



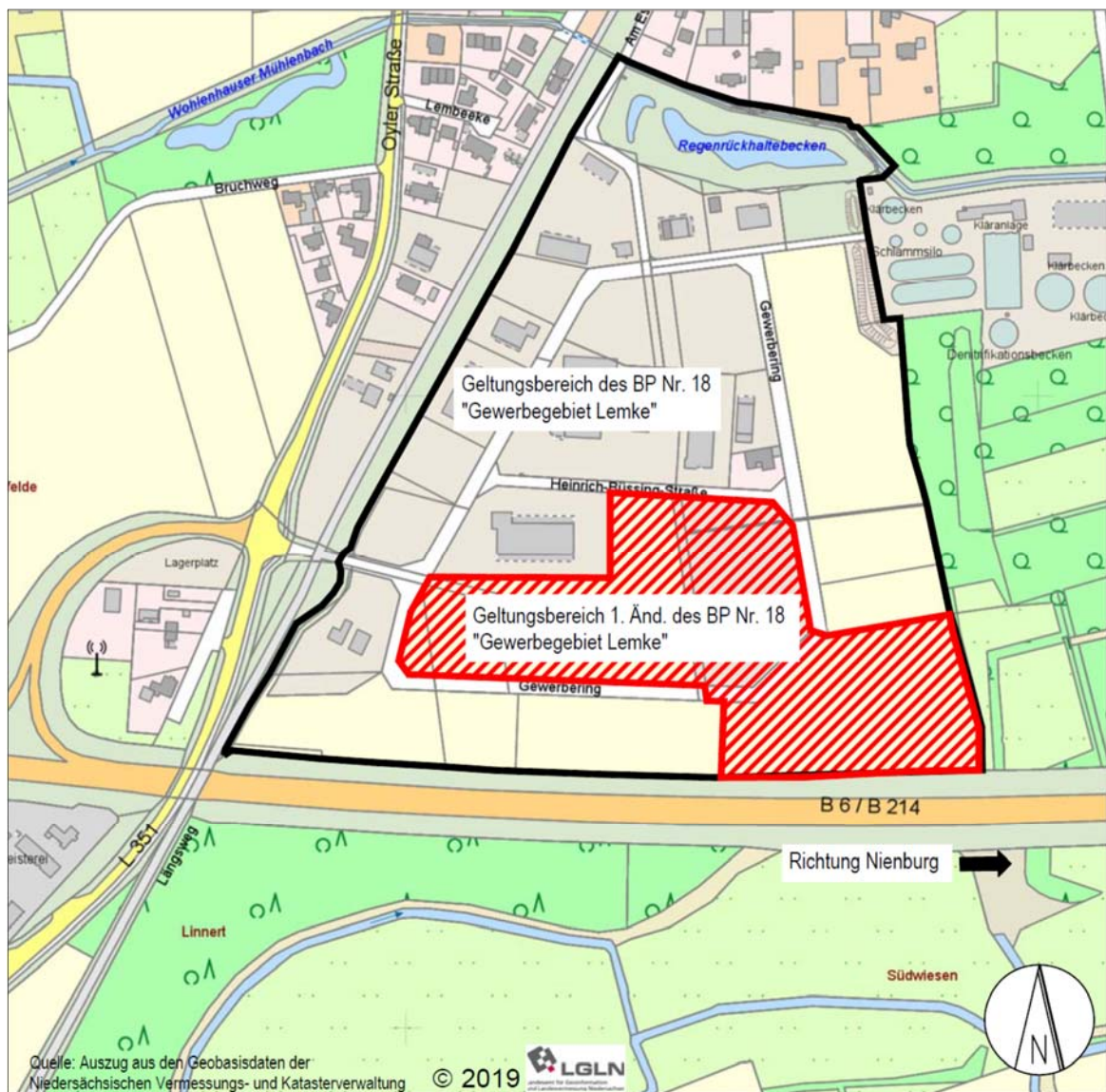
Gemeinde Marklohe  
-Landkreis Nienburg/Weser-

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18

### „Gewerbegebiet Lemke“

### Begründung

Aufgestellt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Stand: Entwurf 30. April 2020

**Gemeinde Marklohe**

Rathausstr. 14, 31608 Marklohe  
Tel. 0 50 21 - 6025-0  
E-Mail: [rathaus@marklohe.de](mailto: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](mailto:info@morarchitekten.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung .....	1
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung .....	2
1.4	Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB .....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>3</b>	<b>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
3.1	Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung .....	7
3.2	Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur .....	7
3.3	Bestehendes Planungsrecht .....	8
<b>4</b>	<b>Erläuterungen zu den Planinhalten</b> .....	<b>9</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Bauweise .....	10
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
4.4	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze .....	11
4.5	Grünordnerische Festsetzungen .....	11
4.6	Ver- und Entsorgung .....	12
4.7	Belange des Umweltschutzes .....	13
<b>5</b>	<b>Eingriff in den Naturhaushalt</b> .....	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Flächenangaben (alle Angaben gerundet)</b> .....	<b>20</b>



## 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
- 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: § 111 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### 1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Lemke und ist Teil des Gewerbegebietes Lemke zwischen der Oyler Straße (L 351) und der B 6.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,48 ha und gliedert sich, getrennt durch die Verkehrsfläche der Straße Gewerbering, in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich.

Der nördlich der Straße Gewerbering liegende Plangebietsteil (Teilfläche 1) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine bestehende gewerbliche Bebauung und die Verkehrsfläche der Heinrich-Büssing-Straße mit ebenfalls angrenzender gewerblicher Bebauung,
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Straße Gewerbering mit angrenzenden noch unbebauten Gewerbeflächen,
- im Süden durch die Verkehrsfläche der Straße Gewerbering mit angrenzenden noch unbebauten Gewerbeflächen und
- im Westen durch die Verkehrsfläche der Straße Gewerbering mit bereits bebauten Gewerbeflächen.

Der südlich der Straße Gewerbering liegende Bereich des Plangebietes (Teilfläche 2) wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch unmittelbar angrenzende noch unbebauten Gewerbeflächen und die Verkehrsfläche der Straße Gewerbering,
- im Osten durch das unmittelbar an das Plangebiet grenzende Landschaftsschutzgebiet „Wesermarsch“ (LSG NI 00053),
- im Süden durch die Trasse der B 6 und
- im Westen durch angrenzende, noch unbebauten Gewerbeflächen.

Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke in die Planung einbezogen:

Landkreis: Nienburg

Gemeinde: Marklohe

Gemarkung: Lemke

Flur: 5

Flurstücke: 107/18; 108/6; 108/7 teilw. (Verkehrsfläche Gewerbering); 108/14; 109/7; 133/4; 134/5; 135/4; 146/9; 148/2 und 149/3.

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

### **1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung**

Der Landkreis Nienburg/Weser ist gem. § 3 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes zur Einrichtung und Unterhaltung einer Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) verpflichtet, damit einheitliche Standards im Brandschutz sichergestellt werden. Zu den Aufgabenfeldern gehören der vorbeugende und abwehrende Brandschutz sowie Rettungsdienst und Katastrophenschutz. Die besonders spezialisierten Mitarbeiter der FTZ prüfen u. a. die Atemschutzgeräte und Schutzmasken der Kollegen, füllen und testen die Atemluftflaschen der Feuerwehren im Kreis, reinigen und reparieren Schläuche, warten Fahrzeuge und sichern insbesondere den Nachschub für die Wehren bei Großfeuerlagen. Darüber hinaus werden Ausbildungslehrgänge durchgeführt.

Der derzeitige Standort der Feuerwehrtechnischen Zentrale an der Verdener Landstraße in Nienburg ist aus verkehrstechnischer und einsatztaktischer Sicht zunehmend eingeschränkt. Sowohl Gebäudebestand als auch die Umfeldbedingungen bieten kein geeignetes Weiterentwicklungspotenzial mehr.

Um die hohen Qualitäts- und Sicherheitsstandards weiter auszubauen zu können, plant der Landkreis Nienburg/Weser im Norden des vorgesehenen Änderungsbereiches (Teilfläche 1) die komplette Neuerrichtung seiner Feuerwehrtechnischen Zentrale zur Unterbringung, Pflege, Wartung und Prüfung der kreiseigenen Fahrzeuge sowie von Gerätschaften und Material. Neben entsprechenden Fahrzeughallen und Werkstattbereichen, sollen auch ausreichende Ausbildungsräume vorgehalten werden.

Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die Errichtung einer Feuerwehrtechnischen Zentrale wurde im Vorfeld der Planung durch den Landkreis Nienburg/Weser geprüft.

Der Standort ist verkehrlich sehr gut angebunden, so dass der zukünftige Einsatzbereich auch hinsichtlich einzuhaltender Hilfsfristen optimal abgedeckt werden kann.

Die Flächengröße ist ausreichend für die Errichtung einer modern ausgestatteten FTZ und bietet langfristig noch Erweiterungspotenziale.

Im südöstlichen Plangebiet (Teilfläche 2) plant die Gemeinde Marklohe die Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Gemeinschaftsräumen für ihre Ortsfeuerwehr und nutzt dabei ebenfalls die gute Erschließungssituation und mögliche Synergieeffekte.

Darüber hinaus soll an diesem Standort perspektivisch als Ergänzung ein Dorfgemeinschaftshaus errichtet werden. Auch hier können sich ggf. Nutzungen innerhalb des Gemeinbedarfs sinnvoll ergänzen.

Teile des bestehenden Gewerbegebietes (Gesamtgröße ca. 22,4 ha) sollen deshalb zur dauerhaften Sicherung der vorgesehenen Einrichtungen für den Landkreis Nienburg/Weser und die Gemeinde Marklohe in Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB umgewandelt werden.

Dies erfordert die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Lemke“ in einer Größenordnung von ca. 5,48 ha.

#### **1.4 Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und weitere Einrichtungen der Dorfgemeinschaft ist mit dem Gebietscharakter des vorliegenden bzw. dann angrenzenden Gewerbegebietes vereinbar.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans gem. §30 BauGB für ein Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Verkehrsflächen sind ausgebaut. Etwa die Hälfte der Bauflächen ist mit Gewerbebetrieben besetzt.

Die überbaubare Fläche, die Erschließungsflächen sowie die wesentlichen städtebaulichen Kennwerte hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden weitgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, so dass die planerische Grundkonzeption erhalten bleibt.

In den derzeit im Plangebiet vorliegenden uneingeschränkten Gewerbegebieten sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können darüber hinaus Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber/ -leiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke oder Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Zulässig sind in Gewerbegebieten demnach sowohl Nutzungen gewerblicher als auch nicht gewerblicher Art. Grundsätzlich kann bei dem sehr breiten zulässigen Nutzungsspektrums des Gewerbegebietes davon ausgegangen werden, dass sich der bestehende

Gebietscharakter durch die Errichtung von Einrichtungen für die Feuerwehr und die in diesem Zusammenhang vorgesehene Umwidmung in Flächen für den Gemeinbedarf nicht wesentlich ändern wird.

Das Nutzungsspektrum (Rettungswachen, Betriebs- und Büroräume, Fahrzeug- und Lagerhallen, Werkstätten, Stellplätze usw.) ist vielmehr ein dem Gewerbegebiet sehr ähnliches. Gleiches gilt auch für das ebenfalls vorgesehene Dorfgemeinschaftshaus dessen zumeist temporäre Nutzung der von Anlagen für kirchliche, kulturelle oder soziale Zwecke nahekommt.

Hinsichtlich ihres Störgrades sind die bestehende und die geplante Nutzung ebenfalls sehr ähnlich gelagert, so dass auch diesbezüglich davon auszugehen ist, dass die Umwidmung von Gewerbegebietsflächen zu Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr die Grundzüge der Planung gem. §13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens darüber hinaus nur möglich, wenn:

1. durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder
3. dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

**Zu 1)** Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) unterliegen.

**Zu 2)** Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (sog. Natura 2000 Gebiete). Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

**Zu 3)** Die Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ bietet keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen und es werden keine weiteren umweltrelevanten Informationen eingeholt.



## 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).

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.

Die Bundesstraße 6 im Süden des Plangebietes sowie die Landesstraße 351 westlich des Plangebietes sind als Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung festgesetzt, entlang derer zudem regional bedeutsame Busverbindungen verlaufen.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Kläranlage Lemke.

Im Westen verläuft zwischen der L 351 und dem Gewerbegebiet die Bahnstrecke 1743 Nienburg–Rahden als eingleisige Nebenbahn, die für Güter- und Museumsverkehr genutzt wird. Auf dem betroffenen Streckenteil Nienburg–Liebenau verkehren regelmäßig Kesselwagenzüge zur Versorgung eines ansässigen Betriebes. Ein taktintensiver Nahversorgungsbetrieb liegt nicht vor.

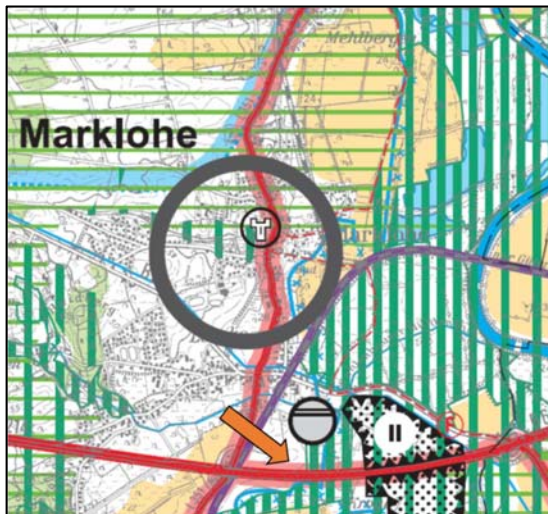


Abb. 1: Auszug aus dem RROP 2003 für den Landkreis Nienburg/Weser mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (s. Pfeil)

Östlich grenzt mit dem Naturschutzgebiet „Wesermarsch“ unmittelbar ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an das bestehende Gewerbegebiet.

Das Vorranggebiet wird durch diese Teiländerung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Weitere Vorrang- oder Vorsorgegebiete sind nicht betroffen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Lemke“ wurde bereits grundsätzlich festgestellt, dass die Schaffung eines Gewerbegebietes in Marklohe als Grundzentrum den Zielen der Raumordnung entspricht.

Kleineren und mittleren Betriebe sollte mit der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen die Möglichkeit zur Erweiterung außerhalb der Ortslagen gegeben werden. Dadurch sollten insbesondere bestehende innerörtliche Gemengelagen entschärft und die Wohnqualität im Kernort verbessert werden.

Der nördliche Teil des Gewerbegebietes ist inzwischen gut zur Hälfte bebaut und es konnten mit der Umsiedelung und Erweiterung von Betrieben etliche wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Landkreis Nienburg hat u. a. die Leistungsfähigkeit seiner technischen Infrastrukturen sicherzustellen. Der erforderliche Neubau einer Feuerwehrtechnischen Zentrale innerhalb eines bereits bestehenden Gewerbegebietes dient vorrangig den Belangen der Feuerwehr und der öffentlichen Sicherheit und entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung. Durch die Nutzung bestehender Strukturen wird unnötiger Flächenverbrauch vermieden und der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf Wohnbereiche oder Bereiche mit besonderer Erholungsfunktion sind durch die gewählte Lage innerhalb eines Gewerbegebietes nicht zu erwarten. Die Planung genügt dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) BauGB.

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

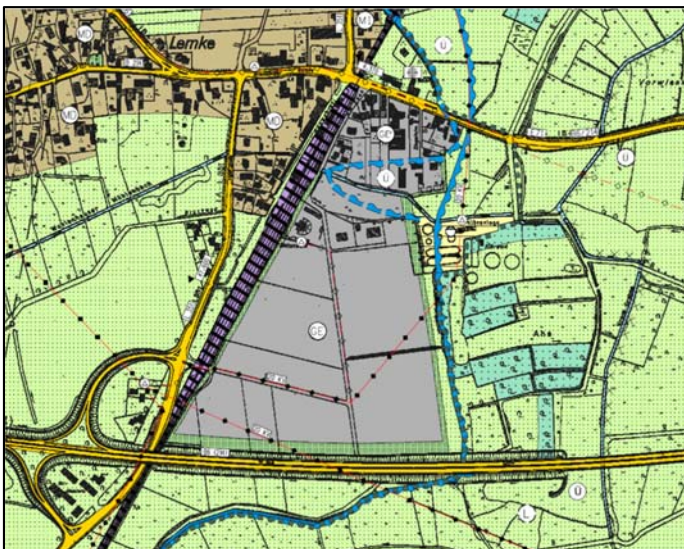


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan / ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Marklohe stellt für die Fläche des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet dar. Unmittelbar östlich grenzt das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Weser an das Plangebiet.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten oberirdischen Versorgungsleitungen sind inzwischen unterirdisch verlegt worden.

Westlich des Plangebietes befinden sich Flächen für Bahnanlagen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind u. a. Gewerbe- und öffentliche Betriebe, Stellplätze und Garagen, Lagerhäuser und -plätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die Vorhaben Feuerwehrtechnische Zentrale Nienburg bzw. Feuerwehrgerätehaus für die Ortsfeuerwehr und Dorfgemeinschaftseinrichtung lassen sich in diesem Nutzungsspektrum weitgehend abbilden, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgeführt wird.

Da durch die Umwidmung von gewerblichen Bauflächen in Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr vorliegend die Grundzüge der Planung nicht geändert werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes, der ja eine deutlich geringere Darstellungstiefe als ein Bebauungsplan aufweist, nicht zwingend erforderlich.

Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Es wird jedoch empfohlen, die Änderungsflächen in eines der nächsten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes einzubeziehen und diese zukünftig als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr darzustellen.

### **3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

#### **3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes in Form einer doppelten Ringerschließung ist bereits vollständig hergestellt. Sowohl der nördliche (Teilfläche 1) als auch der südliche Teil des Änderungsbereiches (Teilfläche 2) werden unmittelbar über die 12 m breite Ringstraße „Gewerbering“ erschlossen. Der für die Errichtung der FTZ vorgesehene nördliche Teil ist darüber hinaus auch über die 9 m breite Heinrich-Büssing-Straße erschlossen.

Die Straßenbreiten sind für den in Gewerbegebieten auftretenden Begegnungsfall LKW-LKW ausgelegt und ermöglichen auch für die Feuerwehren ein sicheres Ausrücken.

Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt auf kurzem Wege über die L 351 („Oyler Straße“) an die unmittelbar südlich verlaufende Umgehungsstraße B 6/ B 214 und sichert im Notfall ein optimales Ausrücken in alle Richtungen.

Diese Haupteerschließung erfolgt über einen unbeschränkten Bahnübergang. Eine zweite Erschließung ist über die Straße „Am Esch“ gewährleistet, die im Norden an die Nienburger Straße anbindet.

#### **3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur**

Nördlich und westlich des Änderungsbereiches ist das Gewerbegebiet weitgehend bebaut. Es herrschen die für Gewerbegebiete typischen Strukturen aus großen Hallen, Stellplätzen und Lagerflächen vor.

Das Plangebiet selbst wird bislang noch landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Nördlich der Heinrich-Büssing-Straße liegt die mittlere Höhenlage bei etwa 28 m über NN; im südlichen Bereich des Plangebietes im Mittel gut einen halben Meter tiefer bei ca. 27,5 m über NN. Im Südosten des Plangebietes fällt das Gelände deutlich, teilweise um bis zu 4 m, ab.

Pflanzmaßnahmen sind innerhalb des betroffenen Teils des Gewerbegebietes bislang nicht erfolgt. Östlich des Plangebietes grenzen unmittelbar Feldgehölze überwiegend heimischer Baum- und Straucharten an.

### 3.3 Bestehendes Planungsrecht

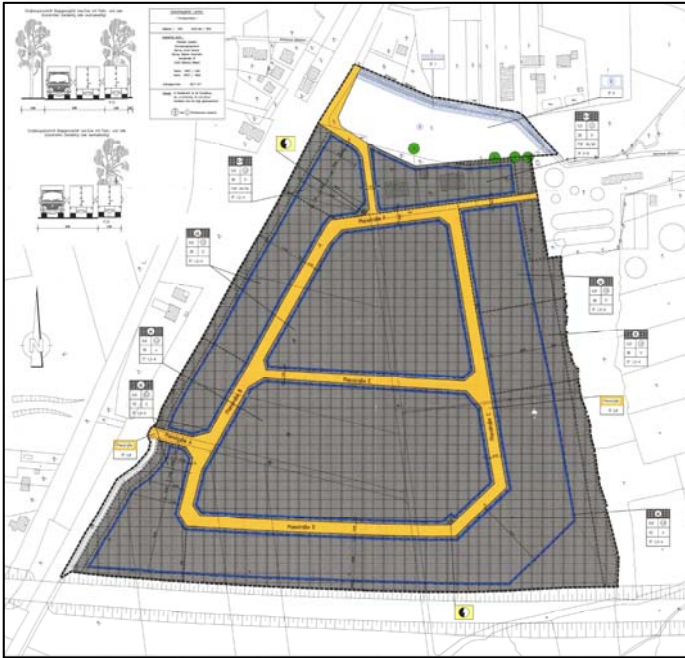


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Lemke“/ ohne Maßstab

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Lemke“ aus dem Jahr 2000 sind für den Bereich der Änderungsfläche neben den Straßenverkehrsflächen uneingeschränkte Gewerbegebietsflächen gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Zum Naturschutzgebiet „Wesermarsch“ im Osten ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Zum Fahrbahnrand der B 6 / B 214 ist eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten, die im Baugrenzenverlauf auf den Grundstücken südlich der Straße „Gewerbering“ berücksichtigt wurde.

Zur Fläche zum Anpflanzen im Osten des Plangebietes halten die Baugrenzen u. a. aus Gründen des Brandschutzes einen Abstand von 20 m ein. Im Südosten verlaufen die Baugrenzen etwa entlang der Oberkante der bestehenden Senke. Ansonsten verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen.

In den Gewerbegebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen und –breiten von über 50 m zulässig sind. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist die maximal zulässige Firshöhe mit 42 m über NN festgesetzt. Nördlich der Straße Gewerbering sind eine Grundflächenzahl (GRZ)<sup>1</sup> von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ)<sup>2</sup> von 1,2 festgesetzt. In den südlichen (entlang des Walls zur B 6 / B 214) und östlichen (zu den Gehölzen des Landschaftsschutzgebietes) Randbereichen des Gewerbegebietes und somit für den Änderungsbereich als Teilfläche 2 benannte, südlich der Straße „Gewerbering“ liegende Flächen wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 eine höhere Grundstücksausnutzung ermöglicht.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist zudem ein Standort für eine Transformatorenstation festgesetzt.

<sup>1</sup> Vgl.: Die GRZ gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf (0,6 entspricht 60%).

<sup>2</sup> Vgl.: Die GFZ gibt das Verhältnis der Geschossflächen aller **Voll**geschoss zur Fläche des Baugrundstückes an.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Lemke“ aus dem Jahr 2000 werden für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung überlagert und ersetzt. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

#### **4 Erläuterungen zu den Planinhalten**

Innerhalb des Änderungsbereiches soll das bestehende Gewerbegebiet in „Gemeinbedarfsflächen“ für die Feuerwehr umgewandelt werden.

Nördlich der Straße „Gewerbering“ soll die Feuerwehrtechnische Zentrale (FTZ) des Landkreises Nienburg/ Weser errichtet werden, südlich der Straße ein Feuerwehrgerätehaus mit Gemeinschaftsräumen der Samtgemeinde Marklohe sowie weitere Einrichtungen für die Dorfgemeinschaft.

Die im Vorfeld erfolgte Standortprüfung hat ergeben, dass der geplante neue Standort in seiner räumlichen Lage geeignet ist, um die erforderliche Zeit zum Erreichen der Einsatzgebiete einzuhalten. Insbesondere durch die gute Verkehrsanbindung können reibungslose und schnelle Alarmabläufe sichergestellt werden.

Zur Umsetzung der geplanten öffentlichen Vorhaben sollen Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden. Weitere erhebliche Änderungen - insbesondere der Ausnutzungsziffern - sind nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen.

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Feuerwachen dienen gemeinnützigen Zwecken und können daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Zur dauerhaften Standortsicherung für die Feuerwehr macht die Gemeinde Marklohe hiervon Gebrauch. Innerhalb der beiden festgesetzten Teilflächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ soll die Errichtung von baulichen Anlagen für die Feuerwehr zulässig sein, die dem Brandschutz, dem Katastrophenschutz oder dem Rettungswesen dienen. Dies wird textlich festgesetzt.

Mögliche Nutzungen können sein:

Rettungswachen mit entsprechenden Leitstellen, Sozialräume für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal, Schulungs-, Büro- und Seminarräume z.B. für Aus- und Fortbildungszwecke, Fahrzeughallen für die Unterbringung und Pflege von Fahrzeugen sowie von Geräten und Material, Werkstätten zur Erledigung von Reparaturarbeiten vor Ort, Waschhallen zur Pflege des Fuhrparks und Stellplatzanlagen und Ähnliches.

Darüber hinaus sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig sein, da diese insbesondere für den Betrieb der Feuerwehrtechnische Zentrale erforderlich sind.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Weitere Anlagen sind zulässig sofern sie für den Betrieb der FTZ des Landkreises oder des Feuerwehrgerätehauses der Gemeinde Marklohe erforderlich sind oder diesem Nutzungszweck dienen.

Innerhalb der Teilfläche 2 für den Gemeinbedarf im Süden des Planänderungsbereiches ist neben dem Feuerwehrgerätehaus der Samtgemeinde Marklohe auch die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses vorgesehen. Durch die Nähe der Einrichtungen können sich im Hinblick auf die Bewirtschaftung, Unterhaltung und Sicherung der Standorte Synergieeffekte ergeben, die die Gemeinde nutzen möchte.

Es wird ein dörflichen Strukturen entsprechender, nutzungsstruktureller Zusammenhang angestrebt, so dass weitergehende konkrete Abgrenzung der Bereiche untereinander und unterschiedliche Zweckwidmungen innerhalb dieser Teilfläche 2 für Gemeinbedarf bewusst nicht erfolgen sollen.

Damit ist die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsnutzung für beide Teilflächen umfänglich und detailliert definiert und ihr jeweiliger Nutzungszweck hinreichend konkretisiert.

Bei der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, die denen einer gewerblichen Nutzung entsprechen. Die Gemeinde Marklohe geht daher davon aus, dass die baulichen Strukturen in ähnlichem Rahmen wie im bestehenden Gewerbegebiet weiterentwickelt werden. Auszugehen ist von einem Gesamtversiegelungsgrad bis zu etwa 80% der Grundstücksflächen. Auch die Gebäudehöhenentwicklung wird sich in dem im Umfeld vorgegebenen Rahmen von etwa 15 m entwickeln. Für Antennen, Messstationen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile, wie z. B. Schlauch- oder Übungstürme werden im Einzelfall höhere Gebäudehöhen erforderlich.

Bei der Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 5 BauGB sind, anders als bei Baugebieten, keine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Vorliegend soll jedoch die Flächenausnutzung nicht über den derzeitigen Bestand hinausgehen.

Festgesetzt wird daher für beide Teilflächen eine GRZ von 0,6. Für die südliche Teilfläche 2 ist derzeit eine GRZ von 0,8 zulässig. Diese lässt sich innerhalb des vorgesehenen Baufensters im Änderungsbereich allerdings nicht realisieren, so dass die GRZ auf 0,6 reduziert wird. Entsprechend § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Da es sich um öffentliche Maßnahmen handelt, die ausschließlich der Allgemeinheit dienen und nur im erforderlichen Rahmen entwickelt werden, trifft die Gemeinde Marklohe zu Gunsten einer höheren Flexibilität keine weitergehenden Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Es kann gleichwohl davon ausgegangen werden, dass sich die städtebauliche Entwicklung im bestehenden Umfeld auch zukünftig angemessen vollziehen wird.

#### **4.2 Bauweise**

Da für die Nutzung des Plangebietes durch die Feuerwehr große Baukörper und Hallen zu errichten sind, wird auch zukünftig eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen und –breiten von über 50 m sind zulässig. Ansonsten sind die Gebäude entsprechend der sog. offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und diese nur aus besonderen Gründen geboten ist.

Vorliegend berücksichtigen die bestehenden Baugrenzen die zum Fahrbahnrand der B 6 / B 214 einzuhaltende Bauverbotszone von 20 m und den u. a. aus Gründen des Brand-schutzes einzuhaltenden Abstand von ebenfalls 20 m zur Fläche zum Anpflanzen im Osten des Änderungsgebietes. Im Südosten verlaufen die Baugrenzen in etwa entlang der Oberkante der bestehenden Senke. Hier ist auch aus Gründen des Hochwasserschutzes (vgl. Kap. 4.7 Belange des Umweltschutzes) auf eine Bebauung zu verzichten.

Es ist vorliegend städtebaulich geboten, die Bebauung auch weiterhin in dem genannten Umfang einzuschränken. Die bestehenden Baugrenzen werden daher in die Planung übernommen und über den Bestandsbebauungsplan BP Nr. 18 „Gewerbegebiet Lemke“ unmittelbar weitergeführt und geschlossen.

### **4.4 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze**

Die Erschließung ist bereits vorhanden, gut ausgebaut und ausreichend dimensioniert für die geplante Feuerwehrrnutzung.

Im Bereich der Fläche für die Feuerwehr sind Stellplätze für Betriebsfahrzeuge und Mitglieder der Feuerwehr in ausreichender Anzahl herzustellen. Zu regeln ist insbesondere auch die Ein- und Ausfahrtsituation zu den PKW-Stellplätzen, um die Begegnungsverkehr zu minimieren. Durch die gute innere Erschließungssituation mit einer nahezu Rundum-Erschließung für den Bereich der FTZ und eine durch andere Nutzungen ungestörte Lage am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes erübrigen sich hierzu weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) notwendigen Einstellplätze und deren Erschließungsfunktionalität sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan ist zum Naturschutzgebiet „Wesermarsch“ im Osten eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem Bestandsplan unverändert übernommen, da diese Maßnahme unter anderem der Minimierung und Kompensation des im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Lemke“ erfolgten Eingriffs in Natur und Landschaft diene.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Straucharten in vorgegebenen Pflanzabständen und -qualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Lemke“ setzt darüber hinaus fest, dass innerhalb der Planstraßen insgesamt 100 heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und

dauerhaft zu erhalten sind. Die festgesetzten Bäume sind im Gewerbegebiet bereits gepflanzt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, die durch diese 1. Änderung betroffen ist, befinden sich insgesamt 9 Einzelbäume. Für das Plangebiet erfolgen daher diesbezüglich keine gesonderten Festsetzungen.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. In Bezug auf die Belange der Ver- und Entsorgung ergeben sich daher keine wesentlichen Veränderungen.

#### **Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation**

Im Straßenraum befinden sich bereits Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, elektrische Energie und Telekommunikation an die angebunden werden kann.

Der zur Versorgung des Gebietes vorgesehene Standort für eine Transformatorenstation wurde nach Auskunft der AVACON als Leitungsträger im Westen der Heinrich-Büssing-Straße innerhalb der Straßenverkehrsflächen errichtet. Er kann daher innerhalb des Änderungsgebietes entfallen.

#### **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

#### **Oberflächenentwässerung**

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation in ein Regenrückhaltebecken im Norden des Gewerbegebietes geführt und anschließend entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gedrosselt in den Wohlenhauser Mühlenbach geleitet.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen und so dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Das von den sonstigen versiegelten Flächen, wie Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist - ggf. nach Vorreinigung in entsprechenden Anlagen - ebenfalls dem Grundwasser mittels Versickerung wieder schadlos zuzuführen.

Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich, so kann das anfallende Niederschlagswasser ausnahmsweise über die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Dies ist entsprechend gesondert zu beantragen.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes ist gesichert.

#### **Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Nienburg/Weser.



#### 4.7 Belange des Umweltschutzes

Mit der Umsetzung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich planungsrechtlich bereits gesicherte Bereiche überplant.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

##### **Boden/ Wasser/ Luft und Klima**

Hinsichtlich der baulichen Dichte ergeben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine erheblichen Abweichungen. Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima werden gegenüber dem Bestand somit keine negativen Auswirkungen erwartet.

##### **Hochwasserschutz**



**Abb. 4:** Verlauf des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (gelb gekennzeichnet)

Östlich des Plangebietes beginnt das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Weser und grenzt unmittelbar an das Plangebiet.

Der südöstliche Rand des Plangebietes befindet sich darüber hinaus innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Weser, das bis zur endgültigen Verordnung als festgesetzt gilt. Die Abgrenzung des vorläufig festgesetzten Hochwasserschutzgebietes ergeben sich aus der nebenstehenden Abbildung<sup>3</sup>

Im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind die natürlichen Überschwemmungsgebiete von Bebauung und sonstigen Maßnahmen, die die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen können, freizuhalten. Zum Schutz der Rückhaltefunktion wird darauf hingewiesen, dass die Schutzbestimmungen der §§ 78 und 78 a des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) zu beachten sind.

Der Verlauf der Baugrenzen gibt vor, dass die vorhandene Senke von Bebauung freizuhalten ist. Die Baugrenzen verlaufen außerhalb des vorläufig festgesetzten Hochwasserschutzgebietes.

Dadurch wird mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes verbindlich und dauerhaft sichergestellt, dass der bestehende Rückhalteraum im Plangebiet erhalten bleibt und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Die vorliegende Planung ist daher mit den Belangen des Hochwasserschutzes zunächst grundsätzlich vereinbar. Weitergehende Abstimmungen können ggf. im Zuge konkreter Maßnahmen im Rahmen der Bauantragstellung erforderlich werden.

<sup>3</sup> Quelle: [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de) - Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küsten- und Naturschutz

### **Altlasten und Kampfmittel**

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nach bisherigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Sollten wider Erwarten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten im Zuge der Realisierung von Vorhaben Hinweise auf Altablagerungen (z. B. unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) festgestellt werden, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/ Weser zu benachrichtigen.

Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Plangebiet bekannt. Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Durch die Bebauungsplanänderung werden Gewerbegebietsflächen unter annähernder Beibehaltung des Maßes der baulichen Dichte in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr umgewandelt. Auswirkungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften ergeben sich dadurch nicht.

Gleichwohl wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen auch unabhängig von dieser Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen sind. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten, da sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Dichte kaum Änderungen ergeben werden. Die bislang festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Osten des Plangebietes wird beibehalten. Zusammen mit dem angrenzenden bereits bestehenden Gehölzbestand erfolgt hier bei Realisierung der Maßnahme eine wirksame Abschirmung gegenüber der freien Landschaft.

Im südlichen Planbereich verläuft die B 6 /B 214 auf einem ca. 8 m hohen Wall, so dass bereits durch die Höhendifferenz eine gewisse Abschirmung erreicht wird. Weitergehende Maßnahmen sind an dieser Stelle nicht vorgesehen, da dies für die vorgesehene Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf als nicht erforderlich erachtet wird und die Betriebe des Gewerbegebietes von der Umgehungsstraße insbesondere aus werbetechnischen Gründen auch gesehen werden sollen.

### **Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden archäologischer Bodenfunde vermutet.

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 Nienburg.

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) sind gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NSDSchG) grundsätzlich anzeigepflichtig.

Vorliegend wurde eine entsprechende denkmalrechtliche Genehmigung bereits beantragt. Nach ersten Vorsondierungen hat sich der Verdacht auf Bodenfunde bestätigt. Es finden derzeit innerhalb des Änderungsgebietes umfassende Grabungen und Dokumentationen der archäologischen Funde statt.

Das weitere Vorgehen wird unmittelbar mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

### **Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Planung grundsätzlich mit umliegenden ggf. schützenswerten Nutzungen verträglich ist. Darüber hinaus ist im Bauleitplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung durch Verkehrs- oder Gewerbelärm für das Plangebiet zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erforderlich sind.

### Feuerwehrstandort:

Die Nutzung der Flächen als Gemeinbedarfsflächen Feuerwehr für die Errichtung der Feuerwehrtechnische Zentrale des Landkreises Nienburg/ Weser und eines Feuerwehrhauses für die Samtgemeinde Marklohe fügt sich grundsätzlich gut in die Eigenart des umgebenden Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO ein.

Schutzbedürftige Wohnnutzungen schließen erst westlich der Oyler Straße bzw. nördlich des Gewerbegebietes und des Wohlenhauser Mühlenbachs an und befinden sich somit in ausreichender Entfernung zum Änderungsbereich.

Betriebsgeräusche aus dem Regelbetrieb von Feuer- und Rettungswachen wie Übungs-, Ausbildungs- und Wartungsarbeiten entstehend im Wesentlichen tagsüber und können vorliegend als unkritisch eingestuft werden.

Geräuschspitzen sind vor allem im Einsatzfall durch Fahrzeugbewegungen, Alarmsignale, Martinshörnern etc. zu erwarten.

Feuer- und Rettungswachen gelten als Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Rettungseinsätze dienen dem Schutz der Bevölkerung und sind von übergeordnetem öffentlichem Interesse.

Geräuschimmissionen durch Notfalleinsätze unterliegen daher keiner immissionsschutztechnischen Reglementierung.

Das Ziel von Sondersignalen ist es, eine hohe Wahrnehmung und Warnwirkung für die Bevölkerung zu erzeugen, d. h. sie sollen explizit als störend empfunden werden. Dieser Anspruch ist mit dem Ziel des Lärmschutzes unvereinbar.

Bei Einsätzen der Feuerwehren werden Sondersignale insbesondere im Nachtzeitraum nur verwendet, wenn zum einen die Voraussetzungen gemäß § 38 Straßenverkehrsordnung (StVO) gegeben sind und zum anderen deren Einsatz auf Grund der jeweiligen Einsatzsituation geboten ist. Dies dürfte am vorliegenden Standort mit seinen gut übersehbaren Straßenverhältnissen relativ selten zum Tragen kommen.

Die Beeinträchtigungen durch Notfalleinsätze sind für die gemeinnützigen Zwecken dienenden Feuerstandorte insofern hinzunehmen.

#### Dorfgemeinschaftshaus:

Beim Betrieb eines Dorfgemeinschaftshauses ist mit Veranstaltungen zu rechnen, die Lärm verursachen. Erhebliche Lärmbelastigungen für schutzbedürftige Wohnnutzungen sind aufgrund der Lage und der Entfernung zu den nächsten Wohnhäusern jedoch nicht zu erwarten.

Für Lärmimmissionen in einem Dorfgemeinschaftshaus gibt es in der TA-Lärm oder der sog. Freizeitlärm-Richtlinie keine festgelegten Grenzwerte. Es ist aber davon auszugehen, dass für die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung oder die zukünftige Nutzung durch die Feuerwehr keine Einschränkungen durch den Betrieb eines Dorfgemeinschaftshauses zu erwarten sind, da dessen Schutzbedürftigkeit ebenfalls nur als gering einzustufen ist.

#### Verkehrslärm der B6:

Entlang der B6 liegen gemäß Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen Lärmbelastungen vor.

Im Rahmen der Vorsorge in der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“.

Diese Orientierungswerte stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen, bei entsprechendem Überwiegen anderer Belange sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 wird hierzu ausgeführt, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in bestehenden Gemengelagen die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen.

Nutzungsart	Orientierungswert dB(A)		
	tags 6:00-22:00	nachts 22:00-6:00	
		a) Verkehr	b) Anlagen
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete	50	40	35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45	40
Friedhöfe, Kleingärten- und Parkanlagen	55	55	55
Dorfgebiete (MD) - und Mischgebiete (MI)	60	50	45
Kerngebiete (MK)- und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
Sondergebiete je nach Nutzungsart und Schutzbedürftigkeit	45 - 65	35 - 65	35 - 65
a) gilt für Verkehrslärm b) gilt für Industrie- Gewerbe-, Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben			

Abb. 5: Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, auszugsweise Wiedergabe

Verbindliche Regelungen zum Abwägungsspielraum gibt es hierzu nicht. Hilfsweise werden daher zur Beurteilung des Verkehrslärms vorliegend auch die (etwas höheren) Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV<sup>4</sup> als Obergrenze herangezogen.

Feuerwehren als auch Dorfgemeinschaftshäuser werden im Regelfall hinsichtlich der Nutzungsart in Dorf- und Mischgebieten eingestuft. Hier beträgt der Orientierungsrichtwert nach DIN 18005 für Verkehrslärm tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Nr.	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte	
		tags	nachts
		dB(A)	
1	Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
2	reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49
3	Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
4	Gewerbegebiete	69	59

Abb. 6: Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung, ebenfalls auszugsweise

Auf Grund der Lage innerhalb des Gewerbegebietes und der überwiegend gewerbeähnlichen Nutzung als Feuerwehr wird davon ausgegangen, dass vorliegend auch die Orientierungsrichtwerte für Gewerbeflächen zugrunde gelegt werden können, die für Verkehrslärm bei tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) liegen. Auch die Wohnnutzung im Rahmen der Feuerwehrnutzung sind einem betriebsbezogenen Wohnen in einem Gewerbegebiet gleichzusetzen. Der Schutzanspruch gegenüber Immissionen von Fremdbetrieben würde dann ebenfalls denen eines Gewerbegebietes entsprechen.

Der Regelbetrieb (s. auch Büronutzungen) sowohl der Feuerwehren als auch im geplanten Dorfgemeinschaftshaus findet tagsüber statt.

<sup>4</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gem. Umgebungslärmkarte des Umweltkartenservers des Landes Niedersachsen wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags für den Bereich zwischen der Straße „Gewerbering“ und der Bundesstraße (Teilfläche 2) überschritten.

Der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags wird ab einem Abstand von ca. 40 m zur Fahrbahnkante der B6 eingehalten. In einem ca. 18 m breiten Streifen entlang der nördlichsten Baugrenze im Plangebiet kann der Anhaltswert für eine Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags gem. Umgebungslärmkarte ggf. überschritten werden.

Die B6 wird entlang des Plangebietes auf einem fast 8 m hohen Wall geführt, der eine nicht unerhebliche abschirmende Wirkung auf das Plangebiet ausübt. Vor diesem Hintergrund, kann davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigung im benannten 18 m breite Streifen unmittelbar hinter dem Wall deutlich geringer sein wird, als in der Umgebungslärmkarte benannt.

Sollte in diesem Bereich eine Bebauung mit entsprechend schutzwürdiger Nutzung erfolgen, so werden hier ggf. aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Für alle sonstigen Bereiche innerhalb des Plangebietes scheinen zum derzeitigen Kenntnisstand aufgrund der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes innerhalb der Baugrenzen aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht zwingend notwendig.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können innerhalb des Plangebietes durch die Anordnung der Baukörper, die Bauweise oder die Grundrissgestaltung gesichert werden, beispielsweise durch die Verlegung schützenswerter Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite, das Freihalten von Flächen oder die Anordnung von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Sinne eines Lärmschutzriegels.

Darüber hinaus kann, da es sich um Verkehrslärm handelt, passiver Schallschutz geschaffen werden.

Die in der 16. BImSchV genannten Grenzwerte sind strikte Werte, bei deren Überschreitung Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Zur abschließenden Beurteilung der Situation im Plangebiet ist eine differenzierte Betrachtung des Schallschutzes z. B. über ein entsprechendes Gutachten, erforderlich. Die Möglichkeit sowie Art und Umfang aktiver und/ oder passiver Schutzmaßnahmen sind vorliegend in enger Abstimmung mit den Erfordernissen des Planungsträgers zu entwickeln.

Von der Planung hervorgerufene Lärmschutzkonflikte sind dem Grundsatz nach bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung) und dürfen nicht auf ein nachfolgendes Verfahren verlagert werden.

Vorliegend handelt es sich jedoch um öffentliche Maßnahmen auf Gemeinbedarfsflächen, die durch die Kommunen (Landkreis Nienburg / Weser und Gemeinde Marklohe) selbst entwickelt werden und nicht um privatrechtlich genutzte Flächen.

Da die hinsichtlich der Planung der Feuerwehrtechnischen Zentrale des Landkreis Nienburg/Weser sowie der Neuerrichtung des Feuerwehrgerätehauses und des Dorfgemeinschaftshauses der Gemeinde Marklohe noch Spielräume offengehalten werden sollen,

wird vorliegend auf weitergehende Festsetzungen hierzu im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

Die Lärmkonflikte resultieren weitgehend aus der bestehenden Gemengelage durch den Verkehrslärm und werden nicht durch die Umwidmung von Gewerbegebietsflächen in Gemeinbedarfsflächen im Zuge der Planung verursacht.

Aus diesem Grund sollen vorliegend die Lärmschutzerfordernisse detailliert und auf die konkrete Planung bezogen erst im Zuge des Bauantragsverfahrens und somit bewusst erst auf der Genehmigungsebene abgearbeitet werden.

Damit verbleibt eine größere Flexibilität bei der Gestaltung der Baumaßnahmen und eine ggf. positive gegenseitige Beeinflussung, z. B. durch gegenseitige Abschirmung einzelner Baukörper, kann in die Betrachtung einbezogen werden.

Werden Lärmschutzmaßnahmen wie vorliegend aus dem Bebauungsplan ausgenommen, so sind in der Regel vertraglich abzusichern. Aufgrund der kommunalen Zuständigkeit wird dies vorliegend nicht erforderlich.

Auf der Planzeichnung wird jedoch vorsorglich auf das Erfordernis eines entsprechenden Gutachtens hingewiesen.

#### Bahnbetrieb:

Der Änderungsbereich liegt nahe der Bahnstrecke 1743 Nienburg-Rahden als eingleisige Nebenbahn für Güter – und Museumsverkehr. Aufgrund der nur sehr geringen Frequenz der Strecke sind Schutzmaßnahmen für das Plangebiet derzeit nicht erforderlich. Im Falle eventueller Ausbauabsichten der Deutsche Bahn AG gibt die bereits entlang der Strecke bestehende Wohnbebauung die Grenzen vor. Einschränkungen für die Deutsche Bahn AG ergeben sich durch die Planung nicht.

#### Kläranlage:

Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich die mechanisch-biologisch betriebene Kläranlage Marklohe. Erhebliche Geruchsbelästigungen sind bislang nicht aufgetreten und aufgrund der besonderen Klärtechnik, der Hauptwindrichtung und der relativ kleinen Größe des Klärwerkes auch nicht zu erwarten.

## **5 Eingriff in den Naturhaushalt**

Durch diese erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Lemke“ werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Für die Teilfläche 2 im Süden des Änderungsbereiches wird statt einer GRZ von 0,8 zukünftig eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Entsprechend § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten allerdings bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, so dass sich hinsichtlich der Grundstücksausnutzung gegenüber dem Bestand keine Änderungen ergeben, d. h. der max. zulässige Versiegelungsgrad ändert sich innerhalb des Änderungsbereiches durch die vorliegende Planung nicht.

**6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)**

Flächenbezeichnung	BP-Bestand	Neuplanung	Differenz
<b>Baugebiete:</b>			
Gewerbegebiete	53.468 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-53.468 m <sup>2</sup>
<b>Baugebietsflächen ges.:</b>	<b>53.468 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>-53.468 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen für Gemeinbedarf:</b>			
Fläche für Gemeinbedarf 1 (Nord) Zweckbestimmung Feuerwehr		34.078 m <sup>2</sup>	
Fläche für Gemeinbedarf 2 (Süd) Zweckbestimmung Feuerwehr und Dorfgemeinschaft	0 m <sup>2</sup>	19.390 m <sup>2</sup>	+53.468 m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Gemeinbedarf ges.:</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>53.468 m<sup>2</sup></b>	<b>+53.468 m<sup>2</sup></b>
davon Fläche zum Anpflanzen bzw. mit Pflanzbindung:			
	2.027 m <sup>2</sup>	2.027 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen:</b>			
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.312 m <sup>2</sup>	1.312 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen gesamt:</b>	<b>1.312 m<sup>2</sup></b>	<b>1.312 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich des B-Planes ges.</b>	<b>54.780 m<sup>2</sup></b>	<b>54.780 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Marklohe vom Büro MOR GbR Rotenburg ausgearbeitet.