



Samtgemeinde Marklohe

-Landkreis Nienburg-

Änderung Nr. B 8 des Flächennutzungsplanes

Teil A: Begründung

(Teil B: Umweltbericht)

Stand: Entwurf 01-10-2019

Samtgemeinde 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

Teil A: Begründung

1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Erfordernis der Planung	1
1.3	Ziele der Planung	1
2	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
3.2	Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans	5
3.3	Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele	5
3.4	Artenschutz	8
4	Städtebauliche Planung und Abwägung	6
4.1	Inhalt der Planung	6
4.2	Aussagen zur Eingriffsregelung	9
5	Flächenangaben	10

Teil B: Umweltbericht

(separat als gemeinsamer Umweltbericht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Seniorenwohnanlage Marklohe“)

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass der Planung

Marklohe erfüllt im Verbund mit Lemke eine Versorgungsfunktion mit grundzentraler Infrastruktur und Einrichtungen für das Gemeindegebiet sowie angrenzende Ortschaften.

In der Gemeinde Marklohe besteht, wie in vielen Kommunen, derzeit eine große Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen und entsprechenden Pflegeeinrichtungen.

Der Arbeiter Wohlfahrt Bezirksverband Hannover e. V. (AWO) plant bereits seit längerem die Sanierung und bedarfsgerechte Umgestaltung einer bestehenden Seniorenwohnanlage in Marklohe. In diesem Zusammenhang wird sich die Zahl der bisherigen Pflegezimmer reduzieren, so dass der Nachfragedruck entsprechend steigt.

Um dem im Zuge der demografischen Entwicklung prognostizierten weiter deutlich steigenden Bedarf, insbesondere an Pflegebetten, gerecht zu werden, beabsichtigt die AWO die Neuerrichtung einer Seniorenwohnanlage mit entsprechenden Einrichtungen für Pflege und Wohnen, für betreutes Wohnen in seniorengerechten und behindertengerechten Wohnungen sowie einer Tagespflegeeinrichtung und Büros.

1.2 Erfordernis der Planung

Zur Entwicklung des Vorhabens „Seniorenwohnanlage Marklohe“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Marklohe wurde 1978 rechtswirksam und 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 vorliegend nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden kann. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Seniorenwohnanlage Marklohe“ der Gemeinde Marklohe wird deshalb der Flächennutzungsplan unter der Nummer B 8 geändert.

1.3 Ziele der Planung

Die Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung für Senioren und die Schaffung seniorengerechter und behindertengerechter Wohnungen im Übergangsbereich der Ortschaften Marklohe und Lemke dient dem Erhalt und der Erweiterung des örtlichen Dienstleistungsangebotes unter Berücksichtigung des demografischen Wandels.

Mit der nachfragegerechten Bereitstellung seniorengerechter Einrichtungen und Angebote soll die grundzentrale Versorgungsfunktion, die Marklohe im Verbund mit Lemke zu erfüllen hat, gestärkt und langfristig gesichert werden.

1.4 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Parallel zu dieser Änderung Nr. B8 des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Marklohe wird durch die Gemeinde Marklohe der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 „Seniorenwohnanlage Marklohe“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemeinde Marklohe östlich der Straße „Bremer Berg“ (ehemals „Bremer Straße“) im Ortsteil Lemke (Gemarkung Lemke, Flur 3) und umfasst eine Fläche von ca. 1,37 ha. Der Geltungsbereich dieser Änderung Nr. B 8 des Flächennutzungsplans umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Fläche des Änderungsbereiches ist mit 1,14 ha in der Flächennutzungsplanänderung etwas kleiner, da die Verkehrsflächen als Bestand nicht einbezogen sind.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Standort der geplanten Seniorenwohnlage befindet sich im Übergangsbereich zwischen den Ortschaften Marklohe und Lemke und wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Östlich außerhalb der Änderungsfläche verläuft der von einer Baumreihe und einem offenen Graben gesäumte „Alte Kirchweg“, der eine wichtige Funktion als öffentliche, fußläufige Verbindung der Ortschaften Lemke und Marklohe hat. Innerhalb des Änderungsbereiches ist kein Baumbestand vorhanden. Der Baumbestand in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich die Oberschule Marklohe mit entsprechenden Außensportanlagen.

Die Gemeinde Marklohe beabsichtigt die Fußballvereine und somit auch den Spielbetrieb der Ortsteile an diesem Standort zusammen zu führen 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 im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob das geplante Vorhaben einer Seniorenwohnanlage ggf. durch eigene Emissionen auf die Umgebung einwirkt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 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). Der Landkreis Nienburg/Weser hat mittlerweile drei Verfahren zur Änderung des RROP sowie die Neuaufstellung des RROP 2019 eingeleitet. Das LROP regelt die großräumigen, für das Land bedeutsamen Nutzungen und bildet darüber hinaus die Grundlage und den Rahmen für die Regionalen Raumordnungsprogramme, die auf den Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms aufbauen, sie inhaltlich und räumlich konkretisieren und um regionale Aussagen ergänzen.

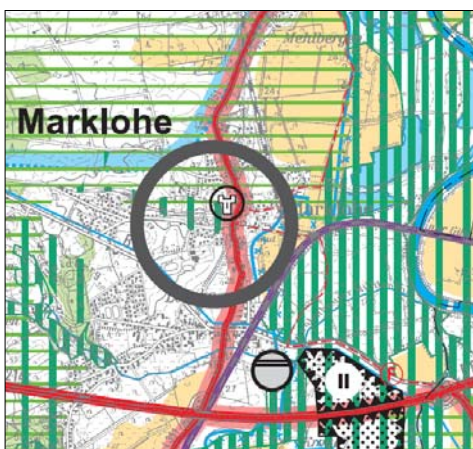


Abb. 1: Auszug aus dem RROP 2003 für den Landkreis Nienburg/Weser / ohne Maßstab

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. Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die nachstehenden Festlegungen des LROP sowie RROP 2003 für den Landkreis Nienburg/Weser relevant:

Räumliche Struktur

Gem. LROP sind bei allen Planungen und Maßnahmen die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung zu berücksichtigen.

Auch das RROP führt hierzu aus, dass in allen Teilräumen des Landkreises gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen und dabei Gestaltungs- und Entwicklungschancen für zukünftige Generationen zu berücksichtigen sind.

Dabei sind im Zuge der demografischen Entwicklung und der Bevölkerungsstruktur insbesondere auch die Auswirkungen auf den sich verändernden Wohnraumbedarf zu berücksichtigen. Die Siedlungsentwicklung hat sich dabei vorrangig an den zentralen Orten des Landkreises auszurichten, um u. a. die Auslastung und Tragfähigkeit der Infra- und Versorgungsstrukturen zu gewährleisten. Die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung ist dabei bedarfsgerecht auszubauen, damit die zentralen Orte als Versorgungsstützpunkte gestärkt werden.

Dabei sind regionale Besonderheiten und örtliche Entwicklungspotenziale im Hinblick auf die Verbesserung von Lebensbedingungen zu nutzen und zu fördern.

Siedlungsentwicklung

In der Siedlungsstruktur sollen gem. LROP gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Dabei ist eine angemessene Ausstattung und Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

Grundsätzlich sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Das RROP führt hierzu konkretisierend aus, dass der Flächenverbrauch für die Schaffung neuer Siedlungsflächen durch die Nachnutzung von Konversionsflächen und anderen Siedlungsbrachen möglichst geringgehalten werden soll. Ein sparsamer Flächenverbrauch soll darüber hinaus durch die Anwendung verdichteter Bauformen insbesondere in Zentralen Orte gewährleistet werden, auf die die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren ist.

Die städtebauliche Entwicklung ist umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht auszurichten und so zu gestalten, dass eine vielfältige, ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung mit Regionalbezug entwickelt wird.

Die Siedlungsbereiche sind durch die Anpflanzung standortheimischer Gehölze einzubinden, um so die Übergänge zur freien Landschaft zu sichern und attraktiv zu gestalten.

Natürliche und raumstrukturelle Standortvoraussetzungen

Die Entwicklung der Wirtschaft und der Infrastrukturen ist nach dem RROP mit den sozialen und ökologischen Erfordernissen abzustimmen und soll die natürlichen Lebensgrundlagen möglichst wenig beeinträchtigen. Dabei sind das Gemeinwohl und die regionale Gesamtentwicklung im Auge zu behalten.

Bodenschutz

Bodenverluste durch Flächeninanspruchnahme für den Ausbau von Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sind nach dem RROP auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Möglichkeiten zur Entsiegelung von Flächen sind zu nutzen.

Schutz der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter

Im RROP wird ausgeführt, dass kulturelle Sachgüter nach Möglichkeit im Ensemble und an ihrem ursprünglichen Standort zu sichern sind. Die Siedlungsstruktur ist dabei so weiterzuentwickeln, dass sie sich in die historisch gewachsene Kulturlandschaft einfügt und kulturelle Sachgüter erhalten werden.

Wasserwirtschaft

Das Maß der Versiegelung ist gem. RROP möglichst klein zu halten. Die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung sind, soweit der Grundwasserschutz dem nicht entgegensteht, vorrangig zu nutzen. Zur Vermeidung eines beschleunigten Wasserabflusses ist die Einrichtung von Regenrückhaltebecken anzustreben.

Daseinsvorsorge

Zur Entwicklung der zentralen Orte legt das LROP fest, dass die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln ist.

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen dabei allen in allen Teilräumen, unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht und in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen dabei frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im jeweiligen kommunalen Verflechtungsbereich auszurichten.

Im RROP wird hierzu unter dem Punkt Bildung, Kultur, Soziales noch ausgeführt, dass das Netz der sozialen Einrichtungen, vor allem Einrichtungen der Familien-, Alten- und Behindertenpflege sowie der Kindertagesstätten und der ärztlichen Grundversorgung, an den zentralen Orten zu bündeln und ggf. durch dezentrale Strukturen zu ergänzen ist.

Fazit

Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sind im Sinne einer langfristigen, wirtschaftlichen und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vorrangig die Ziele der Innenentwicklung, einhergehend mit der Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, umzusetzen.

Mit der vorliegenden Planung sollen nun Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Gemäß der demografischen Entwicklung und einer zunehmend älter werdenden Gesellschaft, aber auch unter dem Aspekt der Inklusion, haben barrierefreie, altersgerechte und inklusive Einrichtungen einen besonderen Stellenwert und sind vorrangig in den zentralen Orten in ausreichendem Umfang vorzuhalten.

Bereits heute ist die Nachfrage nach seniorengerechten, kleinen Wohneinheiten sowie nach Pflegeplätzen sowohl in der stationären Pflege als auch in Tagespflege überdurchschnittlich groß. Das resultiert neben der steigenden Anzahl vor allem älterer Menschen auch aus neuen und höheren Anforderungen für Pflegeeinrichtungen. In vielen Einrichtungen stehen umfassende Sanierungen an, in deren Zusammenhang sich voraussichtlich die Zahl der Pflegezimmer z. B. auch durch die weitgehende Abschaffung von Mehrbettzimmern, deutlich reduzieren wird. Darüber hinaus gibt es neue Wohnformen, wie

betreutes Wohnen sowohl in autarken Wohneinheiten oder aber in gemeinschaftlichen Wohngruppen sowie weitere neue Pflegekonzepte und –ansätze, denen zukünftig Rechnung zu tragen ist.

Auch in der Gemeinde Marklohe besteht durch die Sanierungsabsichten der AWO in ihrem Gebäudebestand und dem Wegfall von Pflegezimmern in diesem Zusammenhang ein hoher Nachfragedruck.

Das Bestreben in der Gemeinde Marklohe nachfragegerecht an zentraler Stelle Angebote für betreutes Wohnen und eine örtliche Seniorenpflegeeinrichtung zu schaffen entspricht daher den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt die demografische Entwicklung. Das geplante Vorhaben sieht eine verdichtete Bauweise vor, die allerdings gemäß dem sehr dörflich geprägten Umfeld angemessen und maßvoll entwickelt wurde und sich unter städtebaulichen Aspekten gut in die Umgebung einfügt.

3.2 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Marklohe wurde 1978 rechtswirksam und 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 vorliegend nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden kann. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb der Flächennutzungsplan unter der Nummer B 8 geändert.

Entlang der Straße „Bremer Berg“ verläuft eine Fernwasserleitung der Harzwasserwerke GmbH, die als unterirdische Hauptversorgungsleitung im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt ist.

Innerhalb der Grünflächen nordwestlich des Änderungsbereiches ist ein Urnenfriedhof dargestellt, der in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele

Nach dem Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Nienburg mit Stand Entwurf 2018 ist das Plangebiet Landschaftseinheit Nienburger-Syker Geest (4) im Übergangsbereich zu den Niederungsbächen der Geest (5). Vorliegend grenzt ein Graben unmittelbar an den Änderungsbereich.

Der Boden wird derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt. Entsprechend wird den Bioptopen im Änderungsbereich nur eine sehr geringe Bedeutung zugewiesen. Östlich des Änderungsbereiches verläuft der von einer Baumreihe und einem offenen Graben gesäumten „Alte Kirchweg“ als Fußwegeverbindung. Baumreihe und Graben sind als Biotope mittlerer Bedeutung erfasst.

Als potenzielle natürliche Vegetation (pnV)¹ wird ein Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes kartiert.

Die Nienburger-Syker Geest ist vorwiegend durch Podsol-Böden geprägt und auch der Änderungsbereich ist als Podsolboden eingestuft. Es handelt sich um vergleichsweise nährstoffarme, saure Böden mit hohem Sandanteil. Als mittlerer, trockener und nährstoffarmer Boden mit einem geringen pH-Wert wird er gemäß LRP als Sonderstandort eingestuft. Die Böden weisen einen geringen Kapillaraufstieg auf, haben eine geringe Speicherkapazität für Bodenwasser und zeichnen sich durch eine geringe bis mittlere potenzielle Grundwasserneubildung und ein hohes Nitratauswaschungsrisiko aus. Die Bodenfruchtbarkeit ist als nur gering einzustufen.

Östlich des Änderungsgebietes bzw. des Grabens grenzt ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Weser an. Der Änderungsbereich befindet sich vollständig außerhalb des Hochwasserschutzbereiches.

¹ pnV: Endzustand der Vegetation, den man ohne menschliche Eingriffe im Gebiet erwarten würde.

Ausgewiesene Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Änderungsbereich selbst werden im LRP keine Entwicklungszielvorgaben getroffen. Etwas weiter nördlich liegende Grünlandflächen sowie nahe potenzielle Überschwemmungsgebiete sind als Gebiete mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope zu sichern. Die umgebenden Graben- und Bachsysteme weisen darüber hinaus eine Eignung für die Verbesserung des Biotopverbunds und des Landschaftsbildes auf und sind darüber hinaus ebenfalls als Überschwemmungsbereich zu sichern.

Ansonsten werden keine besonderen Aussagen zum Biotopverbundkonzept oder zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Änderungsbereich und in der näheren Umgebung getroffen.

Östlich, zwischen den der Ortslagen Marklohe und Lemke und der Weser, liegen das Naturschutzgebiet Lemker Marsch (NSG HA-151) sowie das Landschaftsschutzgebiet Wessermarsch (LSG-NI-53 LSG). Westlich Lemkes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Heidberg Wohlenhausen (LSG-NI-26).

Der Änderungsbereich hält einen Abstand mind. 500 m zu diesen Gebieten und ist zudem durch bebaute Siedlungsbereiche von Ihnen getrennt.

Es sind daher keine besonders schutzwürdigen Bereiche betroffen. Es besteht kein Verdacht auf schutzwürdigen Böden und es sind keine Naturdenkmäler bekannt.

4 Städtebauliche Planung und Abwägung

Größe:	ca. 1,14 ha
Lage:	Siedlungsrand
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Mischgebiete, Landwirtschaft, Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Schule, Kindergarten, Sporthalle, Dorfgemeinschaftshaus und Reithalle, Grünflächen für Sport- und Tennisplätze sowie ein bekannter Urnenfriedhof
Allgem. Entwicklungsziel:	Ansiedlung / Neubau einer Pflegeeinrichtung für Senioren und die Schaffung senioren- und behindertengerechter Wohnungen im Übergangsbereich der Ortschaften Marklohe und Lemke
bisherige FNP-Darstellung:	Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Schule, Kindergarten, Sporthalle, Dorfgemeinschaftshaus
neue FNP-Darstellung:	Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Pflege und Wohnen
Erschließung:	unmittelbar über die Straße „Bremer Berg“
Siedlungsgefüge:	Bebauungsstruktur südlich der Straße „Bremer Berg“ bereits vorhanden, Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen und Ausbildung des Siedlungsrandes
Nutzungskonflikte / Immissionsschutz:	Geräuschimmissionen durch geplanten Sportplatz (s. auch Lichtimmissionen), benachbarte Gewerbeflächen und Verkehr, Emissionen durch den Betrieb der Seniorenwohnanlage, Denkmalschutz s. Urnengräber usw., landwirtschaftliche Nutzung, Kampfmittelbelastungen möglich
Ver- und Entsorgung:	Anbindung an erweiterungsfähigen Bestand grundsätzlich möglich
Natur und Landschaft:	Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlung, keine Baumbestände, Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist zu prüfen
Raumordnung u. Landesplanung:	Marklohe ist im Verbund mit Lemke als Kernort mit den Aufgaben eines Grundzentrums, Planung dient der bedarfsgerechten Erweiterung bzw. der Sicherung der Angebote an seniorengerechtem Wohnraum und Pflegeplätzen und ergänzt die grundzentralen Infrastrukturen sinnvoll
Eingriffsregelung:	Ausgleich für Neuversiegelung erforderlich

4.1 Inhalt der Planung

Durch die Planung soll ein bestehendes Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Schule, Kindergarten, Sporthalle, Dorfgemeinschaftshaus in ein Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung Pflege und Wohnen umgewandelt werden. Damit soll die Errichtung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung ermöglicht werden.

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 und der rückwärtigen Grenze des Änderungsbereiches.

Dadurch entsteht an der südlichen Spitze des Grundstücks eine großzügige Freifläche, die als parkartiges Gelände grünplanerisch gestaltet werden sollen und dadurch den Zugang zur Fußwegeverbindung „Alter Kirchweg“ aufwerten wird.

Das hinsichtlich Kubatur und Geschossigkeit größte Gebäude des Gesamtensembles ist das Seniorenzentrum, dass entlang der Straße „Bremer Berg“ angeordnet wird. Hier sollen etwa 64 Pflegezimmer sowie die Tagespflegeeinrichtung für ca. 16 Plätze untergebracht werden. An zentraler Stelle sollen hier darüber hinaus, wie bereits in der bestehenden Einrichtung, ergänzende Service-, Therapie- und Freizeitangebote sowie der Speisesaal und ein separat zu nutzendes Café untergebracht werden.

Der Hauptbaukörper bildet rückwärtig eine Hofsituation, die im hinteren Bereich des Grundstücks durch zwei kleinteilige, eingeschossige, reihenhausartige Gebäudezeilen ergänzt wird. Den Abschluss zur freien Landschaft im Norden bildet ein zweigeschossiger Gebäuderiegel, in welchem sich, wie auch in den Reihenhäusern, eigenständige Wohnungen für sog. betreutes Wohnen befinden werden. Durch die vorgesehene differenzierte Höhenstaffelung in Verbindung mit einer Randeingrünung des gesamten Areals wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben gut in die Umgebung einfügt.

Verkehr/ Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt direkt über die Straße „Bremer Berg“ von der aus über die Sulinger Straße und die Oylar Str (L351) auf kurzem Wege die B6 als Verbindung zwischen Bremen und Hannover erreicht werden kann.

Um interne Erschließung und Besucherverkehre weitgehende voneinander zu trennen, werden zukünftig zwei Zufahrten auf das Grundstück erforderlich.

Durch die Nähe zur Bundesstraße ist 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“.

Die Anschlüsse der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung an die technischen Infrastrukturen sind angesichts der geringen Größe des Vorhabens durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich.

Immissionsschutz:

Mit Hinblick auf im Änderungsgebiet ggf. zu erwartende Geräuschemissionen durch Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm wurde die TÜV Nord Umweltschutz GmbH und Co. KG Hannover beauftragt, mögliche Beeinträchtigungen zu ermitteln und gutachterlich zu beurteilen. Darüber hinaus wurde geprüft, ob das geplante Vorhaben einer Seniorenwohnanlage ggf. durch eigene Emissionen auf die Umgebung einwirkt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Teilfläche im Süden des Änderungsbereiches entlang der Straße „Bremer Berg“ durch Verkehrslärm vorbelastet ist, so dass hier passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind, die über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt werden.

Die Geräuschemissionen durch die benachbarten Sportanlagen sowie deren geplante Erweiterungen und durch bestehende Gewerbebetriebe in der Umgebung unterschreiten die Immissionsgrenzwerte für den gesamten Änderungsbereich hingegen deutlich.

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

chung beauftragt. Nach Aussagen des Gutachters ist davon auszugehen, dass bei einer entsprechenden Planung der Flutlichtanlagen nach dem Stand der Technik schädliche Umwelteinwirkungen auf den Änderungsbereich nicht zu erwarten sind.

Besondere Immissionsschutzprobleme sind durch die Änderung des Flächennutzungsplans somit nicht zu erwarten. Immissionen, die sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ergeben können, sind typisch für den ländlichen Raum, daher hinzunehmen.

Landwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftlich nutzbare Flächen mit vergleichsweise nährstoffarmen Böden und einer entsprechend als nur gering einzustufenden Bodenfruchtbarkeit in Anspruch genommen. Sie stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung perspektivisch nicht mehr zur Verfügung. Durch das geplante Vorhaben werden gegenüber dem Bestand Flächen für Bebauungen und Erschließungsflächen neu versiegelt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurde dabei – unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse – soweit wie möglich reduziert.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe werden durch die Planung in Ihrer Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt. Eine Kompensation für die durch zukünftige Baumaßnahmen verursachten Eingriffe ist soweit möglich innerhalb des Änderungsbereiches (s. Randeingrünung) vorgesehen.

Natur- und Landschaft / Artenschutz

Da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden, sind erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen nicht zu erwarten. Es geht Lebensraum verloren, der aufgrund der intensiven ackerwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt bedeutsam ist.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich.

Der Änderungsbereich weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ohne Vorkommen von Gehölzstrukturen keine günstigen Habitatbedingungen, die für artenschutzrechtlich relevante geschützte Arten und Lebensgemeinschaften von Bedeutung sind.

Auch Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige gefährdete Arten wurden im Rahmen der Bestandserfassung innerhalb des Änderungsbereiches (vgl. ergänzenden Aussagen hierzu im Umweltbericht) nicht vorgefunden.

Aufgrund der Habitatstrukturen sowie der gegenwärtigen Nutzung bestehen bereits erhebliche Beeinträchtigungen im Vorhabengebiet, so dass aktuell kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für streng oder besonders geschützte Arten vorliegt. Auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden hierzu keine abweichenden Einschätzungen geäußert.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, besonders oder streng geschützter Arten kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung und Beachtung der im Umweltbereich benannten Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

Denkmalschutz

Im Zuge der frühzeitigen Behörden-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat die Untere Denkmalschutzbehörde konkretisierende Aussagen zu denkmalschutzrechtlichen Belangen getroffen. In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches liegen archäologische Grabungsfunde vor. Nördlich dieser Fundstelle ist ein Urnenfriedhof der ausge-

henden Bronze- und frühen Eisenzeit bekannt (Marklohe FStNr. 11). Angesichts der Lage am historischen „Alten Kirchweg“ und der Nähe zum historischen Ortskern von Lemke ist mit dem Auftreten weiterer archäologischer Bodenfunde auch innerhalb des Änderungsbereiches zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Darauf wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Seniorenwohnanlage Marklohe“ entsprechend hingewiesen.

Kampfmittelverdacht

Für das Plangebiet bestand der Verdacht auf Kampfmittelbelastung, der sich nach Auswertung der Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen / Abteilung Kampfmittelbeseitigung bestätigt hat.

Im Norden des Plangebietes befand sich demzufolge eine Flakstellung, so dass die zuständige Gefahrenabwehrbehörde für Teilflächen des Änderungsbereiches eine entsprechende Sondierung empfohlen hat. Diese erfolgt vor Beginn der Erschließungsarbeiten unter Berücksichtigung der oben angeführten denkmalrechtlichen Belange.

Planungsalternativen

Für die Errichtung einer weiteren Seniorenwohnanlage kamen wegen ihrer grundzentralen Funktion insbesondere die Ortschaften Marklohe und Lemke infrage.

Die Gemeinde Marklohe sieht den Erhalt und den Ausbau ihrer sozialen Infrastruktur als wichtige Maßnahme für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung an und unterstützt den Wunsch der AWO, eine weitere Seniorenwohnanlage zu errichten.

In den vergangenen Jahren wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der Samtgemeinde Marklohe ein neues Grundstück gesucht. Dabei wurden verschiedene Standortalternativen geprüft.

Die ersten Planungsüberlegungen resultieren bereits aus dem Jahr 2005. Seinerzeit wurde ein Grundstück mitten im Ortskern von Marklohe favorisiert.

Die Umsetzung der Planung in diesem sehr gut gelegenen, zentralen Bereich musste aufgrund der zu geringen Grundstücksgröße und des für das Vorhaben ungeeigneten Grundstückszuschnitts verworfen werden.

Danach wurde, in nur ca. 250 m Luftlinie zum nun geplanten Standort, ein Grundstück südlich des sog. „Lemker Nordfeldes“ ins Auge gefasst. Durch die Nähe zu den bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben (Tischlerei, Busbetrieb, Supermärkte) gestaltete sich die Planung schwierig. Zudem konnte dort keine Einigung mit den Grundstückseigentümern gefunden werden, so dass der Standort ebenfalls verworfen werden musste.

Ausschlaggebend für die nun getroffene Standortentscheidung waren schließlich die Ansprüche hinsichtlich der erforderlichen Grundstücksgröße, die vergleichsweise Zentralität des Standortes zwischen den Ortschaften Marklohe und Lemke, die gute Verkehrsanbindung aber auch die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen.

4.2 Aussagen zur Eingriffsregelung

Detaillierte Angaben zum Umfang der Eingriffe sowie zum Ausgleich können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gemacht werden, da dieser nur einen relativ unscharfen Rahmen für die Bebauungsplanung vorgibt. Da parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wird die Eingriffsregelung gebündelt und mit der erforderlichen Detaillierung und Verbindlichkeit auf der Ebene des Bebauungsplans zeitgleich abgearbeitet, denn im Bebauungsplan werden verbindliche Festsetzungen getroffen und konkrete Maßnahmen gesichert.

Zusammenfassend lässt sich folgendes feststellen: Die Fläche wird derzeit als Ackerland intensiv bewirtschaftet und weist im Bestand keine höherwertigen Strukturen auf. Die Neubebauung soll mit standortgerechten, heimischen Gehölzen eingegrünt werden, so

dass eine gute Einbettung in die Landschaft gewährleistet wird. Der durch die Planung vorbereitete erhebliche Eingriff beschränkt sich damit im Wesentlichen auf die Bodenversiegelung durch Neubebauung und befestigte Flächen.

Dieser Eingriff kann durch die geplante Randeingrünung teilweise im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. **Der verbleibende Kompensationsbedarf wird im Flächenpool XY-des Landkreises Nienburg ausgeglichen.** Insgesamt ist ein externer Ausgleich für etwa 1.405 Werteinheiten zu schaffen.

5 Flächenangaben

Bestand Flächennutzungsplan	Fläche	Planung	Fläche
Sondergebiet Schule, Kindergarten, Sporthalle, Dorfgemeinschaftshaus ca.	11.415 m ²	Sondergebiet Pflege und Wohnen ca.	11.415 m ²
Gesamt:	11.415 m²		11.415 m²

Die Planung wurde im Auftrag des Arbeiter Wohlfahrt Bezirksverband Hannover e. V. (A-WO) und im Einvernehmen mit der Gemeinde Marklohe durch das Büro MOR GbR Rothenburg ausgearbeitet.