

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:

Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 176 "Am Ochtmisser Kirchsteig" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	28.05.2018	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss beschloss in seiner Sitzung am 30.01.2018 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB), den Bebauungsplan Nr. 176 „Am Ochtmisser Kirchsteig“ für den in der Anlage zeichnerisch beschriebenen Geltungsbereich aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176 „Am Ochtmisser Kirchsteig“ grenzt östlich an den Ochtmisser Kirchsteig, nördlich an eine landwirtschaftliche Fläche (Acker) und südlich und westlich an den bestehenden Birkenwald. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Die am Ochtmisser Kirchsteig befindlichen Container-Unterkünfte für Geflüchtete sollen zum Teil leergezogen und durch Neubauten für eine Kindertagesstätte und Kinderkrippe ersetzt werden. Drei der Containeranlagen sollen weiterhin als Unterkunft für Geflüchtete bereitstehen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird mit der 76. Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im bisherigen Verfahren wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Bürgeramt der Hansestadt Lüneburg und durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg hingewiesen. Die Beteiligung erfolgte durch Aushängen der Vorentwürfe im Bereich Stadtplanung. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben ebenfalls Gelegenheit erhalten, die Planungen einzusehen und Stellung zu nehmen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sowie die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

Im Ergebnis wird über die bisher angedachte Gemeinbedarfsfläche hinaus ein weiterer Streifen als private Grünfläche mit Erhalt- und Anpflanzungsgebot festgesetzt, um einen ausreichenden Waldabstand zur Baugrenze zu sichern. Der Geltungsbereich wurde dafür vergrößert. Außerdem wurden einige textliche Festsetzungen und Hinweise ergänzt.

Als nächster Verfahrensschritt kann über den Bebauungsplanentwurf nebst Begründung sowie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Im Rahmen der förmlichen Auslegung für die Dauer von einem Monat wird der Öffentlichkeit erneut Gelegenheit geboten, Anregungen vorzubringen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt.

Der Geltungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Beschlussvorlage ist, dargestellt. Weiterhin sind der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung als Anlagen beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung fasst folgenden Beschluss:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 176 „Am Ochtmisser Kirchsteig“ mit neuem Geltungsbereich nebst Entwurf der Begründung wird beschlossen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus dem zu diesem Beschluss gehörigen Plan.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 145,00 €
aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
Ja
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n: Anlage 1 Geltungsbereich
Anlage 2 Verfahrensübersicht
Anlage 3 Entwurf Bebauungsplan
Anlage 4 Entwurf der Begründung
Anlage 5 Umweltbericht

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 176

"Am Ochtmisser Kirchsteig"

Geltungsbereich

Lüneburg, Mai 2018
Bereich Stadtplanung
Maßstab 1: 2.500



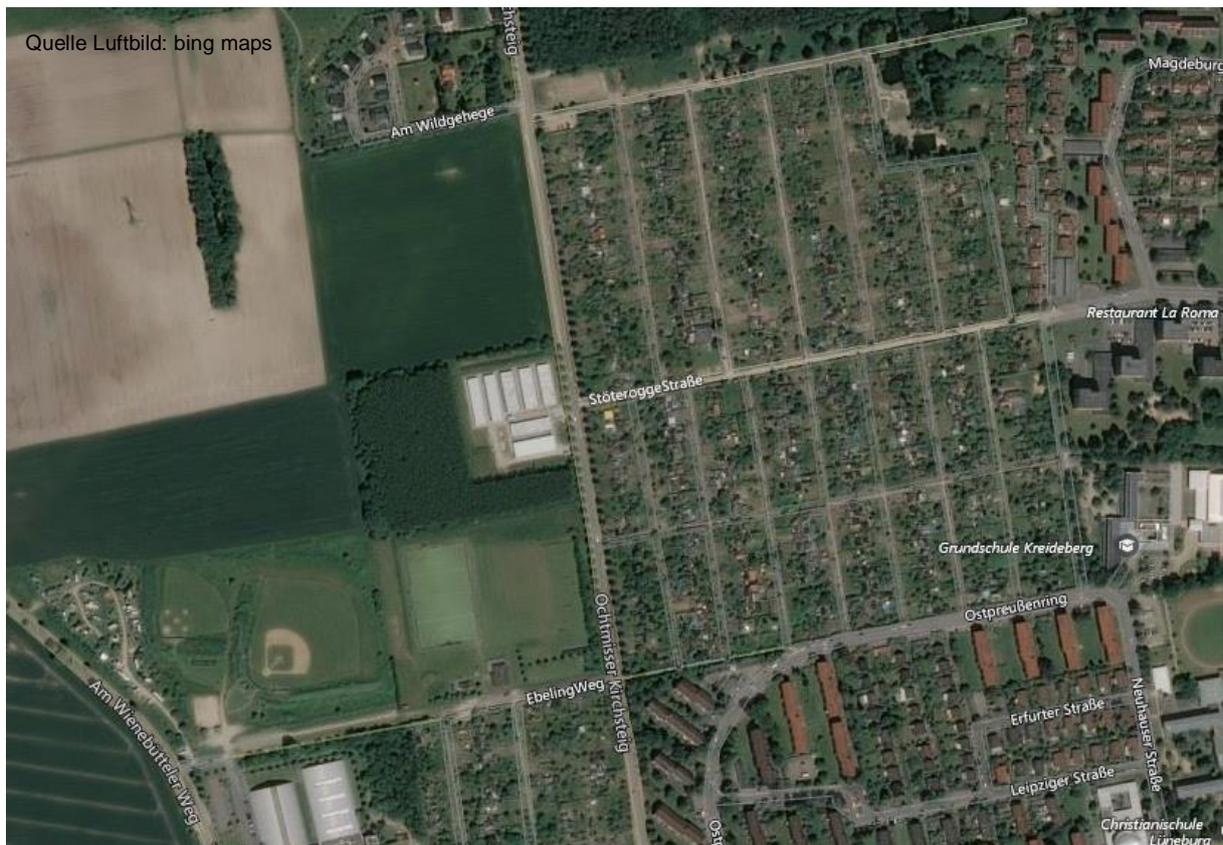
Anlage zur Beschlussvorlage
VO/7797/18

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr.	176 "Am Ochtmisser Kirchsteig"

Stand	Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	ABS 29.01.2018
		VA 30.01.2018
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachg. Bürgeramt/Amtsblatt	08.03.2018
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	19.03.2018 bis 13.04.2018
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige TöB-Beteiligung	15.03.2018 bis 13.04.2018
<input checked="" type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss	ABS 28.05.2018
<input type="checkbox"/>	Förmli. Beteiligung der TöB	
<input type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	
<input type="checkbox"/>	Satzungsentwurf	
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input type="checkbox"/>	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS
		VA
		RAT
<input type="checkbox"/>	Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Stellungnahme/Genehmigung	
<input type="checkbox"/>	Ggf. Beitrittsbeschluss	ABS
		VA
		RAT
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	

Bebauungsplan Nr. 176
„Am Ochtmisser Kirchsteig“

Begründung



Inhalt:

Teil A

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
3	Räumliche und strukturelle Situation.....	3
4	Art des Verfahrens.....	3
5	Bisheriges Planrecht.....	3
5.1	Flächennutzungsplan.....	4
5.2	RRÖP.....	4
5.3	Besondere fachrechtliche Vorgaben	5
6	Erforderliche Fachgutachten	5
7	Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen	5
7.1	Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / GRZ.....	5
7.2	Bauweise.....	5
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen.....	5
7.4	Gemeinbedarfsflächen.....	5
7.5	Grünflächen	5
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
7.7	Erschließung.....	6
8	Hinweise.....	6
9	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	6

Teil B: Umweltbericht

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 176 „Am Ochtmisser Kirchsteig“ grenzt östlich an das Straßengrundstück des Ochtmisser Kirchsteigs, nördlich an eine landwirtschaftliche Fläche (Acker) und südlich und westlich an den bestehenden Birkenwald. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

2 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die am Ochtmisser Kirchsteig befindlichen Container-Unterkünfte für Geflüchtete sollen zum Teil leergezogen und durch Neubauten für eine Kindertagesstätte und Kinderkrippe ersetzt werden. Drei der Containeranlagen sollen weiterhin als Unterkunft für Geflüchtete bereitstehen.

Aktuell kann die Hansestadt Lüneburg dem Rechtsanspruch von Kindern auf einen Betreuungsplatz ab dem zweiten Lebensjahr nach §24 Abs. 2 SGB VIII nur schwerlich bis gar nicht gerecht werden. In der Hansestadt gibt es derzeit keinen freien Kita- oder Krippenplatz und keinen freien Platz bei der Tagespflege mehr.

Grund für den besonderen Bedarf ist der Anstieg der Anzahl der anspruchsberechtigten Kinder.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass folgende gesellschaftliche Entwicklungen die Nachfrage und den Bedarf an Regel-Kita-Plätzen weiter befördern:

- Beitragsfreie Kita ab 01.08.2018
- Familiennachzug (viele allein eingereiste Geflüchtete holen ihre Familie nach)
- Inklusion: Gemeinsame Betreuung von Kindern mit und ohne Behinderungen (Abbau Sondereinrichtungen; dadurch Verlust von Regelplätzen).
- Positive wirtschaftliche Entwicklung in der Region (Berufstätigkeit beider Elternteile; teilw. lange An- und Abfahrt zum Arbeitsplatz, z.B. Hamburg)

Der in den letzten Jahren stark gestiegene Bedarf an Krippen- und Kitaplätzen erhöht die Notwendigkeit zur Schaffung neuer Plätze stadtweit.

Die Errichtung einer Kita im Norden der Stadt (Kreideberg, Ochtmissen/Brockwinkler Weg) ist aufgrund der schlechten sozialräumlichen Versorgungsquote vor Ort in erhöhtem Maße sinnvoll.

Im Stadtteil Kreideberg gibt es derzeit nur eine große Betreuungseinrichtung (1 Krippen-/ 5 Kitagruppen/ 1x integrativ) mit 124 Kindern. In Ochtmissen gibt es eine Einrichtung (1 Krippen-/ 2 Kitagruppen) für 61 Kinder. Damit liegt die Versorgungsquote im Stadtteil Kreideberg und Ochtmissen unter dem Stadtdurchschnitt.

Es wird daher eine Kita mit bis zu 3 Krippengruppen (bis 45 Kinder) und 3 Kitagruppen (bis 69 Kinder) geplant. Daher musste ein bestmöglich-geeigneter Standort gefunden werden, der kurzfristig eine Verbesserung der Versorgungssituation ermöglicht.

Erste Überlegungen zu Alternativstandorten waren:

1. Erweiterung der bestehenden DRK-Kita am Brockwinkler Weg,
2. Errichtung einer neuen Einrichtung auf einem stadteigenen Grundstück am Wilhelm-Hänel-Weg,
3. Erweiterung der bestehenden Kita Ochtmissen,
4. Neubau an der Christianischule.

Zu 1.: Eine Erweiterung bei der DRK-Kita wird tatsächlich vorgenommen; dort werden 1 Krippen- und 1 Kitagruppe angebaut. Die räumliche Situation auf dem Grundstück lässt allerdings eine notwendige größere Einrichtung nicht zu. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich auf dem PKL-Grundstück ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble. An dieser Stelle wurde also bereits das Mögliche und Vertretbare vorgenommen.

Zu 2.: Bei der Schaffung neuer, dringend benötigter Krippen- und Kitaplätze kommt es auf die Sicherung der erforderlichen Ausbaugröße und eine gute Erreichbarkeit durch die Eltern an. Sowohl die Ortschaft Ochtmissen, als auch der Kreideberg weisen ein erhebliches Manko in der Versorgung auf. Eine neue Einrichtung auf dem stadt eigenen Grundstück am Wilhelm-Hänel-Weg würde sich aufgrund seiner Randlage nur auf die Ortschaft Ochtmissen beziehen. Eine Erreichbarkeit aus dem Stadtteil Kreideberg ist nur sehr bedingt gegeben; erst recht ist eine Beziehung an dieser Stelle aus dem künftigen Wohngebiet am Brockwinkler Weg gar nicht mehr gegeben. Von daher scheidet dieser Standort für die Dimensionierung dieses Vorhabens aus.

Zu 3.: Eine Erweiterung der bestehenden Einrichtung am Hotmannweg, zentral in der Ortschaft Ochtmissen gelegen, erfüllt ebenfalls nicht die genannten Kriterien. Neben einer problematischen Nachweisung der erforderlichen Grundstücksgröße ist auch hier eine Erreichbarkeit aus dem Stadtteil Kreideberg nur sehr bedingt gegeben; erst recht ist eine verkehrliche Beziehung der Kita aus dem künftigen Wohngebiet am Brockwinkler Weg gar nicht mehr gegeben. Tatsächlich wird die bestehende Einrichtung von 100 % Kinder aus der Ortschaft besucht. Von daher scheidet auch dieser Standort für das Vorhaben aus.

Zu 4.: Auf dem Grundstück der Christianischule an der Neuhauser Straße werden absehbar Flächen für den Ausbau zu einer Integrierten Gesamtschule und zur Ganztagschule Kreideberg benötigt, die damit nicht mehr verfügbar sind.

Neben der Tatsache, dass am Ochtmisser Kirchsteig kurzfristig ein ausreichend großes Bau-
feld zur Verfügung gestellt werden kann, ist dieser Standort in besonderer Weise geeignet. Er liegt in zentraler Lage für die Versorgung von Kindern aus den Stadtteilen Kreideberg und Ochtmissen und ist zusätzlich auch vom künftigen Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ gut zu erreichen.

Ca. Entfernungen (Fußwege laut Google-Maps):

vom Thorner Markt:	1,1 km
vom Edgar-Schaub-Platz/ Ochtmissen	1,1 km
von Mitte Brockwinkler Weg	1,4 km
von der Mitte des künftigen Baugebiets	1,0 km

Damit kann dieser Standort aus allen drei Richtungen gut und in vergleichbarer Weise erreicht werden.

Aufgrund der unzureichenden Versorgungssituation im Norden der Stadt greifen diese Eltern sehr häufig auf Krippen und Kitas im Innenstadtbereich zurück. Durch eine neue, ausreichend große Einrichtung am Ochtmisser Kirchsteig würden die innerstädtischen Einrichtungen entlastet und hätten ihrerseits dringend benötigte, zusätzliche Kapazitäten.

Hinzu kommt, dass in der Gemeinschaftsunterkunft (GU) für Geflüchtete am Ochtmisser Kirchsteig überwiegend Familien leben. Auch mit Kindern im Kitaaalter. Insbesondere durch die Nachbarschaft zur GU wird die künftige Einrichtung daher einen wichtigen Beitrag zur Integration der Geflüchteten liefern.

Zudem wurden alternativ in der Nähe gelegene Standorte im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung geprüft. Da jedoch weder Kleingartenflächen noch Acker- oder Waldflächen kurzfristig zur Verfügung stehen, kommt ein anderer Standort für die Entwicklung der benötigten Krippen- und Kitaplätze im Nordwesten der Stadt derzeit nicht in Frage.

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Einrichtungen.

Um die betroffenen Belange und verschiedenste Anforderungen z.B. aus Kinderbetreuungsbedarf, Unterkünften, Forstwirtschaft und Naturschutz zu ermitteln und gerecht untereinander abzuwägen sowie eine geregelte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren) erforderlich.

3 Räumliche und strukturelle Situation

Auf dem Gelände stehen derzeit sechs Containeranlagen als Unterkünfte für Geflüchtete.

Das Gelände ist zweiseitig von einem kleinen Birkenwäldchen umgeben. Nördlich liegen Ackerflächen. Östlich grenzt der Ochtmisser Kirschsteig an.

4 Art des Verfahrens

Die Planzeichnung und die Begründung werden durch die Verwaltung erstellt. Das Grundstück gehört der Stadt. Anfallende Kosten für die Planung, Begleitung und erforderliche Gutachten sowie den Umweltbericht etc. sind durch die Hansestadt Lüneburg zu tragen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Anfallende Kosten für die Planung und ggf. erforderliche Gutachten etc. sind durch die Hansestadt Lüneburg zu tragen.

5 Bisheriges Planrecht

Der Geltungsbereich liegt im sogenannten Außenbereich und ist planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen, solange kein Bebauungsplan besteht.

2014 wurde ein Standort für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft gesucht, der kurzfristig in Frage kam und im Stadtteil „Kreideberg“ oder „Ochtmissen“ gelegen war. Größere unmittelbar im Kern der Stadtteile gelegene Flächen oder Gebäude standen nicht zur Verfügung. So dass die Wahl auf die stadteneigene und damit unmittelbar verfügbare Fläche am Ochtmisser Kirchsteig fiel. Die Fläche grenzt unmittelbar an Sportanlagen und Kleingärten an, die Erschließung ist durch den Ochtmisser Kirchsteig gesichert und die Lage an der Grenze zwischen den Stadtteilen „Kreideberg“ und „Ochtmissen“ wurde ebenfalls als günstig angesehen.

Da Planrecht der Errichtung der Unterkunft entgegenstand, wurde im Juli 2014 die 76. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Ziel der Änderung war die Errichtung von Unterkünften für Asylbewerber.

Eine erste Baugenehmigung für den Neubau eines Asylantenwohnheims in vier Gebäuden in Containerbauweise wurde im September 2014 erteilt.

Der anhaltende Zustrom von Geflüchteten und die damit verbundene Zuweisung von Flüchtlingskontingenten an die Stadt, erforderte weitere Unterkünfte zur Verfügung zu stellen. Um die zwischenzeitlich gewachsenen Strukturen zu nutzen und da am Standort Ochtmisser Kirchsteig die Integration in den Stadtteil durch ehrenamtliches Engagement als besonders gut angesehen wurde, entschloss sich die Hansestadt, den vorhandenen Standort durch die Errichtung weiterer Container zu erweitern.

Eine zweite Baugenehmigung für eine Erweiterung der Flüchtlingsunterkünfte wurde im Oktober 2015 erteilt. Für die planungsrechtliche Beurteilung konnte nach der Änderung des

Baugesetzbuches durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ vom 26.11.2014 nun auf § 246 Abs. 9 i. V. m. § 35 Abs. 4 BauGB zurückgegriffen werden.

Die dritte Baugenehmigung für eine nochmalige Erweiterung der Flüchtlingsunterkunft Ochtmisser Kirchsteig wurde im Februar 2016 erteilt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtete sich ebenfalls nach § 246 Abs. 9 i. V. m. § 35 Abs. 2 und 4 BauGB.

Die Nutzungsart Kindertagesstätten ist nicht im Umfang Baugenehmigung „Flüchtlingsunterkunft“ enthalten, so dass es einer neuen Genehmigung für die Herrichtung der Kindertagesstätte bedarf. Die Prüfung beinhaltet auch die erneute planungsrechtliche Beurteilung und kann planungsrechtlich nicht über den § 246 Abs. 9 BauGB begleitet werden. Da eine Kindertagesstätte an dem Standort dringend erforderlich ist, ist es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unumgänglich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

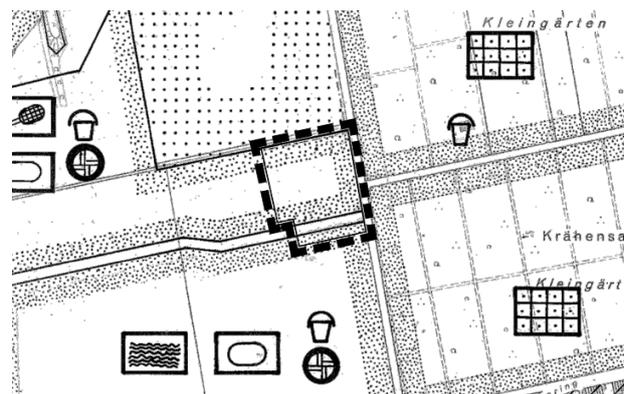
Am 30.01.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 176 „Am Ochtmisser Kirchsteig“ gefasst, mit dem Ziel, Flächen für soziale Einrichtungen planungsrechtlich zu sichern.

Parallel wurde die geänderte Einleitung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, mit dem Ziel hier Gemeinbedarfsflächen für soziale Einrichtungen darzustellen.

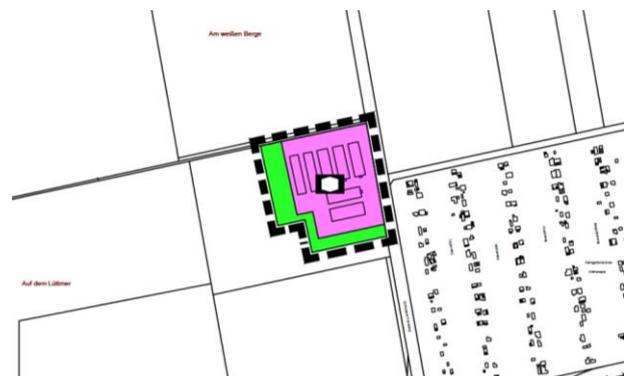
Für die beiden Bauleitplanverfahren hat eine frühzeitige Beteiligung stattgefunden. Die Ergebnisse sind in diesen Entwurf eingeflossen.

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt den Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Spielplatz, Bolzplatz (Ballspielplatz) und Tennisplatz dar. Südlich angrenzend ist eine sonstige Straße (Querspange zwischen Ochtmisser Kirchsteig und Am Wienebüttele Weg) dargestellt sowie weitere Grünflächen. Nördlich angrenzend sind landwirtschaftliche Flächen, östlich Kleingärten dargestellt.



Mit der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Einrichtungen (z.B. Flüchtlingsunterkunft oder Kindertagesstätte) erreicht werden. Randlich wird eine Grünfläche dargestellt, die den erforderlichen Abstand zum Wald sichert.



5.2 RROP

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Flächen als Siedlungsbereich dargestellt. Lüneburg ist Oberzentrum u.a. mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Aufgabe ist auch die möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit sozialen und gesundheitsbezogenen Infrastrukturen.

5.3 Besondere fachrechtliche Vorgaben

Der auf der Fläche befindliche Birkenwald stellt Wald im Sinne des NWaldG dar. Für die Umwandlung ist ein eigenständiges Verfahren erforderlich.

Weitere besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

6 Erforderliche Fachgutachten

Es wird ein Umweltbericht mit detaillierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Sonstige Fachgutachten sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht notwendig.

7 Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen

7.1 Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / GRZ

Das Maß der baulichen Nutzung soll mittels der Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen sowie einer GRZ von maximal 0,6 (mit Überschreitungsmöglichkeit durch Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu maximal 0,8) begrenzt werden. Damit ist für die Planung der Gemeinbedarfseinrichtungen ausreichend Spielraum gegeben. Eine stärkere Begrenzung würde zwar zu geringeren Eingriffen und somit auch weniger Ausgleichsbedarf führen, birgt jedoch angesichts der häufig in Gemeinbedarfsflächen für soziale Anlagen erforderlichen Anpassungen an neue Bedarfe den Nachteil einer zu starken Selbstbindung.

7.2 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, damit die Anordnung der baulichen Anlagen dem noch nicht feststehenden Entwurf frei entsprechen kann.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Aufgrund des erforderlichen Waldabstandes von 30 m, wird ein Baufenster festgesetzt, das ebendiesen Abstand zu den Gebäuden sichert. Zur Straße werden mindestens 7 m Abstand gehalten, sodass die Straßenbäume geschützt sind. Nach Norden wird ein Abstand von mindestens 15 m festgesetzt, der die bestehende offene Rückhaltemulde freihält und ausreichend Abstand zur angrenzenden Ackernutzung hält.

7.4 Gemeinbedarfsflächen

Für den Teil der Fläche, der bereits als Baufläche genutzt ist, wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

7.5 Grünflächen

Der übrige, südliche und westliche Randbereich zum Waldbestand hin, wird als private Grünfläche festgesetzt (s. auch „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“).

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die private Grünfläche wird ein Gebot zum Erhalt und Anpflanzen festgesetzt. Der Baumbestand kann dadurch erhalten bleiben. Falls jedoch Fällungen erforderlich werden (z.B. durch zu hohe Gefährdungspotenziale bei Wind o.ä.) oder Bäume auf natürliche Weise abgehen, besteht auch die Möglichkeit statt des Baumbestandes naturnahe Waldrandgebüsche zu entwickeln.

Um Beeinträchtigungen der Insektenfauna zu reduzieren wird festgesetzt, dass die Straßen- bzw. Platzbeleuchtung im Plangebiet so zu wählen ist, dass speziell die Nachtfalterfauna, möglichst gering beeinträchtigt wird. Warmweißes LED-Licht, das nur nach unten und nicht zur Seite strahlt, genügt diesen Anforderungen.

Um das Rückhaltevolumen im Gebiet nicht zu sehr zu reduzieren, wird der Abflussbeiwert von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen begrenzt und ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau festgesetzt. Eine vollständige Versickerung ist im Gebiet aufgrund des nah anstehenden Geschiebelehms jedoch nicht möglich (s. Hinweise).

7.7 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Ochtmisser Kirchsteig. Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die erschließende Straße außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

8 Hinweise

Eine Versickerung ist im Gebiet aufgrund des nah anstehenden Geschiebelehms nicht möglich. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Regenwasser nur gedrosselt (z.B. mit Hilfe offener Rückhaltemulden) in den entsprechenden Kanal eingeleitet werden darf. Denn das vorhandene Regenwassernetz ist in Teilbereichen bereits überlastet.

9 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Bauleitplanung entstehende negative Auswirkungen auf Umweltbelange werden im Umweltbericht erläutert und auf externen Flächen ausgeglichen. Es wurde eine entsprechende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt, die mit dem Umweltbericht Bestandteil dieser Begründung ist. Andere erheblich negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Hansestadt Lüneburg Bebauungsplan Nr. 176 „Am Ochtmisser Kirchsteig“ **Umweltbericht**

Auftraggeber: Hansestadt Lüneburg

Stand 04.05.2018



Maßstabsloses Luftbild (bing maps), roter Kreis = Lage des Plangebiets

Aufgestellt:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Tel. 04131 / 9503-38
Fax 04131 / 9503-30
ulrike.hagemann@nlg.de



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	3
1.2 Relevante planerische und rechtliche Grundlagen.....	3
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	4
2.1 Basiszenario.....	4
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
2.3 Prognose bei Durchführung der Planung.....	7
2.4 Waldrechtliche Prüfung des Vorhabens.....	8
2.5 Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens	8
2.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	9
2.6 Erforderlicher Ausgleichsbedarf nach Waldrecht	9
2.7 Erforderlicher Ausgleichsbedarf nach Naturschutzrecht	9
2.8 Ausgleichsmaßnahmen	10
2.9 Planungsalternativen.....	12
3. Zusätzliche Angaben	13
3.1 Technische Verfahren, Hinweise auf Lücken und fehlende Kenntnisse	13
3.2 Überwachungsmaßnahmen	13
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	13
3.4 Quellen.....	14

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet Lüneburgs im Stadtteil Kreideberg und konkret am Ochtmisser Kirchsteig. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Einrichtungen.

Konkret geplant ist die Nutzung einiger der bereits bestehenden Container weiterhin als Flüchtlingsunterkünfte sowie in Zukunft zusätzlich eine Kinderkrippe und Kindertagesstätte zu errichten. Der Bebauungsplan setzt daher auf einer Fläche von ca. 1,1 ha Gemeinbedarfsflächen fest. Westlich und südlich angrenzend ist eine private Grünfläche festgesetzt, wodurch ein Übergang zum angrenzenden Wald geschaffen wird.

1.2 Relevante planerische und rechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich liegt im planerischen Außenbereich auf einer ehemals mit Wald bestandenen Fläche und grenzt unmittelbar hieran an. Aufgrund der Lage und der früheren Nutzung der Fläche ist das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beachtlich.

Im Zuge der Genehmigung der Flüchtlingsunterkünfte wurden drei Waldumwandlungsanträge über eine Gesamtfläche von insgesamt 1,25 ha gestellt. Die Fläche ist etwas größer bemessen als die zukünftige Gemeinbedarfsfläche, da im Randbereich angrenzend an die Container Erdwälle vorhanden sind, die auch zur umgewandelten Fläche gehören. Der Kompensationsbedarf für die Waldumwandlung wurde durch den Bereich Grünplanung, Friedhöfe und Forsten der Hansestadt Lüneburg gemäß dem RdErl. d. ML v. 02.01.2013 zum NWaldLG zu den jeweiligen Anträgen ermittelt (Hinweise zum 1. Waldumwandlungsantrag vom 04.08.14, Ergänzung hierzu vom 08.09.14, Hinweise zum 2. Antrag vom 14.09.15, Hinweise zum 3. Antrag vom 10.12.15).

Als Waldersatz wurde zum einen eine Ersatzanpflanzung auf einer externen Fläche geltend gemacht und zum anderen festgelegt, dass die Fläche nach der seinerzeit angenommenen Beendigung der Nutzung nach ca. 5 Jahren wieder als Wald entwickelt werden sollte. In der Summe der Flächen aus den drei Anträgen ergab sich eine Ersatzaufforstungsfläche in Höhe von 6.150 m² ergänzend zur Festlegung einer Wiederbewaldung auf der umgewandelten Fläche von 12.500 m².

Zudem wurde seinerzeit auch aufgrund der Annahme einer begrenzten Nutzung ein Abstand zwischen Wald und Wohncontainer von 15 m als ausreichend erachtet. Gemäß Stellungnahme des Landkreises im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zu diesem Bauleitplanverfahren wurde dagegen angeregt, mindestens einen Schutzabstand von 30 m einzuhalten. Aufgrund der geänderten Voraussetzungen ist nunmehr erneut eine Überprüfung der walddrechtlichen Kompensation erforderlich.

Die Flüchtlingsunterkünfte wurden seinerzeit auf Grundlage des § 246 BauGB errichtet. Bisher wurde von einer Wiederbewaldung nach Aufgabe der Flüchtlingsunterkünfte ausgegangen. Da die Unterkünfte nun dauerhaft genutzt werden sollen und weitere Gemeinbedarfsnutzungen hinzukommen werden, ist entsprechend die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG anzuwenden (§1a Abs. 3 BauGB).

Auf Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes müssen außerdem die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von europäischen oder nationalen Schutzgebieten bzw. -objekten.

Aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg ergeben sich keine konkret zu beachtende Zielvorgaben. Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg wird aktuell neu aufgestellt, weshalb zu beachtende planerische Ziele hierfür derzeit noch nicht bekannt sind.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Basisszenario

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die bewaldete Fläche, zu der ehemals auch der baulich genutzte Teil des Plangebiets gehörte, ist gemäß der Aussagen der „Hinweise für den Waldumwandlungsantrag am Ochtmisser Kirchsteig“ aus spontaner Naturverjüngung einer nicht mehr bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche hervorgegangen. Die Birken sind inzwischen ca. 15 – 20 Jahre alt. Der Bestand wurde nicht bewirtschaftet. Es handelt sich um einen fast reinen Birkenbestand. Der Wald ist gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen dem Biotoptyp „Birken- und Zitterpappel-Pionierwald“ (Biotopkürzel WPB) zuzuordnen. Vor dem Herrichten der Fläche für eine Bebauung war dem Wald zur Straße hin ein schmaler Grünstreifen (vermutlich vergleichbar den halbruderalen Gras- und Staudenfluren des Umfelds – Biotoptyp UHM) vorgelagert.

Nachdem zur Errichtung der Flüchtlingsunterkünfte der Wald beseitigt wurde, ist die inzwischen baulich geprägte und eingefriedete Fläche dem Biotoptyp „sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex“ (Biotop-Kürzel ONZ) zuzuordnen.

Nördlich grenzt das Plangebiet an einen temporär wasserführenden nährstoffreichen Graben an, der auf der Nordseite von einer Feldhecke (Biotopkürzel HFS) aus Weidenbüschen begleitet wird. Hieran schließt sich ein Sandacker (Biotopkürzel AS) an. Südlich des Plangebiets liegt unterhalb des verbleibenden Birkenwaldrelikts eine Sportplatzanlage (Biotopkürzel PSP). Östlich des Plangebiets verläuft der Ochtmisser Kirchsteig, der von jüngeren Linden (Biotoptyp Baumreihe des Siedlungsbereichs - HEA) begleitet wird.

Die nachfolgende Karte zeigt einen Ausschnitt aus der aktuellen Biotoptypenkarte der Hansestadt Lüneburg, anhand derer die Lage der benannten Biotoptypen erkennbar ist.



Biotoptypen im Bereich des Plangebiets und der näheren Umgebung
(Auszug aus der Biotoptypenkarte der Hansestadt Lüneburg), Biotoptypenkürzel siehe Text

Das nachfolgende Luftbild und einige Fotos dokumentieren die reale örtliche Situation.



Luftbild des Plangebiets (Auszug aus Google Maps), rote Linie = ungefähre Grenze des Geltungsbereichs



Bild links oben: Birken-Pionierwald, rechts oben: Gebäudekomplex von Nordwesten aus betrachtet, links unten Entwässerungsgraben nördlich des Plangebiets, rechts unten Ochtmissser Kirchsteig mit Baumbestand

Schutzgüter Fläche und Boden

Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 1,5 ha. Es handelt sich bei den nicht baulich überprägten Böden um sandig-lehmige, frische Pseudogley-Braunerden mit guter Nährstoffversorgung. Durch die frühere Ackernutzung sind die Böden auch unter dem Baumbestand nur bedingt naturnah und von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Die durch die Container und Zuwegungen versiegelten Flächen sind für den Naturhaushalt ohne Bedeutung.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 201 – 250 mm/a im hohen Bereich. Insofern gehört die Fläche gemäß Landschaftsrahmenplan zu einem regional bedeutenden Bereich für das Schutzgut Grundwasser, der allerdings ohnehin größere Flächenkomplexe im Nordwesten von Lüneburg einnimmt. Die Nitratauswaschungsgefährdung ist ebenfalls mittel. Das Wasser der versiegelten Flächen im Plangebiet wird versickert bzw. dem nördlich des Gebiets gelegenen Entwässerungsgraben zugeführt. Insgesamt ist die Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser mittel.

Schutzgut Klima

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg als klimatischer Ausgleichsraum bewertet, da es sich um unbebaute, vegetationsgeprägte Flächen und damit um für die Kalt- und Frischluftentstehung wichtige Bereiche in der Nähe zu bebauten Flächen handelt. Der angrenzende Birkenwald wirkt sich aus kleinklimatischer Sicht aufgrund der Filterfunktion der Gehölze besonders ausgleichend aus. Die Fläche selbst ist dagegen als kleinklimatisch vorbelastet zu bewerten, da es sich um eine relativ dicht bebaute, vegetationsarme Fläche handelt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Großräumig betrachtet wird das Plangebiet im Landschaftsrahmenplan der großflächigen, mosaikreichen Geestlandschaft am Landwehrgraben westlich von Ochtmissen zugeordnet, die durch Ackerflächen, Grünland und Waldbereiche geprägt wird, aber u.a. durch die Ortsrandlage belastet ist. Direkt angrenzend sind typische Strukturen der Ortsrandlagen vorhanden, hier vor allem Kleingartenanlagen und Sportanlagen.

Die bestehende, in den Wald eingeschnittene Bebauung mit Containern wirkt als Fremdkörper, was dadurch verstärkt wird, dass erfolgte Begrünungsmaßnahmen mit Sträuchern zur Straße hin bisher naturgemäß noch nicht optisch wirksam sind. Der verbleibende Birkenwald hat allerdings eine Bedeutung als prägendes Landschaftselement in einer ansonsten laubwaldarmen, urban überprägten Umgebung. Der direkte Blick auf die Bebauung wird durch die ortsbildprägende Baumreihe am Ochtmisser Kirchsteig eingeschränkt.

Die Bedeutung des bebauten Teils des Plangebiets für das Orts- und Landschaftsbild ist insgesamt gering.

Schutzgut Mensch

Für die Bevölkerung außerhalb der Bewohner ist weder das Plangebiet noch der angrenzende Birkenwald begehbar oder nutzbar. Das Plangebiet mit der Containerbebauung wirkt für das Landschaftserleben beeinträchtigend. Die bestehende Nutzung im Plangebiet ist nicht mit relevanten Immissionen verbunden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Birkenwald ist aus forstwirtschaftlicher Sicht hinsichtlich seiner Nutzfunktion von nur sehr untergeordneter Bedeutung. Zu beachtende Kulturgüter sind nicht vorhanden.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung als Flüchtlingsunterkunft ein Rückbau der Gesamtanlage und eine Wiederbewaldung durch Sukzession anzunehmen. Hiervon wurde bei Genehmigung der Waldumwandlung zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft ausgegangen. Eine dauerhafte Nutzungsgenehmigung für die Containerbebauung als Flüchtlingsunterkünfte wäre planungsrechtlich gesehen zwar zulässig, war zum Zeitpunkt der Genehmigung jedoch nicht geplant.

2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Die vorliegende Planung hat zur Folge, dass am Standort eine dauerhafte Bebauung zum Zwecke verschiedener sozialer Nutzungen dauerhaft etabliert wird. Bezogen auf den Ist-Zustand ohne Betrachtung der Genehmigungslage ergeben sich dadurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Für die Beurteilung der Prognose bei Durchführung der Planung ist jedoch der Ausgangszustand „Birken-Pionierwald“ zu Grunde zu legen, da dieser Zustand ohne die vorliegende Planung gemäß der Baugenehmigungen wieder herbeigeführt werden müsste.

Relevant sind hierbei die Auswirkungen infolge der dauerhaften Versiegelung und Nutzung der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen. Emissionen in Form von Schadstoffen, Licht, Treibhausgasen sowie die Erzeugung von Abfällen sind unbedeutend und führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand. Das Eintreten schwerer Unfälle oder Katastrophen durch Realisierung der Planung wird ebenfalls nicht erwartet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Planung geht eine Birkenwaldfläche von 1,25 ha dauerhaft verloren. In der waldarmen Umgebung dienen solche Flächen als Rückzugsraum für weit verbreitete Arten der Siedlungsrandlagen. Der Lebensraumverlust stellt somit eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Aufgrund der Struktur- und Totholzarmut (Bestand ausschließlich aus jungen Birken) ist die Fläche allerdings andererseits nicht als Lebensraum für spezialisierte Arten bedeutend, zudem handelt es sich um eine isolierte Waldfläche in einer ansonsten bereits urban geprägten Umgebung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden

Bei einem möglichen Gesamtversiegelungsgrad der Gemeinbedarfsfläche von 80 % (GRZ 0,6 zzgl. 50% Überschreitung bis max. 0,8, s. textliche Festsetzungen) darf zukünftig eine Fläche von max. 0,88 ha versiegelt werden. Die Bodenentwicklung dieser Flächen ist nicht mehr möglich; die Bodenfunktionen gehen dauerhaft verloren. Dieses ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Durch die Planung wird eine Gesamtfläche von ca. 1,1 ha als Gemeinbedarfsfläche beansprucht. Auch auf der nicht versiegelten Fläche werden Bodenfunktionen nutzungsbedingt z.B. infolge von Verdichtungen dauerhaft gemindert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Oberflächenwasser wird gedrosselt über bereits vorhandene offene Rückhalte mulden in den Entwässerungskanal eingeleitet, da der Untergrund nicht versickerungsfähig ist (Geschiebelehm kurz unter Oberfläche). Dadurch wird die Grundwasserneubildung dauerhaft reduziert sein, was als dauerhafte, erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Grundwasser zu bewerten ist.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Das Plangebiet geht als Teil eines klimatischen Ausgleichsraumes in der Nähe zu bebauten Flächen dauerhaft verloren. Die Flächengröße ist jedoch sehr gering, so dass diese Auswirkungen nicht als erheblich bewertet werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Inanspruchnahme findet eine dauerhafte bauliche Überprägung mit gestalterisch wenig ansprechenden, nicht ortstypischen Containern statt. Es geht in erheblicher Flächengröße ein Teil eines Birkenwaldes mit vorgelagertem Saum mit gliedernder und belebender Funktion verloren. Die Beeinträchtigung ist erheblich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Erhebliche Auswirkungen auf Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten des Menschen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht nachteilig betroffen.

2.4 Waldrechtliche Prüfung des Vorhabens

Mit der erstmaligen Genehmigung der Containerbebauung zur Realisierung der Flüchtlingsunterkunft wurde für eine verloren gehende Waldfläche von insgesamt 1,25 ha als Ausgleich nach Waldrecht durch den Dipl.-Forsting. Herrn Stall vom Fachbereich Grünplanung, Friedhöfe und Forsten der Hansestadt Lüneburg ermittelt, dass eine Gesamtfläche von 6.150 m² auf dem Flurstück 26 der Flur 32 Gemarkung Lüneburg im Bereich Düvelsbrook aufzuforsten ist. Außerdem wurde in den Ausgleich einbezogen, dass die Gesamtfläche von 12.500 m² nach Aufgabe der Nutzung wieder zu bewalden ist. Diese Fläche steht zur Wiederbewaldung inzwischen nicht mehr zur Verfügung und ist daher als Waldverlust anzurechnen.

Zwischen Wald und baulicher Nutzung soll ein Mindestabstand von 30 m eingehalten werden, um den gefahrlosen Aufenthalt von Kindern zu gewährleisten und auf der anderen Seite den Wald vor siedlungsbedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Das Einhalten dieses Mindestabstands wird im vorliegenden Bebauungsplan dadurch gewährleistet, dass die Baugrenze mit einem Abstand von 30 m zum künftigen Waldrand festgesetzt wird. Ein Teil des bestehenden Waldrandes wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche, die damit formal zusätzlich dem Wald entzogen wird, weil sie bisher nicht in den Waldumwandlungsgenehmigungen berücksichtigt ist, beträgt ca. 2.500 m² (Berechnung: Plangebietsgröße 1,50 ha – genehmigte Waldumwandlungsfläche 1,25 ha = 0,25 ha).

2.5 Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens

Im Plangebiet sind im Bereich der vorhandenen Bebauung aktuell keine Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Die bestehenden Container bieten keine Möglichkeiten zur Ansiedlung gebäudebewohnender Arten, auch begrünte Freiflächen als Lebensraum für Arten der Gärten und Parkanlagen fehlen. Insofern führt die Planung im Sinne einer Verfestigung einer bestehenden Bebauung nicht zu artenschutzrechtlichen Verboten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Auch bezogen auf den Zustand „Birken-Pionierwald“ wäre das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote nicht zu befürchten. Der isoliert gelegene, vergleichsweise junge Wald hatte mit hoher Wahrscheinlichkeit auch vor der Errichtung der Container zur Unterbringung von Flüchtlingen nur eine Bedeutung für Brutvögel und andere Tierarten weiter Verbreitung. Dieses liegt in der Strukturarmut, dem geringen Alter (d.h. kaum Totholzanteile, zuvor Ackernutzung), der geringen Größe und der Störungen durch Straßen und Sportanlagen begründet. Eine Eignung für Fledermausquartiere kann ausgeschlossen werden. Für ubiquitär verbreitete Brutvogelarten mit geringen Lebensraumansprüchen gilt, dass die lokalen Populationen stabil sind und eine geringfügige Lebensraumverringerung durch Waldbeseitigung auf einer Fläche von 1,25 ha nicht relevant ist.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Als wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist textlich festgesetzt, die derzeit innerhalb der Grünfläche befindlichen Birken soweit mit dem Schutz der angrenzenden Nutzungen vereinbar, zu erhalten. Sollte der Baumbestand z.B. altersbedingt oder durch Windwurf nicht mehr zu erhalten sein, soll eine Ersatzbepflanzung mit standortheimischen Waldrandgehölzen erfolgen. Langfristiges Ziel ist daher die Etablierung eines typischen Waldmantels aus Arten wie z.B. Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder und Wasser-Schneeball.

Bei der Freiflächengestaltung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sollten möglichst standortheimische, blühende und fruchtende (und natürlich lagebedingt ausschließlich ungiftige) Gehölze oder Obstgehölze (z.B. Beerensträucher) verwendet werden, die z.B. als Gebüsche zur Gestaltung angepflanzt werden sollten, so dass sie als Nahrungs- und Lebensraum für die Besiedlung durch Insekten und Brutvogelarten wahrscheinlich ist. Auch die Berücksichtigung der Anlage von extensiv unterhaltenen, blütenreichen Rasen- und Wiesenflächen anstelle von artenarmen Scherrasen ist wünschenswert.

Um das Rückhaltevolumen im Gebiet nicht unnötig zu schmälern, wird zudem festgesetzt, dass Zuwegungen und Stellplätze versickerungsfähig zu erstellen sind (wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, Abflussbeiwert $< 0,5$). Die Festsetzung dient dazu, das Rückhaltevolumen im Gebiet nicht zu sehr durch Versiegelung zu reduzieren. Eine Versickerung ist im Gebiet aufgrund des nah anstehenden Geschiebelehms nicht möglich.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Insekten wird eine Festsetzung zu Straßen- und Platzbeleuchtungen vorgenommen.

2.6 Erforderlicher Ausgleichsbedarf nach Waldrecht

Aufgrund des nunmehr nicht mehr erfolgenden Rückbaus der Container bzw. der geplanten dauerhaften Nutzung der Fläche für Gemeinbedarfszwecke ist eine Ersatzaufforstung in Höhe von 1,25 ha entsprechend der eigentlich für die Wiederbewaldung vorgesehenen Fläche erforderlich.

Darüber hinaus ist der erforderliche Waldersatz gemäß RdErl. d. ML v. 16.11.2016 zum NWaldLG bezüglich des Verlusts weiterer Waldfläche durch Berücksichtigung der Abstandsfläche von 30 m zwischen Bebauung und Wald zu ermitteln. Der Waldverlust ist auch dann zu kompensieren, wenn Birken innerhalb der hier festgesetzten Grünfläche bestehen bleiben, d.h. praktisch vor Ort keine Änderung des Zustands erfolgt. Die erforderliche Kompensationshöhe wurde ermittelt mit $2.500 \text{ m}^2 \text{ Waldverlust} \times \text{Faktor } 1,3$ (entsprechend der Bewertung für bisherige Waldumwandlungen auf der Fläche durch Dipl.-Forsting. Herrn Stall) = 3.250 m^2 .

Insgesamt ist somit eine Waldersatzfläche in Höhe von insgesamt $12.500 \text{ m}^2 + 3.250 \text{ m}^2 = 15.750 \text{ m}^2$ nachzuweisen.

2.7 Erforderlicher Ausgleichsbedarf nach Naturschutzrecht

Relevant ist für die Bilanzierung wie erwähnt nicht der vorhandene bebaute Zustand, sondern der Zustand „Birken-Pionierwald“, der sich bei Rückbau der Container hätte wieder einstellen sollen.

Der Ausgleich für den Waldverlust wurde nach Waldrecht errechnet. Gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 16.11.2016) umfasst die walddrechtliche Kompensation den vollständigen Ersatz der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Ökosystems Wald bis zur brachliegenden, von Wurzelstöcken befreiten Bodenfläche. Über die Waldumwandlung hinausgehende Beeinträchtigungen sind danach naturschutzrechtlich zu kompensieren.

Die Bilanzierung nach Naturschutzrecht erfolgt gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Nds. Städtetag 2013). Zur Ermittlung des noch erforderlichen Ausgleichsbedarfs nach Naturschutzrecht wird somit bezüglich des Waldes vom oben genannten Ausgangszustand ausgegangen, d.h. von einer von Wald befreiten, offenen,

vegetationslose Bodenfläche. Deren Wertigkeit ist mit der einer Ackerfläche oder einer vegetationslosen Fläche im Siedlungsbereich vergleichbar. Diesen Flächen kommt die Wertstufe 1 zu.

Es ist nicht erforderlich, die Überplanung eines Waldes als Grünfläche in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach Naturschutzrecht einzubeziehen, da durch diese Planung keine Beeinträchtigungen bedingt sind, die nicht schon mit der walddrechtlichen Kompensation abgegolten sind. Einer naturnahen Grünfläche, die sich hier ohne den Baumbewuchs voraussichtlich einstellen würde, käme im Gegenteil sogar eine höhere Wertstufe als die Wertstufe 1 zu.

Für die Bebauung wird die Wertstufe 0 angenommen, wobei vereinfachend ein Versiegelungsgrad von 80 % im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ vorausgesetzt wird.

Aus diesen Überlegungen resultiert folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Ausgangszustand "unbebaut, ohne Wald"	Fläche m²	Wertstufe	Flächenwert
Von Wald befreiter Offenbodenbereich	11.000	1	11.000
Summe	11.000		11.000
Zustand nach Bebauung gem. Festsetzungen B 176	Fläche m²	Wertstufe	Flächenwert
Versiegelte Fläche, GRZ 0,6 zzgl. 50 % Überschreitung	8.800	0	0
Freiflächen	2.200	1	2.200
Summe	11.000		2.200
Planungswert - Ausgangswert = Eingriffsbilanz =			-8.800

Es ist also ein rechnerisches Defizit von 8.800 Werten durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahme soll die natürliche Entwicklung einer ehemaligen Ackerfläche der Wertstufe 1 durch Sukzession im Bereich der überwiegend aufgeforsteten städtischen Ausgleichsfläche „Böhmsholz“ vorgesehen werden. Hierfür wurde ermittelt, dass durch die Maßnahme eine Aufwertung um 2 Wertpunkte/m² auf die Wertstufe 3 für Ruderalfluren erreicht wird. Hieraus resultiert entsprechend ein Flächenbedarf von 4.400 m².

2.8 Ausgleichsmaßnahmen

Gesamtbedarf

Als Gesamtbedarf ergibt sich die folgende Fläche:

15.750 m² Aufforstung als walddrechtlicher Ausgleich
 + 4.400 m² Sukzession als zusätzlich erforderlicher Ausgleich gemäß Naturschutzrecht
 = 20.150 m²

Dieser soll wie folgt auf zwei bereits als Ausgleichs- und Ersatzaufforstungsflächen im Vorwege zu potenziellen Eingriffen bzw. Waldumwandlungen hergestellte Flächen verteilt werden:

3.600 m² Aufforstung „Düvelsbrook“
 + 12.150 m² Aufforstung „Böhmsholz“
 + 4.400 m² Sukzessionsfläche „Böhmsholz“
 = 20.150 m²

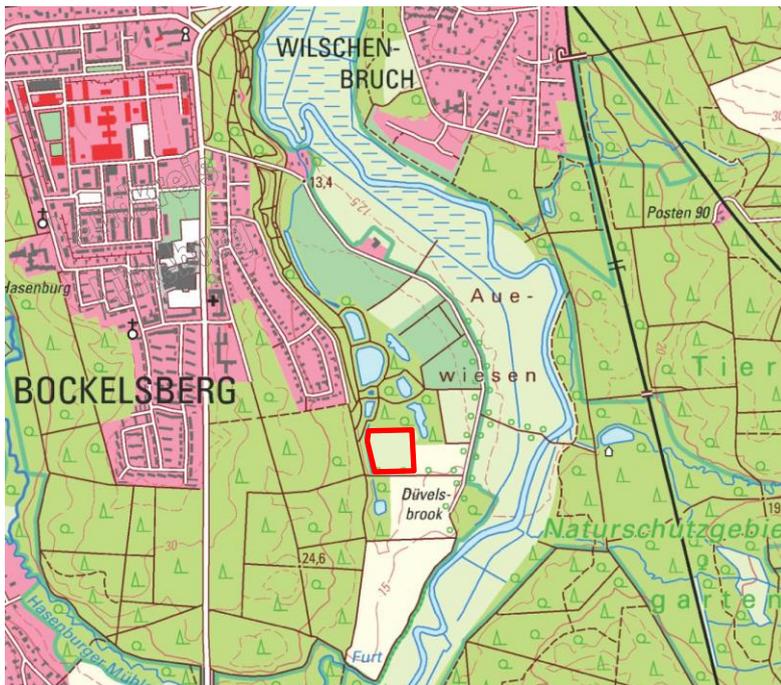
Ersatzaufforstungsfläche „Düvelsbrook“ (3.600 m²)

Auf dem Flurstück 26 der Flur 32, gelegen am Düvelsbrook, wurde im Herbst 2016 eine Ersatzaufforstung durchgeführt, die unter anderem auch der bereits erfolgten Waldumwandlung im Plangebiet auf einer Fläche von 6.150 m² zugeordnet wurde. Hier steht derzeit noch eine Restfläche von 3.600 m² zur Verfügung, die noch nicht anderen Vorhaben zugeordnet wurde und daher für den vorliegenden Bebauungsplan zur Verfügung steht. Die durchgeführte Maßnahme

wurde in den jeweiligen Hinweisen für die Waldumwandlungsanträge zur Aufstellung der Wohncontainer zur Flüchtlingsunterbringung wie folgt beschrieben:

*Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 20.101 m² und befindet sich im städtischen Eigentum. Die Fläche grenzt im Norden und Westen bereits an den Stadtwald. Es handelt sich um einen grundwasserbeeinflussten, gut nährstoffversorgten anlehmigen Sand. Besonders standortgeeignet ist hier die Stieleiche, die aus einer regionalen Herkunft (Heide- oder Göhrde) manuell im Verband 1,8 * 0,8 gepflanzt werden soll. Als Übergang zum Freiland soll ein mehrreihiger Waldrand aus standortgerechten Strüchern aus heimischen Herkünften (Pfaffenhütchen, Hasel, Weiß- und Schwarzdorn) im Verband 2*2 gepflanzt werden. Die Anpflanzung muss mit einem Wildschutzzaun versehen werden, der nach ca. 5 Jahren wieder abgebaut wird. Je nach Unkrautwuchs kann ein motormanuelles Freischneiden während der ersten 3 Jahre notwendig sein.*

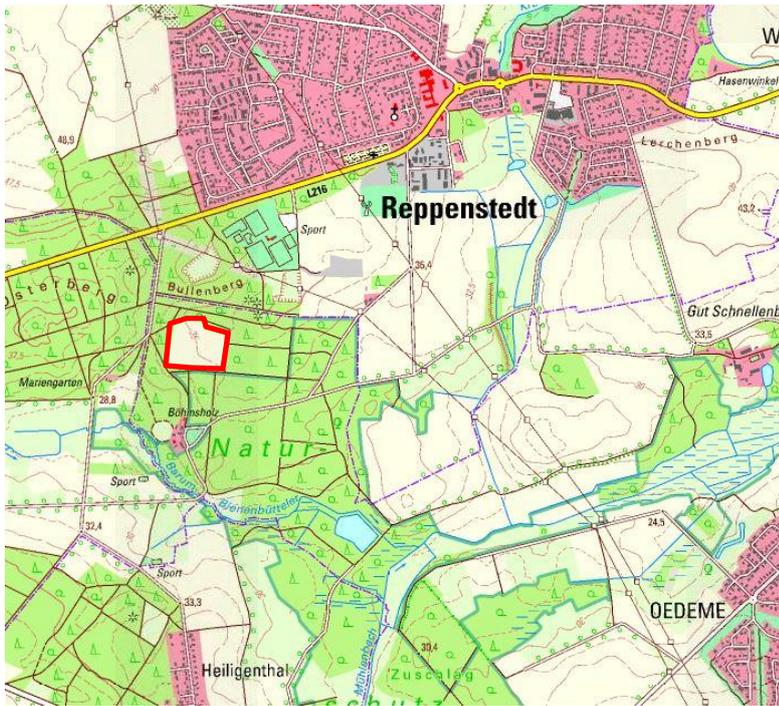
Die Lage der Maßnahmenfläche ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



Maßstabslose Übersichtskarte zur Lage der Ausgleichsfläche „Düvelsbrog“ (rotes Quadrat) ©LGLN 2017

Ersatzaufforstungs- und Sukzessionsfläche „Böhmsholz“ (16.550 m²)

Die Fläche von insgesamt ca. 4,7 ha wurde ehemals ackerbaulich genutzt. Aufgrund der Lage als isolierte Freifläche innerhalb eines geschlossenen Waldes bot sich die städtische Fläche für eine Aufforstung an, wobei nicht die Gesamtfläche durch Pflanzung aufgeforstet wurde, sondern Teilbereiche auch der Sukzession überlassen wurden. Rund 1,4 ha der noch nicht in Anspruch genommenen Aufforstungsfläche wurden noch keinen anderen Eingriffen zugeordnet und stehen daher zur Verfügung, wovon 12.150 m² nunmehr genutzt werden sollen. Außerdem wird von der ebenfalls noch nicht zugeordneten Sukzessionsfläche eine Fläche von 0,44 ha diesem Vorhaben als Ausgleich für versiegelungsbedingte Eingriffe zugeordnet.



Maßstabslose Übersichtskarte zur Lage der Ausgleichsfläche „Böhmschholz“ (rote Umgrenzung) ©LGLN 2017

2.9 Planungsalternativen

Die ursprüngliche Planung für diese Fläche sah vor, die Container zurückzubauen und die Fläche einer erneuten Bewaldung zuzuführen. Hiervon wurde Abstand genommen, da sich die Lage der Fläche für die Unterbringung von sozialen Einrichtungen, hier Flüchtlingsunterkunft, aber zukünftig auch Kindertagesstätte, bewährt hat. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird nachgewiesen, dass ein hoher Bedarf für die Stadtteile Ochtmissen und Kreideberg besteht und erläutert, warum dieser Standort gewählt wurde. Hinzu kommt, dass in der Hansestadt derzeit keine freien Kita- oder Krippenplätze oder Tagespflegeplätze mehr vorhanden sind, da die Anzahl der anspruchsberechtigten Kinder aus verschiedenen Gründen stark angestiegen ist.

Die Erweiterung einer vorhandenen Einrichtung im Innenbereich ist in der Regel mit geringeren Umweltauswirkungen verbunden, da hierbei geringere Umweltauswirkungen anzunehmen sind (keine Inanspruchnahme von Fläche der freien Landschaft).

Es wurde daher geprüft, ob alternativ zur Unterbringung der Kita im Änderungsgebiet eine Erweiterung der bestehenden DRK-Kita am Brockwinkler Weg in Betracht käme. Dies ist auch tatsächlich der Fall, kann den Bedarf aufgrund des dortigen Ensemble-/Denkmalschutzes jedoch nicht decken, weshalb zusätzliche Kitaanlagen erforderlich werden.

Die alternativ ebenfalls geprüfte neue Einrichtung auf einem stadt-eigenen Grundstück am Wilhelm-Hänel-Weg ist aufgrund seiner Randlage nur für die Ortschaft Ochtmissen geeignet, kann aber nicht den Bedarf des Ortsteils Kreideberg abdecken. Zudem würde ebenso Außenbereichsfläche beansprucht werden.

Eine ebenfalls erwogene Erweiterung der bestehenden Einrichtung am Hotmannweg in der Ortschaft Ochtmissen führt ebenfalls nur für den Stadtteil Ochtmissen zu einer Entlastung und zudem ist das Grundstück zu klein und baumbestanden.

Auf dem Grundstück der Christianischule an der Neuhauser Straße werden absehbar Flächen für den Ausbau zu einer Integrierten Gesamtschule und zur Ganztagschule Kreideberg benötigt, die damit nicht mehr verfügbar sind.

Neben der Tatsache, dass am Ochtmissener Kirchsteig kurzfristig ein ausreichend großes Baufeld zur Verfügung gestellt werden kann, ist dieser Standort in besonderer Weise geeignet. Er liegt in

zentraler Lage für die Versorgung von Kindern aus den Stadtteilen Kreideberg und Ochtmissen und ist zusätzlich auch vom künftigen Baugebiet am Brockwinkler Weg gut zu erreichen.

Bezogen auf das Plangebiet selbst wurde geprüft, ob es möglich wäre, ein kleineres Baufenster mit 30 m Abstand zum jetzigen Waldrand festzusetzen, so dass die planerische Inanspruchnahme von Waldfläche reduziert werden könnte. Hiervon wurde Abstand genommen, da in dem Fall eine Weiter-Genehmigung der bestehenden Nutzungen oder Genehmigung anderer Nutzungen außerhalb des Baufensters nicht möglich gewesen wäre.

Außerdem wurde geprüft, ob einen geringerer Abstand zwischen Bebauung und Wald als 30 m ausreichend wäre. Auch diese Variante wurde nicht weiter verfolgt, da das Sicherheitsrisiko als zu hoch eingeschätzt wird, insbesondere angesichts der vorgesehenen, vergleichsweise sensiblen Nutzungen und der Tatsache, dass Birken regelhaft bis zu 30 m hoch werden können.

Zudem wurde geprüft, ob eine Dachbegrünung festgesetzt werden sollte. Dachbegrünungen erfordern ein Mindestmaß an stärkerer Statik und verursachen gewisse Mehrkosten. Da die Gebäude möglichst kostengünstig und derzeit als Containeranlagen ohne Vorbereitung der Möglichkeit der Dachbegrünung errichtet werden sollen, scheidet dies jedoch aus.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren, Hinweise auf Lücken und fehlende Kenntnisse

Das Plangebiet wurde im April 2018 einmalig begangen, um die vorliegende Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel des NLWKN zu überprüfen und die für die Planung relevanten Nutzungsstrukturen zu erfassen. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für den Waldverlust wurde gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 16.11.2016) berechnet. Für die Eingriffsermittlung und -bewertung wurde die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Nds. Städtetag 2013) angewendet.

Konkrete Erfassungen vorkommender planungsrelevanter Arten erfolgten nicht, da der ursprüngliche Wald beseitigt wurde und die derzeitige Nutzung keine entsprechenden Vorkommen erwarten ließen.

Bei den Ausgleichsflächen handelt es sich um städtische Flächen, auf denen Aufforstungs- und Sukzessionsmaßnahmen bereits unter fachlicher Begleitung des zuständigen Revierförsters und des Fachbereichs Grünplanung der Hansestadt Lüneburg umgesetzt wurden. Eine örtliche Besichtigung dieser Flächen wurde daher als entbehrlich erachtet.

3.2 Überwachungsmaßnahmen

Die Hansestadt Lüneburg ist nach dem BauGB verpflichtet, unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung dieser Planung verbunden sind, zu überwachen. Sie soll damit in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es ist vorgesehen, den Zustand der zu erhaltenden Birken regelmäßig zu überprüfen, um frühzeitig bei drohendem Abgang Ersatzpflanzungen vornehmen zu können und Gefahren durch umstürzende Bäume vorbeugen zu können.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Hansestadt Lüneburg plant eine dauerhafte Nutzung einer Fläche für Unterkünfte von Flüchtlingen und Asylsuchenden als Gemeinbedarfsfläche für verschiedene Zwecke. Derzeit befinden sich Wohncontainer auf der bereits von Wald befreiten Fläche. Es war ursprünglich vorgesehen, diese Nutzung nach ca. 5 Jahren aufzugeben und hier eine Wiederbewaldung zuzulassen. Durch die jetzt geplante Verfestigung der baulichen Nutzung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht erforderlich. Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen sind vor allem durch den dauerhaften Waldverlust und durch die Auswirkungen einer dauerhaften Versiegelung von Boden bedingt. Es werden daher Ausgleichsmaßnahmen

insbesondere in Form von Ersatzaufforstungen in einer Größe von insgesamt 2,01 ha erforderlich.

3.4 Quellen

DRACHENFELS v. O, (Bearb.) (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand Juli 2016 in: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4 Hannover 326 S.

HANSESTADT LÜNEBURG (2017): Biotoptypenkarte, [https:// www.hansestadtlueneburg.de/Portaldata/ 43/ Resources/ dokumente/bauen,_umwelt,_energie/biotoptypenkartierung/ Karte_1_Biotoptypenkartierung_Hansestadt_Lueneburg_Biotoptypen_160129.pdf](https://www.hansestadtlueneburg.de/Portaldata/43/Resources/dokumente/bauen,_umwelt,_energie/biotoptypenkartierung/Karte_1_Biotoptypenkartierung_Hansestadt_Lueneburg_Biotoptypen_160129.pdf)

HANSESTADT LÜNEBURG: Hinweise für den Waldumwandlungsantrag am Ochtmisser Kirchsteig vom 04.08.2014

HANSESTADT LÜNEBURG, Dipl.-Forsting. M. Stall: Hinweise für den Waldumwandlungsantrag am Ochtmisser Kirchsteig vom 04.08.2014

HANSESTADT LÜNEBURG, Dipl.-Forsting. M. Stall: Ergänzung zum Waldumwandlungsantrag am Ochtmisser Kirchsteig vom 08.09.2014

HANSESTADT LÜNEBURG, Dipl.-Forsting. M. Stall: Hinweise für den 2. Waldumwandlungsantrag am Ochtmisser Kirchsteig vom 14.09.2015

HANSESTADT LÜNEBURG, Dipl.-Forsting. M. Stall: Hinweise für den 3. Waldumwandlungsantrag am Ochtmisser Kirchsteig vom 10.12.2015

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans, http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=lrp& mobil=false&size=mittel&mapWidth=1862&mapHeight=608

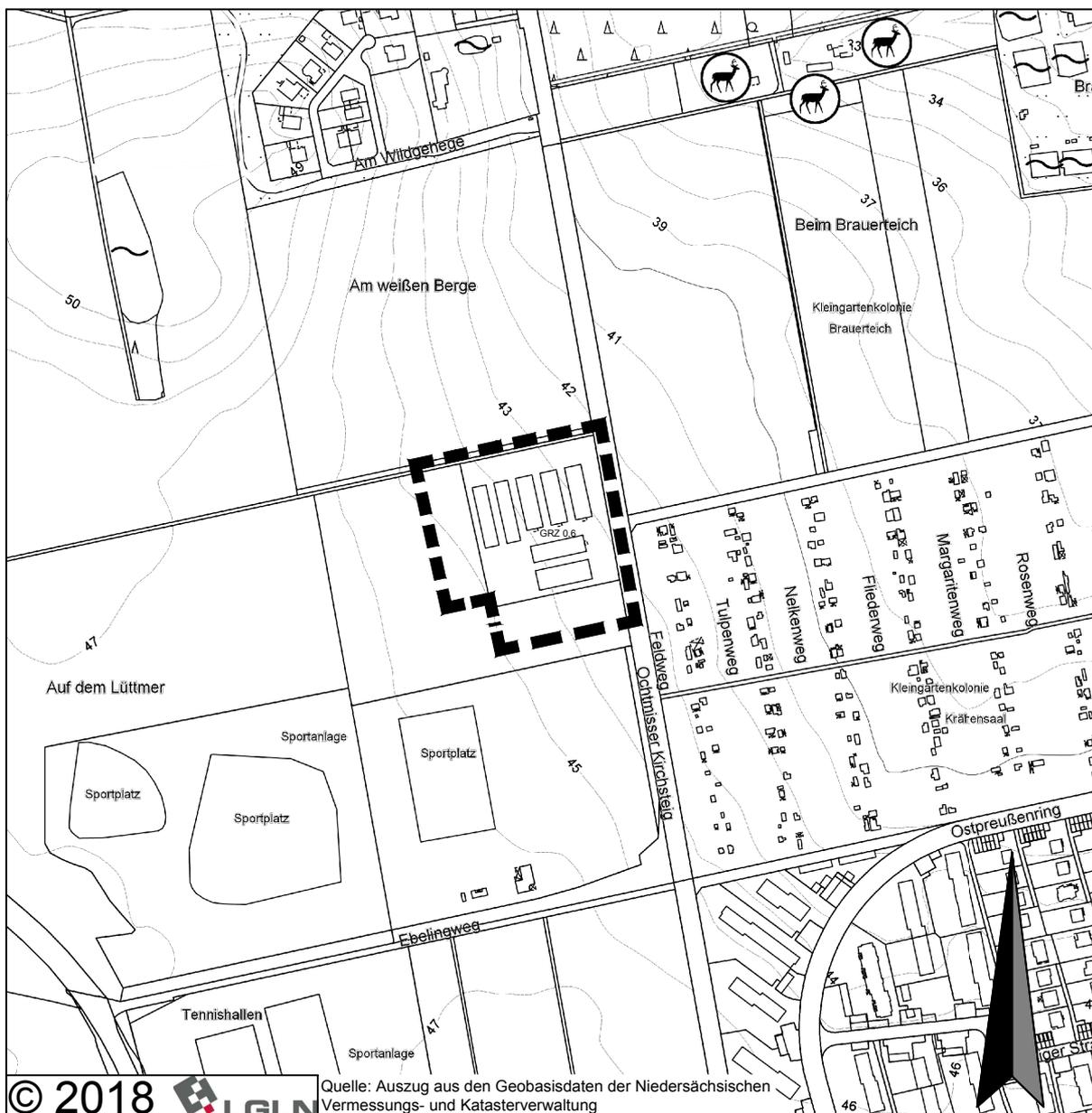
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 2013



HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 176 „Am Ochtmisser Kirchsteig“

Stand: Mai 2018



© 2018

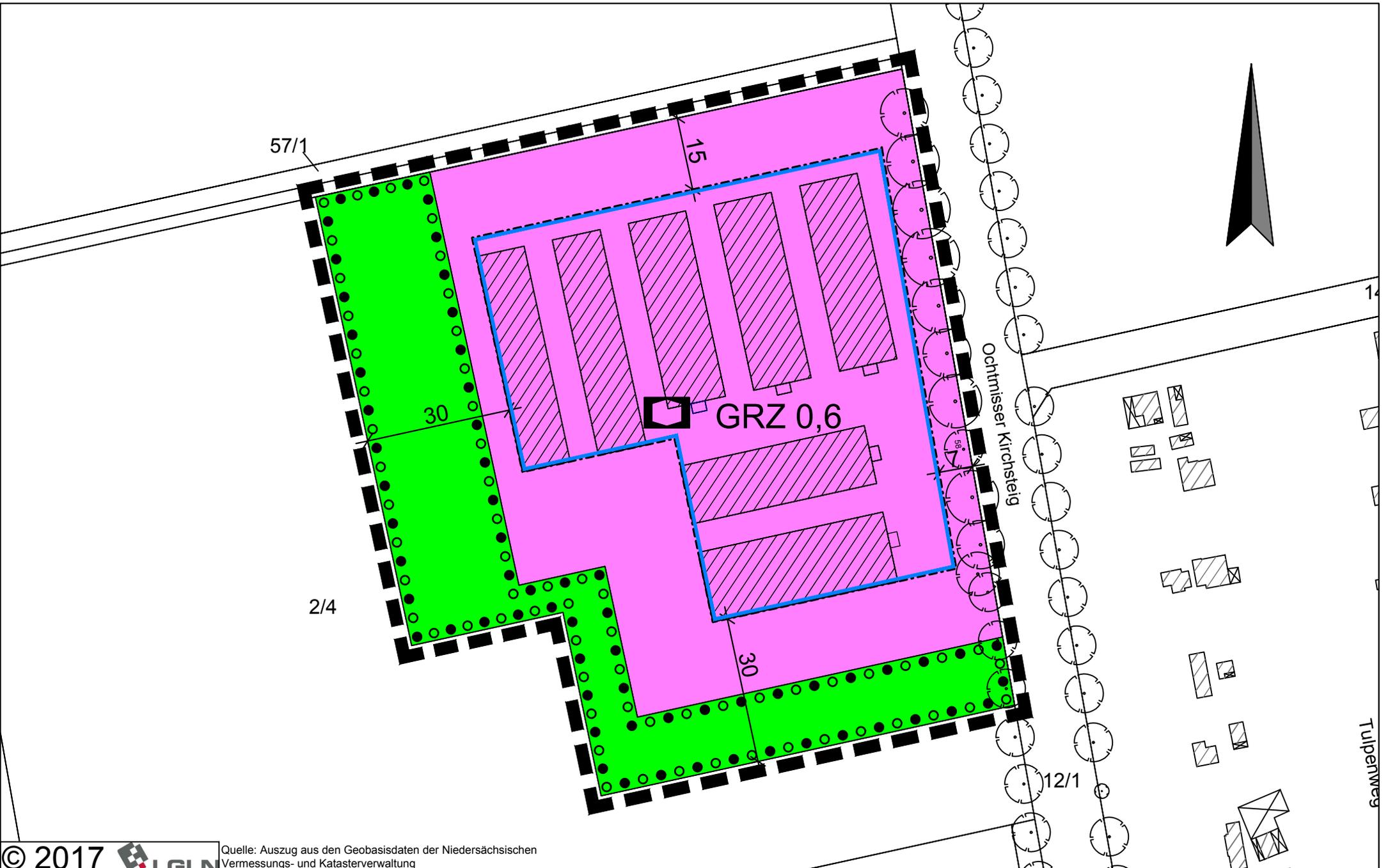


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Übersicht M 1 : 5.000

Bebauungsplan Nr. 176 "Am Ochtmisser Kirchsteig"

Maßstab: 1:1.000



Planzeichenerklärung

(gem. PlanzV 90)

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl

2. Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)



Baugrenze

3. Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude
und Einrichtungen

4. Grünflächen

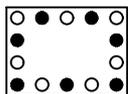
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Darstellung ohne Normcharakter



Wohn- und Geschäftsgebäude



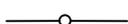
öffentliche Gebäude



gewerbliche Gebäude und Nebengebäude



Flurgrenze



Flurstücksgrenze

Böschung

Bemaßung

Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten darf die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 2.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bestehende standortheimische Gehölze (hier vorrangig Birken) zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit waldrandtypischen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.
- 2.2. Die Beleuchtung im Plangebiet ist so zu wählen, dass die Insektenfauna, speziell die Nachtfalterfauna, möglichst gering beeinträchtigt wird. Warmweißes LED-Licht, das nur nach unten und nicht zur Seite strahlt, genügt diesen Anforderungen.
- 2.3. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, Abflussbeiwert $< 0,5$, zu erstellen.

Hinweise

Regenwasser

Eine Versickerung ist im Gebiet aufgrund des nah anstehenden Geschiebelehms nicht möglich. Regenwasser darf nur gedrosselt (z.B. mit Hilfe offener Rückhalte mulden) in den entsprechenden Kanal eingeleitet werden. Als Rückstau ebene gilt die Höhe der Straßenoberfläche an der Anschlussstelle an den Kanal. Näheres zur Abwasserbeseitigung und zum Anschluss an das Kanalnetz regelt die Abwassersatzung der Stadt Lüneburg in der jeweils gültigen Fassung.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 (5) NBauO).