen

- Land Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm
- Landkreis Harburg: Landschaftsrahmenplan
- Landkreis Harburg: Regionales Raumordnungsprogramm
- Samtgemeinde Elbmarsch: Flächennutzungsplan