

Gemeinde Scharnebeck

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 19 „Ortskern Scharnebeck“ mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt

Übersichtsplan

Vorentwurf Planzeichnung mit Planzeichenerklärung

Textliche Festsetzungen

Vorentwurf Begründung

Anlagen: Bestandsaufnahme, Örtliche Bauvorschrift

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: November 2025

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharnebeck durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Gemeinde Scharnebeck

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 19 „Ortskern Scharnebeck“

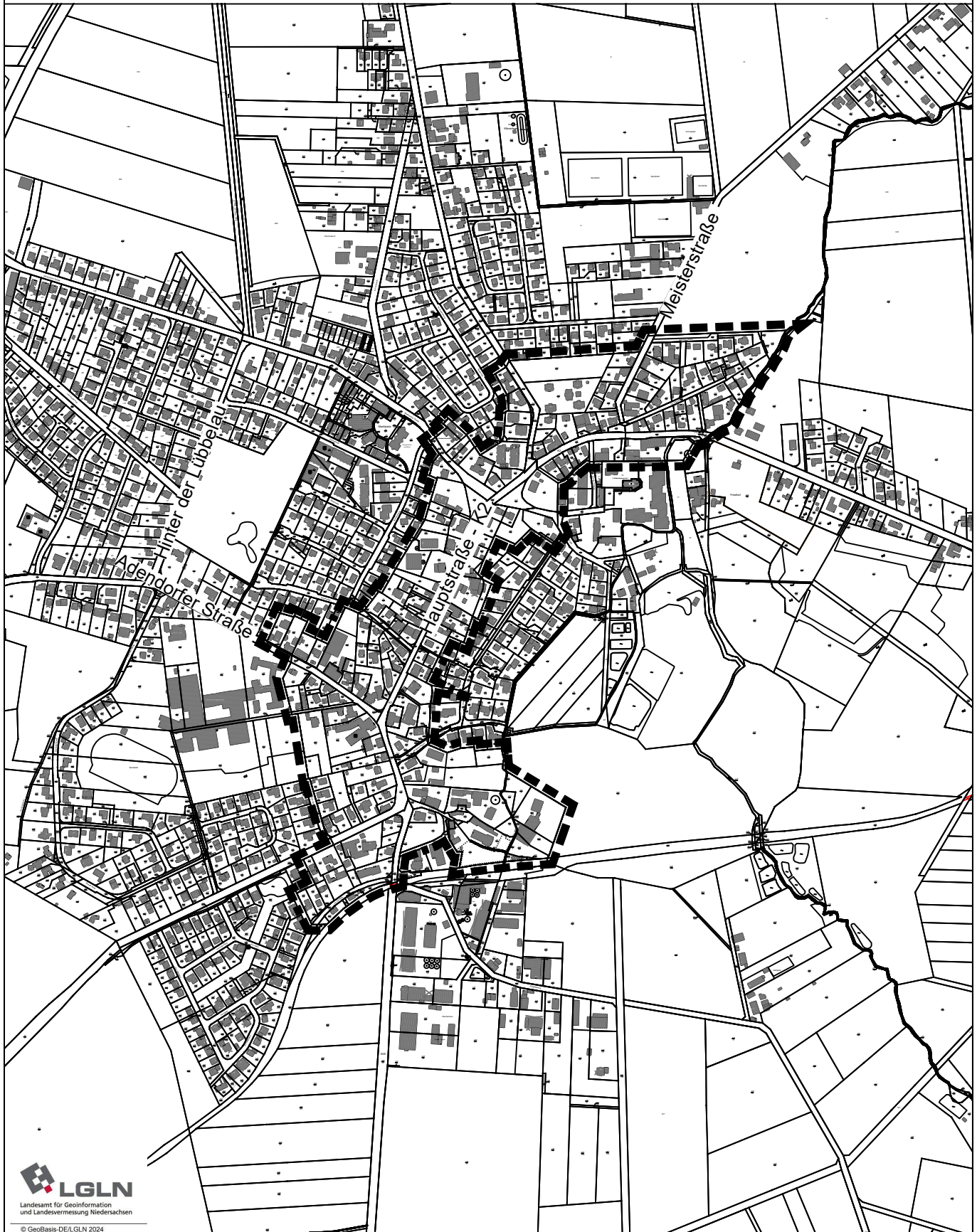
mit örtlicher Bauvorschrift

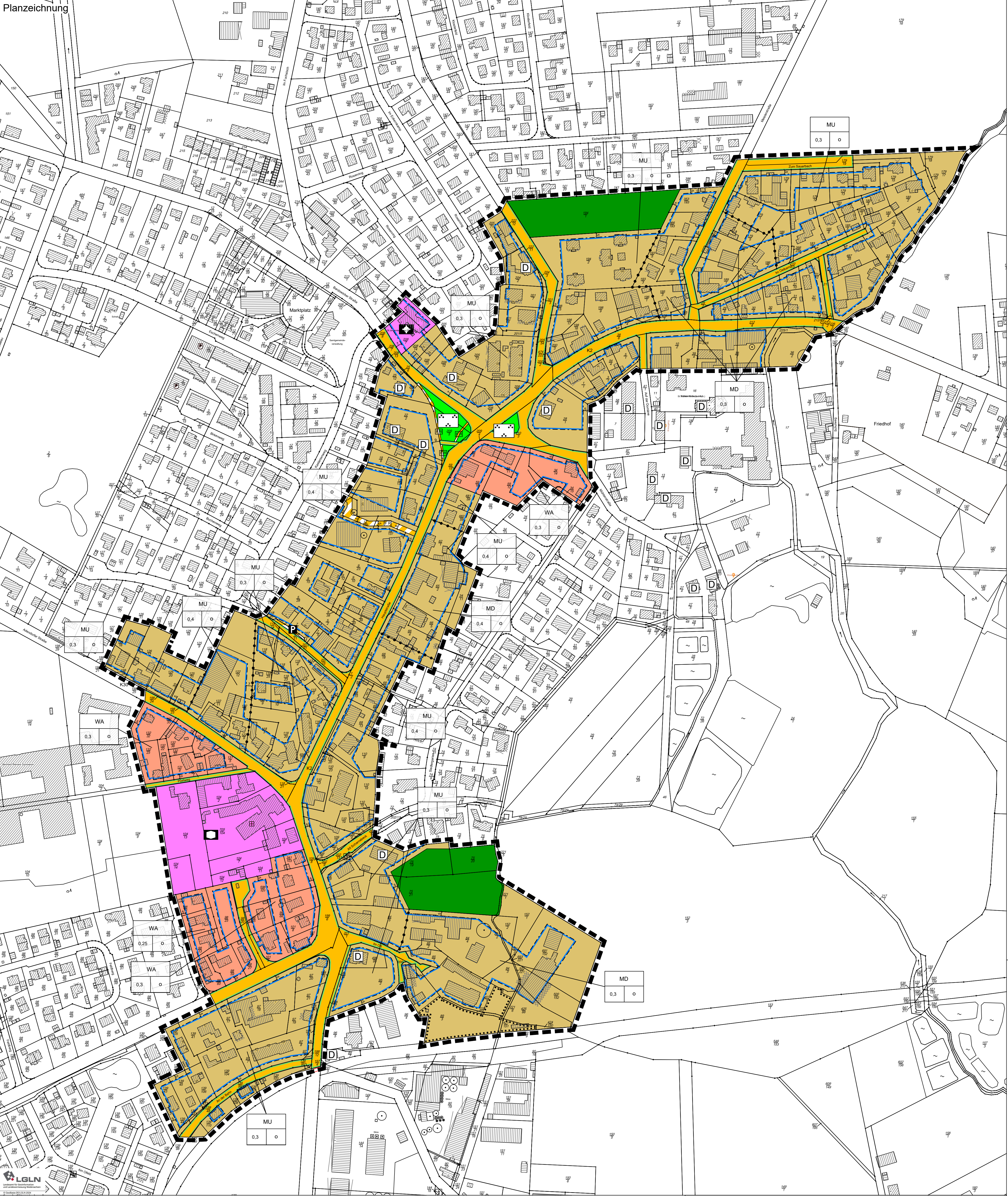
Übersichtsplan

Stand: Oktober 2025



M. 1 : 10.000





Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

2. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Offene Bauweise**

3. Flächen für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

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)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Parkfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche** (§ 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)

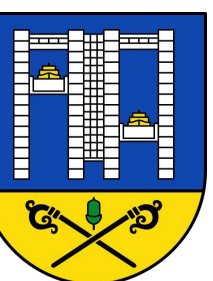
7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

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

8. Sonstige Planzeichen

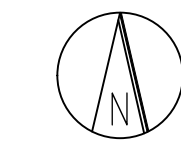
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets** (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gemeinde Scharnebeck
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 19 „Ortskern Scharnebeck“
mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: Oktober 2025



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Innerhalb der MD-, MU- Gebiete sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig. (§ 1 Abs.5 BauNVO)
- 1.2. In den Dorfgebieten (MD) ist eine Überschreitung der Baugrenze und der allgemein zulässigen GRZ von 0,3 bzw. 0,4 bis zu einer GRZ von 0,5 ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung landwirtschaftlichen Zwecken oder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden gewerblichen Nutzungen dient. Nicht versiegelte Betriebsflächen (z.B. Rangierflächen für Fahrzeuge) oder nicht versiegelte Nutzflächen (z.B. Reitplatz) werden bei der GRZ-Ermittlung nicht berücksichtigt.
- 1.3. Für folgende Grundstücke, die eine höhere GRZ zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aufweisen, gilt abweichend von der Festsetzung in der Planzeichnung die unten aufgeführte GRZ des Bestandes (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

<i>Echerner Straße 2</i>	<i>0,38</i>
<i>Hauptstraße 49</i>	<i>0,35</i>
<i>Adendorfer Straße 5</i>	<i>0,34</i>

2. Grünordnung

- 2.1 Vorhandene Laubbäume auf dem Baugrundstück mit einem Stammdurchmesser ab 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche, sind bei Abgängigkeit auf demselben Grundstück durch mindestens 3x verschulte Laubbäume gleicher Art nachzupflanzen. Dabei ist je 15 cm Stammdurchmesser ein Laubbaum zu pflanzen.
- 2.2 Die privaten Grünflächen können gärtnerisch gestaltet werden. Hausteiche sind allgemein zulässig. Weiterhin sind Nebengebäude, die der Garten- oder Freizeitnutzung dienen (wie z.B. ein Pavillon, Gartengerätehaus, Außensauna) bis zu einer Größe von 10 qm zulässig.

Zusätzlich sind Nebengebäude zum Zwecke der Kleintier- oder Pferdehaltung (wie z.B. Stall- und Wirtschaftsgebäude oder Weideunterstände) bis zu einer Größe von 60 m² zulässig.

Örtliche Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern von Scharnebeck ist seit dem 09.12.2019 rechtskräftig und wird der Vollständigkeit halber und für eine einfacheres Verständnis ergänzend beigelegt.

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Ortskern Scharnebeck. Der Geltungsbereich ist durch das in dem vorstehenden Übersichtsplan umrandete Gebiet gekennzeichnet. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Fassadengestaltung

(1) Die Außenwände von **Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 qm** sind wie folgt auszuführen:

- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun, (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche).
- Sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den vorgenannten Farbtönen oder als weiß verputzte Ausfachung (RAL 9001 oder ähnlich).
- als Gestaltelement auf max. 40 % jeder Fassadenseite: Holzverkleidungen in naturfarben, bzw. in gedeckten gestrichenen Farbtönen (Grau Töne: RAL Nr. 7038, 7040, 7042, 7046 oder ähnliche, Grün Töne RAL 6011, 6021 oder ähnliche, Rot bis Rotbraun Töne: RAL 3003, 3004, 3011 oder ähnliche).

als Gestaltelement auf max. 30 % jeder Fassadenseite: Putz in gedeckten Farbtönen (Töne: RAL Nr. Lichtgrau 7035 oder ähnliche, Perlweiß 1013, Hellelfenbein 1015 oder ähnliche).

(2) **Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude** und ausschließlich **gewerblich** genutzte Gebäude können auch mit reinen Holzverkleidungen hergestellt werden. Soweit die Gebäude einen Abstand von mindestens 15 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten sind unter Beachtung der unter § 2 Abs. 1 genannten Farbgebung auch andere Materialien zulässig.

(3) Bei bestehenden Putzgebäuden sind die Farbtöne Lichtgrau RAL Nr. 7035 oder ähnliche, Perlweiß RAL Nr. 1013, Hellelfenbein RAL Nr. 1015 oder ähnliche) zulässig.

(4) Für untergeordnete Bauteile sind auch Schieferverkleidungen zulässig.

(5) Horizontal zusammenhängende Fassadenrücksprünge sind oberhalb des ersten Vollgeschosses unzulässig.

(6) Drempe (Kniestöcke) dürfen 100 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Sparrenunterkante an der Wandaußenseite, nicht überschreiten.

(7) Fenster von Gebäuden nach Abs. 1, die vom öffentlichen Raum eingesehen werden können, müssen ein stehendes Format aufweisen. Die Höhe der Öffnung muss mindestens das 1,2 fache der Öffnungsbreite betragen. Bereits vorhandene Fensteröffnungen in liegenden Formaten über 50 cm Höhe sind durch Pfosten oder Sprossen so zu untergliedern, dass die hierdurch entstehenden Fensterelemente ein stehendes Format aufweisen. Zwischen den Glasscheiben liegende Fensterteilungen sind nicht zulässig.

§ 3 Nebengebäude, Carports und Garagen

- (1) Die Außenwände von Gebäuden mit einer Grundfläche von 16 qm bis höchstens 36 qm sind in Material und Farbe den Hauptgebäuden anzugleichen oder aus Holz mit Anstrichen in den Farbtönen, Grau, Rotbraun, Grün oder Holz natur auszuführen (Farbtöne siehe § 2 Abs. 1).

§ 4 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

- (1) Die Dächer von Gebäuden über 36 qm Grundfläche sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit Hauptdachneigungen zwischen 30° und 50° herzustellen.

Für Vordächer, Dächer von untergeordneten Bauteilen, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sowie untergeordnete Anbauten sind ausnahmsweise Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung zulässig.

Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Hallen reicht eine Mindestdachneigung von 15° aus; Pultdächer als Anbau und seitliche Überdachungen sind zulässig, wenn sie in Dachneigung und -deckung des Hauptdaches ausgeführt werden bzw. nicht wesentlich davon abweichen.

Die Firstlänge muss mindestens die Hälfte der Trauflänge betragen.

- (2) Dachgauben dürfen nur ausgeführt werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40°.

Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf nicht breiter als 2/3 der Trauflänge der zuzuordnenden Dachseite sein. Der obere Abschluss von Gauben muss einen Abstand von mindestens 1 m (gemessen an der Dachhaut in der Senkrechten) zum First einhalten.

Dacheinschnitte zu öffentlich einsehbaren Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

- (3) Dacheindeckungen von Gebäuden über 36 qm Grundfläche sind als Pfannendeckung in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit oder als weiche Dachdeckung (Reetdach) auszuführen (Rot- bis Rot-Brauntöne RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, Anthrazittöne RAL Nr. 7015, 7016). Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

Für landwirtschaftliche Wirtschafts- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind unter Beachtung der o.g. Farbtöne auch andere Materialien zur Dacheindeckung zulässig.

- (4) Glänzende oder glasierte Oberflächen sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sowie solartechnische Anlagen sind allgemein zulässig.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Die Verwendung von Nadelgehölzen (Koniferen), Gabionen oder Einfriedungen aus Kunststoff oder Materialien, die andere vortäuschen sind als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

- (2) Einfriedungen dürfen zur Straßenseite eine Höhe von maximal 1,50 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind lebende Hecken.

§ 6 Stellplätze

- (1) Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen bzw. nachzuweisen.
- (2) Auf Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen, ist nach jedem 5. Stellplatz ein standortheimischer Baum in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

§ 7 Werbeanlagen und Antennen

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage und bis zu einer maximalen Flächengröße von 2 m² angebracht werden.
- (3) Bei selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles, bewegliches oder wechselndes Licht jeder Art unzulässig.
- (4) Antennen und Parabolantennen (Satellitenschüsseln) an Häusern mit mehr als vier Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) sind nur als Gemeinschaftsanlage zulässig.

§ 8 Abweichungen

- (1) Wiedererrichtungen, Reparaturen und Erweiterungen von ordnungsgemäß errichteten Gebäuden können - auch abweichend von den Bestimmungen dieser Satzung - in gestalterischer Anpassung an den Bestand vorgenommen werden. Der Neuanstrich von bestehenden Putzfassaden muss unter Beachtung des § 2 (3) erfolgen. Neue Fenster sind gemäß § 2 (7) herzustellen.
- (2) Weitere Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 (1) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- (3) Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor. Gebäude in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 4 NDSchG) dürfen gemäß § 8 NDSchG das Erscheinungsbild des betreffenden Denkmals nicht beeinträchtigen.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

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

HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Örtliche Bauvorschrift / Erhaltungssatzung

Für Teilbereiche des Plangebietes gilt eine örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO sowie eine Satzung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskernbereich Scharnebeck gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB (Erhaltungssatzung).

3. Archäologische Denkmalpflege

Wenn bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind die Funde unverzüglich der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. 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).

Gemeinde Scharnebeck

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 19 „Ortskern Scharnebeck“ mit örtlicher Bauvorschrift

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Kurzbegründung

Stand: November 2025

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharnebeck durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhaltsverzeichnis

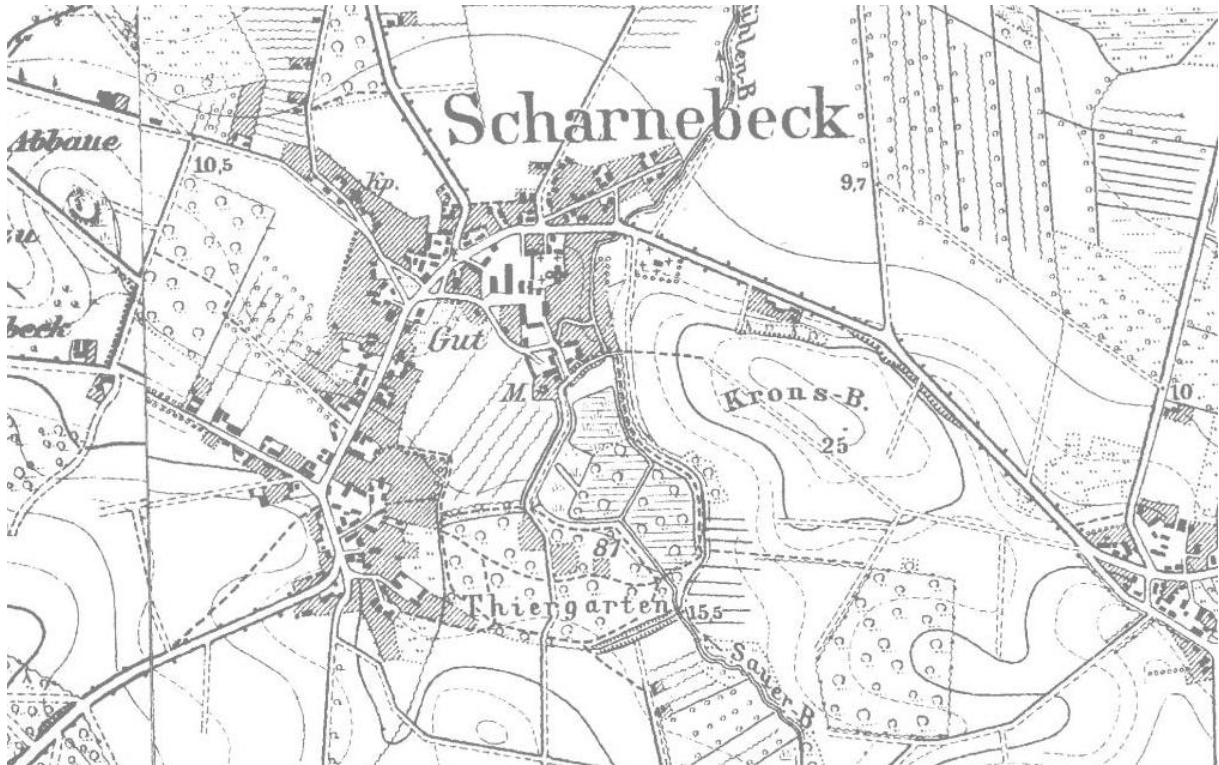
1. Anlass und Ziel	3
2. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes.....	5
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bebauungspläne	9
3.4 Denkmalpflege.....	10
3.5 Bestandserfassung.....	10
4. Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der Bebauung, Bauweise und Baugrenzen	11
4.3 Grünordnung	12
4.4 Verkehrsflächen.....	12
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	13
5. Bauleitplanerisches Verfahren	16

Anlagen: Bestandspläne zu

- Grundflächenzahl (GRZ 1)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Grundstücksgößen
- Nutzungsstruktur

1. ANLASS UND ZIEL

Die Gemeinde Scharnebeck weist einen historisch ausgeprägten Straßendorfcharakter auf, der durch viele historische Gebäude sowie alte Hofstellen und Wirtschaftsgebäude geprägt wird. Im Laufe der Zeit wurden Baulücken zwischen den Hofstellen geschlossen und die Siedlung um einige Bereiche erweitert.



Ausschnitt historische Karte um 1900

Quelle: LGLN-Viewer

Um die historisch wertvollen Ensembles und städtebaulichen Strukturen zu schützen, dem Veränderungsdruck hinsichtlich Wohnnutzungen gerecht zu werden und eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten, hat die Gemeinde Scharnebeck die Planung im Bereich des Ortskernes aufgenommen. Um zunächst die Eigenart des Ortskerns in Hinblick auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zu schützen und die städtebauliche Qualität zu wahren bzw. wiederherzustellen, wurde am 12.12.2019 eine Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern erlassen. Diese erfasst ortstypische und prägende Gestaltungsmerkmale und formuliert entsprechende Festsetzungen. Die Örtliche Bauvorschrift wurde in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt, die Begründung der Örtlichen Bauvorschrift wird als Anlage beigefügt.

Neben den gestalterischen Merkmalen sollen nun auch die städtebaulichen Merkmale im Ortskern von Scharnebeck (planungsrechtlich) geschützt und in ihrer Qualität gewahrt bzw. wiederhergestellt werden.

Hierfür wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes eine Bestandsanalyse durchgeführt, welche städtebauliche Merkmale, wie die Grundflächenzahlen, die Grundstücksgrößen sowie die Nutzungsstruktur im Plangebiet umfasst. Ziel ist es, Scharnebeck städtebaulich geordnet zu entwickeln und weiterhin als einen typischen Ort der Region zu erhalten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 32 ha. In weiten Teilen handelt es sich um den historischen Ortskern von Scharnebeck, also die Bebauung beidseitig der Hauptstraße (Kreisstraße 2) und deren angrenzenden Nebenstraßen. Hierzu zählen z.B. Teile der Bebauungen entlang der Echemer Straße, der Bardowicker Straße, der Mühlenstraße, der Adendorfer Straße oder der Lüneburger Straße. Die genauen Abgrenzungen des Plangebietes sind dem beigefügten Übersichtsplan (siehe Kap. 2) zu entnehmen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden Teile von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant, hierrunter fallen die folgenden Pläne.

- Bebauungsplan Nr.4 Rose
- Bebauungsplan Nr. 6 Siedlergarten mit 1. Änderung
- Bebauungsplane Nr. 7 Blinder Berg i.d.F. der 1. Änderung
- Bebauungsplane Nr. 8 Ortsmitte 1 mit 1. Änderung und 2. Änderung

Ziel der Planung ist es, unter Wahrung des Gebietscharakters eine städtebaulich geordnete Bebauung innerhalb des Ortskerns zu ermöglichen, wobei insbesondere folgende Teilziele angestrebt werden:

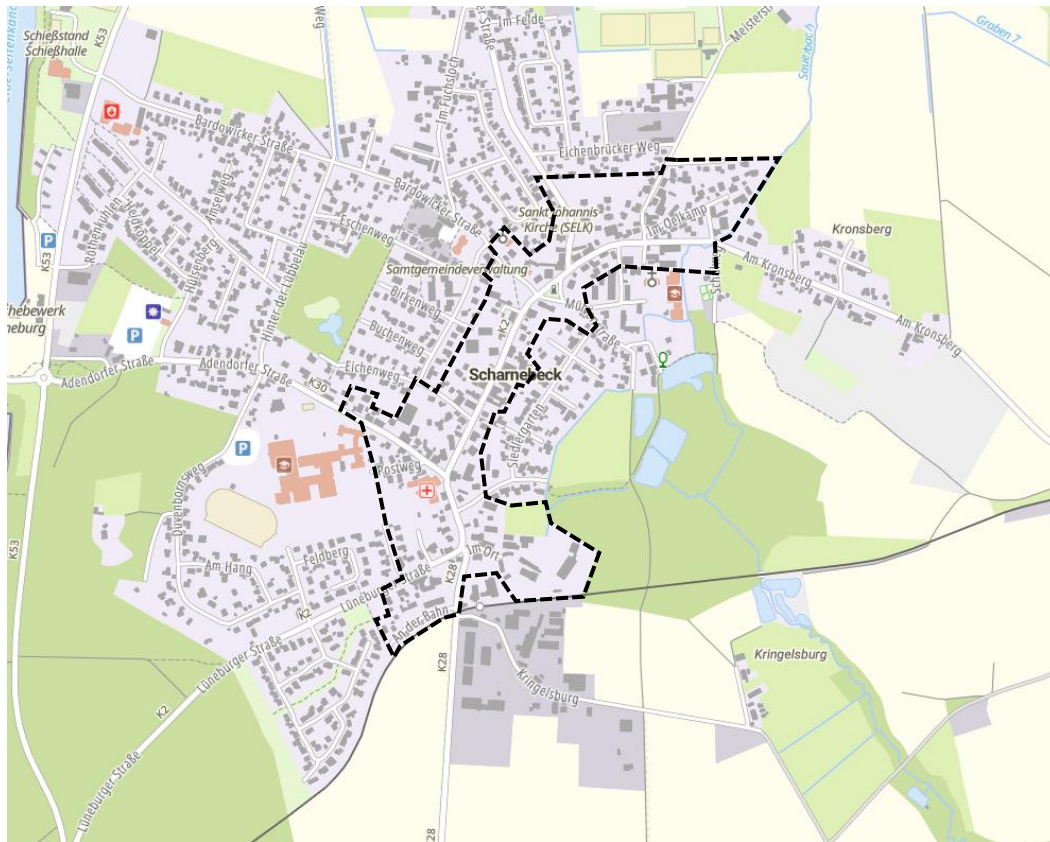
- Wahrung des in weiten Teilen intakten Ortsbildes
- Erhaltung der ortsbildprägenden städtebaulichen Strukturmerkmale
- Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur
- Sicherung einer ortstypischen Dichte bei der Siedlungsstruktur
- Erhaltung historischen Gebäude durch Umnutzung

Da mit dem Bebauungsplan ein Gebiet nach § 34 überplant wird und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen liegen im Übrigen vor (vgl. Kap. 5 der Begründung).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das etwa 32 ha große Plangebiet umfasst sämtliche Flächen des alten Ortskernes.

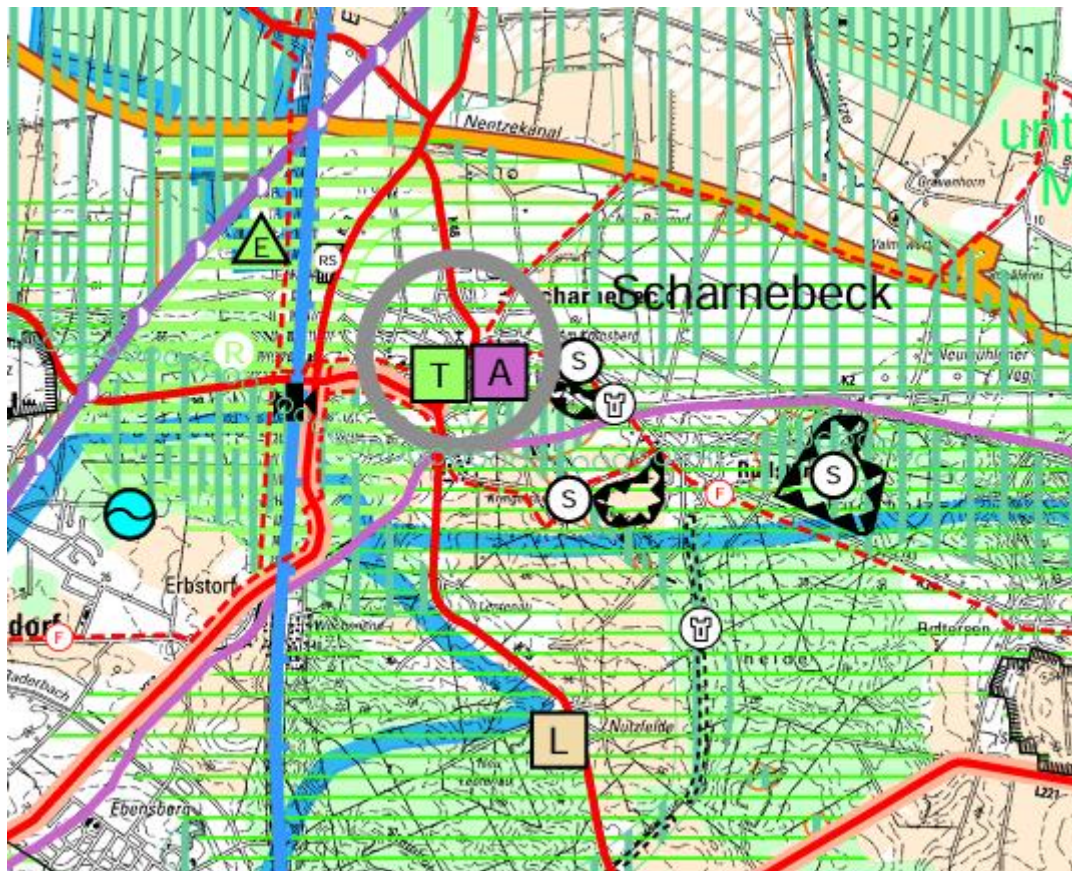


Ausschnitt basemap.de
Quelle: LGLN-Viewer

Es umfasst differenzierte Nutzungen, darunter Wohnbebauungen, landwirtschaftliche Hofstellen, gewerbliche Betriebe, Gastronomiebetriebe sowie Einrichtungen der Verwaltung (vgl. auch Anhang zur Begründung).

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm



Auszug RROP 2016

Grundzentrale Funktion und Schwerpunktaufgabe

Gemäß 2.2 03 des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) sind die Grundzentren in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festzulegen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg von 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 weist Scharnebeck als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung Entwicklung von Arbeitsstätten (RROP 2.1 05) aus. Ergänzend hierzu wird Scharnebeck als Standort mit einer besonderen Entwicklungsaufgabe für Tourismus (RROP 2.1 08) ausgewiesen.

Verkehr

Die Kreisstraße, welche das Plangebiet prägt, ist als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung (RROP 4.1.2 04) ausgewiesen. Zudem durchqueren regional bedeutsame Fahrradwege (RROP 4.1.2 14) als auch eine Regional bedeutsame Buslinie (RROP 4.1.2 01) das Ortszentrum. Die entsprechenden Hauptstraßen werden als Verkehrsflächen durch den Bebauungsplan gesichert.

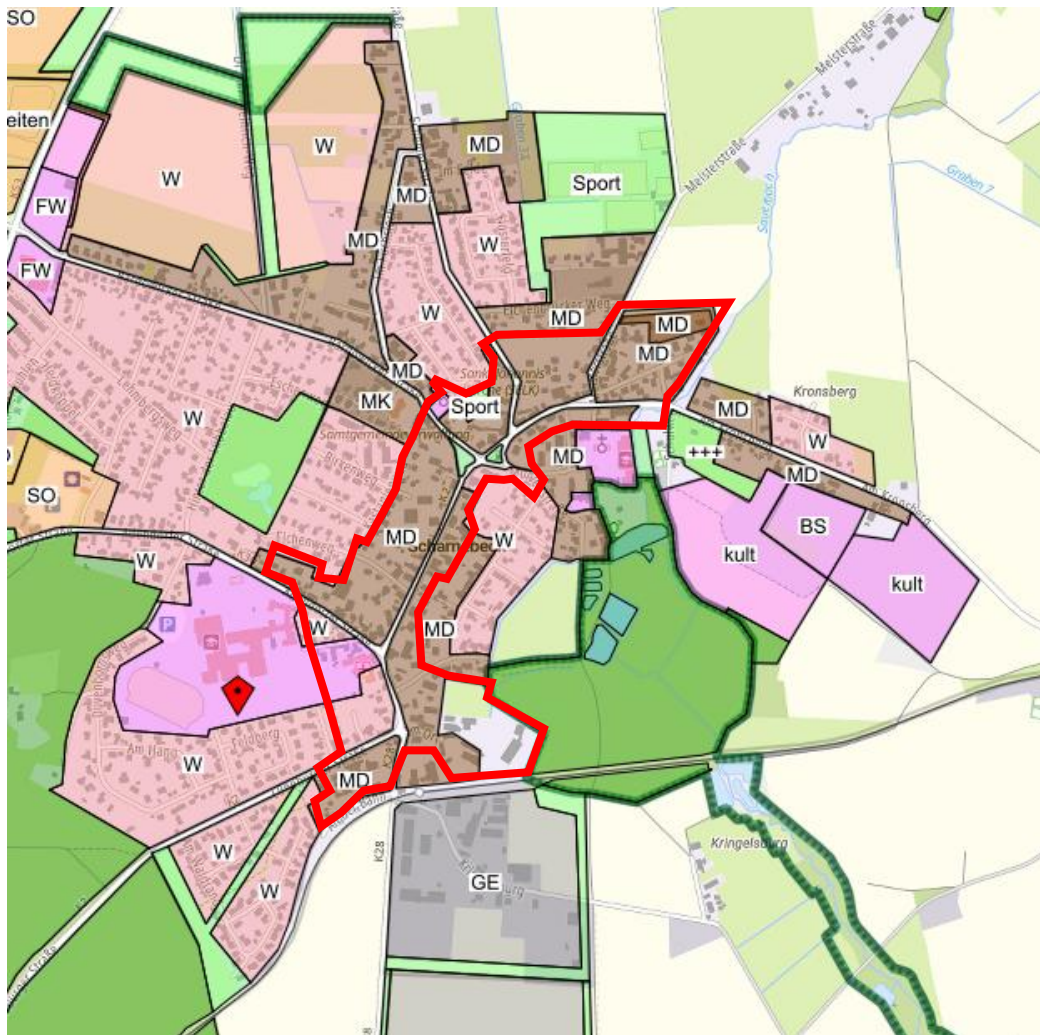
Erholung

Neben der Ausweisung als Standort mit einer besonderen Entwicklungsaufgabe liegt Scharnebeck im Vorbehaltsgebiet für Erholung (RROP 3.2.3 06). Der Sicherung der städtebaulichen Struktur in der Gemeinde Scharnebeck wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet für Erholung gegeben, zumal ausreichend Erholungsflächen an anderer Stelle in der Gemeinde Scharnebeck vorhanden sind.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist der im RROP vorgegebene Zielwert für neue Wohnbauflächen nicht relevant.

Die Planung im Bestand ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan



Auszug Flächennutzungsplan Samtgemeinde Scharnebeck

Gemeinbedarfsflächen

Der Standort der St. Johanniskirche in der Bardowicker Straße sowie die Fläche des ehemaligen Krankenhauses (Hauptstraße 19) werden im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Diese Darstellungen decken sich überwiegend mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ausschließlich im Bereich des alten Krankenhauses wird die Gemeinbedarfsfläche kleinflächig an den jetzigen Gebäudebestand des Krankenhauses angepasst.

Öffentliche Grünflächen

Ebenso decken sich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Darstellung der öffentlichen Grünflächen. Diese befinden sich an der Kreuzung Bardowicker Straße und Hauptstraße sowie an der Kreuzung Hauptstraße und Mühlenstraße.

Gemischte Bauflächen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck stellt für den überwiegenden Teil der Plangebietsfläche ein Dorfgebiet (MD) dar. Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Hofstellen und deren Umgebungen als Dorfgebiete, entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, festgesetzt.

Die weiteren Flächen werden im Bebauungsplan als Urbane Gebiete (MU) festgesetzt, da Dorfgebiete u.a. der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen, diese aber in den restlichen Bereichen nicht mehr vorhanden sind. Bei Urbanen Gebieten handelt es sich um gemischte Bauflächen, welche dem Wohnen, sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine private Grünfläche festgesetzt, welche gesichert und von Bebauungen freigehalten werden soll.

Da es sich, sowohl bei Dorfgebieten nach § 5 BauNVO als auch bei Urbanen Gebieten um gemischte Bauflächen handelt und die Festsetzung eines reinen Dorfgebietes in vielen Bereichen nicht mehr der aktuellen Nutzung entspricht, gilt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Wohnbauflächen

Im Bereich der Mühlenstraße und zwischen der Lüneburger- und Adendorfer Straße werden im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die Fläche im Bereich der Mühlenstraße (Mühlenstraße 2) wird heute durch ein Ärztehaus und der Teilbereich zwischen der Lüneburger- und der Adendorfer Straße durch Wohngebäude und eine Beherbergungsstätte geprägt. Da alle Nutzungen in einem Wohngebiet zulässig sind, wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

Landwirtschaftliche Flächen

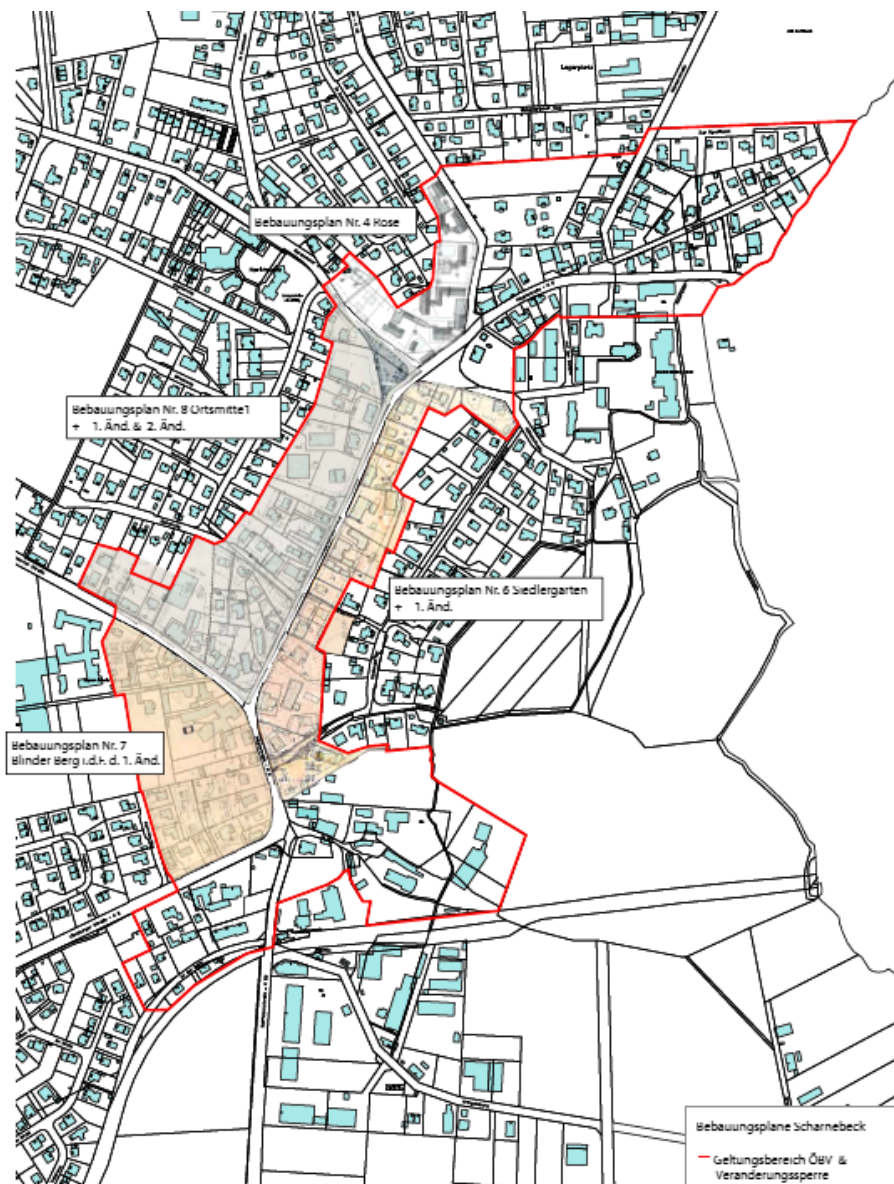
In der Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet gibt es zwei Flächen, welche nicht flächig hinterlegt sind, sie werden als Landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Hierbei handelt es sich um den südöstlichen Bereich des Plangebietes und die Fläche östlich der Hauptstraße 52. Die hiervon landwirtschaftlich genutzten Flächen werden aufgrund einer bereits bestehenden Bebauung durch die angrenzenden Landwirtschaftlichen Betriebe mit als Dorfgebiet (MD) aufgenommen. Die zurzeit als Grünfläche genutzten Bereiche, werde als private Grünfläche dargestellt.

Zusammenfassung

Aufgrund der genannten Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, die dem Flächennutzungsplan in seinen Grundzügen entsprechen, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.3 Bebauungspläne

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (rote Umrandung) tangieren vier Bebauungspläne, welche zwischen den Jahren 1973 bis 1992 in Kraft getreten sind. Diese werden in der folgenden Abbildung dargestellt und benannt. In den Bereichen, in denen es keine rechtskräftigen Bebauungspläne gibt, sind die blau hinterlegten Gebäude der Liegenschaftskarte zusehen. Dies betrifft den nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches. Die rechtskräftigen Bebauungspläne setzen hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung meist Dorfgebiete bzw. Wohngebiete fest, zudem werden die öffentliche Grünfläche und die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls durch die Bebauungspläne begrenzt.



Übersicht Bebauungspläne im Geltungsbereich

3.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen befinden sich diverse Ensembles, die unter Denkmalschutz stehen. Daneben gibt es mehrere Gebäude (z.B. Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Kirchen) die als Einzelanlage unter Denkmalschutz gestellt sind. Gemäß § 8 des NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Baudenkmales nicht eintritt.

Die Einzeldenkmale sowie die denkmalgeschützten Gesamtanlagen (Ensembles) sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Da auch benachbarte, aber außerhalb des Plangebietes gelegene, Denkmale Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben können, sind auch diese in die Planzeichnung aufgenommen worden.

3.5 Bestandserfassung

Um hinsichtlich der angestrebten Ziele eine fundierte Grundlage zu haben, wurde im Sommer 2023 eine detaillierte Bestandsaufnahme des Plangebietes erarbeitet. Aufgenommen wurden folgende Strukturmerkmale:

- Grundflächenzahl (GRZ 1) bezogen auf die in der Kartengrundlage dargestellten Hauptgebäude
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Grundstücksgröße
- Nutzungsstruktur

Die Ergebnisse sind in entsprechenden Bestandsplänen in der Anlage zu dieser Begründung abgelegt. Bei der Ermittlung der vorhandenen GRZ wurden Luftbilder und Informationen aus der Liegenschaftskarte (z.B. Terrassen) zur Hilfe genommen worden. Aufgrund der Verwendung von Luftbildern ist nur eine grobe Einschätzung der GRZ möglich.

4. FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie aus dem Bestandsplan zur Nutzung abzulesen ist, ist der Ortskern von Scharnebeck durch eine hohe Nutzungsvielfalt geprägt. Neben dem Wohnen und einem kleinen Beherbergungsangebot sind in Scharnebeck einige landwirtschaftliche Betriebe, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Speisewirtschaften, ärztliche Versorgungseinrichtungen sowie gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Hinzu kommen mehrere Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie das ehemalige Krankenhaus und die Kirche. Die Struktur des Ortes ist durch einige historischen Gebäude geprägt, die zum Teil auch unter Denkmalschutz stehen. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein intaktes Ortsbild zu wahren, welches die städtebaulichen Strukturmerkmale und die vorhandenen Nutzungsstrukturen schützt.

Um die genannte Nutzungsmischung weiterhin zuzulassen und in diesem Sinne zu schützen, werden die überwiegenden Bereiche des Plangebietes als Urbane Gebiete gemäß § 6a

BauNVO festgesetzt. Dieses setzt kein gleichwertiges Mischverhältnis von Wohnen oder anderen Nutzungen voraus und ermöglicht es, die vorhandenen Nutzungen zu schützen.

Die Bereiche, der vorhandenen Hofstellen werden mit ihrer Umgebung als Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, da hier Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zugelassen sind.

Um die vorhandene Struktur weiterhin so zu erhalten und zu schützen, werden in beiden Gebieten Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzung 1.1)

Des Weiteren gibt es zwei Teilbereiche, in denen die Darstellung eines Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan in den Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet übernommen wird. Diese Flächen sind entsprechend auch im Bestand durch Wohnnutzungen geprägt.

Der Standort der St. Johanniskirche in der Bardowicker Straße sowie die Fläche des ehemaligen Krankenhauses (Hauptstraße 19) werden im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Kirche trägt hierbei die Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und das Krankenhaus dient dem gesundheitlichen Zweck.

Für sämtliche Gemeinbedarfsflächen wird das Maß der Bebauung und die überbaubaren Flächen nicht festgesetzt, da es sich erfahrungsgemäß um Sonderbauten handelt, die gemäß den erforderlichen Funktionen zu errichten sind. Da die Gemeinde bzw. Samtgemeinde Bauherr sein wird, soll aus Gründen der möglichst großen Flexibilität eine Festlegung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Durch die örtliche Bauvorschrift ist aber die Einfügung in das Ortsbild gegeben.

4.2 Maß der Bebauung, Bauweise und Baugrenzen

Ziel der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist es, die Dichte der Bebauung sowie die Bauweise zu definieren, damit die Eigenart von Scharnebeck, die sich u.a. aus diesen Parametern ergibt, auch für die Zukunft bewahrt wird. Dabei muss die Gemeinde zwischen den Belangen der Baukultur, des Orts- und Landschaftsbildes und den Belangen z.B. der Wohnbedürfnisse und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung abwägen. Als Arbeitshilfe dienen hierbei die bisher gültigen Bebauungspläne und die durchgeführte Bestandsaufnahme.

Aufgrund der unterschiedlichen Strukturen und des relativ großen Plangebietes werden entsprechend Baublöcke festgelegt, in denen in Abhängigkeit der örtlichen Baudichte und der Lage innerhalb des Dorfes, die Baudichte über die GRZ definiert wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) legt den Anteil fest, der an dem jeweiligen Baugrundstück mit Hauptgebäuden bebaut werden darf. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten dürfen die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschreiten. Diese zulässigen Überschreitungen werden häufig als GRZ2 bezeichnet. Durch die Begrenzung der zulässigen Überbauung wird sichergestellt, dass der verbleibende Anteil nicht versiegelt werden darf.

Sowohl innerhalb der Dorfgebiete als auch innerhalb der Urbanen Gebiete wird die GRZ auf 0,3 bzw. 0,4 begrenzt, wobei sich der jeweilige Wert immer an den städtebaulichen Gegebenheiten oder an den Bestandsbebauungsplänen orientiert. Ebenso wie die GRZ orientiert sich die Festsetzung der Baugrenzen an den Bestandsgebäuden und fasst diese ein.

Ergänzend wird eine offene Bauweise festgesetzt, welche die Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand sicherstellt, um diese in die vorhandenen Strukturen einzufügen.

Innerhalb der Dorfgebiete wird eine Überschreitung der Baugrenzen und der allgemein zulässigen GRZ bis zu 0,5 ausnahmsweise zugelassen, sofern die Überschreitungen einem landwirtschaftlichen Zweck oder zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden gewerblichen Nutzungen dienen.

Da einige Gebäude bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die zugelassene GRZ überschreiten, gilt für diese die GRZ des Bestands (vgl. Textliche Festsetzung 1.3)

4.3 Grünordnung

Auf der Höhe der Hauptstraße 10 liegt auf zurückliegenden Flächen am Rand der Ortschaft von Scharnebeck eine Grünfläche, die durch den Bebauungsplan dauerhaft gesichert wird. Ebenfalls gesichert wird die Grünfläche an der Echemer Straße zwischen den Hausnummern 8/10 und 16.

Diese privaten Grünflächen können gärtnerische gestaltet werden, daher sind Hausteiche auf diesen Flächen allgemein zulässig. Um die Flächen gärtnerisch nutzen zu können, sind Nebengebäude, die der garten- oder Freizeitnutzung dienen, bis zu einer Größe von 10 m² zulässig.

Ebenso sind Gebäude, die der Kleintier- oder Pferdehaltung dienen, bis zu einer Größe von 60m² zugelassen.

Neben den privaten Grünflächen wird auch der öffentliche Park an der Kreuzung der Bardowicker Straße und der Hauptstraße, welcher in den vergangenen Jahren gestaltet und errichtet wurde, durch den Bebauungsplan gesichert. Dem gegenüber befindet sich ebenfalls eine weitere öffentliche Grünfläche, die durch den Bebauungsplan geschützt werden soll.

Ergänzend sind die vorhandenen Laubbäume auf dem jeweiligen Baugrundstück mit einem Stammdurchmesser von 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche, bei Abgängigkeit auf demselben Grundstück durch mindestens 3x verschulte Laubbäume gleicher Art nachzupflanzen. Dabei ist je 15 cm Stammdurchmesser ein Laubbaum zu pflanzen.

4.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Ergänzend zu den aufgeführten Festsetzungen werden die Straßen als Straßenverkehrsflächen planzeichnerisch festgesetzt und damit in ihrer Funktion gesichert. Diese werden durch die dazugehörigen Straßenbegrenzungslinien ergänzt. Im Bereich der Hauptstraße 8 wurde diese nach Osten versetzt, um eine Errichtung und Erweiterung des Fußweges zu ermöglichen.

Im Westen des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg dargestellt, welche einen Durchgang zu den im Westen angrenzenden Wohngebieten ermöglicht.

Ebenso wurde entlang des Eichenwegs ein Parkplatz aus dem alten Bebauungsplan als öffentliche Parkfläche übernommen.

4.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

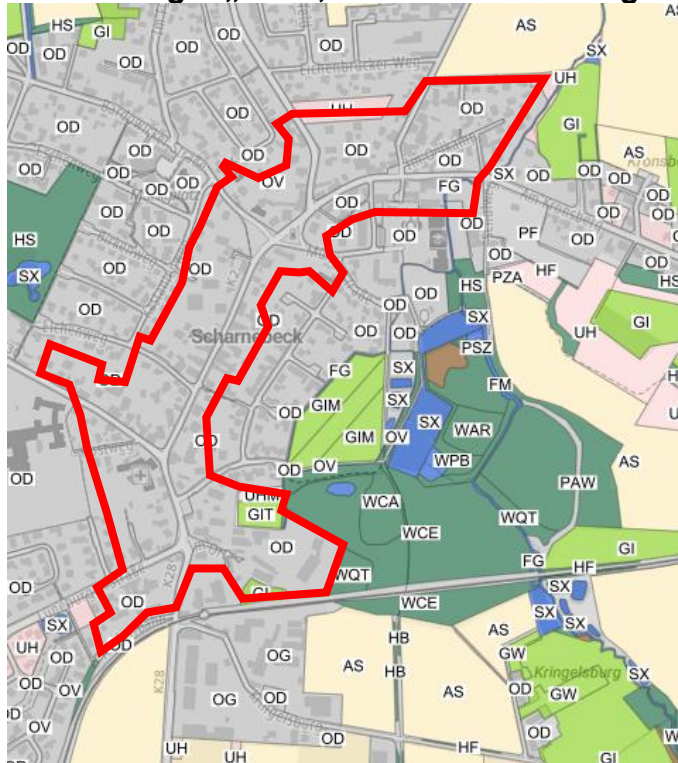
Die Begründung der Örtlichen Bauvorschrift wird als Anlage beigelegt.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Schutzgut „Mensch“

Bei der Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. In einigen Bereichen erfolgt eine Umwandlung der Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO zu Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO. Zusätzlich werden einige Festsetzungen aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen und zwei Teilbereiche, welche aber bereits bebaut sind, überplant. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets ergibt sich kein großer Unterschied zum bestehenden Baurecht mit dem Unterschied, dass Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe nicht mehr in allen Teilbereichen zulässig sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich insbesondere aufgrund von lärmemittierenden Umgebungsstrukturen. Sowohl Verkehrslärm (angrenzenden Straßen) als auch Gewerbelärm (Landwirtschaftlicher Betrieb) wirken auf das Plangebiet ein. Da es sich jedoch um eine Bestandsüberplanung handelt, die Zulässigkeit der bisher festgesetzten Nutzungen im Kern nicht geändert wird und zudem die Schutzbedürftigkeit eines Urbanen Gebietes am Tag gegenüber eines Dorfgebietes gleich ist (vgl. DIN 18005), werden mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

5.2 Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“



Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg- Biotoptypen Bestand

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg stellt für das Plangebiet überwiegend ländlich geprägtes/ verstädtertes Dorfgebiet (OD) dar, welches als Biotoptyp mit geringer Bedeutung bewertet wird. Die Grünfläche an der Echemer Straße wird als Halbruderales Gras- und Staudenflur (UH) dargestellt und somit als Fläche mit allgemeiner bis geringer Bedeutung eingestuft. Die Fläche östlich der Hauptstraße 10 wird in der Karte des Landschaftsrahmenplans als GIT, also Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte, ausgewiesen und ebenfalls als Fläche mit allgemeiner bis geringer Bedeutung ausgewiesen. An der südlichen Grenze des Plangebietes wird zudem noch ein kleiner Teilbereich als Artenarmes Intensivgrünland mit geringer Bedeutung ausgewiesen.

Da das Plangebiet durch die bestehende Bebauung bereits baulich vorgeprägt ist, könnten sich nur in Teilbereichen des Plangebiets wesentliche Änderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ ergeben, die bereits auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig wären. Da die großen Grünflächen an der Echemer Straße und auch im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße 10 im Bebauungsplan als Grünflächen ausgewiesen, sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Flächen so weiter geschützt werden. Ebenso wird die im Süden des Plangebiets gelegene Grünfläche durch ein Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

5.3 Schutzgut „Fläche und Boden“

Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung. Die Grundflächenzahlen werden gegenüber den Urplänen nicht verändert. In den Teilbereichen ohne Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl an den vorhandenen Bestand angepasst. Da somit keine weiteren Voraussetzungen für Versiegelungen des Siedlungsbereiches geschaffen werden, die über das bereits bestehende Baurecht nach § 30 und § 34 BauGB hinausgehen, sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden erkennbar. Ein Ausgleich ist daher nicht einzubringen.

5.4 Schutzgut „Wasser“

Mit der Neuauftellung des Bebauungsplanes, der der Innenentwicklung dient, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten, da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt und keine Gewässer im Geltungsbereich liegen.

5.5 Schutzgut „Luft und Klima“

Mit der Neuauftellung des Bebauungsplanes, der der Innenentwicklung dient, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Weder Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiete noch Leitbahnen für den Luftaustausch werden von der Planung berührt.

5.6 Schutzgut „Landschaft“

Aufgrund einer Planung in bereits vorgeprägten Siedlungsbereichen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und das Landschaftsbild zu erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes fördert vielmehr durch den Erhalt von ortsbildprägenden städtebaulichen Strukturmerkmalen, wie z.B. der ortstypische Dichte in der Siedlungsstruktur, das Ortsbild. Zudem können durch den Bebauungsplan die vorhandenen historischen Gebäude umgenutzt und somit erhalten werden, welches ebenen falls positive Auswirkungen auf das Bild der Stadt hat.

5.7 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Baudenkmale. Gemäß § 8 i. V. m. § 10 Abs. 4 NDSchG unterliegen Bauvorhaben in der Umgebung von Baudenkmalen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht. Dies gilt auch bei verfahrensfreien bzw. nicht baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen. In diesem Zusammenhang können über die örtliche Bauvorschrift hinausgehende Anforderungen an die Gestaltung (Kubatur, Materialität und Farbgebung) gestellt werden.

Die Existenz bislang unbekannter Bodendenkmale kann nicht ausgeschlossen werden. Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt, so sind diese unverändert und gesichert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Gemeinde oder Behörde ist umgehend zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung und Dokumentation eingeleitet werden kann.

Bei Beachtung der Hinweise sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Da der Bebauungsplan den sich aus der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Es werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. vorprüfungspflichtig sind. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB) wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht ausgelöst. Da im Plangebiet neben landwirtschaftlicher Nutzung nur Wohnen und wohnverträgliche gewerbliche Nutzung zulässig sind, können schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern sind die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfüllt.

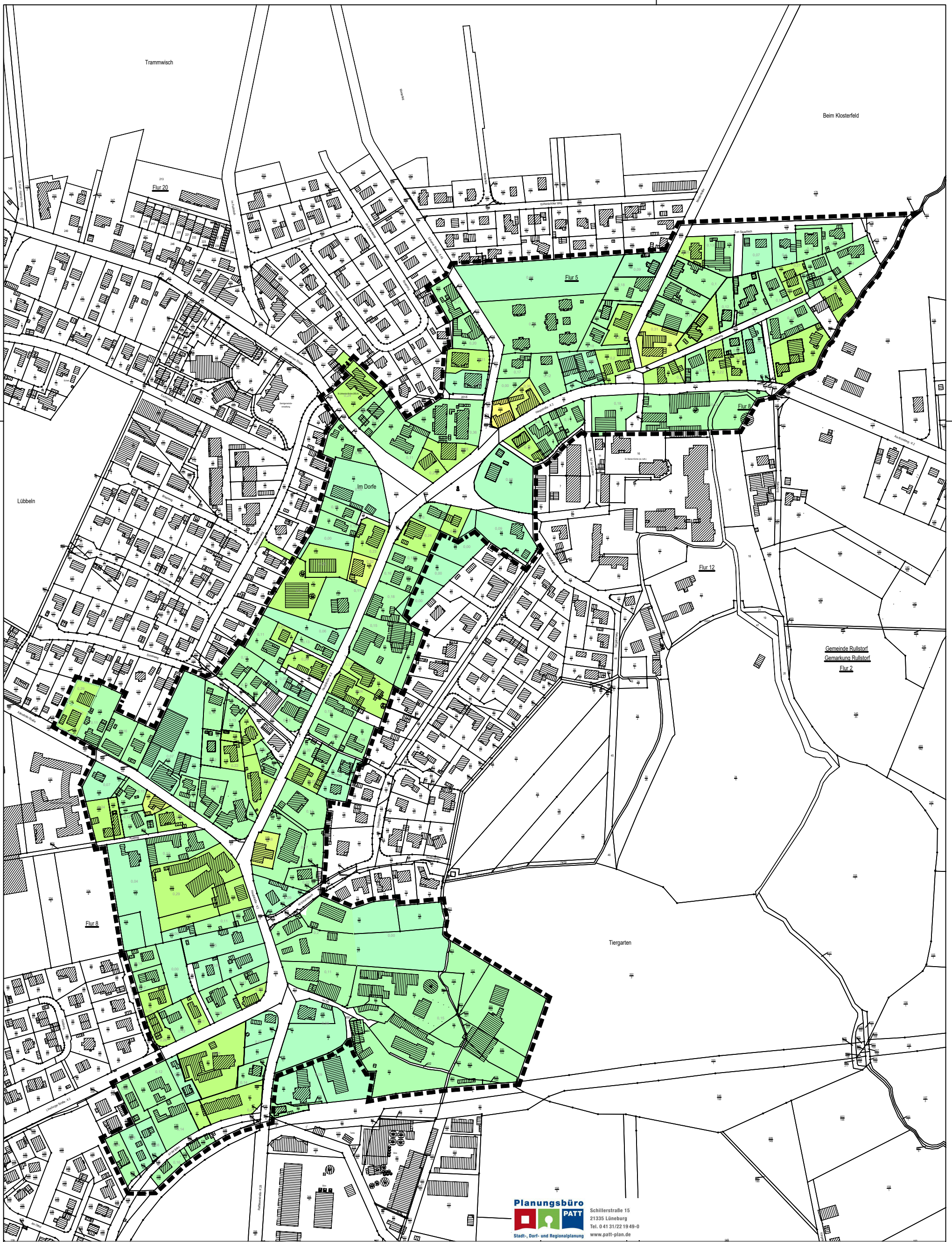
Am 20.12.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scharnebeck beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 „Ortskern“ aufzustellen.

Am hat der Verwaltungsausschuss dem Vorentwurf zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.

Vom bis zum fand zum der Bebauungsplan-Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom beteiligt und gebeten bis zum eine Stellungnahme abzugeben.










Am hat der Verwaltungsausschuss dem Entwurf zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Vom bis zum fand zum Bebauungsplan-Entwurf die Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom beteiligt und gebeten bis zum eine Stellungnahme abzugeben.



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

Legende

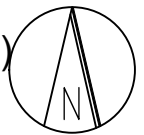
 kleiner 0,1	 0,4- 0,49	 0,8- 0,89
 0,1-0,19	 0,5- 0,59	
 0,2- 0,29	 0,6- 0,69	
 0,3- 0,39	 0,7- 0,79	

Gemeinde Scharnebeck
Landkreis Lüneburg



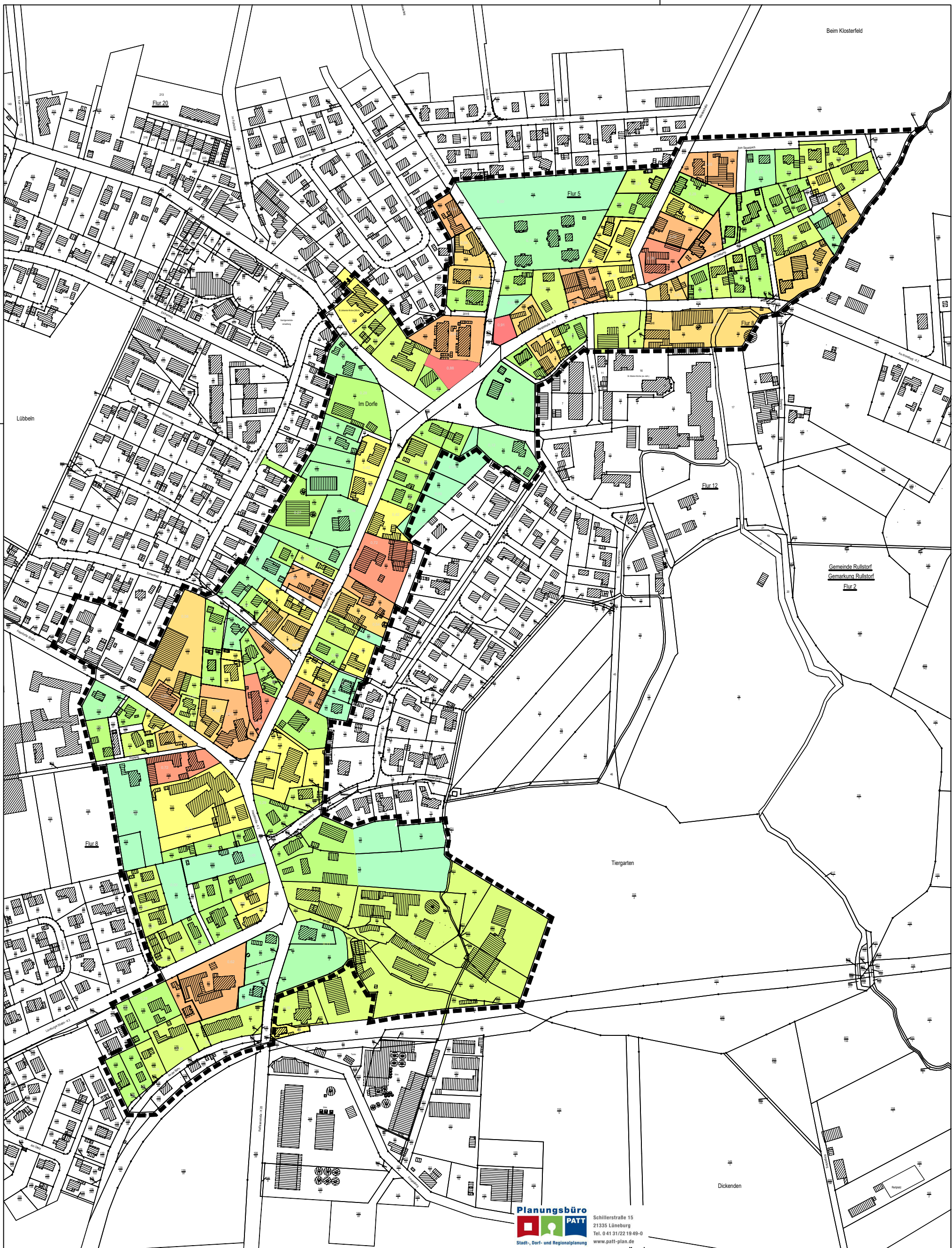
Bebauungsplan Nr. 19
„Ortskern“

Bestandsplan:
Grundflächenzahl I (GRZ I)













Stand: November 2023

M 1:4000



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

Legende

 kleiner 0,1	 0,4- 0,49	 0,8- 0,89
 0,1-0,19	 0,5- 0,59	 größer 0,9
 0,2- 0,29	 0,6- 0,69	
 0,3- 0,39	 0,7- 0,79	

Gemeinde Scharnebeck

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 19

„Ortskern“

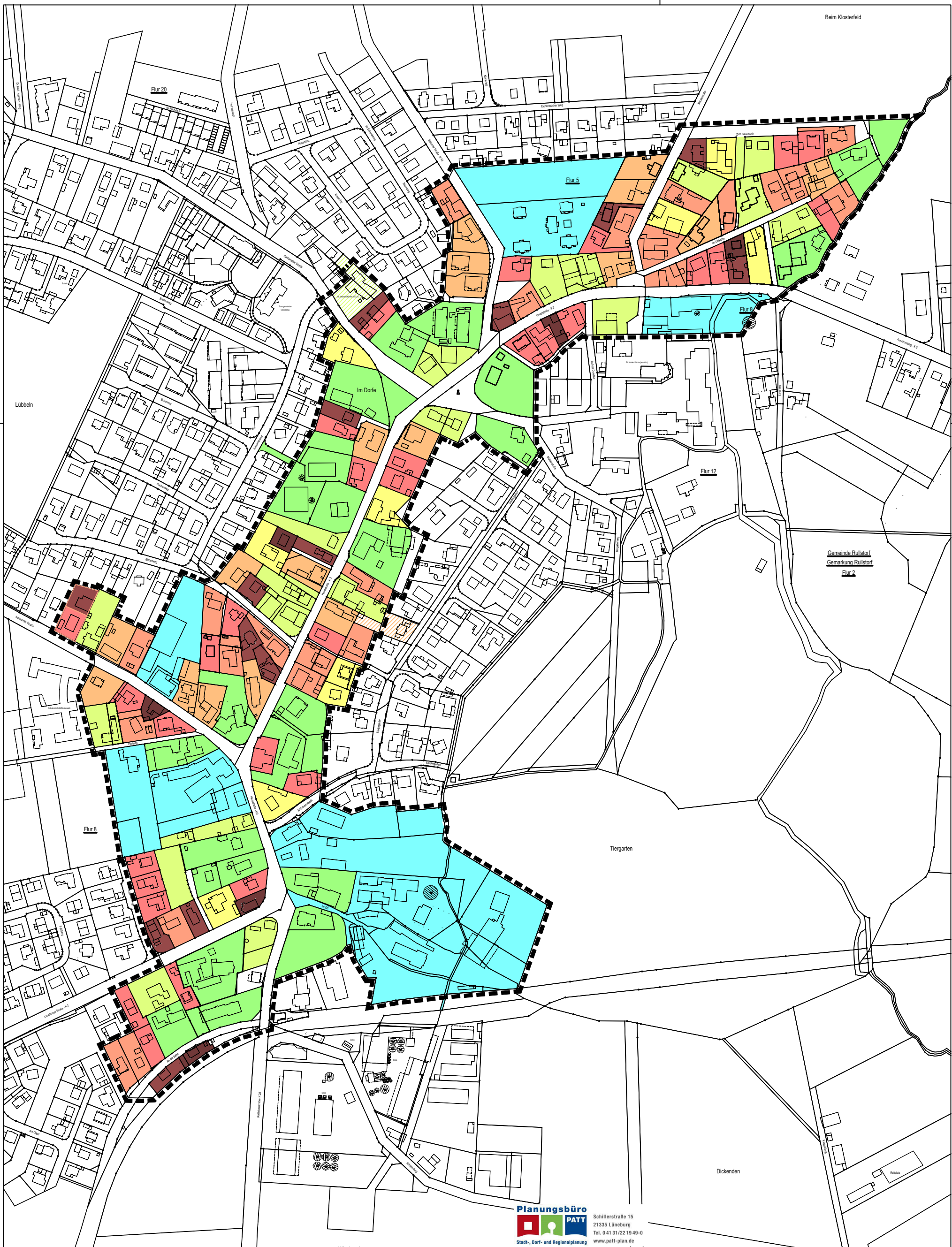
Bestandsplan:

Grundflächenzahl (GRZ)

Stand: November 2023



M 1:4000



Legende

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| kleiner 600m ² | 1400-1599m ² |
| 600-799m ² | 1600-1999m ² |
| 800-999m ² | 2000-4999m ² |
| 1000-1199m ² | größer 5000m ² |
| 1200-1399m ² | |

Gemeinde Scharnebeck
Landkreis Lüneburg

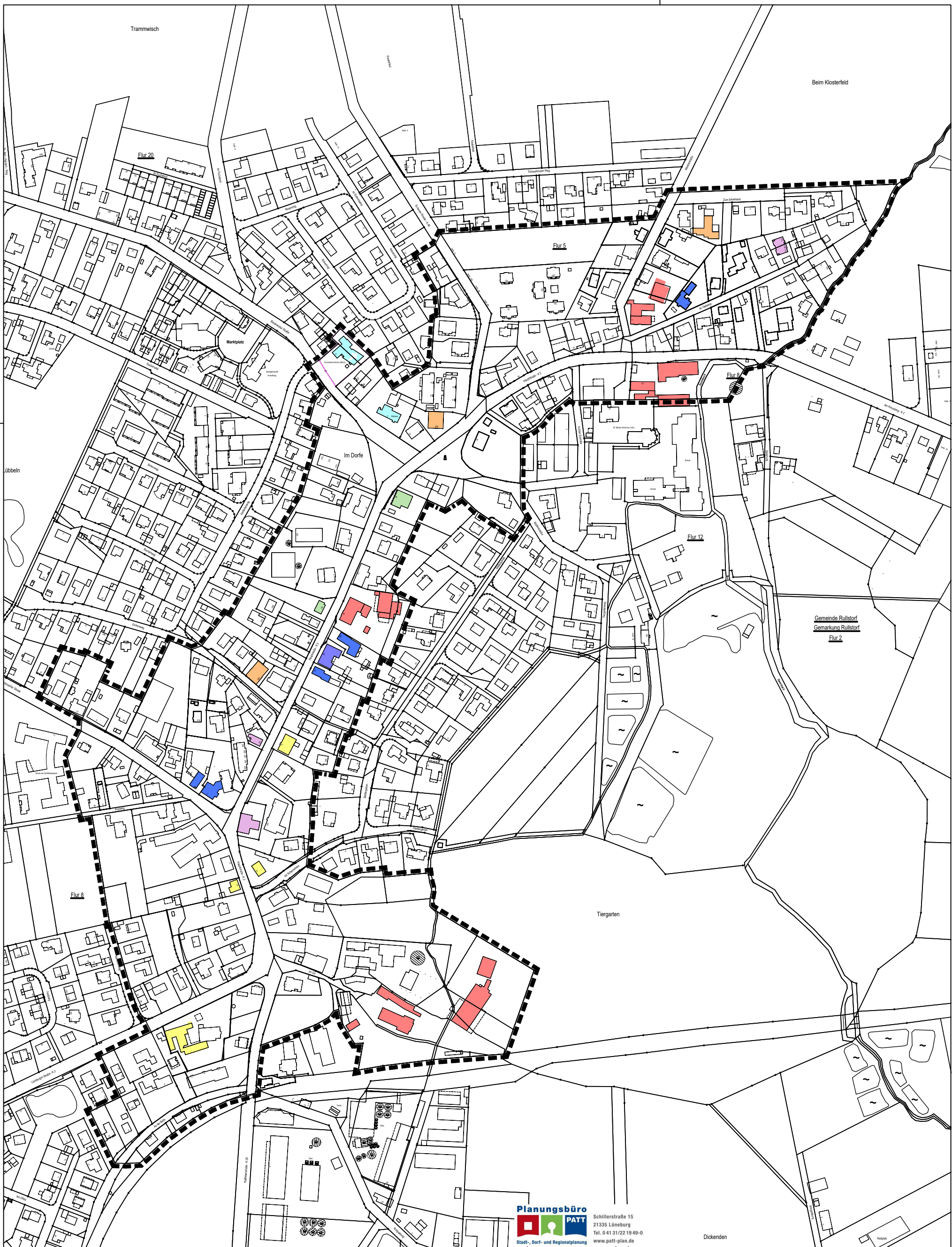
Bebauungsplan Nr. 19
„Ortskern“

Bestandsplan:
Grundstücksgrößen

Stand: November 2023



M 1:4000



Planungsbüro
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Legende

- | | | | |
|---|------------------|---|------------------|
|  | Einzelhandel |  | Beherbergung |
|  | Dienstleistungen |  | Gemeinde/Kirche |
|  | Handwerk |  | Ärtl. Versorgung |
|  | Speisewirtschaft | | |
|  | Landwirtschaft | | |

Gemeinde Scharnebeck

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 19 „Ortskern“

Bestandsplan:
Nutzungen

Stand: November 2023



M 1:4000

II. Begründung

0. Vorbemerkung

Die Gemeinde Scharnebeck besitzt bereits innerhalb des Gemeindegebiets mehrere rechtskräftige Gestaltungssatzungen. Diese wurden bisher größtenteils in Verbindung mit Bebauungsplänen erlassen und weisen untereinander eine relativ klare Richtung in Bezug auf die städtebauliche Gestaltung von Scharnebeck auf.

Zum Schutz, Erhalt und Wiederherstellung der historisch gewachsenen Strukturen von Scharnebeck, wird nun eine eigenständige Gestaltungssatzung für den „Ortskern“ aufgestellt.

1. Ziel

Die Satzung hat das Ziel, die Eigenart des Gebietes und die äußere Gestalt von baulichen Anlagen zu schützen und die städtebauliche Qualität zu wahren oder wiederherzustellen. Auf der Grundlage der Erfassung und Bewertung der ortstypischen und prägenden Gestaltungsmerkmale wurden Festsetzungen formuliert, die den weitgehend historischen Ortskern von Scharnebeck charakterisieren.

Scharnebeck weist einen historisch ausgeprägten Straßendorfcharakter auf, der durch die alten Hofstellen und Wirtschaftsgebäude, welche sich vorzugsweise an der Hauptstraße finden lassen, unterstrichen wird. Im Laufe der Zeit wurden die Lücken zwischen den Hofstellen und auch an abzweigenden Straßen mit weiterer Bebauung ergänzt und erweitert. Die Gebäude im Scharnebecker Ortskern sind sehr stark durch ihr Fassadenmaterial geprägt, insbesondere dem rot bis rotbraunen Klinkerstein, welcher charakteristisch für norddeutsche Dörfer ist. Neben dem Fassadenmaterial prägt die, durch rot-, rotbraun- oder anthrazitfarbenen Sattel- und Krüppelwalmdächer dominierte Dachlandschaft das Bild des Ortskerns. Auch typisch für den Ortskern von Scharnebeck ist die Verwendung von Holz als Baumaterial, eingesetzt als Holzverkleidung und / oder Fachwerk.

Die Gestaltungsvorschriften dienen dem Erhalt und dem Schutz der besonderen baulichen und gestalterischen Qualitäten des Ortskernes von Scharnebeck. Die Festsetzungen wurden so formuliert, dass sie im Rahmen der Material- und Formenvielfalt der Gebäude einen angemessenen Handlungsspielraum zulassen.

2. Die Gestaltungsvorschriften

Den jeweiligen Begründungen sind zur Nachvollziehbarkeit jeweils noch einmal die dazugehörigen Gestaltungsvorschriften vorangestellt.

2.1 zu § 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Ortskern der Gemeinde Scharnebeck. Der Geltungsbereich ist durch das in dem anliegenden Übersichtsplan umrandete Gebiet gekennzeichnet. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst den zusammenhängenden und das Ortsbild wesentlich bestimmenden Bereich des Ortskerns von Scharnebeck. Die Abgrenzung umfasst im Wesentlichen Bereiche beiderseits der Hauptstraße, Teile der Lüneburger Straße, Adendorfer Straße sowie die umliegende Bebauung. Im Gefüge lässt sich der historische Dorfkern erkennen, wie nachfolgender Karten-Ausschnitt der Preußischen Landesaufnahme belegt.



Ausschnitt Preußische Landesaufnahme
Quelle: Nds. Umweltkarten

Die Gestaltungssatzung gilt für alle baulichen Maßnahmen, die sich auf die äußere Gestaltung von Gebäuden und Bauteilen beziehen. Als äußere Gestaltung sind Maßnahmen bezeichnet, die an den Außenflächen der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) vorgenommen werden. Für die Gestaltung dieser Flächen besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung und Pflege des überlieferten Erscheinungsbildes.

Weiterhin bezieht sich die Gestaltungssatzung auch auf die das Straßenbild prägenden Einfriedungen, Werbeanlagen etc..

Die Anwendung des Denkmalschutzgesetzes bleibt von den Festsetzungen dieser Satzung unberührt. In das Denkmalschutzgesetz kann durch eine örtliche Bauvorschrift nicht eingegriffen werden. Bei allen Vorhaben sind die Belange des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

2.2 zu § 2 Fassadengestaltung

- (1) Die Außenwände von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 qm sind wie folgt auszuführen:
 - Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun, (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche).
 - Sichtbares Holzfachwerk mit Ausfächung als Sichtmauerwerk in den vorgenannten Farbtönen oder als weiß verputzte Ausfächung (RAL 9001 oder ähnlich).
 - als Gestaltelement auf max. 40 % jeder Fassadenseite: Holzverkleidungen in naturfarben, bzw. in gedeckten gestrichenen Farbtönen (Grau Töne: RAL Nr. 7038, 7040, 7042, 7046 oder ähnliche, Grün Töne RAL 6011, 6021 oder ähnliche, Rot bis Rotbraun Töne: RAL 3003, 3004, 3011, oder ähnliche).
 - als Gestaltelement auf max. 30 % jeder Fassadenseite: Putz in gedeckten Farbtönen (Töne: RAL Nr. Lichtgrau 7035 oder ähnliche, Perlweiß 1013, Hellelfenbein 1015 oder ähnliche).
- (2) Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude können auch mit reinen Holzverkleidungen hergestellt werden. Soweit die Gebäude einen Abstand von mindestens 15 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten sind unter Beachtung der unter § 2 Abs. 1 genannten Farbgebung auch andere Materialien zulässig.
- (3) Bei bestehenden Putzgebäuden sind die Farbtöne Lichtgrau RAL Nr. 7035 oder ähnliche, Perlweiß RAL Nr. 1013, Hellelfenbein RAL Nr. 1015 oder ähnliche) zulässig.
- (4) Für untergeordnete Bauteile sind auch Schieferverkleidungen zulässig.

(5) Horizontal zusammenhängende Fassadenrücksprünge sind oberhalb des ersten Vollgeschosses unzulässig.

(6) Drempe (Kniestöcke) dürfen 100 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Sparrenunterkante an der Wandaußenseite, nicht überschreiten.

(7) Fenster von Gebäuden nach Abs. 1, die vom öffentlichen Raum eingesehen werden können, müssen ein stehendes Format aufweisen. Die Höhe der Öffnung muss mindestens das 1,2 fache der Öffnungsbreite betragen. Bereits vorhandene Fensteröffnungen in liegenden Formaten über 50 cm Höhe sind durch Pfosten oder Sprossen so zu untergliedern, dass die hierdurch entstehenden Fensterelemente ein stehendes Format aufweisen. Zwischen den Glasscheiben liegende Fensterteilungen sind nicht zulässig.

Für Fassaden und Dächer baulicher Anlagen werden nur bestimmte Materialien und Farben zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Satzungsgebiet (siehe Anlage).

Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, andererseits wird ein kontinuierlicher Übergang zwischen der vorhandenen und eventueller neuer Bebauung sichergestellt.

Rote Ziegelmauerwerkfassaden, auch in Kombination mit Fachwerk, sind vorherrschend und prägend den Scharnebecker Ortskern. Die vorgeschriebene Ausführung von Ziegelmauerwerk orientiert sich an der Farbpalette des orts- und regionaltypischen Ziegels und soll beibehalten werden.

Neben dem vorherrschenden Ziegelmauerwerk sind in dem durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten Ortsbild ergänzend Holzfassaden oder Holzanbauten ortstypisch und sollen auch weiterhin zulässig sein. Auch verputzte Fassaden sind anzutreffen, wie aus der Bestandsanalyse zu entnehmen ist (siehe Anlage). Wenn Holz- und Putzfassaden allerdings bei Hauptgebäuden allgemein zulässig sind, besteht die Gefahr, dass sich das Erscheinungsbild des Ortskerns langfristig grundlegend ändert und der gewachsene historische Charakter verloren geht. Um sicherzustellen, dass die rot bis rotbraune Klinkersteinfassade auch künftig den Ortskern prägt, sind Holz- und Putzfassaden deshalb nur untergeordnet zulässig. Sie dürfen entsprechend nur einen untergeordneten Anteil der Gesamtfläche einnehmen, wobei Holzverkleidungen maximal 40% und in gedeckten Farbtönen gehaltener Putz maximal 30% der Fläche einer Fassadenseite beanspruchen darf. Der Anteil an Holzfassaden wird wegen des historischen Bezuges etwas höher festgesetzt. Die zulässige Farbvielfalt bei Holzfassaden gibt den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum, wobei aber den Gesamteindruck störende Farbtöne nicht zulässig sind.

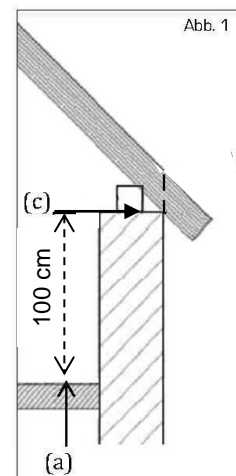
Vorhandene Putzfassaden sind meistens nicht aus der Bauzeit der historischen Gebäude sondern ein Merkmal jüngerer wohnbaulicher Siedlungsentwicklung. Dieser Entwicklung wird Rechnung getragen, in dem für vorhandene vollständig verputzte Gebäude ein verbindlicher Farbkanon von weitgehend neutralen Farbtönen vorgegeben wird, damit diese Häuser einerseits auch künftig ihre Putzfassade behalten dürfen, aber bzgl. der Farben ein weitgehend neutrales Erscheinungsbild sichergestellt wird und die Ensemble-Wirkung von roten Ziegelmauerwerkfassaden möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Für die Fassadengestaltung von Wirtschaftsgebäuden werden Holzfassaden allgemein zugelassen. Wenn die gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude mindestens 15 m von der Straße entfernt stehen und damit das Ortsbild des öffentlichen Raumes weniger stark beeinflussen, sind auch andere Fassadenmaterialien, die aus Kostengründen gern genommen werden, zulässig. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen müssen die Materialien bzgl. der Farbgebung den unter (1) genannten Farben entsprechen.

Da untergeordnete Bauteile den Gesamteindruck nur wenig beeinflussen, sind hier auch Schieferverkleidungen zulässig. Dies kann zum Beispiel für Gauben in Frage kommen.

Mit der Vorschrift (5) „*Horizontal zusammenhängende Fassadenrücksprünge sind oberhalb des ersten Vollgeschosses unzulässig.*“ sollen Staffelgeschosse ausgeschlossen werden. Staffelgeschosse springen meist auf der gesamten Länge einer Fassadenseite zurück um einerseits die Wohnfläche auf $\frac{2}{3}$ der Grundfläche zu begrenzen und damit nicht mehr als Vollgeschoss gewertet zu werden und andererseits eine großzügige Dachterrasse zu erhalten. Diese Bauweise repräsentiert eine moderne Bauform, weshalb sie in dem von historischer Bausubstanz geprägten Ortskern von Scharnebeck als Fremdkörper wahrgenommen werden würde.

Sehr hohe Drenpel können den Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses vermitteln und sind historisch gesehen regional untypisch. Deshalb darf die Drenpelhöhe maximal 100 cm betragen. Oftmals wird der Drenpel auch als Kniestock bezeichnet. Da diese Begrifflichkeiten regional bedingt sehr unterschiedlich verwendet werden und nach Baurecht auch nicht eindeutig definiert sind, ist in der Vorschrift § 2 (6) festgelegt was unter einem Drenpel verstanden wird. Erläuternd hierzu wird auf die nebenstehende Skizze verwiesen, wobei die Drenpelhöhe sich nach der Definition der Festsetzung aus der Länge zwischen den Punkten (a) und (c) ergibt.



Die Fenster von Gebäuden beeinflussen das Erscheinungsbild eines Gebäudes wesentlich. In der Vergangenheit wurden (auch aus technischen Gründen) nahezu ausnahmslos „stehende“ Fensterformate verwendet. Unter „stehenden“ Formaten wird verstanden, dass die Höhe der Fenster größer ist als deren Breite. Es muss hier mindestens das Verhältnis 1,2 : 1,0 eingehalten werden. Dies gilt allerdings nur für Fassaden, die vom öffentlichen Raum aus eingesehen werden können. Für bereits bestehende Fensteröffnungen in liegenden Formaten (Breite > Höhe) wird vorgeschrieben, dass sie durch Pfosten oder Sprossen so zu untergliedern sind, dass die einzelnen Fensterelemente ein stehendes Format aufweisen. So wird bei der Erneuerung von Fenstern sichergestellt, dass sich auch „liegende“ Fenster-Öffnungen dem Ortskern üblichen Format anpassen. Um kleinteilige, unansehnliche Gliederungen zu vermeiden, gilt diese Vorgabe nur für liegende Fensteröffnungen, die höher als 50 cm. sind. Damit werden schmale liegende Fensteröffnungen nicht durch zahllose senkrechte Pfosten zerstückelt.

Zwischen den Glasscheiben liegende Fensterteilungen sehen künstlich aus und täuschen eine nicht vorhandene Fensterkonstruktion vor. Sie sind erst seit wenigen Jahrzehnten auf dem Markt erhältlich und passen nicht zum historischen Ortskern. .

2.3 zu § 3 Nebengebäude, Carports und Garagen

(1) *Die Außenwände von Gebäuden mit einer Grundfläche von 16 qm bis höchstens 36 qm sind in Material und Farbe den Hauptgebäuden anzugleichen oder aus Holz mit Anstrichen in den Farbtönen, Grau, Rotbraun, Grün oder Holz natur auszuführen (Farbtöne siehe § 2 Abs. 1).*

Nebengebäude, die aufgrund ihrer Größe eine gewisse Ortsbildprägung besitzen, müssen in Oberfläche und Farbe der Hauptanlage angeglichen werden oder sind aus Holz in den Farbtönen, Grau, Rotbraun, Grün oder Holz natur auszuführen, damit diese nicht als selbststän-

dige Architekturelemente das Ortsbild beeinträchtigen. Kleinere Nebengebäude fallen nicht darunter.

2.4 zu § 4 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

(1) *Die Dächer von Gebäuden über 36 qm Grundfläche sind als Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Hauptdachneigungen zwischen 30° und 50° herzustellen.*

Für Vordächer, Dächer von untergeordneten Bauteilen, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sowie untergeordnete Anbauten sind ausnahmsweise Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung zulässig.

Für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Hallen reicht eine Minstdachneigung von 15° aus; Pultdächer als Anbau und seitliche Überdachungen sind zulässig, wenn sie in Dachneigung und -deckung des Hauptdaches ausgeführt werden bzw. nicht wesentlich davon abweichen.

Die Firstlänge muss mindestens die Hälfte der Trauflänge betragen.

(2) *Dachgauben dürfen nur ausgeführt werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 40°. Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf nicht breiter als 2/3 der Trauflänge der zuzuordnenden Dachseite sein. Der obere Abschluss von Gauben muss einen Abstand von mindestens 1 m (gemessen an der Dachhaut in der Senkrechten) zum First einhalten.*

Dacheinschnitte zu öffentlich einsehbaren Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

(3) *Dacheindeckungen von Gebäuden über 36 qm Grundfläche sind als Pfannendeckung in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit oder als weiche Dachdeckung (Reetdach) auszuführen (Rot- bis Rot-Brauntöne RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, Anthrazittöne RAL Nr. 7015, 7016). Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.*

Für landwirtschaftliche Wirtschafts- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind unter Beachtung der o.g. Farbtöne auch andere Materialien zur Dacheindeckung zulässig.

(4) *Hochglänzende oder glasierte Oberflächen sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sowie solartechnische Anlagen sind allgemein zulässig.*

- Dachform und -neigung

Die Dachform einer Siedlungslandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung der Hauptdachflächen einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsgefüges, da Dächer oft weithin sichtbar sind.

Das Ortsbild von Scharnebeck wird vorrangig durch Satteldächer bestimmt. Außerdem sind noch Walm- und Krüppelwalmdächer anzutreffen, wobei Walmdächer regelmäßig nur bei neueren Gebäuden vorkommen. Die Dachneigungen sind je nach Dachform unterschiedlich. Mit der Zulässigkeit von Sattel- und Krüppelwalmdächern, die eine Neigung von 30° - 50° aufweisen, wird daher ein historisch ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen (siehe Anlage).

Den künftigen Bauherren verbleiben mit der getroffenen Vorschrift zur Dachform und Neigung ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion.

Für Wirtschaftsgebäude und Hallen gelten die o.g. Minstdachneigungen nicht, da hier aufgrund der Funktion und der Nutzungsanforderungen dieser Gebäude solche Dachneigungen wirtschaftlich nicht zumutbar wären und zudem aufgrund der damit einhergehenden Höhenentwicklung eine ungewollte städtebauliche Dominanz bewirken würden, die dem Erhalt des Ortsbildes entgegenstehen würde. Für diese Gebäude reicht daher eine Minstdachneigung von 15° aus. Ortsbild- und regionaltypische Pultdächer als Anbau und seitliche Überdachungen sind zulässig, wenn sie in Dachneigung und -deckung des Hauptdaches ausgeführt werden bzw. nicht wesentlich davon abweichen. Bzgl. der Dachneigung wird eine Abweichung bis zu 10 % als nicht wesentlich eingestuft. Bei der Dachdeckung ist es nicht sinnvoll dasselbe Material oder dieselbe Farbe zu fordern, da sich herstellungsbedingt (z.B. Tonpfannen) oder aus anderen Gründen Materialzusammensetzungen oder Farben im Laufe der Zeit ändern können, so dass eine exakte Angleichung an das Hauptdach oftmals nicht mög-

lich ist. Insofern wird der Genehmigungsbehörde hier ein gewisser Ermessensspielraum zugestanden.

Für kleinere Gebäude (bis 36 qm Grundfläche) wie Garagen und Carports gelten diese Regelungen nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt Dachneigungen vorzuschreiben. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihr Nebengebäude wählen.

Mit der Festsetzung der Mindestlänge des Firstes von mindestens der Hälfte der Trauflänge wird verhindert, dass gebietsuntypische Zeltdächer oder Abwandlungen hiervon im Ortskern entstehen. Durch einen sehr kurz konstruierten First ist diese Dachform dem Walmdach zuzuordnen, de facto macht es allerdings den Eindruck eines Zeltdachs.

- Dachgauben, Dacheinschnitte

In Verbindung mit Dachsanierungen tritt der Ausbau der Dächer zunehmend in den Vordergrund. Dabei werden Maßnahmen zur Belichtung und Erweiterung der Raumhöhe in vielen Fällen erforderlich, die durch Aufbau von Gauben oder Dachfenstern realisiert werden. Bei diesen Veränderungen darf der geschlossene Eindruck der Dachlandschaft nicht zerstört werden.

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge der Aufbauten von maximal 2/3 der Trauflänge soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben die Geschoszahl am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist. Um dieses Ziel zu erreichen wurde des Weiteren ein Mindestabstand der Aufbauten von 1 m zum Hauptfirst festgesetzt.

Die Dachfläche soll bei der Anordnung von Dachaufbauten weiterhin als vorherrschendes Gestaltungselement erkennbar bleiben, weshalb Gauben auch nur auf einer Länge von max. 2/3 der Trauflänge zulässig sind. Der vorgeschriebene Abstand zum First gewährleistet, dass der First als oberer Abschluss erhalten bleibt.

Als Dacheinschnitte werden in die Dachfläche eingelassene Balkone oder Terrassen bezeichnet (auch "Negativgaube" genannt). Dacheinschnitte beeinträchtigen die geschlossene Wirkung der Dachlandschaft stärker als Dachaufbauten und sind daher auf Dächern, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, unzulässig. In Hofbereichen oder anderen vergleichbaren Situationen können sie als Möglichkeit zur Gestaltung des dahinterliegenden Wohnraums genutzt werden.

- Dacheindeckungen

Historisch ist die Verwendung von rotbraunen bis naturroten Dachziegeln typisch. Im Ortskern von Scharnebeck sind allerdings rund die Hälfte aller Dächer in der Farbe Anthrazit hergestellt (siehe Bestandsaufnahme der Dachfarben und Dachformen in der Anlage). Aus diesem Grund sind neben rot bis rotbraunen Farbtönen auch anthrazitfarbene Dächer allgemein zulässig. Als Material sind Dachpfannen vorgesehen. Bis auf die ebenfalls zulässige traditionelle Reetdachdeckung sind andere Dacheindeckungen oder andere Farben ausgeschlossen. Sie würden auf lange Sicht das harmonische Bild der Dachlandschaft stören.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports gelten diese Regelungen, bis auf die Farbvorgaben, nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für untergeordnete und somit das Ortsbild wenig bestimmende Gebäude die Art der Dachdeckung vorzugeben.

Bei Wirtschaftsgebäuden dürfen geringere Dachneigungen verwendet werden. Flachere Dächer treten im Ortsbild weniger in Erscheinung. Für sie sollen, konstruktiv bedingt, auch andere Dacheindeckungen zulässig sein. Es soll den Bauherren -auch aus Kostengründen-

freigestellt sein, welche Dachdeckung unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen, wie beispielsweise der Dachfarbe, für ihr Gebäude gewählt wird.

Grundsätzlich bleibt bei der Dachgestaltung die Verwendung von glänzender und glasierter Oberflächen/Materialien ausgeschlossen. Hierzu zählen auch engobierte Oberflächen, die eine ähnliche oder gleichartige Wirkung hervorrufen und somit als störend einzuordnen sind.

2.5 zu § 5 Einfriedungen

(1) Die Verwendung von Nadelgehölzen (Koniferen), Gabionen oder Einfriedungen aus Kunststoff oder Materialien, die andere vortäuschen sind als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

(2) Einfriedungen dürfen zur Straßenseite eine Höhe von maximal 1,50 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind lebende Hecken.

Mit den einschränkenden Festlegungen bezüglich bestimmter Materialien bei Einfriedungen wird das Ziel verfolgt, den Vorgartenbereich in den erlebbaren Straßenraum einzubeziehen und zu erhalten. Daher werden ortsbilduntypische Einfriedungen und im dörflichen Zusammenhang verunstaltend wirkende Materialien, wie Gabionen oder Einfriedungen aus Kunststoff oder solche Materialien, die andere vortäuschen, ausgeschlossen. Der Ausschluss trägt zu einer positiven Gesamtgestaltung bei.

Die verbleibende Auswahl der zulässigen Einfriedungen sind ausreichend, die jeweiligen Grundstücke zum Straßenraum abzugrenzen.

Zur weiteren Verbesserung des erlebbaren Straßenraums trägt auch die maximale Höhe von 1,5 m aller Einfriedungen bei. Eine höhere zulässige Einfriedung würde einen Tunneleffekt im Straßenraum hervorrufen.

2.6 zu § 6 Stellplätze

(1) Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen bzw. nachzuweisen.

(2) Auf Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen, ist nach jedem 5. Stellplatz ein standortheimischer Baum in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Der festgesetzte Stellplatzschlüssel steht in einem allgemein angewendetem Verhältnis. Hierdurch wird sichergestellt, dass genügend Parkmöglichkeiten auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellt wird bzw. gesichert ist und der öffentliche Straßenraum entsprechend entlastet wird. Bei nicht ganzzahligen Stellplatzzahlen ist eine Aufrundung vorzunehmen ist, so dass zum Beispiel bei 3 Wohneinheiten ($3 \times 1,5 = 4,5$) 5 Stellplätze zu erreichen sind.

Bei künftig neugeplanten Mehrfamilienhäuser, bei denen das Parken der Bewohnerfahrzeuge nicht in Tiefgaragen, sondern oberirdisch auf den Grundstücken organisiert ist, besteht die Gefahr von großflächiger Versiegelung durch eintönige Pflasterflächen, die das Ortsbild negativ beeinflussen. Um größere versiegelte Stellplatzflächen aufzulockern, wird festgesetzt, dass nach jedem 5. Stellplatz ein standortheimischer Baum mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzupflanzen ist. Darüber hinaus ist dieser zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.7 zu § 7 Werbeanlagen und Antennen

(1) Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage und bis zu einer maximalen Flächengröße von 2 m² angebracht werden.

(3) Bei selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles, bewegliches oder wechselndes Licht jeder Art unzulässig.

(4) Antennen und Parabolantennen (Satellitenschüsseln) an Häusern mit mehr als vier Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) sind nur als Gemeinschaftsanlage zulässig.

Werbeanlagen können einen sehr starken Einfluss auf das Ortsbild haben. Besonders im Bereich der Hauptstraße von Scharnebeck kann dies ein Problem darstellen, da sich hier einige Gewerbebetriebe befinden und auch in Zukunft halten werden. Demnach ist es wichtig die Gestaltung der Werbeanlagen mit einem groben Rahmen zu regulieren.

Um unnötige Werbeanlagen zu vermeiden, sind diese an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Die maximale Flächengröße wird auf 2 m² beschränkt. Dies reicht aus um auf den Gewerbebetrieb aufmerksam zu machen und ihn damit auch für Fremde auffindbar zu machen. Die Werbeanlage ist bei höchstens 2 m² aber nicht so dominant, dass sie das Erscheinungsbild des Ortskernes wesentlich beeinträchtigt.

Bei selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles, bewegliches oder wechselndes Licht jeder Art unzulässig, da sie insbesondere bei Dunkelheit stark dominieren und das Ortsbild äußerst negativ beeinflussen.

Antennenanlagen und Satellitenschüsseln wirken auf Dächern oder an Fassaden sehr störend, wenn sie in großer Anzahl und relativ dicht gedrängt installiert werden. Deshalb sind bei mehr als vier Wohneinheiten in einem Gebäude nur entsprechende Gemeinschaftsanlagen zulässig.

2.8 zu § 8 Abweichungen

(1) Wiedererrichtungen, Reparaturen und Erweiterungen von ordnungsgemäß errichteten Gebäuden können - auch abweichend von den Bestimmungen dieser Satzung - in gestalterischer Anpassung an den Bestand vorgenommen werden. Der Neuanstrich von bestehenden Putzfassaden muss unter Beachtung des § 2 (3) erfolgen. Neue Fenster sind gemäß § 2 (7) herzustellen.

(2) Weitere Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 (1) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(3) Bestimmungen und Anforderungen aufgrund des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gehen den Bestimmungen dieser Satzung vor. Gebäude in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 4 NDSchG) dürfen gemäß § 8 NDSchG das Erscheinungsbild des betreffenden Denkmals nicht beeinträchtigen.

Da sich innerhalb des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift auch einzelne Gebäude befinden, die nicht den Anforderungen an diese örtliche Bauvorschrift entsprechen, sollen bei etwaigen Erweiterungen dieser Gebäude oder bei Reparaturen die heutigen Gestaltelemente beibehalten werden können, damit der Charakter des Einzelgebäudes harmonisch weiterentwickelt werden kann. Eine strikte Anwendung der örtlichen Bauvorschrift auf diese Bestandsgebäude würde zum einen eine nicht gewollte Härte darstellen zum anderen würden hierdurch im Einzelfall Gebäude entstehen, die erst recht das Ortsbild beeinträchtigen können, da plötzlich unterschiedliche Formen, Farben und Materialien verwendet werden. Die Vorschriften für den Gebäudebestand beziehen sich auf Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Wiederaufbaumaßnahmen von Bestandsgebäuden, die nicht den Regeln der örtlichen Bauvorschrift entsprechen. Im besonderen Fokus stehen dabei große landwirtschaftliche genutzte Hofstellen, die künftig eine Umnutzung erfahren könnten. Wird ein solches Gebäude zur Wohnnutzung umgebaut, können durch die festgesetzten Abweichungen bestehende Fassaden und die Dachlandschaft im Ortsbild erhalten bleiben und somit den Charakter durch die Umstrukturierung nicht verändert werden.

Bei verputzten Gebäuden und bei der Fensterform gelten die oben beschriebenen Abweichung nicht. Bei einem Neuanstrich einer Putzfassade sind nur die in § 2 (3) genannten Farbtöne zulässig. Bei der Erneuerung der Fenster sind gemäß § 2 (7) stehende Formate zu verwenden. Bereits vorhandene Fensteröffnungen in liegenden Formaten sind durch Pfosten oder Sprossen so zu untergliedern, dass die hierdurch entstehenden Fensterelemente ein stehendes Format aufweisen. Zwischen den Glasscheiben liegende Fensterteilungen sind bei neuen Fenstern nicht zulässig.

Gleichzeitig sollen sich Neubauvorhaben in die vorhandene städtebauliche und architektonische Gestaltung einfügen und unterliegen in diesem Sinne den Festsetzungen. Abweichungen sind zulässig, wenn diese aus städtebaulicher Sicht und denkmalrechtlichen Aspekten begründet werden, bedürfen aber immer einer Ausnahmegenehmigung durch die Gemeinde Scharnebeck.

III. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scharnebeck hat in seiner Sitzung am 22.03.2017 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift „Ortskern Scharnebeck“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Scharnebeck, den 09.12.2019

(Siegel)

gez. Führinger

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift Ortskern Scharnebeck wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den 20.11.2019.

gez. F. Patt

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scharnebeck hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 dem Entwurf örtlichen Bauvorschrift „Ortskern Scharnebeck“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift „Ortskern Scharnebeck“ inkl. Begründung hat vom 04.09.2019 bis 04.10.2019 öffentlich ausgelegt.

Scharnebeck, den 09.12.2019

(Siegel)

gez. Führinger

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Scharnebeck in seiner Sitzung am 27.11.2019 die örtlichen Bauvorschrift „Ortskern Scharnebeck“ als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Scharnebeck, den 09.12.2019

(Siegel)

gez. Führinger

.....
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung der örtlichen Bauvorschrift bestehend aus den textlichen Festsetzungen der §§ 1 bis 10 wird hiermit ausgefertigt.

Scharnebeck, den 09.12.2019

(Siegel)

gez. Führinger

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschrift „Ortskern Scharnebeck“ wurde am 12.12.2019 im Amtsblatt Nr. 14/2019 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Die örtlichen Bauvorschrift „Ortskern Scharnebeck“ wurde damit am 12.12.2019 rechtsverbindlich.

Scharnebeck, den 16.12.2019

(Siegel)

gez. Führinger

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschrift „Ortskern Scharnebeck“ sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der örtlichen Bauvorschrift „Ortskern Scharnebeck“ nicht geltend gemacht worden.

Scharnebeck, den.....

.....
Bürgermeister