



Gemeinde Marklohe
-Landkreis Nienburg-

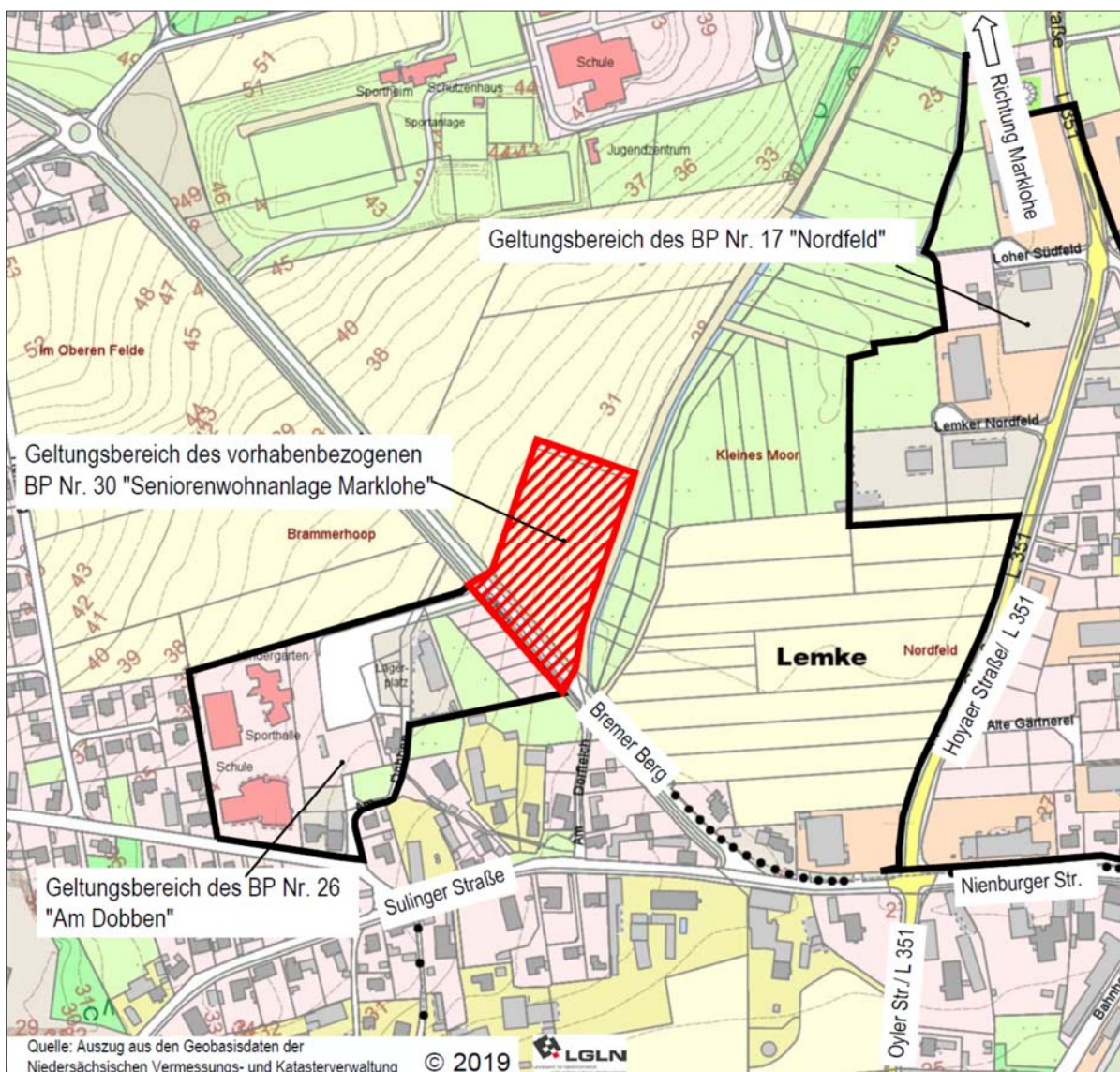
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30

„Seniorenwohnanlage Marklohe“

Teil A: Begründung

(Teil B: Umweltbericht)

Stand: Entwurf 01. Oktober 2019



Gemeinde Marklohe

Rathausstr. 14, 31608 Marklohe
Tel. 0 50 21 - 6025-0
E-Mail: rathaus@marklohe.de

M O R GbR

Architekten • Stadtplaner • Ingenieure
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	1
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung	1
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.4	Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	4
1.5	Fachliche Planungsgrundlagen.....	5
2	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	8
3.1	Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	8
3.2	Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur	8
3.3	Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen	9
4	Erläuterungen zu den Planinhalten	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung / Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	12
4.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
4.5	Umsetzung der Planung	13
4.6	Verkehrliche Erschließung	14
4.7	Baugestalt	14
4.8	Ver- und Entsorgung.....	14
4.9	Denkmalschutz / Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde	16
4.10	Kampfmittel und sonstige Altlasten	17
4.11	Landschaftsbild / Ortsbild.....	17
4.12	Artenschutz	18
4.13	Immissionsschutz.....	18
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	19
5.1	Bodenordnung	19
5.2	Kosten und Finanzierung	19
6	Flächenangaben (gerundet)	20

Weitere Bestandteile des Bebauungsplans:

- Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplans, Entwurf Oktober 2019,
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf Oktober 2019,
- Teil B: Gemeinsamer Umweltbericht Änd. FNP und BP, Entwurf Oktober 2019,
- Durchführungsvertrag (nicht öffentlich).

Vorliegende Gutachten:

- Schalltechnische Untersuchung (Entwurf) vom 27.05.2019,
- Stellungnahme Lichtimmissionen vom 025.08.2019,
- Umweltgeologische Untersuchung Bodenmaterial vom 23.10.2018,
- Ingenieurgeologisches Gutachten (Bodenbeschaffenheit) vom 25.10.2019.

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt berücksichtigte Änderung: § 79 geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt berücksichtigte Änderung: § 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Marklohe östlich der Straße „Bremer Berg“ (ehemals „Bremer Straße“) im Ortsteil Lemke und wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Gesamtgröße von ca. 1,37 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordwesten durch das Areal der Oberschule Marklohe mit Freisportanlagen und Entwicklungsflächen für ein künftiges Sportzentrum,
- im Südosten durch eine öffentliche, baumbestandene Wegeparzelle mit angrenzendem offenen Graben und anschließender landwirtschaftlicher Weidenutzung,
- im Südwesten durch die Straße „Bremer Berg“ mit flankierendem offenen Graben und Fußweg und angrenzende gemischte Bauflächen.

Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Lemke, Flur 3, einbezogen: 70/7; 70/8 teilweise; 187/4 teilweise (Verkehrsfläche „Bremer Berg“).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Planungsanlass

Der Arbeiter Wohlfahrt Bezirksverband Hannover e. V. (AWO) betreibt in Marklohe das Seniorenzentrum Am Goldberg 1, welches mit einer Kapazität von ca. 97 Betten, sowohl für vollstationäre Pflege als auch Kurzzeitpflege, sehr gut ausgelastet ist.

Um den steigenden Anforderungen an eine Pflegeeinrichtung auch weiterhin gerecht zu werden, wird eine umfassende Sanierung der bereits 1966 errichteten Einrichtung notwendig. Neben der weitgehenden Umstellung auf Einzelzimmer soll dabei insbesondere die technische Ausstattung auf den neusten Stand gebracht werden. Während der Sanierung müssen die Bewohner in anderen Einrichtungen untergebracht werden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass nach der Sanierung ca. 45 Bewohner in der bestehenden Einrichtung bleiben werden. Dabei wird insbesondere der Bereich für Bewohner mit hohen Pflegegraden am alten Standort verbleiben.

Um für die im Zuge der Umbaumaßnahmen ca. 50 entfallenden Pflegeplätze Ersatz zu schaffen und darüber hinaus das Pflegeangebot zu erweitern, beabsichtigt die AWO im Plangebiet eine Seniorenwohnanlage mit entsprechenden Einrichtungen für Pflege und Wohnen, betreutes Wohnen in senioren- und behindertengerechten Wohnungen sowie einer Tagespflegeeinrichtung und Büros zu errichten. Das Angebot wird Pflegezimmer, Wohngruppen, sowie autark zu nutzende Wohneinheiten mit Betreuungsmöglichkeit im Bedarfsfall umfassen.

Die Gemeinde Marklohe unterstützt den Ansiedlungswunsch der AWO für eine weitere Seniorenwohnanlage und so wurde in den vergangenen Jahren in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der Samtgemeinde Marklohe ein passendes Grundstück gesucht.

Ausschlaggebend für die nun getroffene Standortentscheidung waren schließlich die Ansprüche hinsichtlich der erforderlichen Grundstücksgröße, die vergleichsweise Zentralität des Standortes mit seiner sehr guten Verkehrsanbindung und dessen kurzfristige Verfügbarkeit.

Die zukünftige Seniorenwohnanlage wird im Übergangsbereich zwischen den Ortschaften Marklohe und Lemke errichtet. Durch die beiden Schulen sowie die guten Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Standortes ist davon auszugehen, dass sich um die neue Einrichtung immer etwas „Leben“ abspielen wird. Durch die Nähe zur Bundesstraße ist darüber hinaus die schnelle Erreichbarkeit von außerhalb gewährleistet. Der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende „Alte Kirchweg“ verbindet Lemke und Marklohe fußläufig in einem landschaftlich reizvollen Umfeld abseits der Straße und dient zugleich als gut frequentierter Schulweg für die nahegelegene Grundschule westlich der Straße „Bremer Berg“.

Im Plangebiet wird eine Komplexpflegeeinrichtung mit 64 Pflegezimmern und angeschlossener Tagespflege, 11 senioren- und behindertengerechten Wohnungen als Geschosswohnungsbau und weiteren 8 Wohnungen in kleinteiligen, eingeschossigen Reiheneinheiten entstehen.

Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant und ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Marklohe stellt für die Fläche des Geltungsbereiches derzeit ein Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Schule, Kindergarten, Sporthalle, Dorfgemeinschaftshaus und Reithalle dar. Das Vorhaben einer Seniorenwohnanlage lässt sich in diesem Nutzungsspektrum nicht abbilden.

Um eine in städtebaulicher Hinsicht ortsverträgliche Nutzung der Grundstücksflächen sicherzustellen, sind die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Zuge der Planung sind insbesondere die Aspekte der Einbettung in die Topographie und Landschaft, des Immissionsschutzes, der Einfügung in das Ortsbild und der Erschließung zu berücksichtigen.

Ziele der Planung

Marklohe ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Nienburg/Weser aus dem Jahr 2003 im Verbund mit Lemke als Kernort mit den Aufgaben eines Grundzentrums festgelegt, in dem zentrale Einrichtungen des täglichen Grundbedarfes und im Sinne der Daseinsvorsorge auch soziale Einrichtungen bereitzuhalten sind.

Die Gemeinde Marklohe ist dabei bestrebt, das Netz ihrer sozialen Einrichtungen, vor allem Einrichtungen der Familien-, Alten- und Behindertenpflege, aufrecht zu erhalten und gemäß dem demografisch prognostizierten Bedarf auszubauen.

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 „Seniorenwohnanlage Marklohe“ werden zusammengefasst die folgenden Ziele verfolgt:

- Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung für Senioren und die Schaffung senioren- und behindertengerechter Wohnungen im Übergangsbereich der Ortschaften Marklohe und Lemke,
- Erhalt und Erweiterung des örtlichen Dienstleistungsangebotes unter Berücksichtigung des demografischen Wandels,
- nachfragegerechte Sicherung grundzentraler Einrichtungen und Angebote,
- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des Standortes,
 - Sicherung der Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen, z. B. im Hinblick auf den Immissionsschutz zu angrenzenden Freizeit- und Gewerbenutzungen, den Verkehr und die Oberflächenentwässerung,
 - angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes,
- Anpassung an die vorhandenen, weitgehend kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Umgebung,
- adäquate, landschaftsgerechte Neugestaltung des Ortsrandes durch entsprechende Randeingrünungen als optische Maßnahmen zur besseren Einbettung in die Umgebung sowie die
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.

1.4 Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB stellt eine Sonderform des Bebauungsplans dar und ist durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet. Der Planung liegt ein bereits präzise umrissenes Projekt des Arbeiter Wohlfahrt Bezirksverbands Hannover e. V. als Vorhabenträger zugrunde, das in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entwickelt wurde.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan hat nach § 12 BauGB folgende Bestandteile:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung wird auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erstellt. Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB eine Begründung sowie ein gesonderter Umweltbericht mit Eingriffsregelung bei.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er besteht aus einem Lageplan, Ansichten und Grundrissen zu den geplanten Gebäuden des Vorhabens sowie einer Geländeabwicklung mit Angabe der Höhenlagen.

Der VEP umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern beschränkt sich auf die zukünftigen Bauflächen des Vorhabengebietes (Sonstiges Sondergebiet Pflege und Wohnen). Diese Möglichkeit ist nach § 12 Abs. 4 BauGB gegeben.

Nicht im VEP-Gebiet ist die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Bremer Berg“ (Flurstück 187/4 teilweise). Nach § 30 Abs. 1 BauGB erfordert ein sog. qualifizierter Bebauungsplan u. a. die Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen als Nachweis der gesicherten Erschließung. Die Einbeziehung in den Bebauungsplan erfolgt daher als Übernahme des Bestandes.

Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Marklohe und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Hier werden zusätzlich zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen z. B. zur Herstellung der Erschließungsanlagen, zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Nutzung der privaten Grünfläche oder zur Baudurchführung getroffen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Marklohe vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Im Plangebiet sind gem. §12 Abs. 3 a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich, solange sich diese Änderungen

im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern.

1.5 Fachliche Planungsgrundlagen

Baugrunduntersuchung

Für das Vorhabengebiet liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten vor, dass die grundsätzliche Tragfähigkeit des Bodens bescheinigt. Das Gelände weist eine Höhendifferenz von bis zu 3,50 m auf, so dass je nach Geländetopografie ein hoher möglicher Grundwasserspiegel vorliegt.

Untersuchung des Bodenmaterials

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Untersuchung der Bodenmaterialien hinsichtlich umweltrelevanter Schadstoffe. Die angetroffenen Materialien sind nach der LAGA¹-Richtlinie der Einbauklasse Z 0 zuzuordnen. Die sogenannten Zuordnungswerte (Z 0, Z 1.1, Z 1.2; und Z 2 bis Z 5) besagen bis zu welchen Schadstoffgehalten Materialien verwendet oder deponiert werden dürfen. Im Plangebiet vorkommende Böden der Kategorie Z 0 stellen nach der AVV² nicht gefährlichen Abfall dar und sind als unbedenklich einzustufen.

Schalltechnische Untersuchung

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Oberschule Marklohe mit entsprechenden Außensportanlagen. Die Gemeinde Marklohe beabsichtigt die Fußballvereine und somit auch den Spielbetrieb der Ortsteile an diesem Standort zusammenzuführen und hat entsprechende Erweiterungsabsichten für die Sportplatzflächen.

Im Osten des Plangebietes befindet sich zudem im Abstand von ca. 300 m Luftlinie eine Zimmerei in einem Gewerbegebiet, deren zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Planung zu berücksichtigen sind. Des Weiteren befindet sich westlich der Straße „Bremer Berg“ ein Bauunternehmen in einem Mischgebiet.

Das Plangebiet wird unmittelbar über die Straße „Bremer Berg“ erschlossen, so dass auch Verkehrslärmimmissionen zu untersuchen sind. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben einer Seniorenwohnanlage ggf. durch eigene Emissionen auf die Umgebung einwirkt.

Es wurde daher die TÜV Nord Umweltschutz GmbH und Co. KG Hannover die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm zu berechnen und zu beurteilen. Die Ergebnisse sind unter Kap. 4.13 dargelegt.

¹ Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)

² Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV)

Untersuchung hinsichtlich Lichtimmissionen

Da durch die Flutlichtanlagen der bestehenden und geplanten Außensportflächen Lichtimmissionen für das geplante Vorhaben relevant sein können, wurde hierzu ebenfalls die TÜV Nord Umweltschutz GmbH und Co. KG (Standort Hamburg) mit einer Untersuchung beauftragt. Auch das Ergebnis dieses Gutachtens ist unter Kap. 4.13 erläutert.

Umweltprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind gem. § 2 Abs. 4 und §2 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht inklusive Eingriffsregelung zu erstellen und zwar bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander. Hierfür wurde das Büro IDN Ingenieur-Dienst-Nord aus Oyten beauftragt, welches auch die fachlichen Vorgaben für die grünordnerischen Festsetzungen erarbeitet hat.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Marklohe unter der Nummer B8 geändert. Der Umweltbericht wird daher gemeinsam für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung erstellt.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen (zuletzt geändert 2017) und im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Nienburg/Weser aus dem Jahr 2003 (RROP 2003).

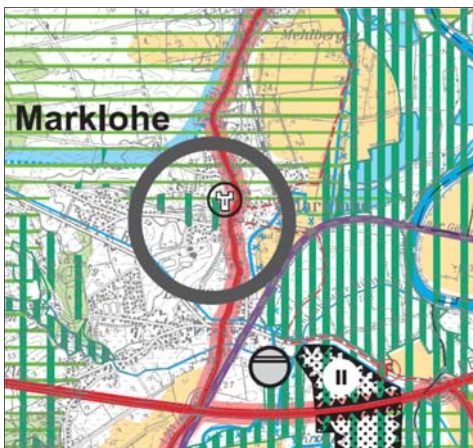


Abb. 1: Auszug aus dem RROP 2003 für den Landkreis Nienburg/Weser

Marklohe ist im RROP 2003 im Verbund mit Lemke als Kernort mit den Aufgaben eines Grundzentrums festgelegt. In den Grundzentren sind in den Gemeinden zentrale Einrichtungen des täglichen Grundbedarfes bereitzuhalten. Das nächste Mittelzentrum ist das nur ca. 10 km südöstlich gelegene Nienburg.

Entlang der L 351, die als Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung festgesetzt ist, verläuft eine ebenfalls regional bedeutsame Busverbindung.

Entlang der Straße „Bremer Berg“ verläuft in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Fernwasserleitung der Harzwasserwerke GmbH.

Die St. Clemenskirche in Marklohe ist aufgrund ihrer regionalgeschichtlichen Bedeutung als kulturelles Sachgut festgelegt und entsprechend zu sichern.

Vorrang- oder Vorsorgegebiete sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Da parallel zu diesem Bebauungsplan auch der Flächennutzungsplan Nr. B8 der Samtgemeinde Marklohe geändert wird, erfolgt die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf die natürlichen und raumstrukturellen Standortvoraussetzungen, Siedlungsentwicklung, das Ortsbild aber auch die Daseinsvorsorge ein Abgleich der Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesraumordnungsprogramms im Zuge der Flächennutzungsplanung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Zuge der demografischen Entwicklung eine hohe Nachfrage nach seniorenrechten Wohnangeboten besteht, für die sich in Marklohe durch die Sanierungsabsichten der AWO in ihrem Gebäudebestand und den damit verbundenen Wegfall von Pflegezimmern der Nachfragedruck noch verstärkt.

Das Bestreben in der Gemeinde Marklohe nachfragegerecht an zentraler Stelle zwischen den Ortschaften Lemke und Marklohe Angebote für betreutes Wohnen und eine örtliche Seniorenpflegeeinrichtung zu schaffen entspricht daher grundsätzlich den Zielen der Raumordnung.

Das geplante Vorhaben sieht eine durchaus verdichtete Bauweise vor, die jedoch maßvoll entwickelt wird und in ihrer abgestuften Höhenentwicklung dem dörflich geprägten Umfeld angemessen begegnet.

Durch die zukünftige Entwicklung der Bebauung westlich der Straße „Bremer Berg“ aber auch durch die gemeindlichen Entwicklungsabsichten für die Sportanlagen im Norden des Plangebietes ist davon auszugehen, dass das Vorhaben absehbar in den Bebauungszusammenhang integriert sein wird und sich städtebaulich gut einfügt.

Das Plangebiet wird nach Norden und Westen mit einer wirksamen Randeingrünung aus standortgerechten Gehölzen abgegrünt, um so die Übergänge zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft abzugrenzen und zu gestalten.

Hinzu kommt, dass geeignete Alternativstandorte trotz intensiver Bemühungen in den vergangenen Jahren nicht gefunden werden konnten bzw. nicht zur Verfügung standen. Vor diesem Hintergrund wird der Bereitstellung von Flächen für den Ausbau sozialer Infrastrukturen im Grundzentrum Marklohe in der Abwägung der Vorrang gegeben.

Unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen geeignet Einrichtungen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge nachhaltig gesichert und ausgebaut werden. Die Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgt nur in unbedingt erforderlichem Umfang. Der Standort ist aufgrund der zentralen, gut erreichbaren Lage für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage gut geeignet. Die Bebauung erfolgt in einer maßvoll verdichteten, kompakten Form und fügt sich gut in die Umgebung ein.

Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und genügt dem Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

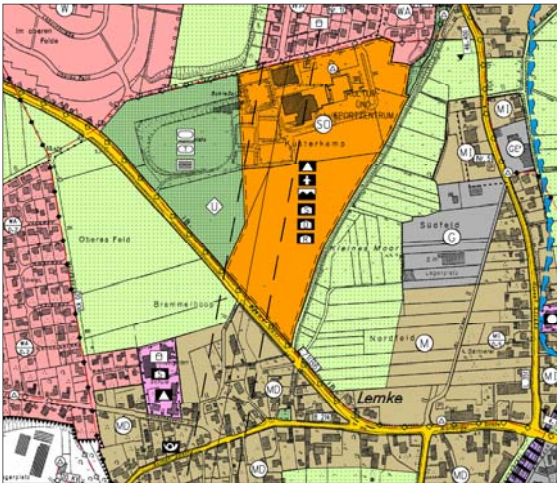


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Marklohe stellt für die Fläche des Geltungsbereiches ein Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Schule, Kindergarten, Sporthalle, Dorfgemeinschaftshaus und Reithalle dar. Das Vorhaben einer Seniorenwohnanlage lässt sich in diesem Nutzungsspektrum nicht abbilden, so dass die Planung nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden kann.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird deshalb der Flächennutzungsplan unter der Nummer B8 geändert. Für den Bereich des Vorhabens wird zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflege und Wohnen dargestellt. Nach erfolgter Änderung ist der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 „Seniorenwohnanlage Marklohe“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortschaften Marklohe im Norden und Lemke im Süden und ist bereits weiträumig von Siedlungsbereichen umgeben.

Das Vorhabengrundstück ist unmittelbar an die Straße „Bremer Berg“ angebunden. Es wird derzeit direkt über eine Zufahrt für die landwirtschaftliche Nutzung, die sich etwa in Höhe der gegenüberliegenden Einmündung der Straße „Am Dobben“ befindet, erschlossen.

Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche verlaufen auf Seite des Vorhabengebietes ein offener Graben sowie ein Fußweg.

Die Erschließung liegt innerörtlich und die Geschwindigkeit ist auf der Straße „Bremer Berg“ auf 50 km/h beschränkt.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bauungsstruktur

Der Geltungsbereich wird bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Östlich wird das Grundstück durch den von einer Baumreihe und einem offenen Graben gesäumten „Alten Kirchweg“ begrenzt, der eine wichtige Funktion als öffentliche, fußläufige Verbindung der Ortschaften Lemke und Marklohe innehat.

Im Plangebiet selbst ist kein Baumbestand vorhanden. Sowohl der Baumbestand entlang der Straße „Bremer Berg“, als auch der durchgehende Baumbestand entlang des flankierenden Fußweges beginnen jeweils erst kurz hinter dem Vorhabengrundstück. Lediglich zwei Bäume befinden sich östlich nahe des Plangebietes. Sie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Gelände fällt von West nach Ost in Richtung Graben auf einer Länge von gut 80 Metern um etwa 3 Meter ab.

Gegenüberliegend, südwestlich der Straße „Bremer Berg“ herrscht eine Mischbebauung vor. Hier wird derzeit eine neuer straßenbegleitende Bebauung entwickelt. Über die Straße am Dobben werden zudem die Grundschule Marklohe sowie die Kindertagesstätte Rappelkiste erschlossen. Zwischen den Gemeinbedarfseinrichtungen und der geplanten Bebauung entlang der Straße „Bremer Berg“ befindet sich noch ein Baubetrieb mit Baustofflager.

Südöstlich des Plangebietes beginnt in einem Abstand von ca. 150 m die Bebauung nördlich der Straße „Bremer Berg“. Im Kreuzungsbereich „Bremer Berg“ und „Nienburger Straße“ befindet sich in nur ca. 225 m Entfernung vom Plangebiet ein Discounter. Ca. 350 m östlich des geplanten Vorhabens beginnt das Gewerbegebiet Lemker Nordfeld mit einigen Gewerbebetrieben und weiteren Supermärkten.

In nördlicher Richtung befindet sich in ca. 350 m Entfernung die Oberschule Marklohe mit ihren derzeitigen Sportanlagen, einem Jugendtreff und dem Vereinshaus des Schützenvereins Marklohe.

3.3 Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen

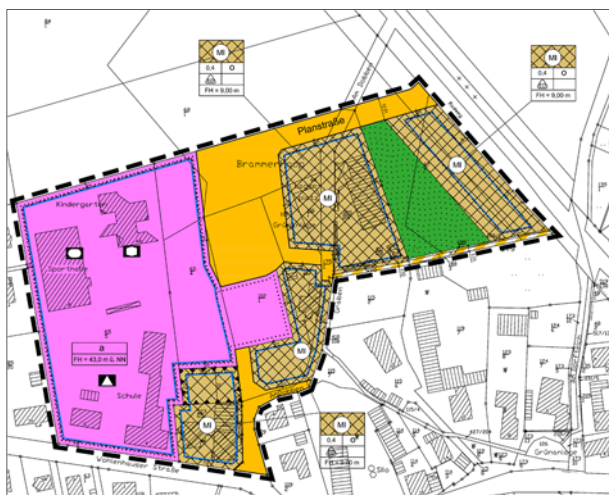


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 26 „Am Dobben“/ ohne Maßstab

Südwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 26 „Am Dobben“ aus dem Jahr 2010 unmittelbar an das Plangebiet an. Neben der Gemeinbedarfsfläche für die Schule sowie für sportliche und soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen sind Mischgebiete mit einer zul. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gebäude sind hier als Einzel- oder Doppelhäuser in sog. offener Bauweise (o) zu errichten. Die Firsthöhe darf maximal 9,00 m bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße betragen. Traufhöhen oder Angaben zur Geschossigkeit sind nicht vorgegeben.

Nordöstlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 17 „Nordfeld“ in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet westlich der Hoyaer Straße (L 351) ein Gewerbegebiet und östlich der Hoyaer Straße Mischgebiete mit einer GRZ von ebenfalls 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 in eingeschossiger, offener (o) Bauweise fest.

Weitere Satzungen oder Bebauungspläne befinden sich im nahen Umfeld des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht. Konflikte mit den Inhalten des direkt angrenzenden Bebauungsplans entstehen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt der Begründung als Anlage bei.

Das Städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung des Vorhabengebietes in drei Bereiche unterschiedlicher Gestalt und Dichte vor. Die Gebäude orientieren sich in Ihrer Ausrichtung an den seitlichen Grenzen und der rückwärtigen Grenze des Flurstücks, so dass an der südlichen Spitze des Grundstücks eine großzügige Freifläche entsteht, die als parkartiges Gelände grünplanerisch gestaltet werden soll. Diese Fläche grenzt unmittelbar an den „Alten Kirchweg“ wodurch der Zugang zu dieser Wegeverbindung betont und aufgewertet werden soll.

Das größte Gebäude des Gesamtensembles ist das Seniorenzentrum in dem 64 Pflegezimmer sowie die Tagespflegeeinrichtung für ca. 16 Plätze untergebracht werden sollen. Die Tagespflege ist bereits in einem angemieteten Objekt der AWO in etwa gleichem Umfang in Betrieb und wird nach Fertigstellung in die neuen Räume umziehen.

Durch den Rücksprung des Gebäudes aus der Straßenflucht ergibt sich ein großzügiger, ansprechender Eingangsbereich mit Vorfahrt. Das Gebäude wird drei Geschosse aufweisen, mit einem geneigten Dach versehen sein und ab Oberkante Fertigfußboden eine Traufhöhe von ca. 9,60 m und eine Firsthöhe von ca. 13,00 m aufweisen. Zum Vergleich sei an dieser Stelle noch einmal auf die zul. Firsthöhe von 9,00 m auf der gegenüberliegenden, südlichen Seite der Straße Bremer Berg hingewiesen.

Das Gebäude wird dabei im Mittel ca. einen Meter unter dem Straßenniveau liegen, so dass sich die straßenseitig wahrnehmbare Höhe reduziert. Dadurch sowie durch den Abstand des Gebäudes von der Straße „Bremer Berg“ und die vorgelagerte Grünfläche soll sichergestellt werden, dass sich das Gebäude insbesondere in Bezug auf die gegenüberliegend geplante, voraussichtlich ebenfalls seniorengerecht ausgeführte, Wohnbebauung gut in das Ortsbild einfügt.

Das Seniorenzentrum wird einen als Multifunktionsraum fungierenden großzügigen Speisesaal erhalten, von dem ein separat zu nutzendes Café abgetrennt werden soll. Dadurch entsteht ein Art Ortsteil-Café mit variabler Größe, welches auch öffentlich genutzt werden kann.

Darüber hinaus sollen, wie bereits in der bestehenden Einrichtung, ergänzende Service-, Therapie- und Freizeitangebote, wie z. B. Friseur, Fußpflege, 24-Stunden-Service, Zimmerreinigungsdienst, Wäscheservice, Gästezimmer oder Krankengymnastik angeboten werden.

Der Hauptbaukörper bildet rückwärtig eine Hofsituation, die im hinteren Bereich des Grundstücks durch zwei eingeschossige reihenhausartige Gebäudezeilen mit insgesamt 8 Wohneinheiten ergänzt wird. Diese Gebäude weisen durch die ihre Kleinteiligkeit, die bungalowartige Gestalt und die jeweils separaten Zugänge einen sehr dörflich geprägten Charakter auf. Die Traufhöhe beträgt hier lediglich ca. 3,40 m die Firsthöhe etwa 5,35 m.

Den Abschluss zur freien Landschaft im Norden bildet ein zweigeschossiger Gebäuderiegel, in welchem sich ebenfalls betreute Wohnungen befinden, so dass für diese Wohnform in der Summe 18 Wohnungen unterschiedlicher Größe und Gestalt angeboten werden können. Den Bewohnern in diesem Bereich ist es möglich, die Dienstleistungen des Seniorenzentrums im Bedarfsfall ebenfalls zu nutzen. Insbesondere sind hier der Speisesaal und das Stadtteil-Café zu nennen. Die Traufhöhe für dieses Gebäude liegt bei etwa 6,65 m die Firsthöhe bei ca. 8,45 m.

Diese insgesamt vier Gebäudeteile sind so angeordnet, dass sie einen ruhigen Innenbereich bilden, der ebenfalls entsprechend gärtnerisch angelegt wird. Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen sind so angelegt, dass sich die Aufenthaltsräume zum ruhigen Hof

orientieren, während entlang der erforderlichen Zuwegungen und somit in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Nutzungen nur Badezimmer, Nebenräume und ggf. Kleinküchen angeordnet sind.

Zur Erschließung der Anlage werden zukünftig zwei Zufahrten erforderlich. Die ursprüngliche Zuwegung wird um ca. 3 m nach Norden verlegt. Hierüber erfolgen die interne Erschließung, die Ver- und Entsorgung und die Feuerwehrezufahrt. Die Haupt- und Besucherezufahrt erfolgt zentral vor dem Hauptgebäude. Auch die erforderlichen Stellplätze sind im Umfeld des Hauptgebäudes untergebracht, um Verkehre weitgehend aus den rückwärtigen Grundstücksbereichen fernzuhalten.

Vorbild für die Anlage war die Atmosphäre niedersächsischer Hofanlage mit ihren großen repräsentativen zur Straße orientierten Wohnwirtschaftsgebäuden und den hofbildenden Nebenanlagen. Grundgedanke bei den Planungen der AWO ist es, nicht einfach nur an einem Ort zu bauen, sondern mit der Einrichtung auch einen besonderen Ort mit einer entsprechend positiven Ausstrahlung auf das gesamte Ortsgefüge zu schaffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auch in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sollte für die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben der Bezug auf § 9 BauGB und die Festsetzung von Gebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen, wenngleich dies nicht zwingend erforderlich ist.

Vorliegend wird, da es sich um einen durchaus besonderen Typus des Wohnens handelt und in Anlehnung an die Darstellung des Flächennutzungsplanes, ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der konkreten und vorhabenbezogenen Zweckbestimmung Pflege und Wohnen festgesetzt.

Hinsichtlich der Nutzungen sind Einrichtungen für Pflege, Tagespflege, betreutes Wohnen und Wohnen sowie untergeordnet zugeordnete Dienstleistungen wie beispielsweise Café, Krankengymnastik, Fußpflege oder Friseur zulässig.

Dies entspricht dem zuvor erläuterten Nutzungskonzept und dem vorliegenden Entwurf der AWO für die geplante Senioren- und Pflegeeinrichtung. Gleichzeitig wird im Hinblick auf die sich derzeit doch sehr verändernde Pflegelandschaft eine gewisse Flexibilität für zukünftige Nutzungen z. B. weitere Wohnkonzepte wie Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WG's oder andere betreute Wohnformen ermöglicht.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der vorliegenden Planung wird für den rückwärtigen Gebäuderiegel zur freien Landschaft und das zur Straße „Bremer Berg“ orientierte Hauptgebäude des Seniorenzentrums eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

Für die kleinteilige Reihenhausbebauung im mittleren Grundstücksbereich bleiben die Gebäudelänge unter 50 m, so dass hier eine sog. offene Bauweise (o) festgesetzt wird.

Die Baugrenzen folgen in großzügigem Verlauf den einzelnen Baukörpern. Dadurch wird sichergestellt, dass gegliederte, separate Baukörper entstehen, zugleich die gewünschten Freibereiche gesichert werden und so das städtebauliche Grundkonzept eingehalten wird. Gleichzeitig bleibt eine gewisse Flexibilität auch im Hinblick auf ggf. zukünftige Anpassungserfordernisse bestehen.

Auf den Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung / Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Die Bebauungsdichte orientiert sich an der näheren Siedlungsstruktur und den Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Um eine im Hinblick auf das Ortsbild angemessene Höhenentwicklung der Baukörper sicherzustellen, werden maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Eine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse erfolgt, weil sich hieraus auch ein Einfluss auf die Fassadengliederung ergibt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Zur eindeutigen Bestimmung sind die Trauf- und Firsthöhen in Metern üNN festgesetzt. Aufgrund der bewegten Geländetopografie wird dabei ein Spielraum von ca. einem Meter berücksichtigt.

Als Referenzhöhenlage wurde zur Verdeutlichung ein Höhenfestpunkt mit einer Höhe von 30,27 m üNN an der südlichen Grundstückszufahrt übernommen und festgesetzt.

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude liegt bei Höhen zwischen ca. 29,60 (nördliches Gebäude) bis etwa 30,00 m üNN (südliches Gebäude) und somit unterhalb des Bezugspunktes. Das Gelände liegt, außer in den Eingangsbereichen, in der Regel etwa weitere 20-30 cm tiefer als der Fertigfußboden.

Die Traufhöhe ist durch den Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt.

Somit ist der Spielraum der Höhenentwicklung der Baukörper eng begrenzt.

Zur städtebaulichen Gliederung wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes im Hinblick auf die Geschossigkeit und die Festsetzungen zur Gebäudehöhe unterschiedlich festgesetzt. Darüber hinaus wird auch hinsichtlich der Bauweise (s. offene und abweichende Bauweise) differenziert.

Die Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen werden daher gem. § 16 Abs. 5 BauNVO zeichnerisch voneinander abgegrenzt (sog. „Knödellinie“/ Planzeichen 15.14 gem. Planzeichenverordnung/ PlanzV).

Für die GRZ wird innerhalb des Plangebietes eine einheitlich GRZ von 0,4 vorgesehen. Eine differenzierte Gliederung innerhalb der Grundstücksflächen, die durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen definiert sind, wird vorliegend als nicht erforderlich angesehen. Wesentlich ist die Gesamtsumme der zulässigen Grundflächen.

Zur Klarstellung wird daher festgesetzt, dass Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bezogen auf die gesamte Sondergebietsfläche und somit bezogen auf das gesamte Baugrundstück zu ermitteln ist.

Entsprechend § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur freien Landschaft nach Norden und Westen wird eine Randeingrünung aus standortgerechten/ standortheimischen Gehölzen geschaffen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit entsprechender Pflanzbindung festgesetzt. Art, Umfang und Qualität der Maßnahme wird textlich festgesetzt. Die Breite beträgt im Regelfall 5 m und wird nur im Bereich der Zufahrt verringert, um an von der Straße gut zu erreichender Stelle Lagerflächen, z.B. für Müll und Wertstoffe unterzubringen. Vorgesehen ist die Unterbringung in einem ansprechend gestalteten, niedrigen Gebäude, so dass die abschirmende Wirkung unterstützt wird, ohne negativ auf das Ortsbild einzuwirken.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist als Freiflächenanlage derzeit ein Freisitz ggf. mit Übergang zum angrenzenden „Alten Kirchweg“ vorgesehen, der die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft voraussichtlich überlagert. Festgesetzt wird daher, dass eine Überbauung durch Freiflächenanlagen oder untergeordnete Bauteile auf max. 50 m² zulässig ist.

Die AWO legt besonderen Wert auf eine hohe Aufenthaltsqualität und eine ansprechende Gestaltung der Außenbereiche. Für das Plangebiet wird im Zusammenhang mit dem VEP ein differenzierter Grün- und Freiflächenplan erstellt. Von weitergehenden Festsetzungen wird daher im Zuge dieser Bauleitplanung abgesehen.

4.5 Umsetzung der Planung

Dem Bebauungsplan liegt ein detaillierter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugrunde der hinsichtlich der Darstellung bereits annähernd einen Bauantragstand vorweist.

Bei einem Objekt diese Größenordnung können sich im weiteren Planungsverlauf, insbesondere durch die Beteiligung der Fachplaner, wie Statiker, Brandschützer, Haustechniker, Küchenplaner Inneneinrichter usw. allerdings ggf. Änderungserfordernisse ergeben.

Sofern die Änderungen geringfügig sind und sich das vorgelegte Entwurfskonzept in seinem Grundsatz nicht erheblich ändert, sollen diese zulässig sein.

Die Gemeinde kann gem. § 12 Abs. 3a BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine allgemeine Nutzung unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB mit Verweis auf die Festlegungen des Durchführungsvertrages festsetzen.

Davon wird, wie bereits eingangs aufgeführt, hier Gebrauch gemacht. Auch textlich festgesetzt wird daher, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird damit de facto Bestandteil des Durchführungsvertrages. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass bei kleineren Änderungen nur der Durchführungsvertrag anzupassen ist und kein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Im Durchführungsvertrag kann hierzu z.B. konkretisierend festgelegt werden, ob und welche bauablaufbedingten, geringfügigen Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan (z.B. hinsichtlich der Außenabmessungen, der Öffnungsmaße oder der Fassadengliederung) im Einvernehmen mit der Gemeinde Marklohe zulässig sind, sofern sich diese im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans bewegen. Die Gemeinde behält die Entscheidungsbefugnis und somit die Planungshoheit.

Der Durchführungsvertrag ist zwingend vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher direkt über die Straße „Bremer Berg“. Im VEP vorgesehen sind, wie zuvor erläutert, zwei separate Zufahrten, um Bewohner- und Besucher- sowie Ver- und Entsorgungsverkehre weitgehend voneinander zu trennen.

Um die Begrenzung auf zwei Zufahren dauerhaft zu sichern, werden für die verbleibenden Bereiche Ein- und Ausfahrten zur Straße „Bremer Berg“ ausgeschlossen.

Gemeinsam mit der sich derzeit auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Bremer Berg“ entwickelnden Bebauung entsteht ein geschlossener Bebauungszusammenhang.

Eine beidseitige Bebauung wirkt in der Regel geschwindigkeitsreduzierend, so dass sich mit Blick auf die nahegelegene Grundschule und den Kindergarten „Am Dobben“ bezüglich der Verkehrssicherheit ein positiver Effekt ergeben dürfte.

Das durch das Vorhaben selbst verursachte Verkehrsaufkommen wird sich in Grenzen halten. Besucher- und Anlieferverkehre erfolgen zudem zu anderen Zeiten als der Schul- und Kindergartenbetrieb, so dass es hier zu keinen relevanten Überschneidungen kommen wird.

4.7 Baugestalt

Die Fassaden der Gebäude in der näheren Umgebung des Plangebiets weisen durchaus heterogene Strukturen auf. Darüber hinaus wurden im Zusammengang mit der Aufstellung der benachbarten Bebauungspläne keinerlei Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper beschlossen.

Da es sich um eine vorhabenbezogene Planung handelt, in der der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes ist und in der das Vorhaben über einen Durchführungsvertrag abgesichert wird, kann auf ergänzende gestalterische Vorgaben verzichtet werden.

4.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen, die entsprechend erweitert werden können.

Schutz der Fernwassertransportleitung

In ca. 1,50 m Abstand vom Vorhabengrundstück verläuft innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche am östlichen Rand der Straße „Bremer Berg“ (ehem. B6) eine unterirdische Hauptversorgungsleitung der Harzwasserwerke GmbH. Es handelt sich um die Wassertransportleitung Söse - Nord, Nennweite 575 mm. Oberhalb parallel der Leitung ist ein betriebseigenes Steuer- und Fernmeldekabel verlegt.

Die Anlagen befinden sich in einem 6 m breiten Schutzstreifen der durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert ist. Die genaue Lage konnte im Zuge der Erstellung der Plangrundlagen nicht aktuell festgestellt werden. Der angenommene Leitungsverlauf ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Vereinbart ist, dass im Zusammenhang mit der Herstellung der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Mitwirkung des Wasserverbands eine Suchschachtung zur Erfassung der genauen Lage erfolgt.

Grundsätzlich dürfen Veränderungen im Schutzstreifen nur mit Zustimmung der Harzwasserwerke durchgeführt werden. Auf der Planzeichnung wird entsprechend darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Wassertransportleitung Söse – Nord jegliche Erschließungsarbeiten im Bereich der Straße „Bremer Berg“ im Vorfeld mit den Harzwasserwerken als Leitungsbetreiber abzustimmen sind.

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

Strom-, Trinkwasser- und Telekommunikationsanschlüsse können nach Angaben der Versorger durch Anbindung an den Bestand in der Straße „Am Dobben“ erfolgen.

Entsprechende Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und den Versorgern erfolgen derzeit parallel zur Aufstellung dieser Bauleitplanung.

Abwasserbeseitigung

Im Zuge erfolgter und geplanter Baumaßnahme in der gegenüber des Plangebietes liegenden Straße „Am Dobben“ wurde ein neuer Schmutzwasserkanal gelegt, an den die Schmutzwasserleitung aus dem Vorhabengebiet angeschlossen werden kann.

Oberflächenentwässerung

Vorgesehen ist die weitgehenden Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück. Nach derzeitigem Stand wird die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens nicht erforderlich. Aufgrund der hohen möglichen Grundwasserstände ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur über flache Rigolen oder Mulden im Norden und Osten des Grundstücks möglich.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Zusammenhang mit der Bauantragsstellung ein Genehmigungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nienburg zu stellen, in dem die entsprechenden Berechnungen vorzuweisen sind.

Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung werden die Leitungen derzeit seitens der Gemeinde erweitert und führen dann am Vorhabengebiet entlang. Ein zu errichtender Hydrant dient zugleich der Versorgung der angrenzenden Baugrundstücke und wird durch die Gemeinde gesetzt, ein weiterer ist durch den Vorhabenträger auf dem eigenen Grundstück zu erstellen.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Nienburg. Abfall- und Wertstoffbehälter werden straßennah im Südwesten des Vorhabengebiets angeordnet. Die Erschließung erfolgt über eine separate Zufahrt. Die problemlose Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge wurden in der Planung durch Vorhalten entsprechender Rangierflächen berücksichtigt.

4.9 Denkmalschutz / Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Nördlich des Plangebietes ist ein Urnenfriedhof der ausgehenden Bronze- und frühen Eisenzeit bekannt (Marklohe FStNr. 11). Weitere ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind angesichts der Lage am historischen „Alten Kirchweg“ und der Nähe zum Ortskern wahrscheinlich. Entsprechend hat die Untere Denkmalschutzbehörde im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass auch aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes archäologische Grabungsfunde und historische Quellen vorliegen. Nördlich der Fundstelle befindet sich der Urnenfriedhof, dessen Ausläufer sich möglicherweise auch in den Fundstellen westlich davon (Lemke FStNrn. 22 und 23) zeigen. Östlich des Plangebietes sind Fundstreuungen aus der Vorrömischen Eisenzeit, der Römischen Kaiserzeit und aus dem Mittelalter bekannt (Marklohe FStNr. 20) und im Süden liegt ein weiterer prähistorischer Urnenfriedhof (Lemke FStNr. 11). Neben den urgeschichtlichen Sepulkral-Befunden liegt das Plangebiet im Bereich des historischen Ortskerns von Lemke, der bereits 1241 urkundlich ersterwähnt wird. Mittelalterliche Bebauung oder infrastrukturelle Befunde deuten sich in den genannten Fundstreuungen (Lemke FStNr. 23 und Marklohe FStNr. 20) an. Die genannten Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Im Verlauf der geplanten Baumaßnahmen ist daher mit dem Auftreten weiterer archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Genauere Angaben zur möglichen Ausdehnung und zum Erhaltungsgrad potenzieller Fundstelle sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt ohne weitere Untersuchungen nicht möglich.

Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten besteht die Gefahr, dass archäologische Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört werden. Daher sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes weitestgehend zu minimieren und zu gewährleisten, dass Fundstellen umfassend archäologisch untersucht und erfasst werden können.

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen ist. Auf der Planzeichnung erfolgt hierzu ein entsprechender Hinweis.

Es ist davon auszugehen, dass vor Baubeginn eine archäologische Sondage erforderlich wird. Sollten sich im Zuge dessen konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen ergeben, sind alle Erdarbeiten entsprechend fachlich zu begleiten.

Vorsorglich wird ein allgemeiner Hinweis zum Vorgehen bei Bodenfunden ergänzt.

Werden bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten, so sind diese gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg angezeigt werden. Bodenfunde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen.

4.10 Kampfmittel und sonstige Altlasten

Für das Plangebiet bestand ein zunächst vager Kampfmittelverdacht, so dass beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen eine Luftbildauswertung nach § 3 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) beantragt wurde.

Im Ergebnis der Luftbildauswertung wird seitens der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde für größere Teilflächen im Norden des Plangebietes eine Sondierung empfohlen, da sich hier ehemals eine Flakstellung befand. Die Sondierung erfolgt vor Erschließungsbeginn in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren Verdachtsflächen zu Altlasten, Altstandorten und Altablagerungen vorhanden (vgl. auch Angaben zur erfolgten Baugrunduntersuchung unter 2.2). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten wider Erwarten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

4.11 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet sowie seine nähere Umgebung werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die geplante Randeingrünung dient der Abschirmung dieser Bereiche und der attraktiven Ortsrandgestaltung.

In Anbetracht der in der Umgebung bereits bestehenden Bebauung (Supermärkte, Gewerbebetriebe, Oberschule mit Sportanlagen) ist das Ortsbild bereits deutlich vorgeprägt. In der Gesamtbetrachtung mit der weiteren baulichen Entwicklung im Bereich der Straße „Am Dobben“ und den Erweiterungsabsichten der Gemeinde für die angrenzende Sportanlage verschiebt sich der Ortsrand und das Plangebiet rückt deutlich in den zentralen Bebauungszusammenhang.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Staffelung der Baukörper vor. Das an der Straße „Bremer Berg“ gelegene Pflegeheim wird zukünftig schon angesichts der erforderlichen Größe und Kubatur als städtebaulich wirksame Dominante die Ortseinfahrt nach Lemke prägen.

Umgebend zulässig sind Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 9 m ohne Vorgabe einer Geschossigkeit. Im Zuge dieser vorhabenbezogenen Planung wurden bewusst geneigte Dächer vorgesehen und entsprechend Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die aus dem Straßenraum wahrnehmbare Höhe ist in der Regel die Traufhöhe, die vorliegend ca. 9,60 m betragen wird. Die geplante Firsthöhe von ca. 13,00 m wird hingegen eher aus einiger Entfernung das Ortsbild prägen und verleiht dem Baukörper eine angemessene, nicht zu gedrungene Proportion. Der Baukörper wird etwas tiefer als das Straßenniveau liegen. Durch die vorgelagerte Zufahrt und die parkartige Gestaltung des Vorbereiches wird das Ortsbild deutlich positiv geprägt. Im Zusammenhang mit der sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite derzeit ebenfalls entwickelnden Bebauung entsteht ein angemessener, gefasster Straßenraum.

Die rückwärtige Bebauung ist deutlich kleinteiliger. Durch die Höhendifferenz auf dem Gelände, „schiebt“ sich die Bebauung im Norden etwas in den Hang und wird daher aus Richtung der Oberschule und den zukünftigen Sportanlagen deutlich niedriger wirken.

Der entstehende Hang wird entsprechend des vorliegenden Grünkonzeptes bepflanzt.

Dadurch und durch die vollständige Orientierung der Baukörper zum ruhigen Innenhof ergibt sich eine wirksame Abschirmung nach Nordosten und Nordwesten.

Negative Fernwirkungen können weitgehend vermieden werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erwartet.

4.12 Artenschutz

Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche Fläche ausschließlich einförmige Strukturen auf. Baumbestand innerhalb des Plangebietes liegt nicht vor. Eine besondere Bedeutung als Habitat für Arten und Lebensgemeinschaften wird daher derzeit nicht gesehen.

4.13 Immissionsschutz

Schalltechnische Untersuchung

Die TÜV Nord Umweltschutz GmbH und Co. KG Hannover die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen durch Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm zu ermitteln und zu beurteilen.

Im Sondergebiet Pflege und Wohnen überwiegen Wohnnutzungen. Entsprechend wurden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) bei der Beurteilung zugrunde gelegt.

Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm von der Straße „Bremer Berg“ (im Gutachten noch Bremer Straße genannt) vorbelastet ist und die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm an den der Straße zugewandten Hausfassaden bei der Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ überschritten werden. Allerdings werden die Grenzwerte der 16. BImSchV mit Ausnahme von Haus 1 eingehalten.

Bei Außenlärmpegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der nördliche Teil des Bebauungsplans ist daher als „von Verkehrslärm vorbelastet“ zu kennzeichnen. Der Schutz der Nachtruhe kann hier durch baulichen Schallschutz (passive Schallschutzmaßnahmen) in Form von schalldämpfenden Zuluftelementen (Flüsterlüfter o.ä.) für Schlafräume, deren Fenster zur Bremer Straße weisen, gewährleistet werden.

Die Geräuschemissionen im Plangebiet durch die benachbarten Gewerbeflächen im Westen und Osten überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet weder zur Tag- noch zur Nachtzeit für die Gebietskategorie „allgemeines Wohngebiet (WA)“.

Auch die Geräuschemissionen durch die bestehende nördlich gelegene Sportanlage sowie deren geplante Erweiterung unterschreiten die Immissionsgrenzwerte (50 dB(A)) gemäß den Regelungen der 18. BImSchV deutlich im gesamten Plangebiet. Maßgeblich für die Geräuschemissionen im Plangebiet ist die Nutzung des Spielfeldes bei (zuschauerträchtigen) Fußballpunktspielen. In den Berechnungen wurde als maßgeblicher Beurteilungszeitraum die „Ruhezeit“ tagsüber untersucht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. ein Lärmschutzwall o.ä. werden für das Plangebiet nicht erforderlich.

In die Planzeichnung wurden die Lärmpegelbereiche gem. gutachterlicher Ermittlung nachrichtlich übernommen und entsprechende textliche Festsetzungen zum Immissionschutz getroffen.

Untersuchung hinsichtlich Lichtimmissionen

Da durch die Flutlichtanlagen der bestehenden und geplanten Außensportflächen Lichtimmissionen für das geplante Vorhaben relevant sein können, wurde hierzu ebenfalls die TÜV Nord Umweltschutz GmbH und Co. KG (Standort Hamburg) mit einer Untersuchung beauftragt.

Bei vorhandenen Anlagen können die Auswirkungen durch Messungen vor Ort untersucht werden. Ausschlaggebend für eine Beurteilung können die konkreten Leuchtenstandorte, die Lichtpunkthöhen, die Neigung der Leuchten und deren Ausstrahlungswinkel, die Lichtverteilung, die verwendeten Leuchtmittel oder auch die Gestaltung der Leuchten selbst sein.

Da für die geplanten Fußballplätze und zugehörige Parkplätze nur skizzenhafte Planungen und somit keine belastbaren Aussagen zu möglichen Flutlichtanlagen vorliegen, kann eine exakte Beurteilung zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgen.

Angesichts der Abstände von über 100 m zum nächstgelegenen geplanten Fußballplatz und über 130 m zum Parkplatz lässt sich aus gutachterlicher Sicht jedoch abschätzen, dass die Immissionsrichtwerte bei geeigneter lichttechnischer Planung der Flutlicht- und sonstigen Beleuchtungsanlagen auch unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs grundsätzlich eingehalten werden können.

Wenn die technische Planung zur Erweiterung der Sportanlagen im Detail erfolgt und die geplanten Leuchten, die Leuchtmittel, ihre Positionen und Ausrichtungen feststehen, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte rechnerisch zu prüfen. Bei Prognose einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte lassen sich dann geeignete, auf das konkrete Vorhaben abgestimmte Anpassungen vornehmen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

Öffentliche Maßnahmen zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 „Seniorenwohnanlage Marklohe“ sind nicht erforderlich.

Die erforderlichen privaten Maßnahmen, insbesondere die Verpflichtung zur Durchführung und Absicherung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, werden im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geregelt, der zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Marklohe vor Satzungsbeschluss geschlossen wird.

5.1 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind in der Hand eines Eigentümers. Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan keine Kosten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich über Durchführungsvertrag zur Übernahme der Planungskosten.

6 Flächenangaben (gerundet)

Sonstiges Sondergebiet: (GRZ 0,4) ca.: (Davon Fläche für die Randeingrünung: ca. 885 m ²)	11.415 m ²
Straßenverkehrsfläche (Bestand) ca.	2.330 m ²
Gesamtsumme ca.	13.745 m²

Diese Planung wurde im Auftrag der Arbeiterwohlfahrt (AWO), Bezirksverband Hannover und im Einvernehmen mit der Gemeinde Marklohe durch das Büro M O R GbR, Rotenburg (Wümme) ausgearbeitet.