

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

76. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich "Am Ochtmisser Kirchsteig"; Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	10.09.2018	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	18.09.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	19.09.2018	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

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

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 soll die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Einrichtungen erreicht werden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde von Oktober 2017 bis November 2017 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Entwurf zum Bebauungsplan eingeflossen.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 13.06.2018 bis einschließlich 13.07.2018 stattgefunden. Eine Veröffentlichung im Internet fand statt.

Die Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen haben zu folgenden Änderungen geführt:

Die Grünfläche wird klarstellend als private Grünfläche dargestellt. Zudem wurden redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht vorgenommen (s. Anlage).

Die eingegangenen und in der Anlage zu dieser Vorlage aufgelisteten Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sind vor dem Feststellungsbeschluss zu prüfen. Der Vermerk über ihre Bewertung und Abwägung ist als Anlage beigefügt. Über die Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen ist zu beschließen.

Einen vollständigen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen und welche Abwägung dazu getroffen werden soll, kann der beigefügten tabellarischen Abwägungsübersicht entnommen werden.

Die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg zur Genehmigung vorgelegt.

Der Geltungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Sitzungsvorlage ist, mit einer dicken unterbrochenen Umrandung dargestellt.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage.

Im Sitzungsraum ist die Verfahrensakte mit den Originalstimmungen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zur Einsichtnahme ausgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt:

1. Die im Rahmen der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich „Am Ochtmisser Kirchsteig“ vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen werden in der mit anliegendem Vermerk vorgeschlagenen Art und Weise behandelt.
2. Der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lüneburg für den Teilbereich „ Am Ochtmisser Kirchsteig“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 130,00 €
 - 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 Verfahrensübersicht
- Anlage 2 Geltungsbereich
- Anlage 3 Abwägung
- Anlage 4 Planzeichnung Bestand
- Anlage 5 Planzeichnung 76. Änderung
- Anlage 6 Begründung
- Anlage 7 Umweltbericht

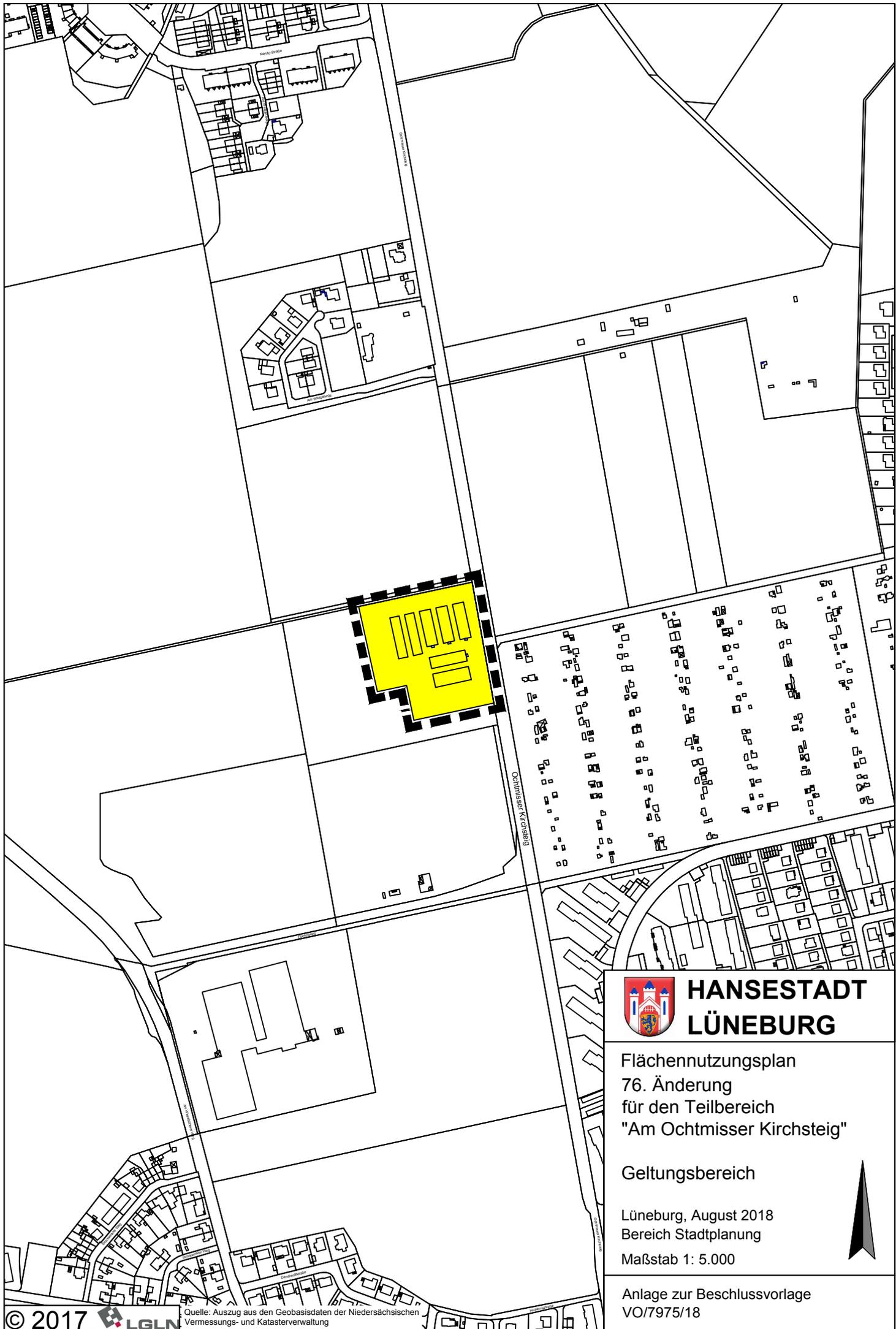
Beratungsergebnis:

	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:

<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 checked="" type="checkbox"/>	Förmli. Beteiligung der TöB	13.06.2018 bis 16.07.2018
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlichkeitsbeteiligung	13.06.2018 bis 13.07.2018
<input type="checkbox"/>	Satzungsentwurf	
<input type="checkbox"/>	Vorlage Erschließungsvertrag	
<input checked="" type="checkbox"/>	Beschluss über Anregungen, Satzungs-/Feststellungsbeschluss (Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	ABS 10.09.2018
		VA 18.09.2018
		RAT 19.09.2018
<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	



HANSESTADT LÜNEBURG

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

Geltungsbereich

Lüneburg, August 2018
Bereich Stadtplanung
Maßstab 1: 5.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/7975/18



**76. Änderung des Flächennutzungsplanes
Teilgeltungsbereich „Am Ochtmisser Kirchsteig“**

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 08.08.2018

1. Von folgenden Trägern öffentlicher Belange (TöB) sind Stellungnahmen eingegangen.....

- 1.1 Landkreis Lüneburg..... 27.06.2018
- 1.2 Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg 21.06.2018

2. Folgende Träger öffentlicher Belange haben ausdrücklich keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wird deshalb verzichtet)

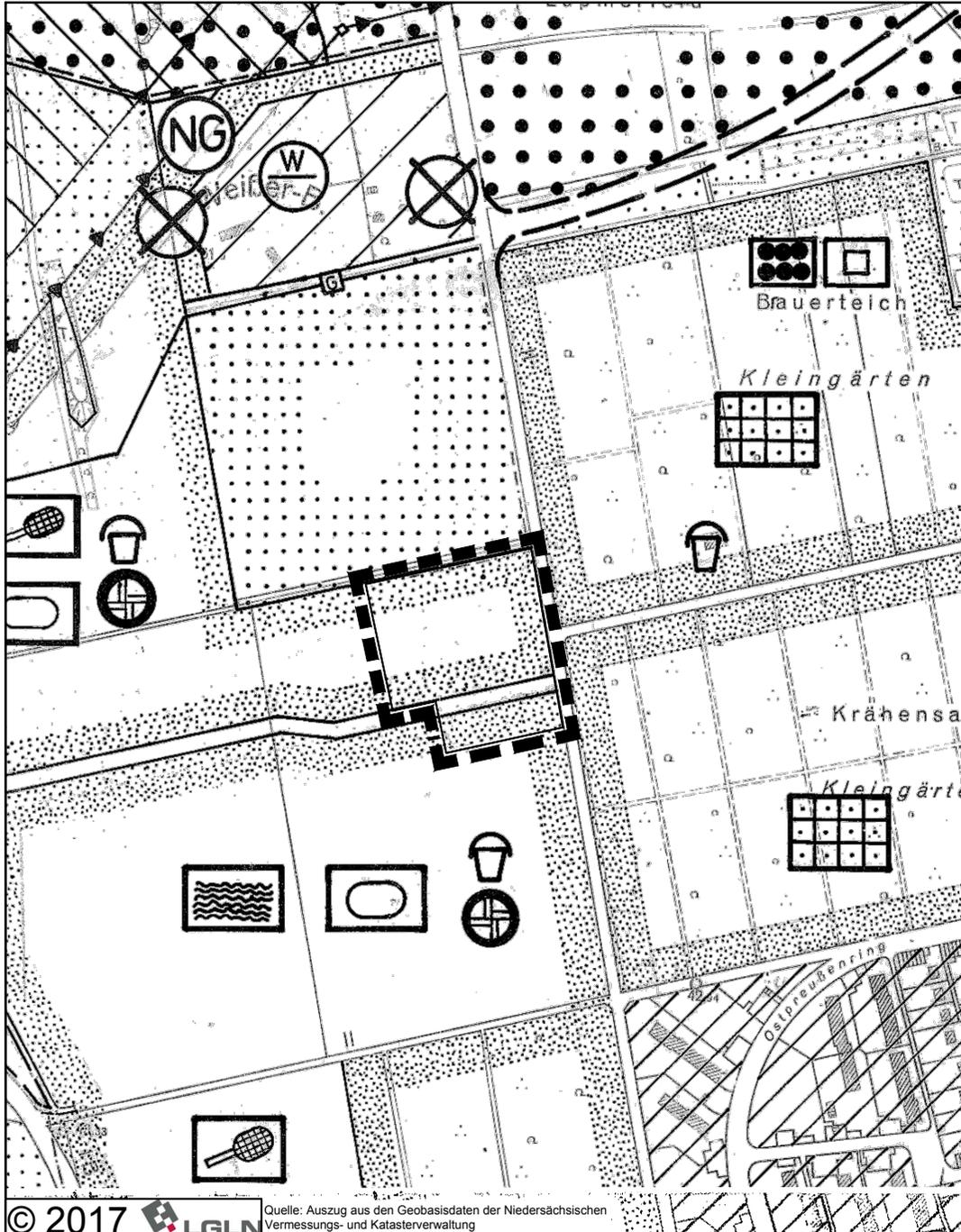
- 2.1 Forstamt Göhrde 15.06.2018
- 2.2 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG..... 19.06.2018
- 2.3 Landwirtschaftskammer..... 03.07.2018

3. von Privaten sind keine Stellungnahmen eingegangen

		Träger Öffentlicher Belange	
1.1	LK LG	<p>Natur- und Landschaftsschutz Die externen Kompensationsflächen sind lediglich im Umweltbericht dargestellt. Da der Umweltbericht jedoch nicht normativer Teil des B-Planes ist, fehlt die Darstellung im eigentlichen Bebauungsplan, um eine Rechtsverbindlichkeit herzustellen (vgl. Analogie der Rechtsverbindlichkeit einer Begründung zum B-Plan).</p> <p>Wald Für die zusätzliche Inanspruchnahme von Wald ist eine Berechnung des Waldersatzes durch eine forstfachliche Person vorzunehmen. Diese liegt den Unterlagen nicht bei.</p> <p>Im RROP des Landkreises Lüneburg ist abweichend vom 100m-Abstand des Landesraumordnungsprogramm ein Abstand von nur noch 30m benannt. Anders als in Baugenehmigungsverfahren, wird die Bauleitplanung auch aus dem RROP entwickelt, so dass damit die diesbezüglichen Anforderungen des Waldabstandes bindend sind. Ein Abstand von Wald zur Siedlungsfläche hat 30m zu betragen. In den Unterlagen wird lediglich ein Abstand von 30m zu den Gebäuden eingehalten. Die öffentliche Grünfläche wird /soll hoffentlich ebenfalls von den Kindern als tägliche Spielfläche genutzt werden. Somit bekommt diese Fläche einen besonderen Nutzungscharakter, die ebenfalls bzgl. der Waldabstände zu berücksichtigen ist. Denn die waldtypischen Gefahren bzw. Beeinträchtigungen gehen nicht nur auf Häuser aus, sondern überdecken tatsächlich auch auf die gesamte Grünfläche (Kinderspielfläche). Es ist daher entweder die restliche Waldfläche der Kindergartenplanung anzupassen oder die Kindergartenfläche zu verkleinern.</p>	<p>Die Anregung bezieht sich auf den Bebauungsplan. Dort wurde ihr insofern gefolgt, als dass eine Zuordnung der Flächen erfolgt durch textliche Festsetzung (s. Bebauungsplan). Im Flächennutzungsplan sind keine Maßnahmen erforderlich, zumal die Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt selbst durchgeführt werden. Außerdem ist der Umweltbericht fester Bestandteil der Begründung und somit Teil des Bebauungsplans, bzw. des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die Berechnung des Waldersatzes erfolgte durch eine forstfachliche Person (Diplomforstingenieur M. Stall aus dem Fachbereich 7/74 Straßen- und Grünplanung, Ingenieurbau, Grünplanung, Friedhöfe und Forsten). Als Abwägungsmaterial muss sie den Unterlagen nicht beigelegt werden. Der Waldersatz wurde im Umweltbericht erläutert. Zudem sind die Maßnahmen eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Richtig zitiert lautet es im RROP wie folgt: „Der im Landes-Raumordnungsprogramm festgelegte Abstand zwischen Wald und Bebauung von 100 m sollte beachtet werden. Ein Mindestabstand von 30 m dagegen muss eingehalten werden.“ Weiterhin wird erläutert: „Die Stürme der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass auch auf stabilen Standorten Bäume geworfen worden sind. Bei durchschnittlichen Endhöhen der Randbäume von 30 m muss bei Unterschreitung der Mindestabstände daher mit Gefährdung von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden.“</p> <p>Es geht also um den Abstand zwischen Wald und Bebauung, nicht Freiflächen. Und es geht um Gefährdung bei Stürmen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich Kindergartenkinder bei Sturm draußen aufhalten. Zudem sind Birken keine übermäßig hochwüchsigen Bäume. Und es ist nicht gewollt, den Wald noch stärker zu minimieren. Zudem wird die Grünfläche nicht als öffentliche Grünfläche, sondern als private Grünfläche festgesetzt, da diese Flächen nicht der Öffentlichkeit zugänglich sein sollen sondern maximal als Freifläche für die für die jeweils angesiedelten Nutzungen (derzeitiger Stand und Planung für den Waldabstandsbereich: Belassen der Bäume, sofern mit Verkehrssicherungspflicht vereinbar und an-</p>

			sonsten Ersatzpflanzungen mit waldrandtypischen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzung.) Der Zaun der angrenzenden Flüchtlingsunterkünfte (der Kindergarten ist weiter nordöstlich geplant) liegt an der Grenze der Gemeinbedarfsfläche, außerhalb der Grünfläche.
1.2	arl-Ig	<p>Zur Planzeichnung In der Planzeichenerklärung wird die Darstellung „Grünfläche“ aufgeführt. Auch im Flächennutzungsplan sollte bereits angegeben werden, ob es sich um eine öffentliche oder private Grünfläche handelt. In diesem Fall sollte zur Klarstellung „Öffentliche Grünfläche“ angegeben werden.</p> <p>Zur Nr. 2 der Begründung – Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Verdeutlichung der fußläufigen Entfernungen zu den Einzugsbereichen sollte eine Karte beigefügt werden, auf der die Fußwege zu den Einzugsbereichen dargestellt werden. Dabei sollte das geplante Baugebiet Am Wienebütteler Weg mit seinen ungefähren Ausmaßen eingezeichnet werden. • Bei Ermittlung der fußläufigen Entfernung vom Edgar-Schaub-Platz/ Ochtmissen zu der Flüchtlingsunterkunft/ Ochtmisser Kirchsteig 58 über Google maps wurde mir eine Entfernung von 1,3 km angegeben. <p>Zur Nr. 3 der Begründung – Räumliche und strukturelle Situation Auf dem Gelände stehen derzeit nicht sechs sondern sieben Containeranlagen als Unterkünfte für Geflüchtete.</p> <p>Zur Nr. 5.2 der Begründung – RROP Im RROP des Landkreises Lüneburg ist die Fläche mit dem Plangebiet nicht als Siedlungsbereich dargestellt, sondern die Flächen sind weiß dargestellt, d.h. das RROP trifft hier keine Festlegungen.</p> <p>Zur Nr. 2.2 des Umweltberichts – Prognose bei Nichtdurchführung der</p>	<p>Die Grünfläche soll nicht als öffentliche Grünfläche, sondern als private Grünfläche dargestellt werden, da diese Flächen nicht der Öffentlichkeit zugänglich sein sollen, sondern maximal als Freifläche für die für die jeweils angesiedelten Nutzungen (derzeitiger Stand und Planung für den Waldabstandsbereich jedoch: Belassen der Bäume, sofern mit Verkehrssicherungspflicht vereinbar und ansonsten Ersatzpflanzungen mit waldrandtypischen, standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzung.) Der Zaun der angrenzenden Flüchtlingsunterkünfte (der Kindergarten ist weiter nordöstlich geplant) liegt an der Grenze der Gemeinbedarfsfläche, außerhalb der Grünfläche.</p> <p>Eine entsprechende Übersicht wird der Begründung beigefügt.</p> <p>Die Entfernung wird korrigiert.</p> <p>Die Zahl wird korrigiert.</p> <p>Die Angabe wird korrigiert.</p>

	<p>Planung Nach § 246 BauGB sind Flüchtlingsunterkünfte nur befristet im Außenbereich bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 BauGB oder § 34 BauGB bebauten Flächen zulässig.</p> <p>Zur Nr. 2.9 des Umweltberichts – Planungsalternativen In der fünften Zeile wird nicht deutlich, woran ein „hoher Bedarf“ besteht. Hier sollte eine Ergänzung erfolgen.</p> <p>Zur Nr. 3.3 des Umweltberichts – Allgemein verständliche Zusammenfassung In der zweiten Zeile sollten die „verschiedenen Zwecke“ ausgeführt werden. Die geplante Nutzung der Gemeinbedarfsflächen für eine Kita und die Weiternutzung von zwei Wohncontainern als Flüchtlingsunterkünfte werden nicht genannt.</p> <p>Hinweis Derzeit kann nicht beurteilt werden, ob die Planung ordnungsgemäß zustande kommen wird, da erst anhand der vollständigen Verfahrensunterlagen (Bekanntmachungen, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Bedenken und Anregungen der Bürger, Abwägung durch den Rat, etc.) eine abschließende Beurteilung der Planung möglich ist.</p>	<p>Der Absatz wird korrigiert.</p> <p>Die Angabe wird ergänzt.</p> <p>Auch hier werden Angaben ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--



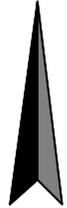
HANSESTADT LÜNEBURG

Flächennutzungsplan 76. Änderung „Am Ochtmisser Kirchsteig“

WIRKSAME FASSUNG VOM 30.01.1981
inkl. 42. Änderung

Maßstab 1: 2.500
Bereich Stadtplanung

Stand: August 2018



Planzeichenerklärung (gemäß PlanzV 90)

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

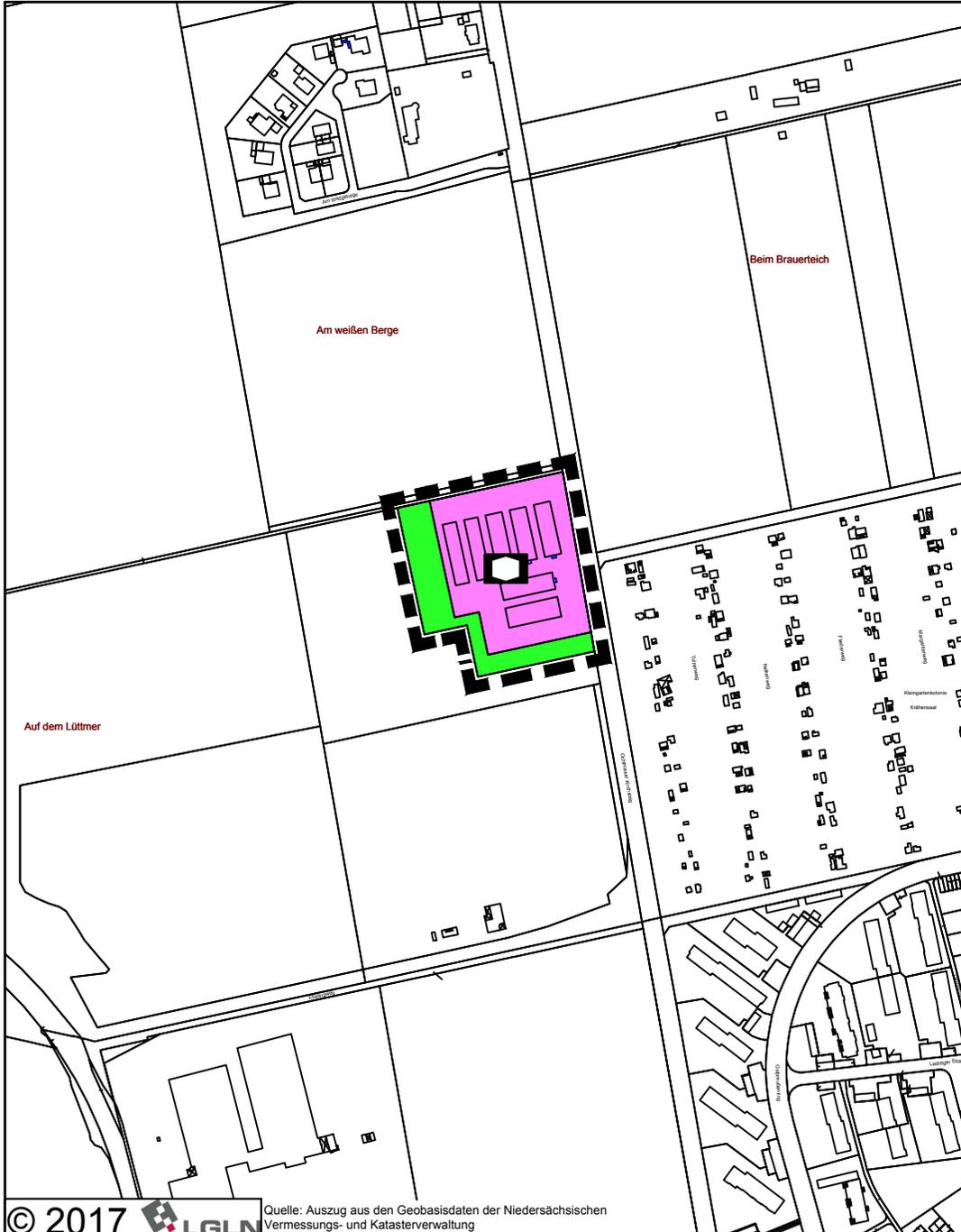
 Grünfläche

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche

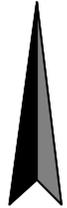
Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F-Planänderung



HANSESTADT LÜNEBURG

Flächennutzungsplan 76. Änderung „Am Ochtmisser Kirchsteig“



Änderung für den Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg, für den Teilbereich "Am Ochtmisser Kirchsteig"

Feststellungsbeschluss

Maßstab 1: 5.000
Bereich Stadtplanung

Stand: August 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)

 Private Grünfläche

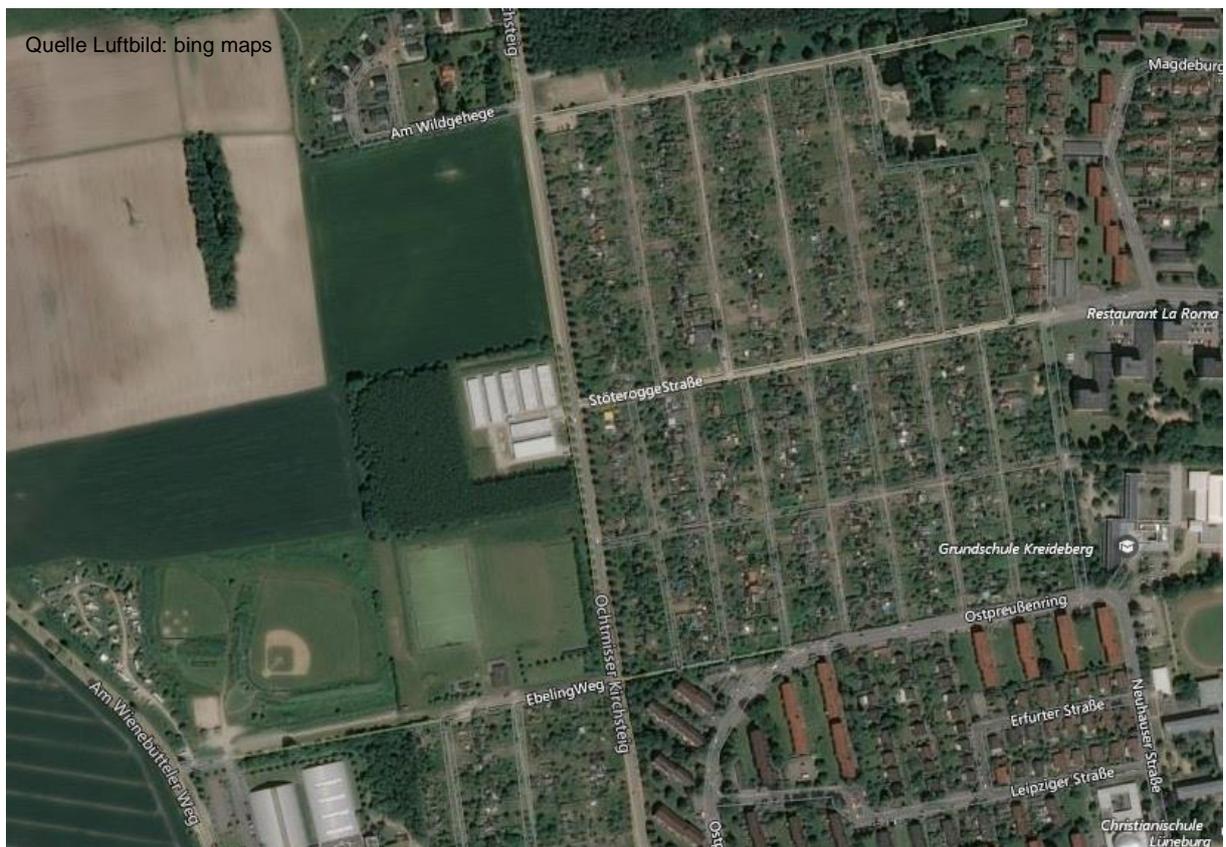
Sonstige Planzeichen

 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	4
4	Art des Verfahrens	4
5	Bisheriges Planrecht	4
5.1	Flächennutzungsplan.....	5
5.2	RRÖP	5
5.3	Besondere fachrechtliche Vorgaben	6
6	Erforderliche Fachgutachten	6
7	Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen	6
7.1	Gemeinbedarfsflächen.....	6
7.2	Grünflächen	6
7.3	Erschließung.....	6
8	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	6

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.

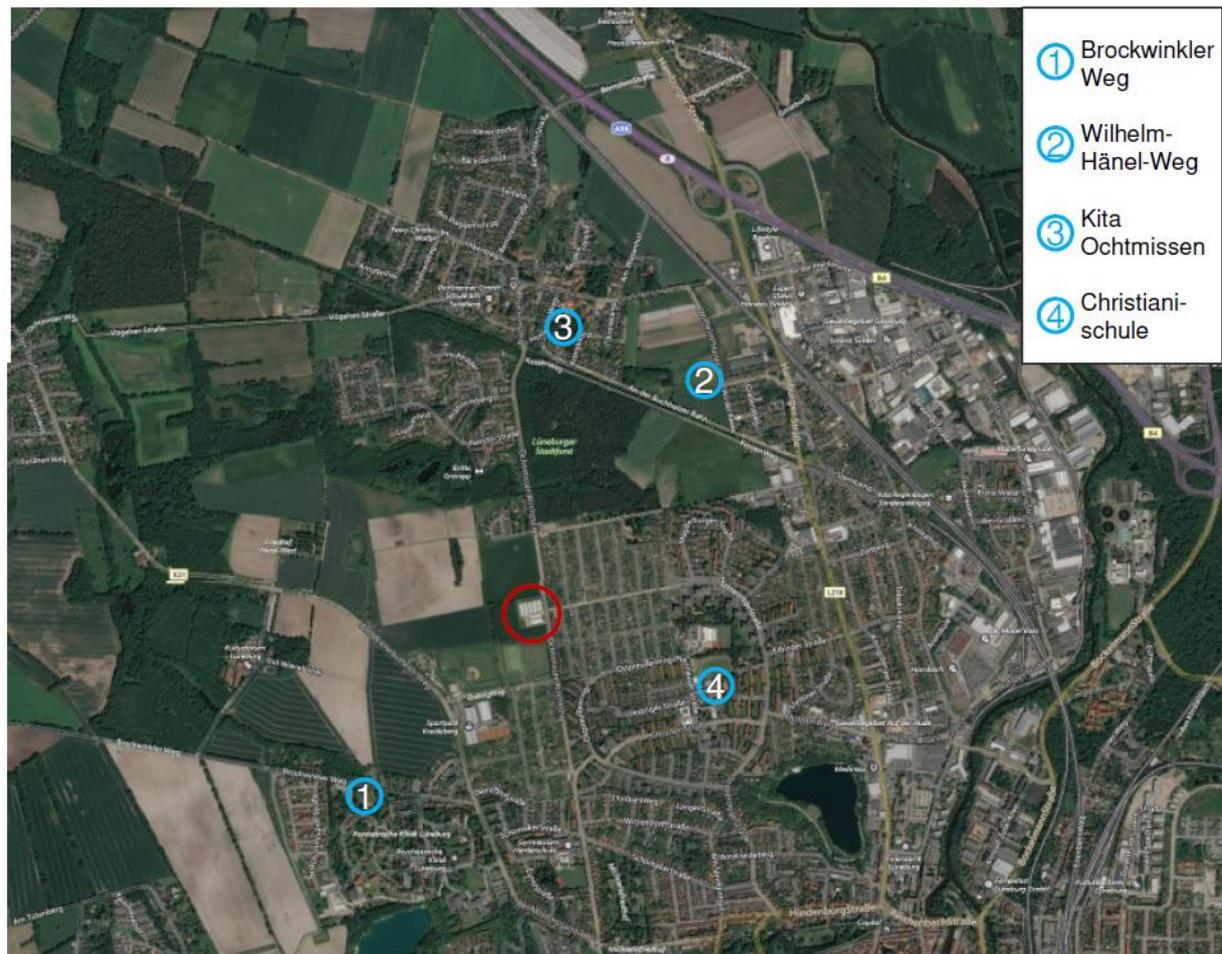
Die Errichtung einer Kita im Norden der Stadt (Kreideberg, Ochtmissen/Brockwinkler Weg) ist aufgrund der schlechten sozialräumlichen Versorgungsquote vor Ort in erhöhtem Maße sinnvoll.

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 Christianische Schule 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	1,3 km
von Mitte Brockwinkler Weg	1,4 km
von der Mitte des künftigen Baugebiets	1,0 km



Im Ergebnis kann der Standort am Ochtmisser Kirchsteig 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, ausrei-
chend große Einrichtung am Ochtmisser Kirchsteig würden die innerstädtischen Einrichtun-
gen 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 Kitaalter. 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 be-
stehende Wohnbebauung geprüft. Da jedoch weder Kleingartenflächen noch Acker- oder
Waldflächen kurzfristig zur Verfügung stehen, kommt ein anderer Standort für die Entwick-
lung 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 sieben 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.

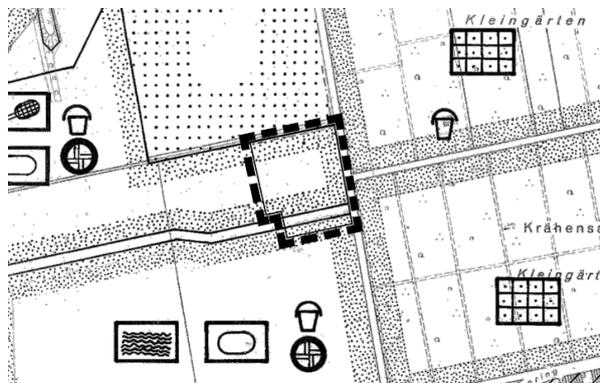
Am 30.01.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg den Beschluss zur Einleitung der 76. Änderung des FNP für den Teilbereich „Am Ochtmisser Kirchsteig“ gefasst, mit dem Ziel, Flächen für soziale Einrichtungen planungsrechtlich zu sichern.

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.



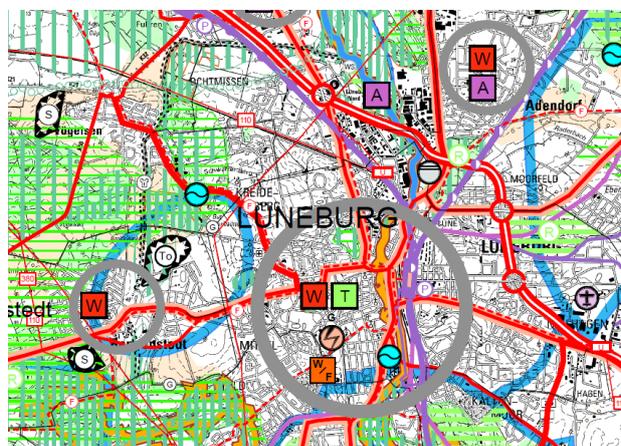
Mit der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Einrichtungen (z.B. Flüchtlingsunterkunft oder Kindertagesstätte) erreicht werden. Randlich wird eine Grünfläche dargestellt, die den erforderlichen Abstand zum Wald sichert.

5.2 RROP

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) trifft für die Flächen keine Festlegungen.

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 08.08.2018



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	10
3.1 Technische Verfahren, Hinweise auf Lücken und fehlende Kenntnisse	10
3.2 Überwachungsmaßnahmen	10
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 auch bei Genehmigung der Waldumwandlung zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft ausgegangen.

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 Waldumwandelungsgeheimigungen 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 Neubebauung 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, was durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt die natürliche Entwicklung einer ehemaligen Ackerfläche durch Sukzession. Hierfür wurde ermittelt, dass durch die Maßnahme eine Aufwertung um 2 Wertpunkte/m² erreicht wird. Hieraus resultiert entsprechend ein Flächenbedarf von 4.400 m².

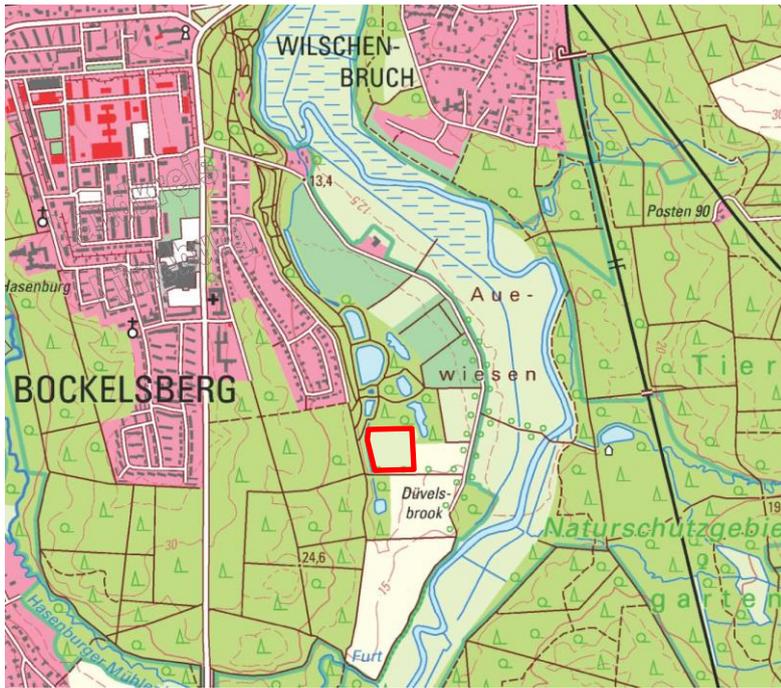
2.8 Ausgleichsmaßnahmen

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

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 m² 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.

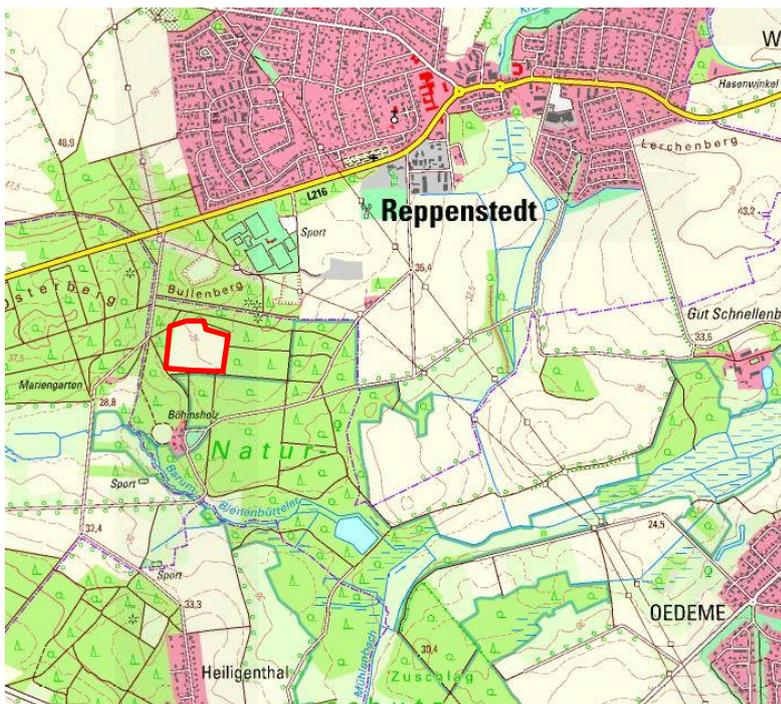
Die Lage der Maßnahmenfläche ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



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

Ersatzaufforstungs- und Sukzessionsfläche „Böhmscholz“ (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. 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 „Böhmscholz“ (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 zum Flächennutzungsplan wird nachgewiesen, dass ein hoher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen konkret für die Stadtteile Ochtmissen und Kreideberg besteht, da die Versorgungsquote unter dem Stadtdurchschnitt liegt. 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 stadteigenen 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.

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

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 (Flüchtlingsunterkünfte, Kinderbetreuung). 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 Böden 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=Irp& mobil=false&size=mittel&mapWidth=1862&mapHeight=608

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