

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

76. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich "Am Ochtmisser Kirchsteig" Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	28.05.2018	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss beschloss am 30.01.2018 die Einleitung der 76. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Am Ochtmisser Kirchsteig“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Spielplatz, Bolzplatz (Ballspielplatz) und Tennisplatz dar.

Mit der 76. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Geltungsbereich künftig als Gemeinbedarfsflächen für soziale Einrichtungen dargestellt.

Der Änderungsbereich 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. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 176 „Am Ochtmisser Kirchsteig“ aufgestellt.

Im bisherigen Verfahren wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 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 Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans eingeflossen.

Im Ergebnis wird über die bisher angedachte Gemeinbedarfsfläche hinaus ein weiterer Streifen als Grünfläche dargestellt, um einen ausreichenden Waldabstand zu sichern. Der Änderungsbereich wurde dafür vergrößert.

Als nächster Verfahrensschritt kann über den Änderungsentwurf nebst Begründung sowie über die öffentliche Auslegung gemäß § 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. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Weiterhin sind die aktuell wirksame Fassung und der Entwurf der 76. Flächennutzungsplanänderung mit dem Entwurf der Begründung als Anlagen beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung beschließt:

1. Der Entwurf der 76. Änderung des Flächennutzungsplans für den geänderten Teilbereich „Am Ochtmisser Kirchsteig“ 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 €)

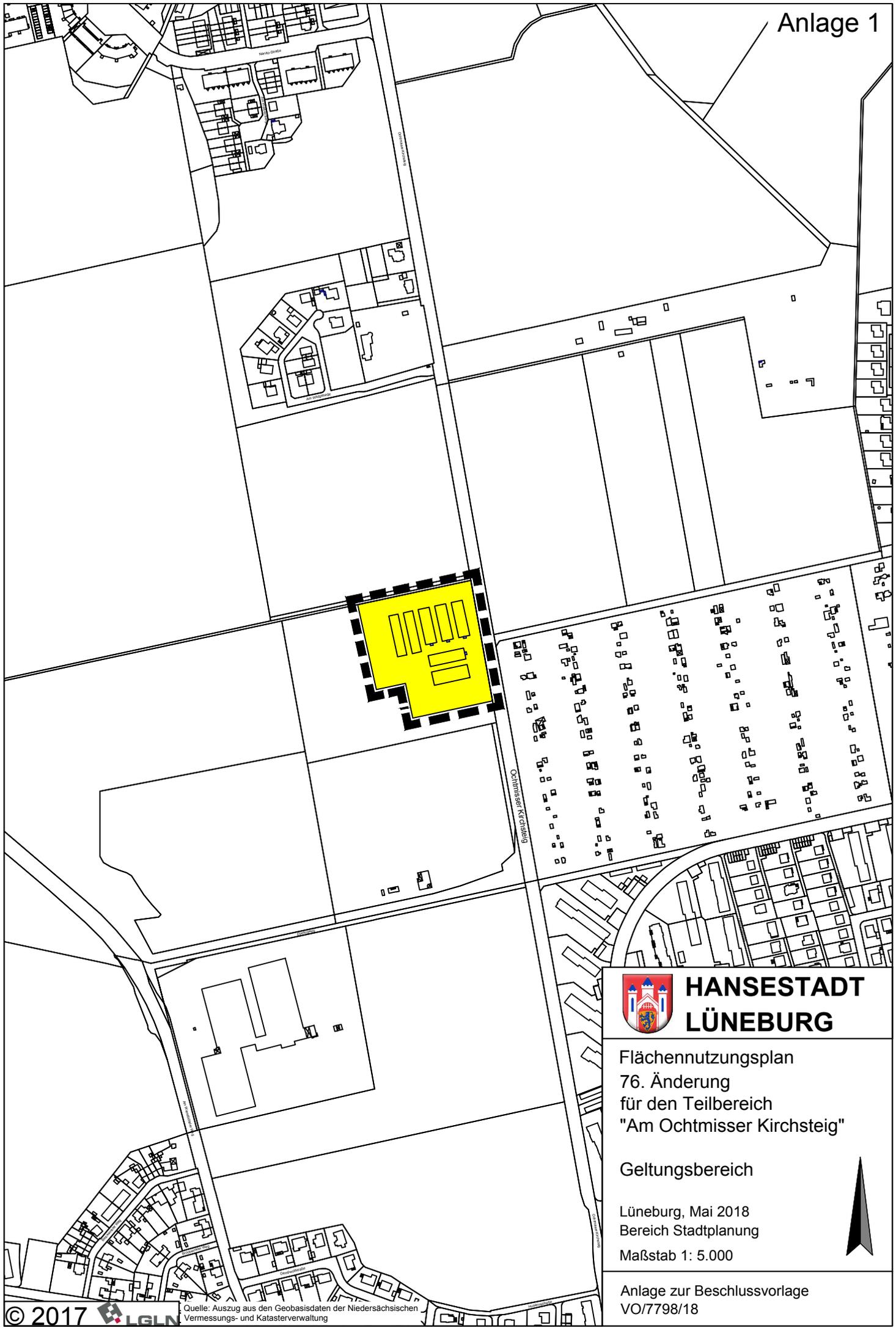
- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 145,00 €
aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
Ja
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

- Anlage/n:** Anlage 1 Geltungsbereich
Anlage 2 Verfahrensübersicht
Anlage 3 Planzeichnung Entwurf
Anlage 4 wirksame Fassung FNP
Anlage 5 Begründung Entwurf
Anlage 6 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**

Flächennutzungsplan
76. Änderung
für den Teilbereich
"Am Ochtmisser Kirchsteig"

Geltungsbereich

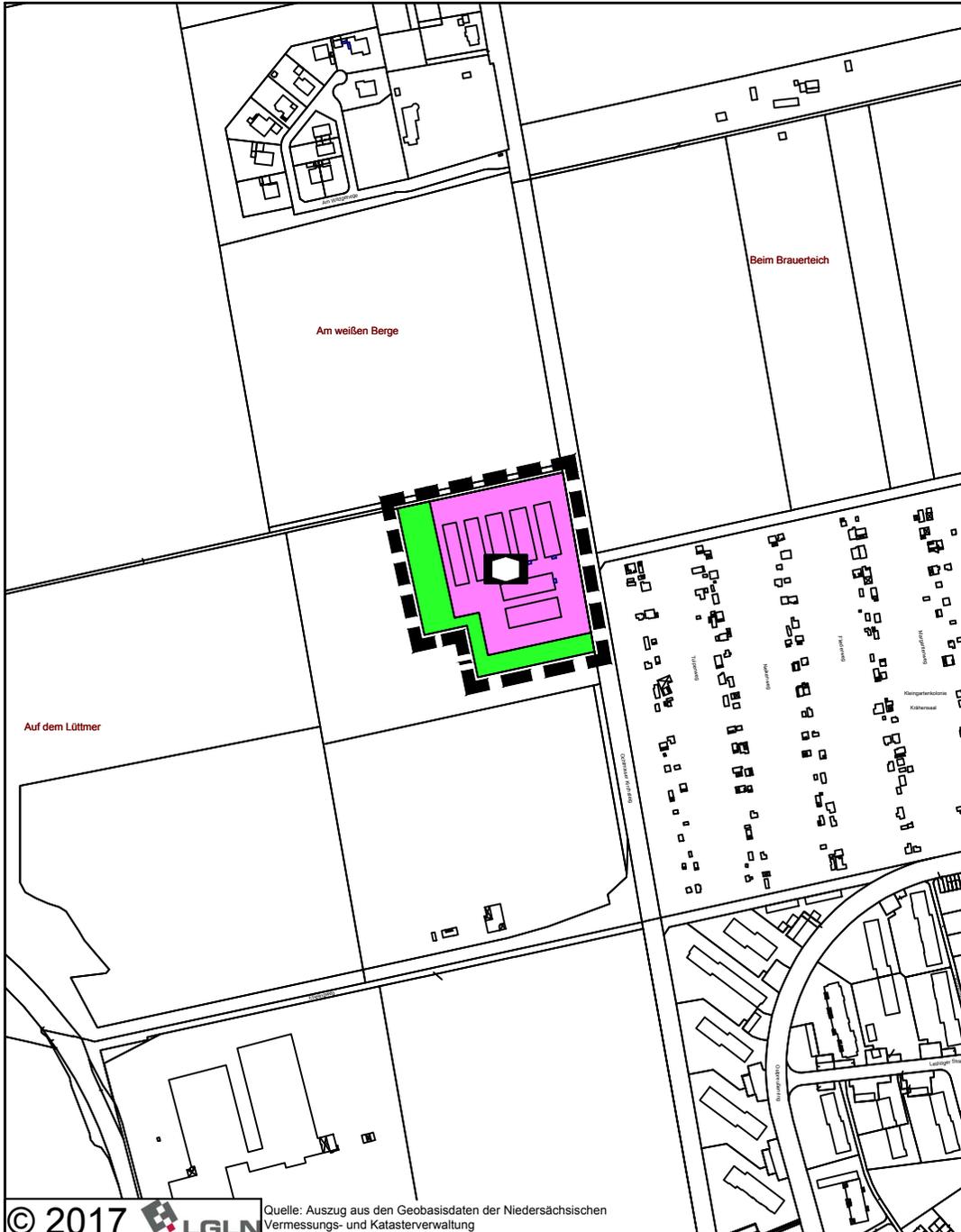
Lüneburg, Mai 2018
Bereich Stadtplanung
Maßstab 1: 5.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/7798/18



<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	76. Änderung für den Teilbereich "Am Ochtmisser Kirchsteig"
<input type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr.	

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
		RAT
<input type="checkbox"/>	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft	



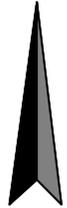
HANSESTADT LÜNEBURG

Flächennutzungsplan 76. Änderung „Am Ochtmisser Kirchsteig“

Planentwurf zur förmliche Beteiligung gemäß
§ 3(2) und § 4(2) BauGB

Maßstab 1: 5.000
Bereich Stadtplanung

Stand: Mai 2018



Planzeichenerklärung

(gemäß PlanzV 90)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

 Fläche für den Gemeinbedarf

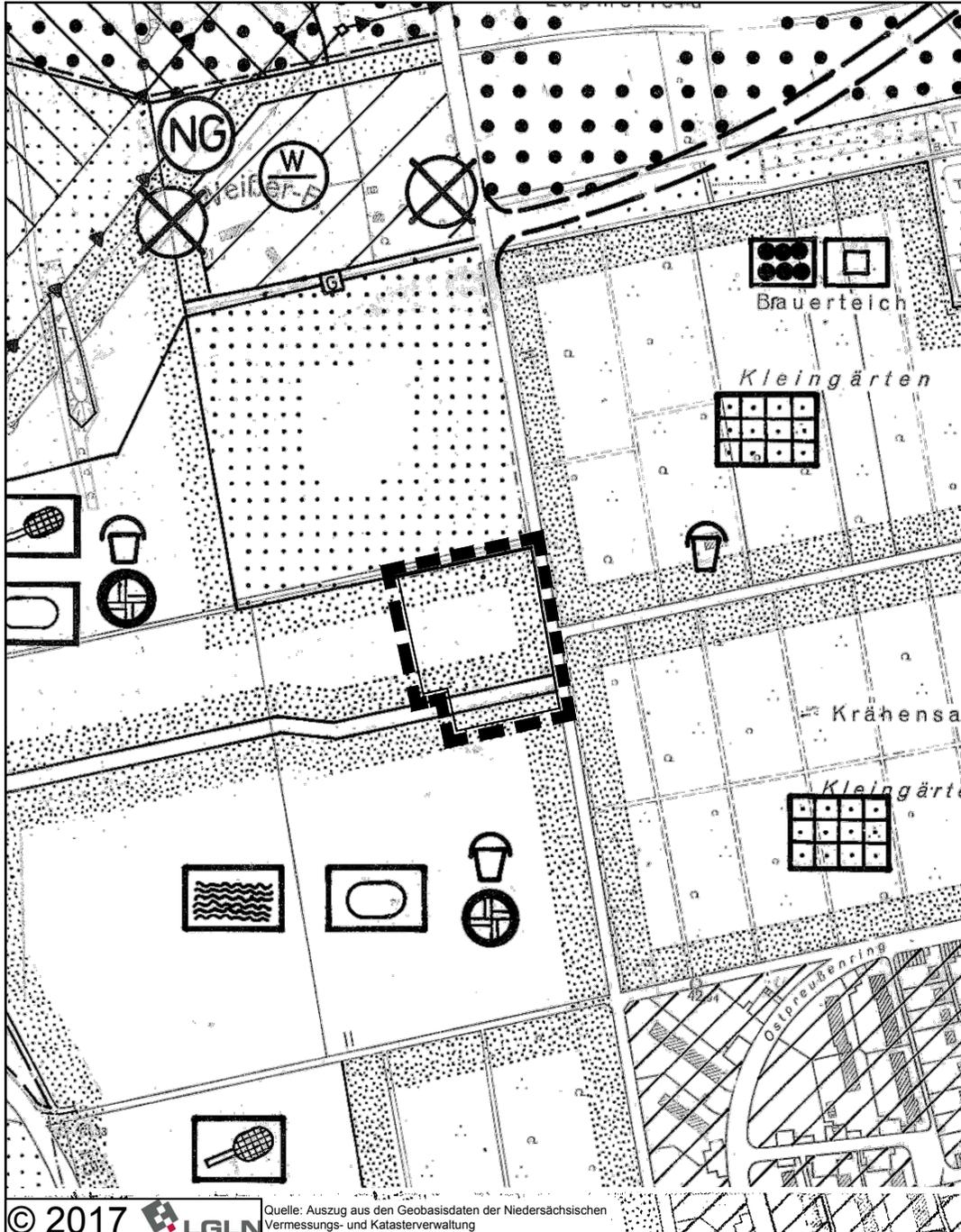
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

 Grünfläche

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F- Planänderung



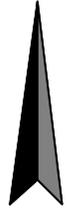
HANSESTADT LÜNEBURG

Flächennutzungsplan 76. Änderung „Am Ochtmisser Kirchsteig“

WIRKSAME FASSUNG VOM 30.01.1981
inkl. 42. Änderung

Maßstab 1: 2.500
Bereich Stadtplanung

Stand: Mai 2018



Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 90)

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

 Grünfläche

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche

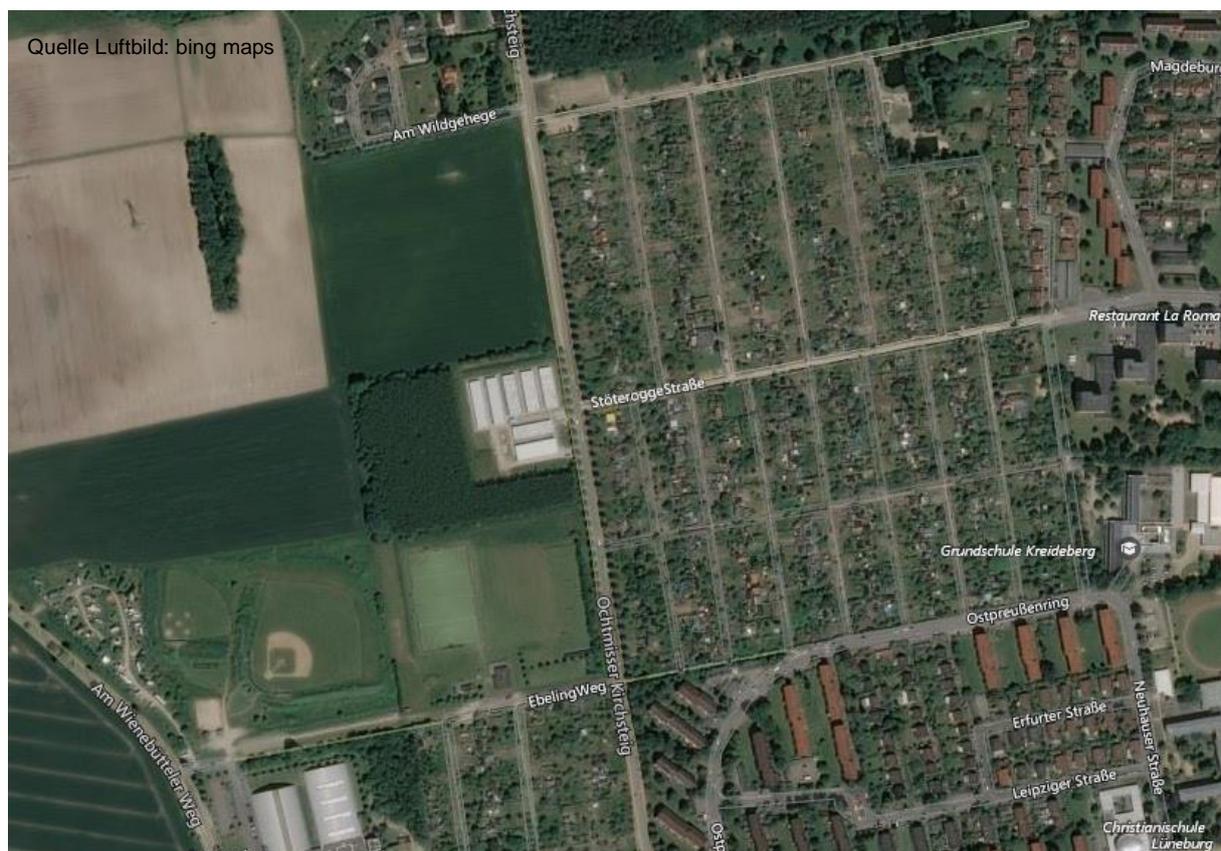
Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F-Planänderung

76. Änderung des Flächennutzungsplans

Teilbereich „Am Ochtmisser Kirchsteig“

Begründung



Inhalt:

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	Gemeinbedarfsflächen.....	5
7.2	Grünflächen	5
7.3	Erschließung.....	5
8	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	5

Teil B: Umweltbericht

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Teilbereich der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) 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 der FNP-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung 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 (im Parallelverfahren) und die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

5 Bisheriges Planrecht

Der Änderungsbereich 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 stadteigene 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.

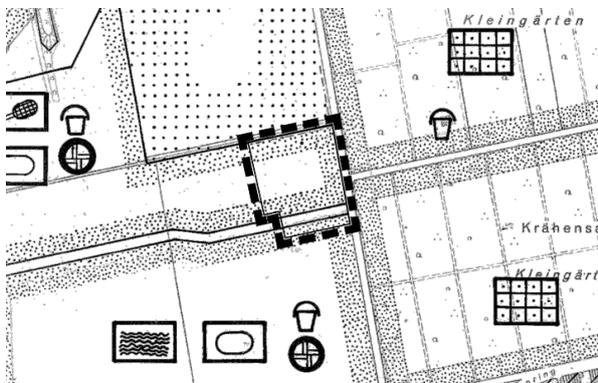
Am 30.01.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg den Beschluss zur Einleitung der 76. Änderung des FNP für den Teilbereich „Am Ochtmisser Kirchsteig“ gefasst, mit dem Ziel, Flächen für soziale Einrichtungen planungsrechtlich zu sichern.

Parallel wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 176 „Am Ochtmisser Kirchsteig“ beschlossen.

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 Wienebütteler Weg) dargestellt sowie weitere Grünflächen. Nördlich angrenzend sind landwirtschaftliche Flächen, östlich Kleingärten dargestellt.

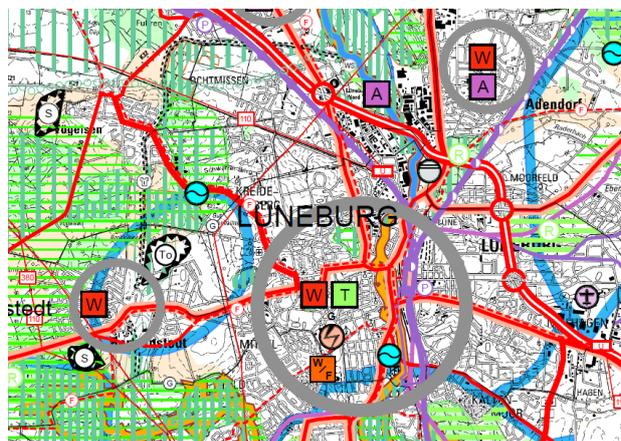


Mit der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Einrichtungen (z.B. Flüchtlingsunterkunft oder Kindertagesstätte) erreicht werden. Randlich wird eine Grünfläche dargestellt, die den erforderlichen Abstand zum Wald sichert.

5.2 RROP

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) sind die Flächen als Siedlungsbebereich 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 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Sonstige Fachgutachten sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht notwendig.

7 Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen

7.1 Gemeinbedarfsflächen

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

7.2 Grünflächen

Randlich wird eine Grünfläche dargestellt, die den erforderlichen Abstand zum Wald sichert.

7.3 Erschließung

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

8 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

76. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Am Ochtmisser Kirchsteig“

Umweltbericht

Auftraggeber: Hansestadt Lüneburg

Stand 04.05.2018



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

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	3
2.1 Basisszenario	3
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	6
2.3 Prognose bei Durchführung der Planung.....	6
2.4 Waldrechtliche Prüfung des Vorhabens.....	7
2.5 Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens	7
2.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	7
2.6 Erforderlicher Ausgleichsbedarf nach Waldrecht	8
2.7 Erforderlicher Ausgleichsbedarf nach Naturschutzrecht	8
2.8 Ausgleichsmaßnahmen	8
2.9 Planungsalternativen.....	10
3. Zusätzliche Angaben	11
3.1 Technische Verfahren, Hinweise auf Lücken und fehlende Kenntnisse	11
3.2 Überwachungsmaßnahmen	11
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	11
3.4 Quellen.....	11

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Änderungsgebiet 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 zu nutzen sowie in Zukunft zusätzliche Bauten als Kindertagesstätte zu etablieren.

Der Flächennutzungsplan wird daher dahingehend geändert, dass die betreffende Fläche zukünftig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt wird. Randlich wird eine Grünfläche dargestellt, die den erforderlichen Abstand zum Wald sichert.

1.2 Relevante planerische und rechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich liegt auf einer ehemals mit Wald bestandenen Fläche und grenzt unmittelbar hieran an. Aufgrund der Lage und der früheren Nutzung der Fläche sind das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) und die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML v. 05.11.2016) beachtlich.

Im Zuge der Genehmigung der Flüchtlingsunterkünfte wurden drei Waldumwandlungsanträge über eine Gesamtfläche von insgesamt 1,25 ha gestellt. Zusammenfassend wurde eine Genehmigung dahingehend erteilt, dass als Waldersatz zum einen eine Ersatzanpflanzung von ca. 0,6 ha erfolgen und zum anderen die Fläche von 1,25 ha nach der seinerzeit angenommenen Beendigung der Nutzung von ca. 5 Jahren wieder als Wald entwickelt werden sollte.

Die Flüchtlingsunterkünfte wurden seinerzeit auf Grundlage des § 246 BauGB im Außenbereich errichtet. Nunmehr wird eine bisher nur vorübergehend genehmigte Nutzung umgewandelt in eine dauerhafte bauliche Nutzung für den Gemeinbedarf. Daher ist jetzt die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG vollumfänglich anzuwenden (§ 1a Abs. 3 BauGB).

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

Der Änderungsbereich 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.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 176 „Am Ochtmisser Kirchsteig“ aufgestellt, der die Planung konkretisiert. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf und angrenzend eine öffentliche Grünfläche fest sowie eine Baugrenze, so dass ein Abstand zwischen Wald und Bebauung von 30 m eingehalten wird.

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 Wald ist dem Biotoptyp „Birken- und Zitterpappel-Pionierwald“ (Biotopkürzel WPB) zuzuordnen. Nachdem zur Errichtung der Flüchtlingsunterkünfte der Wald beseitigt wurde, ist die inzwischen baulich ge-

prägte und eingefriedete Fläche dem Biotoptyp „sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex“ (Biotop-Kürzel ONZ) zuzuordnen.

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 Ochtmisser Kirchsteig mit Baumbestand

Schutzgüter Fläche und Boden

Es handelt sich bei den nicht baulich überprägten Böden der Umgebung 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 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 Änderungsgebiet 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 eine Bedeutung als prägendes Landschaftselement in einer ansonsten laubwaldarmen, urban überprägten Umgebung. Der direkte Blick auf die Bebauung wird durch die ortsbildprägende Baumreihe am Ochtmissener 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 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 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 ermittelt, dass eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha aufzuforsten ist. Außerdem wurde in den Ausgleich einbezogen, dass die Gesamtfläche von 1,25 ha 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, weshalb im Flächennutzungsplan angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche eine Grünfläche dargestellt wird. Die Fläche, die damit formal zusätzlich dem Wald entzogen wird, weil sie bisher nicht in den Waldumwandlungsgenehmigungen berücksichtigt ist, beträgt ca. 0,25 ha.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass zum einen eine Waldfläche von 1,25 ha, die hätte vor Ort wieder entwickelt werden sollen, und zum anderen eine weitere Fläche von 0,25 ha als Waldverlust zu berücksichtigen ist, da diese als Waldabstandsfläche benötigt wird.

2.5 Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens

Vorkommen planungsrelevanter Arten sind nicht zu erwarten, da die Fläche überwiegend schon baulich genutzt wird und auch der angrenzende Birkenpionierwald von geringer Größe und in siedlungsnaher Lage keine entsprechenden Lebensraumqualitäten aufweist. Insofern führt die Planung im Sinne einer Verfestigung einer bestehenden Bebauung nicht zu artenschutzrechtlichen Verboten im Sinne des § 44 BNatSchG.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Fläche steht für die Nachnutzung zur Realisierung einer Kindertagesstätte zur Verfügung und ist verkehrsgünstig gelegen. Die tatsächlichen Umweltauswirkungen sind durch die bestehende Vorbelastung gering. Zwar wäre eigentlich eine Nutzungsaufgabe und Wiederbewaldung vorgesehen, jedoch hätte dann an anderer Stelle, möglicherweise im Außenbereich oder auf anderen naturschutzrechtlich hochwertigen Flächen, eine neue Kindertagesstätte errichtet werden müssen, was ggf. höhere Umweltauswirkungen zur Folge hätte. Insofern werden Eingriffe durch die Nutzung der vorhandenen Strukturen im Vergleich zu einer Neubepanung einer anderen Fläche möglicherweise vermieden.

Die Fläche ist so abgegrenzt, dass nur der tatsächliche Flächenbedarf gedeckt werden kann, Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht geplant. Die Inanspruchnahme von Freifläche für die dauerhaft vorgesehene Nutzung wird dadurch minimiert.

Konkrete Vermeidungsmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplans festgesetzt. Es handelt sich dabei um folgende Festsetzungen:

- Erhalt des Birkenbestands bzw. langfristig Entwicklung eines Waldmantels innerhalb der Grünfläche,
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässiger Befestigung für Zuwegungen und Stellplätze,
- Festsetzung zu insektenfreundlichen Straßen- und Platzbeleuchtungen.

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 angrenzend an die Änderungsfläche durch Berücksichtigung einer Abstandsfläche von 30 m zwischen Bebauung und Wald zu bestimmen. Die erforderliche Kompensationshöhe wurde ermittelt mit $0,25 \text{ ha Waldverlust} \times \text{Faktor } 1,3 = 0,325 \text{ ha}$.

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

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, hier also versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen, sind 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 für die Gemeinbedarfsfläche von 1,1 ha nach Naturschutzrecht wird bezüglich des Waldes vom Ausgangszustand einer von Wald befreiten, offenen, vegetationslose Bodenfläche ausgegangen. Deren Wertigkeit ist mit der einer Ackerfläche oder einer vegetationslosen Fläche im Siedlungsbereich vergleichbar (Wertstufe 1). 80 % dieser Fläche kann zukünftig versiegelt werden. Versiegelte Flächen werden mit der Wertstufe 0 bewertet. Hieraus resultiert somit eine Abwertung der Fläche um $11.000 \times 0,8 = 8.800$ Werteinheiten, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Als Ausgleichsmaßnahme soll die natürliche Entwicklung einer ehemaligen Ackerfläche durch Sukzession vorgesehen werden. Hierfür wurde ermittelt, dass durch die Maßnahme eine Aufwertung um 2 Wertpunkte/m² erreicht wird. Hieraus resultiert entsprechend ein Flächenbedarf von 4.400 m^2 .

2.8 Ausgleichsmaßnahmen

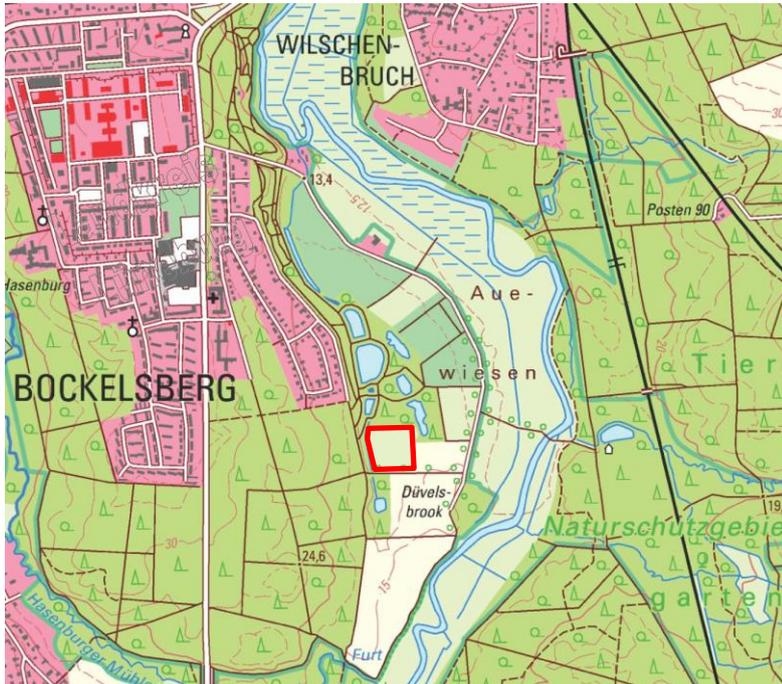
Insgesamt wird ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,2 ha ermittelt. Dieser kann auf zwei bereits als Ausgleichs- und Ersatzaufforstungsflächen im Vorwege zu potenziellen Eingriffen bzw. Waldumwandlungen hergestellte Flächen verteilt werden.

Ersatzaufforstungsfläche „Düvelsbrook“ (ca. 0,36 ha)

Auf dem Flurstück 26 der Flur 32, gelegen am Düvelsbrook, wurde im Herbst 2016 eine Ersatzaufforstung mit standortheimischen Laubbäumen durchgeführt, die unter anderem auch der bereits erfolgten Waldumwandlung im Änderungsgebiet auf einer Fläche von 6.150 m^2 zugeordnet

wurde. Hier steht derzeit noch eine Restfläche von 3.600 m² zur Verfügung, die noch nicht anderen Vorhaben zugeordnet wurde und daher zur Verfügung steht.

Die Lage der Maßnahmenfläche ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



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

Ersatzaufforstungs- und Sukzessionsfläche „Böhmsholz“ (ca. 1,65 ha)

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 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 ca. 1,21 ha 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.

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.

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 Berücksichtigung dieser Flächen wurde daher als entbehrlich erachtet.

3.2 Überwachungsmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung benannt.

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 Änderung des Flächennutzungsplans zur planerischen Absicherung 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