

12. Änderung des Flächennutzungsplans **Änderungsbereich „Robert-Koch-Straße – Süd“**

Inhalt:

- Planteil der Flächennutzungsplanänderung (M 1 : 5.000)
- Hinweise
- Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Teil A der Begründung)

Anlagen:

- Anlage 1a: Umweltbericht (Teil B der Begründung)
- Anlage 1b: Biotoptypen (Bestand) und Fauna (Bestand und Bewertung)
- Anlage 1c: Lage der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (ACEF-Maßnahmen)
- Anlage 1d: Lage der externen Maßnahmenflächen
- Anlage 2a: Brutvogeluntersuchung
- Anlage 2b: Fledermauserfassung
- Anlage 3a: Grünordnerischer Fachbeitrag, Textteil
- Anlage 3b: Grünordnerischer Fachbeitrag, Planteil
- Anlage 4a: Forstfachliches Gutachten
- Anlage 4b: Berechnung Waldersatzfaktor
- Anlage 5: Gutachterliche Dokumentation und Ergebnisse der Erkundungsarbeiten hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen
- Anlage 6a: Überschlägige Mittelungspegelberechnung
- Anlage 6b: Verkehrsmengenkarte Niedersachsen

Stand:

Entwurf (Oktober 2025) für die Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bleckede durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Stadt Bleckede

Landkreis Lüneburg

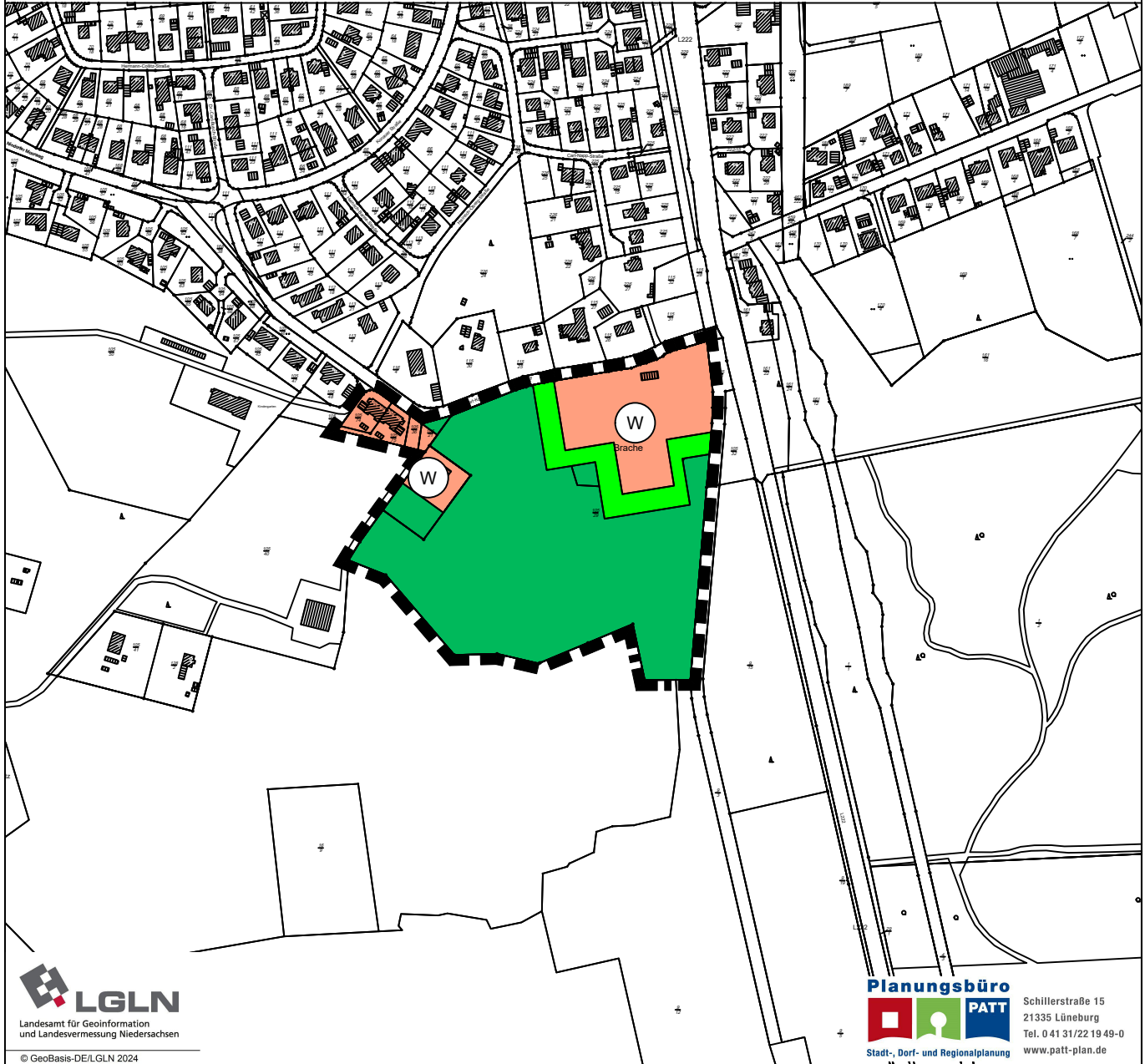


12. Änderung des Flächennutzungsplans „Robert-Koch-Straße - Süd“



Stand: Oktober 2025

M 1:5.000



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

© GeoBasis-DE/LGLN 2024

Planungsbüro

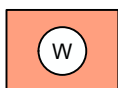


Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

3. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für Wald

2. Grünflächen



Grünfläche

4. Sonstige Planzeichen



Räumliche Grenze der 12. Änderung
des Flächennutzungsplans

Hinweise

1. ATTLASTENVERDACHT

Im Bereich der östlichen Wohnbaufläche und der umliegenden Grün- und Waldflächen besteht ein formaler Altlastenverdacht. Die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sind zu beachten. Auf die Ergebnisse der Erkundungsarbeiten hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen (Anlage 5) wird hingewiesen.

2. DENKMALPFLEGE

Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

3. KAMPFMITTEL

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu informieren.

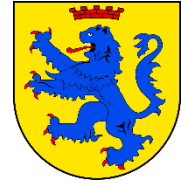
4. BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONE

Im Zuge der freien Strecke der L 222 ist die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (20 m / 40 m) vom durchgehenden Fahrbahnrand der L 222 entsprechend des § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) zu beachten.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Maßgebend sind

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. November 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz** (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289; 2024 Nr. 13)



12. Änderung des Flächennutzungsplans Änderungsbereich „Robert-Koch-Straße – Süd“

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

Teil A: Allgemeine Begründung

Teil B: Umweltbericht (siehe: Anlage 1)

Stand:

Entwurf, Oktober 2025

Verfahrensstand:

Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bleckede durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

INHALT

TEIL A: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Standort- und Alternativenprüfung	4
3. Lage und Begrenzung des Änderungsbereichs	5
4. Beschreibung der Bestandssituation	6
5. Übergeordnete und bestehende Planungen; Raumordnung	7
5.1 Raumordnung (LROP und RROP)	7
5.2 Flächennutzungsplan (Ursprungsplan)	10
5.3 Bebauungsplan Nr. 16 „Nindorfer Moor Süd“	11
5.4 Bebauungsplan Nr. 27 „Im Hühnerbruch“	12
5.5 Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegerwohnen Robert-Koch-Straße“ (Entwurf)	13
6. Neuordnung	14
6.1 Wohnbauflächen.....	14
6.2 Grünflächen.....	14
6.3 Flächen für Wald	14
7. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	15
7.1 Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter	15
7.2 Artenschutz	15
7.3 Wald, Waldumwandlung und Waldränder	15
7.4 Immissionen / Emissionen.....	15
7.5 Verkehr	16
7.6 Siedlungsentwicklung	17
7.7 Ver- und Entsorgung.....	17
7.8 Hochwasserschutz	17
8. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen	17
9. Städtebauliche Werte	18
10. Hinweise	19
10.1 Altlastenverdacht	19
10.2 Schutz natürlicher Bodenfunktionen	19
11. VERFAHRENSABLAUF	19

TEIL B: UMWELTBERICHT (siehe: Anlage 1)

1. PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

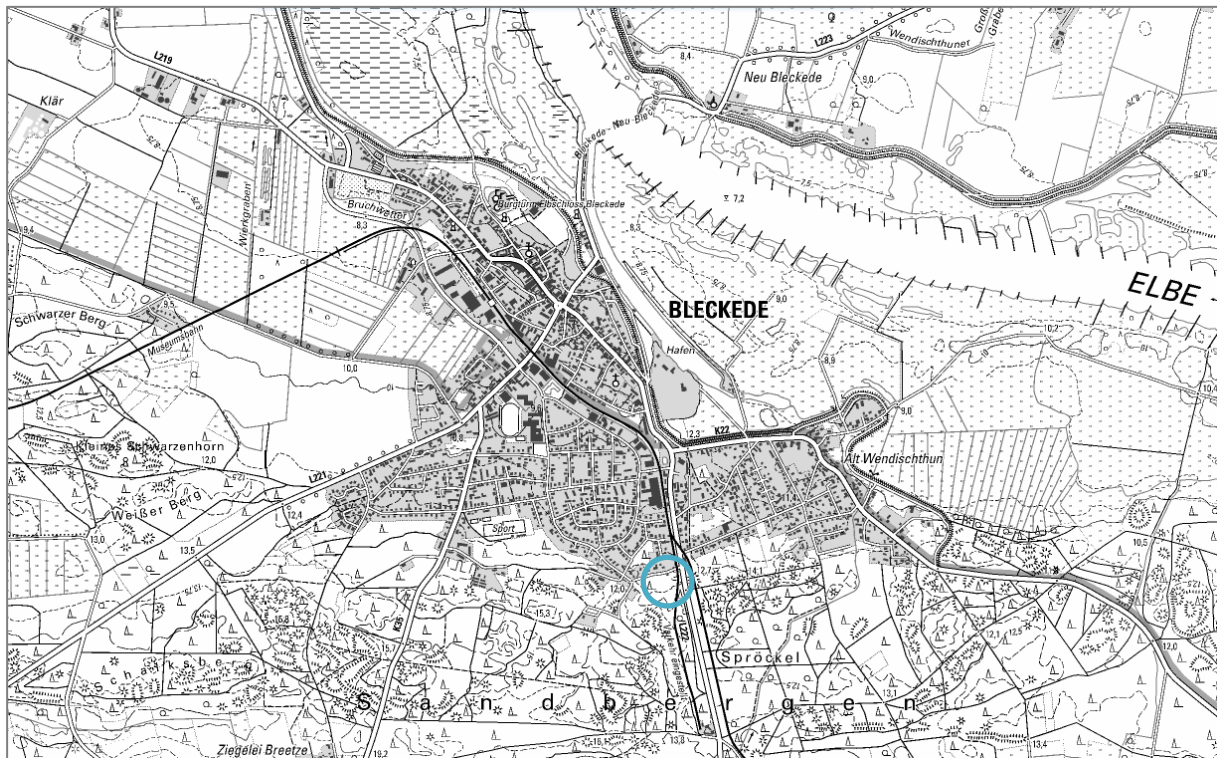


Abb. 1: Übersichtsplan zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans; Quelle der Kartengrundlage: Umweltkarten Niedersachsen, LGLN; Abrufdatum: 05.09.2024

In der Stadt Bleckede besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnraum. Durch seine grundzentrale Funktion kommt der Stadt Bleckede dabei eine besondere Verantwortung für die adäquate Versorgung mit Wohnraum zu. Insbesondere durch das Baugebiet Neulanden konnten in den letzten Jahren Flächen für den Einzel- und Doppelhausbau zur Verfügung gestellt werden. Besondere Bedarfe verbleiben jedoch in den Segmenten Pflegewohnen, altersgerechtes und barrierefreies Wohnen, Wohnen in kleineren Wohneinheiten und Wohnen in Mietwohnungen. Daher sollen an geeigneter Stelle entsprechende Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, um auch bezüglich dieser Bedarfe zur Wohnraumversorgung beizutragen.

Eine geeignete Potenzialfläche konnte im Bereich des ehemaligen Klinikgeländes südlich der Robert-Koch-Straße identifiziert werden. Hier befinden sich baulich vorgeprägte Bereiche, welche im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet „Klinik, Erholung, Betreuung“ ausgewiesen und somit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bereits einer baulichen Nutzung zugewiesen sind. Um an dieser Stelle eine wohnbauliche Nutzung im Bereich des Pflegewohnens und des altersgerechten und barrierefreien Geschosswohnungsbaus zu ermöglichen, wird die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Pflegewohnen Robert-Koch-Straße“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um insbesondere auch die bedarfsgerechte Umsetzung der o.g. Wohnformen am Standort verbindlich sicherzustellen.

Darüber hinaus zielt die 12. Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch auf die bauleitplanerische und landschaftspflegerische Neuordnung des heute stark vorbeeinträchtigten Klinikareals. Insbesondere bestehende Bodenbelastungen durch Altlasten und Reste baulicher und

technischer Anlagen im Gelände prägen das Gebiet, sodass die Stadt an der Herstellung städtebaulich und landschaftspflegerisch geordneter Verhältnisse am Standort interessiert ist. Dazu sollen die baulich vorbelasteten Flächen, welche sich heute als Lichtung in dem sonst bewaldeten Areal darstellen, als Wohnbaufläche ausgewiesen und entsprechend qualifiziert werden. Die übrigen Waldflächen, welche laut der bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans als Sondergebiet ausgewiesen sind und somit grundsätzlich einer Bebauung zugänglich wären, sollen bauleitplanerisch dauerhaft als Wald gesichert werden.

2. STANDORT- UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

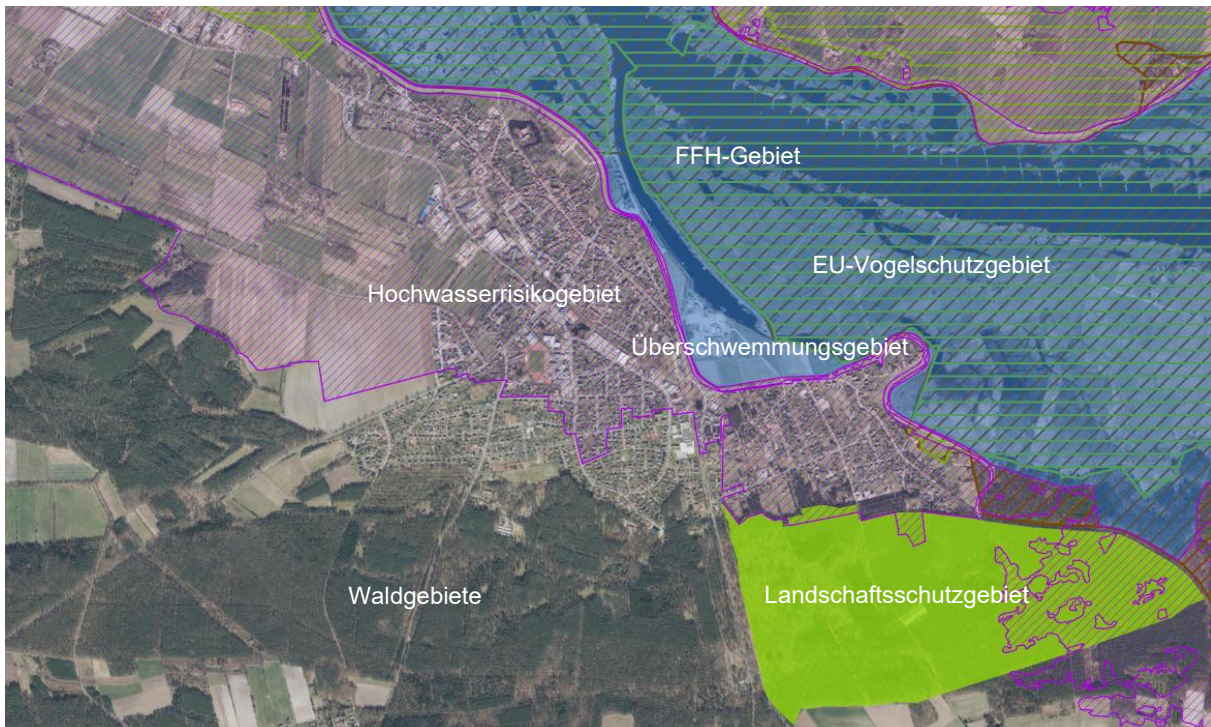


Abb. 2: Naturschutzfachliche Schutzgebiete, Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, LGLN; Abrufdatum: 05.09.2024

Im Zuge der Standort- und Alternativenprüfung wurden zunächst, dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung folgend, Standorte innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs geprüft. Eine Nähe zum Stadtzentrum ist auch hinsichtlich der voraussichtlichen Nutzergruppe von älteren und potenziell mobilitätseingeschränkten Menschen relevant. Geeignete Flächenreserven in adäquater Größe mit gegebener Verfügbarkeit konnten im bestehenden Siedlungszusammenhang jedoch nicht identifiziert werden.

In den Suchräumen an den Siedlungsrändern sind verschiedene naturschutzfachliche Schutzgebiete und für den Hochwasserschutz relevante Bereiche zu beachten. Hier ergeben sich insbesondere durch das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg im Südosten, das Überschwemmungsgebiet der Elbe zwischen Schnackenburg und Geesthacht im Nordosten mit den teils überlagernd ausgewiesenen FFH- und EU-Vogelschutzgebieten und durch die zusammenhängenden Waldgebiete im Süden der Stadt Entwicklungsbeschränkungen oder zumindest abwägungsrelevante Belange, die in die Standortentscheidung einzubeziehen sind.

Hinsichtlich der abzuwägenden Belange vertretbare Entwicklungsoptionen ergeben sich zum einen am westlichen Rand des Siedlungskörpers, insbesondere im Bereich des

Baugebiets Neulanden. Hier befinden sich derzeit intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, welche unter Beachtung der Lage innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets gem. § 78b WHG geeignete Standortvoraussetzungen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung bieten. Darüber hinaus bietet sich die durch den ehemaligen Klinikstandort baulich vorgeprägte und vorbelastete Fläche südlich der Robert-Koch-Straße für eine potenzielle Entwicklung an. In diesem Bereich liegen zwar Waldflächen vor, allerdings weisen diese durch die Nutzungsgeschichte teils erhebliche Vorbelastungen auf. Durch die bestehende Ausweisung als Sondergebiet ist die Fläche zudem bereits einer baulichen Nutzung zugewiesen. Insbesondere aufgrund der Möglichkeit durch eine Bauleitplanung an diesem Standort auf eine vorbelastete Fläche zurückzugreifen zu können (Flächenreaktivierung) und gleichzeitig eine städtebauliche und landschaftspflegerische Ordnung mit bauleitplanerischer Sicherung und Weiterentwicklung der umliegenden Waldflächen herzustellen, fiel die Standortentscheidung trotz der Betroffenheit von Wald zugunsten der Fläche an der Robert-Koch-Straße aus. Auch hinsichtlich der sonstigen Standortfaktoren, wie der Nähe zum Stadtzentrum und der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, sind am Standort gute Voraussetzungen gegeben.

3. LAGE UND BEGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS



Abb. 3: Lage des Plangebiets, Quelle: Google Earth; Abrufdatum 05.09.2024

Der Änderungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich südlich der Robert-Koch-Straße am südlichen Siedlungsrand des Stadtgebiets von Bleckede. Die Entfernung ins Stadtzentrum beträgt etwa 1,5 km und die Entfernung zum nächstgelegenen Einzelhandel für den täglichen Bedarf etwa 1 km. Der Änderungsbereich ist eingebettet in bebaute Einzelhausstrukturen im Norden und Nordwesten sowie Waldflächen im Süden und Osten. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs verläuft die Robert-Koch-Straße. Östlich des Änderungsbereichs befindet sich die Dahlenburger Straße (L 222). Die genauen Grenzen des Änderungsbereichs sind in der Planzeichnung der F-Plan-Änderung als schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

4. BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION

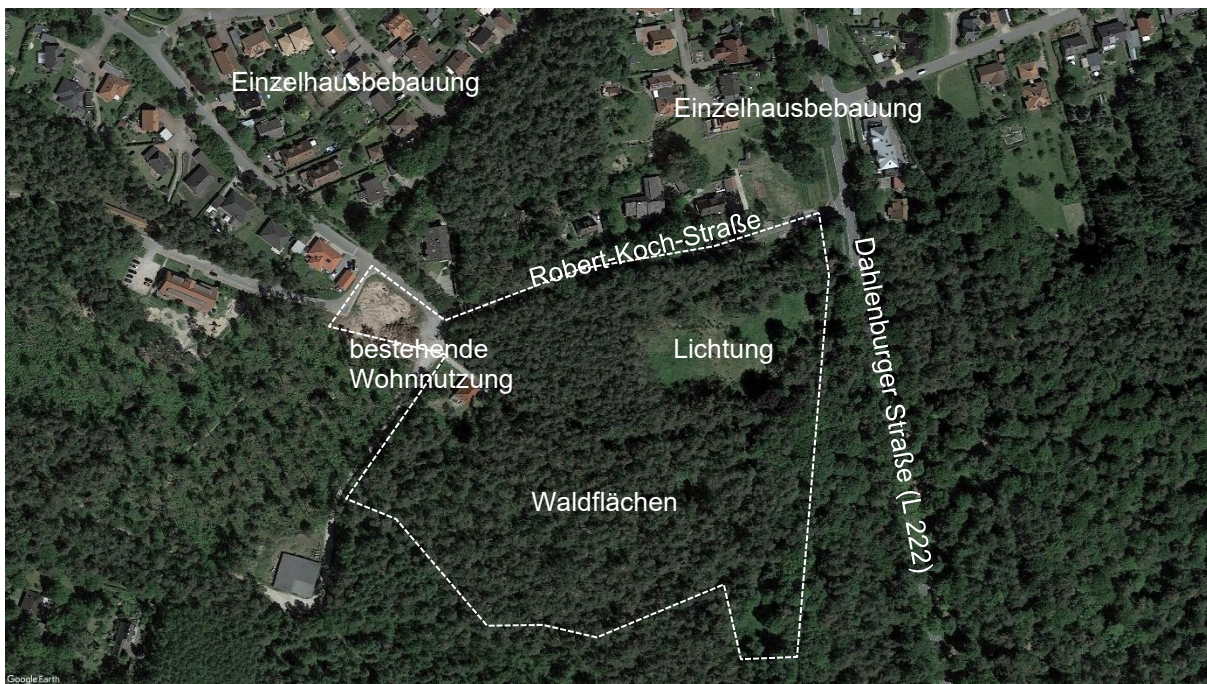


Abb. 4: Darstellung des Änderungsbereichs; Quelle: Google Earth; Abrufdatum: 05.09.2024

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht den räumlichen Grenzen des im Ursprungsplan ausgewiesenen Sondergebiets „Klinik, Erholung, Betreuung“. Das Plangebiet stellt sich heute überwiegend als Waldfläche mit Fragmenten baulicher und technischer Anlagen dar. Laut vorliegendem Waldgutachten wird die herrschende Bestandesschicht vorrangig von Kiefern dominiert. Vereinzelt mitherrschend sind hier Birken, Stieleichen, Fichten und Douglasien. Der Laubwaldbereich wird von Bergahorn, Spitzahorn, Buche, Robinie und Stieleichen geprägt. Baulich-technische Vorbelastungen zeigen sich insbesondere in Form von Schachtanlagen, Beleuchtungsresten, alten Wegen oder Bauruinen und verbliebenen Fundamenten. Die bauliche Nutzungsgeschichte ist insbesondere auch in dem Bereich ohne nennenswerten Baumbestand im Nordosten des Änderungsbereichs prägend. Auf diesen Bereich soll sich auch die zukünftige bauliche Nutzung konzentrieren. Im Nordwesten des Änderungsbereichs befinden sich bestehende Gebäude mit genehmigter Wohnnutzung. Dieser Bereich wird daher klarstellend in den Änderungsbereich einbezogen.



Abb. 5 u. 6: dominierender Kiefernbestand (li) und bauliche Vorbelastung (re); Quelle: Forstfachliches Gutachten

5. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN; RAUMORDNUNG

5.1 Raumordnung (LRÖP und RROP)

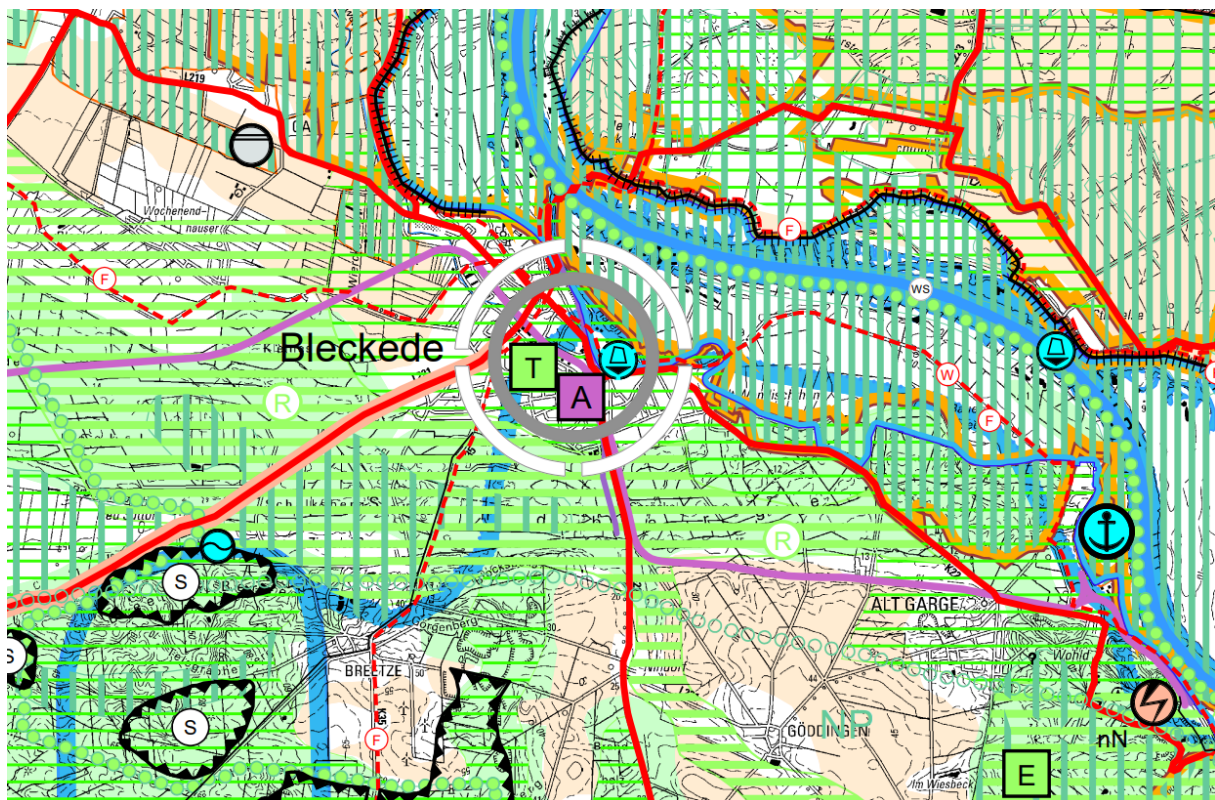


Abb. 7: Regionales Raumordnungsprogramm Lüneburg 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

Grundzentrale Funktion, Schwerpunktaufgaben und Siedlungsentwicklung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung 2016 (nachfolgend RROP genannt) ist die Stadt Bleckede als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen ausgewiesen. Der Stadt sind ergänzend die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen sowie die Entwicklungsaufgabe Tourismus zugewiesen. Gem. RROP 2.1 06 haben die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und die

Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten. Dies gilt sowohl für die Haltepunkte des schienengebundenen als auch des straßengebundenen ÖPNV (Regionale Hauptlinien), deren Streckenführungen die (über-) regionalen Siedlungsentwicklungsachsen bilden (siehe auch: LROP 2.1 02). Durch die grundzentrale Funktion kommt der Stadt eine besondere Verantwortung für die Siedlungsentwicklung und die Schaffung von Wohnraum zu. Dieser Verantwortung kommt die Stadt mit der vorliegenden Bauleitplanung nach, insbesondere auch durch die Ausrichtung auf besondere Bedarfe, wie Pflegewohnen, altersgerechtes und barrierefreies Wohnen sowie Wohnen im Geschosswohnungsbau als Eigentum und zur Miete. Den raumordnerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung wird entsprochen. Den o.g. Schwerpunkt- und Entwicklungsaufgaben steht die Planung nicht entgegen.

Erholungsfunktion

Der Änderungsbereich befindet sich im Übergangsbereich eines Vorbehaltsgebietes für Erholung (siehe: RROP 3.2.3 06 und LROP 3.2.3) im Norden und eines Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (siehe RROP 3.2.3 07 und LROP 3.2.3) im Süden.

Im Ausgangszustand der Fläche ist eine Erholungsfunktion durch die baulich-technischen Vorbelastungen mit entsprechendem Gefährdungspotenzial und durch die bestehende Einzäunung nur eingeschränkt erkennbar.

Die beabsichtigte zukünftige bauliche Nutzung beschränkt sich auf den nordöstlichen Bereich, der bereits heute baulich vorgeprägt und vorbelastet ist. Die geplante Wohnbaufläche und die angrenzenden Waldstrukturen werden zukünftig öffentlich zugänglich sein, sodass der Wald eine Erholungsfunktion entfalten kann.

Der südliche und flächenmäßig deutlich überwiegende Teil des Änderungsbereichs soll nicht bebaut sondern zukünftig als Fläche für Wald ausgewiesen werden. Dieser aktuell noch als Sondergebiet ausgewiesene und potenziell bebaubare Bereich ist somit zukünftig bauleitplanerisch als Wald mit entsprechender Bedeutung auch für die Erholungsfunktion gesichert.

Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft (siehe auch: RROP 3.2.1 14 und LROP 3.2.1 02). Gemäß des vorliegenden forstfachlichen Gutachtens ist im Untersuchungsraum eine unterdurchschnittliche forstwirtschaftliche Nutzfunktion festgestellt worden. Es wurden erhebliche Ernte-Einschränkungen dokumentiert. Darunter fallen die Grenzlinien zur öffentlichen Straße und zur historischen Bahntrasse, eine ehemals genutzte, unterirdisch verlaufende Öltrasse, die das Gesamtareal von Nord nach Süd beeinträchtigt, alte Hausfundamente und Metallreste einer ausgedienten Beleuchtung entlang eines alten Schotterweges. Durch die zukünftige Bebauung im Nordosten geht zwar eine potenziell nutzbare Teilfläche für die Forstwirtschaft verloren, jedoch kann in Anbetracht der Umwandlung der übrigen Sondergebietsflächen in Flächen für Wald und eine entsprechende Qualifizierung der Waldflächen eine vorteilhafte Entwicklung für die Forstwirtschaft erwartet werden. Eine bauliche Entwicklung der nordöstlichen Teilfläche wird daher zugunsten der Versorgung mit Wohnraum als vertretbar bewertet.

Eisenbahnstrecke regionaler Bedeutung und Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe

Östlich des Änderungsbereichs verlaufen Bahngleise, welche im RROP als Eisenbahnstrecke regionaler Bedeutung (siehe auch: RROP 4.1.2 08) und als Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe (siehe auch: RROP 4.1.1 04) klassifiziert sind. Die Funktion der Gleisanlagen wird durch die Planung nicht berührt. Etwaige zusätzliche

immissionsschutzrechtliche Einschränkungen der Gleisnutzung werden durch die Planung nicht ausgelöst, da die Gleise bereits heute in unmittelbarer räumlicher Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen verlaufen.

Wald

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines Vorranggebiets Wald des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP). Der vorhandene Wald und seine Waldfunktionen werden in der vorliegenden Bauleitplanung besonders berücksichtigt. Das Bauvorhaben beschränkt sich im Wesentlichen auf die baulich erheblich vorbelasteten Flächen innerhalb der vorhandenen Lichtung. Auf dieser Fläche befand sich vormals das Klinikgelände und noch heute ist die Fläche durch entsprechende hoch- und tiefbauliche Relikte sowie Reste technischer Anlagen erheblich vorbelastet. Die südlich und westlich angrenzenden Waldflächen bleiben bestehen und werden bauleitplanerisch durch die vorgesehenen Waldabstände und die Waldrandgestaltungsmaßnahmen gewürdigt und weiterentwickelt. Die übrigen Waldflächen, welche derzeit im F-Plan noch als Sonderbaufläche ausgewiesen und somit einer baulichen Nutzung zugewiesen sind, werden zukünftig als Flächen für Wald ausgewiesen und bauleitplanerisch als Wald gesichert. Die zeichnerische Darstellung des LROP im Maßstab von 1 : 500.000 stellt südlich der Stadt Bleckede Vorranggebiete für Wald dar. Gemäß Begründung zum LROP dienen die Vorranggebiete Wald zur Sicherung historisch alter Waldstandorte. Aufgrund der maßstabsbedingten Unschärfe des LROP und aufgrund der Tatsache, dass es sich beim Plangebiet um erheblich vorbelastete Flächen handelt, die in einer etwaigen Funktion als historisch alter Waldstandort deutlich eingeschränkt sind, beachtet die Planung die Vorgaben des LROP unter Berücksichtigung der Gegebenheiten in der konkreten Örtlichkeit, insbesondere da die weniger vorbelasteten Waldflächen im Westen und Süden, die bislang im F-Plan als Sonderbaufläche ausgewiesen sind, zukünftig als Flächen für Wald im Sinne des LROPs gesichert werden. Bei den westlich gelegenen Wohnbauflächen handelt es sich lediglich um eine bauleitplanerische Erfassung bestehender und genehmigter Gebäude und Wohnnutzungen. Eine Ausweisung neuer Bauflächen erfolgt hier nicht.

Gemäß Ziffer 3.2.1 08 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 (RROP) sind Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Eine Bebauung darf nur erfolgen, wenn die übrigen Ziele der Raumordnung und städtebauliche Gründe dies zwingend erfordern. In der Stadt Bleckede besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnraum. Besondere Bedarfe bestehen insbesondere in den Segmenten Pflegewohnen, altersgerechtes und barrierefreies Wohnen, Wohnen in kleineren Wohneinheiten und Wohnen in Mietwohnungen, sodass ein auch raumordnerisch begründetes Erfordernis für die vorliegende Bauleitplanung besteht. Im Zuge der Standort- und Alternativenprüfung wurden zunächst, dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung folgend, Standorte innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs und ohne die Betroffenheit von Wald geprüft. Eine Nähe zum Stadtzentrum ist auch hinsichtlich der voraussichtlichen Nutzergruppe von älteren und potenziell mobilitätseingeschränkten Menschen relevant. Geeignete Flächenreserven in adäquater Größe mit gegebener Verfügbarkeit konnten im bestehenden Siedlungszusammenhang jedoch nicht identifiziert werden. In den Suchräumen an den Siedlungsrändern sind verschiedene naturschutzfachliche

Schutzgebiete, naturschutzfachliche wertvolle Bereiche und für den Hochwasserschutz relevante Bereiche zu beachten. Hier ergeben sich insbesondere durch das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg im Südosten, das Überschwemmungsgebiet der Elbe zwischen Schnackenburg und Geesthacht im Nordosten, die zusammenhängenden Waldgebiete im Süden und die für Brutvögel wertvollen Bereiche im Nordwesten sowie im Osten der Stadt Tabuzonen oder es handelt sich zumindest um abwägungsrelevante Belange, die in die Standortentscheidung einzubeziehen sind. Hinsichtlich der abzuwägenden Belange vertretbare Entwicklungsoptionen ergeben sich zum einen am westlichen Rand des Siedlungskörpers, z.B. im Bereich des Baugebiets Neulanden. Hier sind jedoch die Bedeutung der Freiflächen für Brutvögel sowie die Lage innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets gem. § 78b WHG zu beachten. Darüber hinaus bietet sich die durch den ehemaligen Klinikstandort baulich vorgeprägte und vorbelastete Fläche südlich der Robert-Koch-Straße für eine potenzielle Entwicklung an. In diesem Bereich liegen zwar Waldflächen vor, allerdings weisen diese durch die Nutzungsgeschichte teils erhebliche Vorbelastungen auf. Durch die bestehende Ausweisung als Sondergebiet ist die Fläche zudem bereits einer baulichen Nutzung zugewiesen. Insbesondere aufgrund der Möglichkeit durch eine Bauleitplanung an diesem Standort auf eine vorbelastete Fläche zurückzugreifen zu können (Flächenreaktivierung) und gleichzeitig eine städtebauliche und landschaftspflegerische Ordnung mit bauleitplanerischer Sicherung der umliegenden Waldflächen herzustellen, fiel die Standortentscheidung aus raumordnerischen und städtebaulichen Gründen trotz der Betroffenheit von Wald zugunsten der Fläche an der Robert-Koch-Straße aus. Gemäß Ziffer 3.2.1 08 des RR0Ps ist des Weiteren ein artenreicher und vielfältiger Aufbau des Waldrandes ist zu fördern und zu entwickeln. Auch diesem Ziel wird mit der im parallelen B-Planverfahren verbindlich gemachten Waldrandgestaltung entsprochen.

5.2 Flächennutzungsplan (Ursprungsplan)

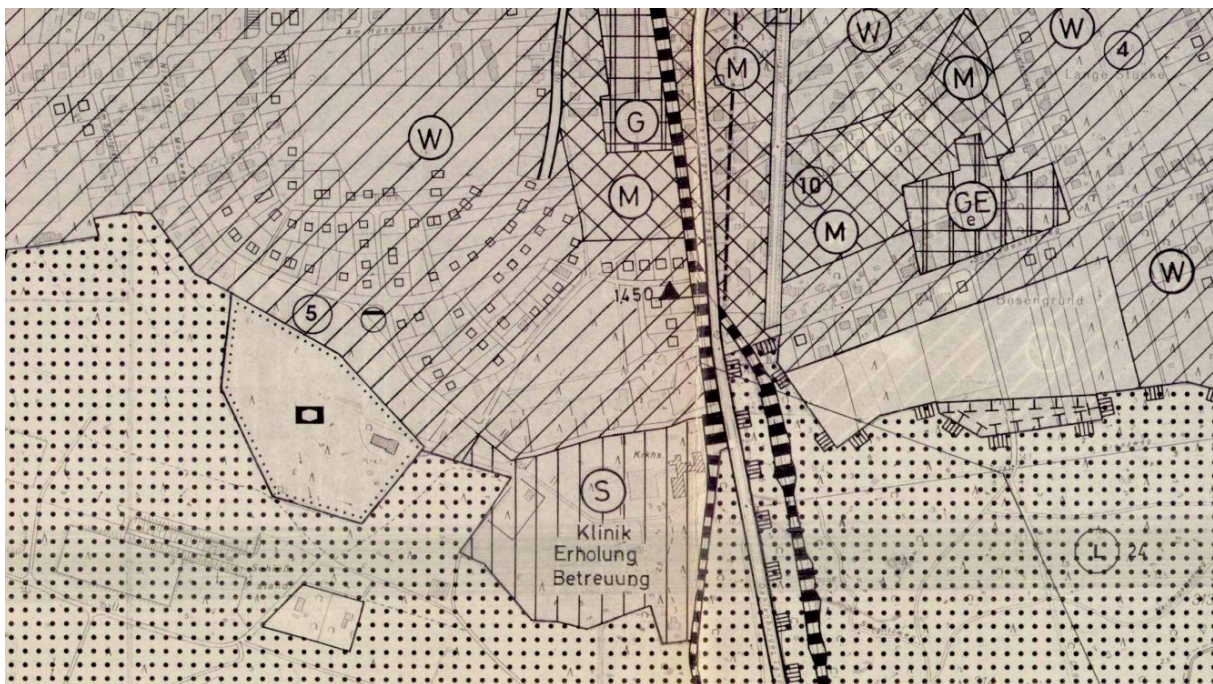


Abb. 8: Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede (Ausschnitt)

Der Änderungsbereich ist im Ursprungsplan als Sondergebiet Klinik, Erholung, Betreuung ausgewiesen. Um die beabsichtigte wohnbauliche Nutzung mit Schwerpunkt auf Pflegewohnen und altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen und die Folgenutzung des Klinikareals bauleitplanerisch zu ordnen, erfolgt die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Umliegend sind im Ursprungsplan Wohnbauflächen, Flächen für Wald und Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen.

5.3 Bebauungsplan Nr. 16 „Nindorfer Moor Süd“

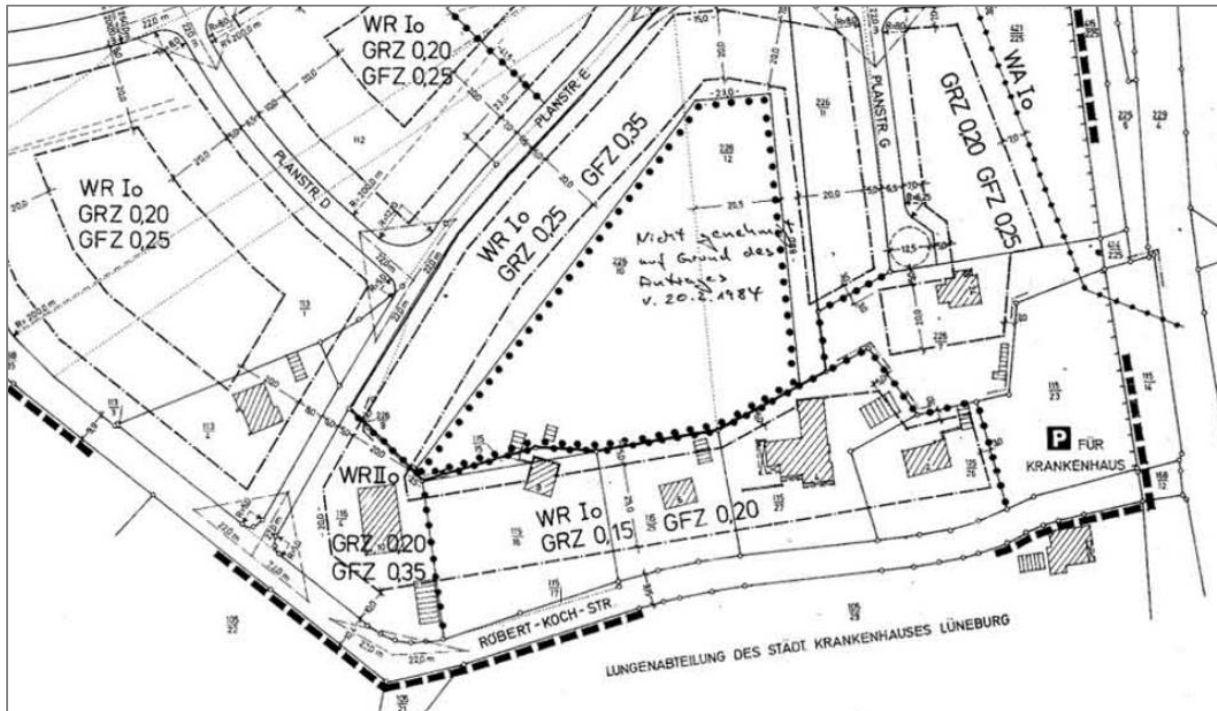


Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 16 „Nindorfer Moor Süd“ (Ausschnitt)

Für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans sind die bestehenden Bebauungspläne Nr. 16 „Nindorfer Moor Süd“ und Nr. 27 „Im Hühnerbruch“ von Bedeutung. Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 wird eine wohnbauliche Nutzung nördlich der Robert-Koch-Straße ermöglicht. Festgesetzt sind hier im unmittelbar angrenzenden Bereich reine Wohngebiete (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 bis 0,2.

5.4 Bebauungsplan Nr. 27 „Im Hühnerbruch“

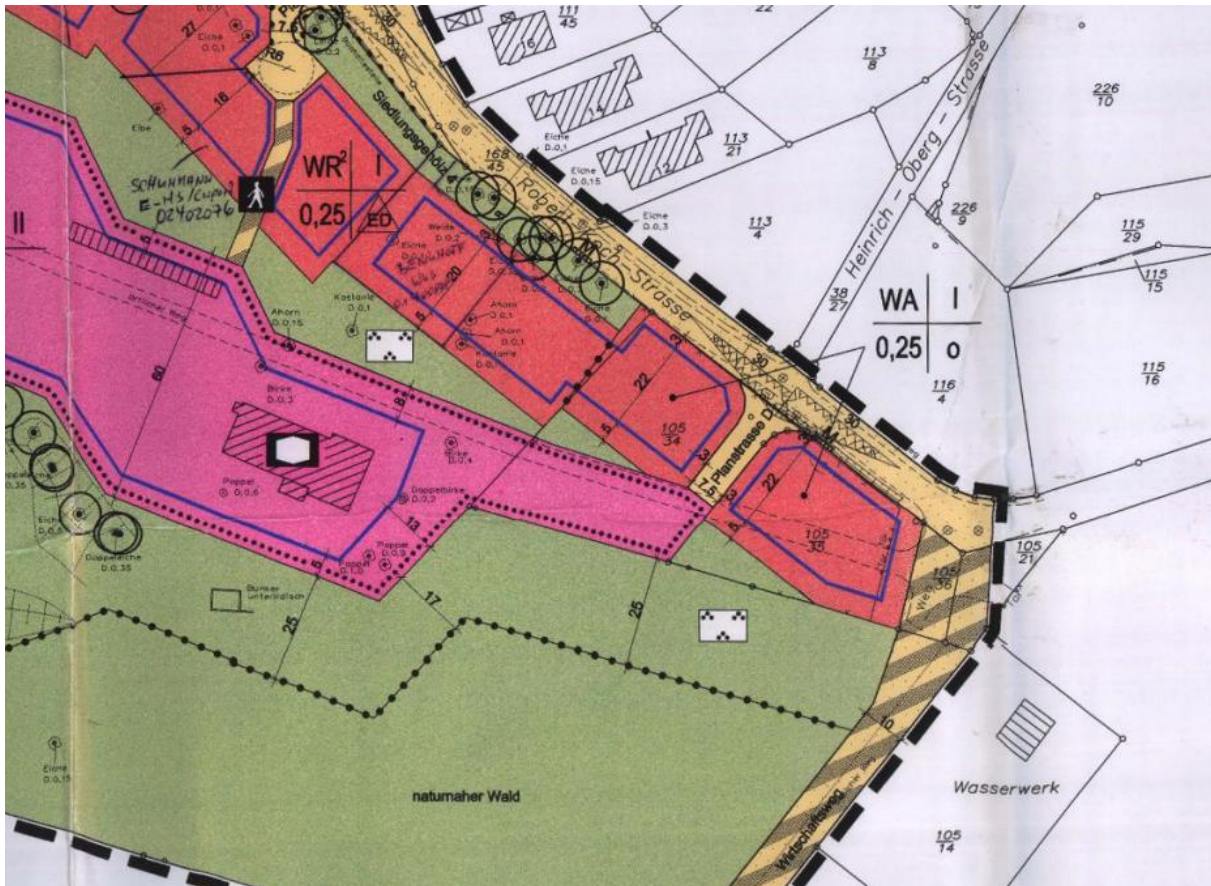


Abb. 10: Bebauungsplan Nr. 27 „Im Hühnerbruch“ (Ausschnitt)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Im Hühnerbruch“ wird eine westlich an den Änderungsbereich angrenzende und zum Teil auch in den Änderungsbereich hineinragende Wohnnutzung ermöglicht. Festgesetzt ist hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,25. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte und bereits bestehende Wohnnutzung wird in der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans klarstellend berücksichtigt.

5.5 Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegetherren Robert-Koch-Straße“ (Entwurf)

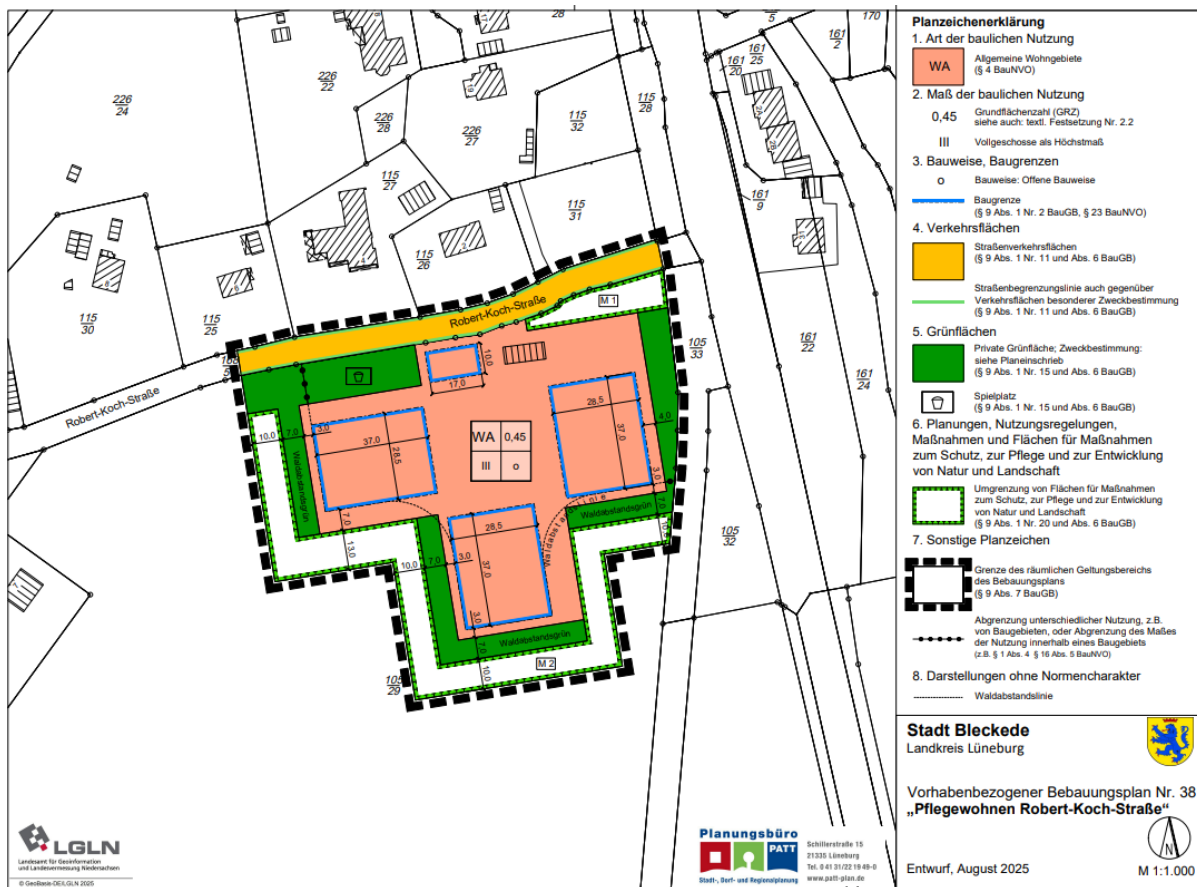


Abb. 11: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegetherren Robert-Koch-Straße“

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Pflegetherren Robert-Koch-Straße“, welcher derzeit im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellt wird, soll die angestrebte Wohnnutzung mit Schwerpunkt auf Pflegewohnen und altersgerechtes Wohnen in kleineren und mittleren Wohneinheiten konkretisiert und bauleitplanerisch verbindlich vorbereitet werden. Im derzeitigen Entwurfsstadium sind im Wesentlichen drei dreigeschossige Wohnhäuser mit Staffelgeschoss, ein Quartierspavillon, ein Spielplatz sowie Stellplatz- und Zufahrtsflächen vorgesehen. Die Nutzung gliedert sich in ein Gebäude für Pflegewohnen mit 44 Pflegebetten, ein Gebäude mit 35 Eigentumswohnungen und ein Gebäude mit 35 Mietwohnungen. Bei den Miet- und Eigentumswohnungen handelt es sich um kleine bis mittlere, barrierefreie und altersgerechte Wohneinheiten.

6. NEUORDNUNG

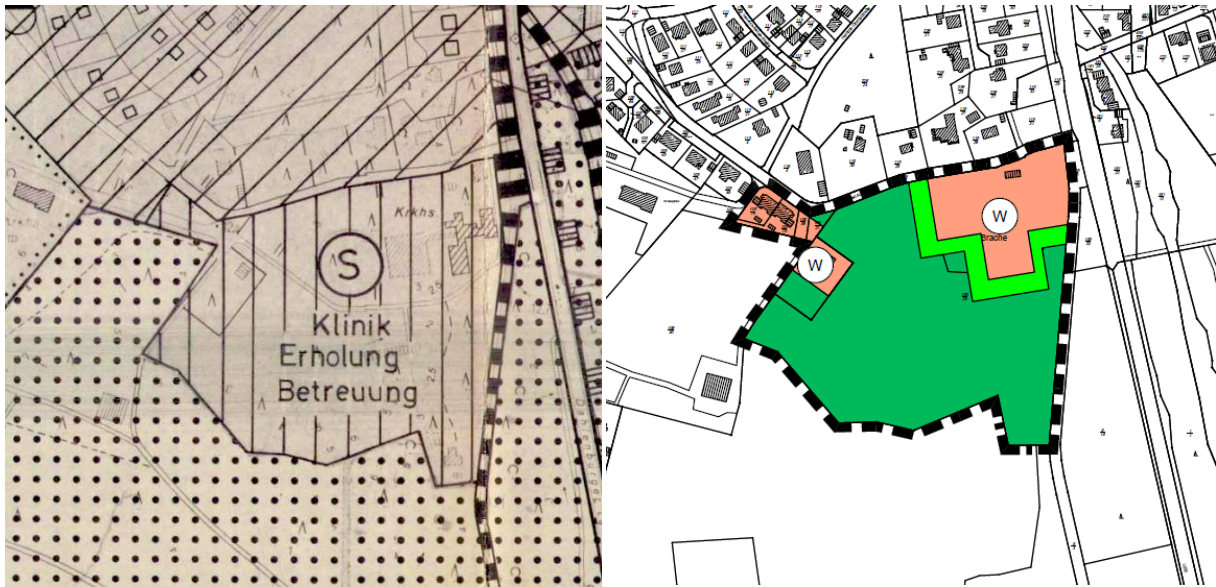


Abb. 12: Bestand (links) und Neuordnung (rechts), Stand: Entwurf

6.1 Wohnbauflächen

Um die Folgenutzung des ehemaligen Klinikstandortes zu ordnen und die beabsichtigte wohnbauliche Nutzung für Pflegewohnen und altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen, erfolgt die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Nordosten des Änderungsbereichs. Die Wohnbaufläche umfasst im Wesentlichen den alten Klinikstandort und weist erhebliche bauliche Vorbelastungen sowie keinen nennenswerten Baumbestand auf, sodass die Auswirkungen auf Forstwirtschaft, Natur und Landschaft sowie die natürlichen Bodenfunktionen minimiert werden können. Die Wohnbaufläche grenzt zukünftig an die bestehende Siedlungsstruktur im Norden an. Im Westen des Änderungsbereichs befinden sich bereits bestehende und genehmigte Wohnnutzungen. Diese werden im Zuge der 12. Änderung des Flächennutzungsplans klarstellend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Erweiterung soll in diesem Bereich nicht erfolgen.

6.2 Grünflächen

Um den Übergangsbereich zwischen der neuen Wohnbaufläche und den umliegenden Waldflächen zu gliedern und um die erforderlichen Waldabstände zu sichern, erfolgt die Ausweisung einer Grünfläche. Die genaue Ausgestaltung wird im Zuge des parallelen Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans konkretisiert. Denkbar sind Maßnahmen zur Waldrandgestaltung oder auch ein Waldspielplatz.

6.3 Flächen für Wald

Um den Abschluss des Siedlungsbereichs zu definieren und um die verbleibenden Waldflächen dauerhaft bauleitplanerisch zu sichern, erfolgt die Ausweisung umfangreicher Flächen für Wald. Durch diese Ausweisung wird der überwiegende Teil der derzeit noch als Sondergebiet ausgewiesenen und somit potenziell überbaubaren Flächen als Waldstandort gesichert.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

7.1 Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die erwartbaren Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter werden im Umweltbericht detailliert erläutert und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage 1 beigefügt.

7.2 Artenschutz

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote erfolgt auf Ebene des Vorhabenbezogenen B-Plans, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Unter Berücksichtigung der im Rahmen des B-Plans vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten.

7.3 Wald, Waldumwandlung und Waldränder

Der Änderungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist wesentlich von Waldflächen geprägt. Insbesondere aufgrund der Möglichkeit durch eine Bauleitplanung an diesem Standort auf eine vorbelastete Fläche zurückzugreifen zu können (Flächenreaktivierung) und gleichzeitig eine städtebauliche und landschaftspflegerische Ordnung mit bauleitplanerischer Sicherung der umliegenden Waldflächen herzustellen, fiel die Standortentscheidung trotz der Betroffenheit von Wald zugunsten der Fläche an der Robert-Koch-Straße aus. In der Stadt Bleckede besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnraum. Durch seine grundzentrale Funktion kommt der Stadt Bleckede dabei eine besondere Verantwortung für die adäquate Versorgung mit Wohnraum zu. Der vorhandene Wald und seine Waldfunktionen werden in der vorliegenden Bauleitplanung besonders berücksichtigt. Das Bauvorhaben beschränkt sich im Wesentlichen auf die baulich erheblich vorbelasteten Flächen innerhalb der vorhandenen Lichtung. Auf dieser Fläche befand sich vormals das Klinikgelände und noch heute ist die Fläche durch entsprechende hoch- und tiefbauliche Relikte sowie Reste technischer Anlagen erheblich vorbelastet. Die südlich und westlich angrenzenden Waldflächen bleiben bestehen und werden bauleitplanerisch durch die vorgesehenen Waldabstände und die Waldrandgestaltungsmaßnahmen im Zuge des parallelen B-Planverfahrens gewürdigt und weiterentwickelt. Die übrigen Waldflächen, welche derzeit im F-Plan noch als Sonderbaufläche ausgewiesen und somit einer baulichen Nutzung zugewiesen sind, werden zukünftig als Flächen für Wald ausgewiesen und bauleitplanerisch als Wald gesichert.

Für den Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird trotz der erheblichen Vorbelastung der Fläche eine Waldumwandlung erforderlich. Die walddrechtliche Eingriffsregelung mit den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen wird im parallelen B-Planverfahren abgearbeitet. Ein entsprechendes forstfachliches Gutachten liegt vor. In Abstimmung mit der unteren Waldbehörde wird für die Umwandlung insgesamt unter Berücksichtigung aller Waldfunktionen ein Ersatzfaktor von 1:1,5 herangezogen. Entsprechende Waldersatzmaßnahmen sind im parallelen B-Plan verbindlich verankert und im Umweltbericht näher beschrieben.

7.4 Immissionen / Emissionen

Für die Dahlenburger Straße wurde eine überschlägige Berechnung der Mittelungspegel vorgenommen. Die Werte liegen bei Annahme einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von

70 km/h oberhalb der Orientierungswerte, jedoch unterhalb der geltenden Grenzwerte. Unter Berücksichtigung der geltenden Mindestschalldämmmaße für Neubauten und der Tatsache, dass lediglich in einem kleinen Teilbereich der angrenzenden L 222 die herangezogene Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h zulässig ist und im Übrigen eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt, werden keine Anhaltspunkte für eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage erkannt.

An der Gaststätte Waldfrieden befindet sich eine eisenbahnrechtlich gewidmete Bahnverladestation. Zwischen Bleckede und der Gaststätte Waldfrieden findet jedoch lediglich sporadischer Schienenverkehr an wenigen Tagen im Jahr statt. Die Gleisanlagen verlaufen bereits heute unmittelbar entlang vorhandener Wohnbebauung, wie zum Beispiel im Bereich der Dahlenburger Straße / Carl-Napp-Straße. Die Abstände zwischen Gleisanlagen und bestehender Wohnnutzung liegen dabei z.T. unter 10 m und sind somit deutlich geringer als im Plangebiet. Es liegen daher keine Anhaltspunkte für eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage vor. Eine Einschränkung des Schienenverkehrs durch etwaige neue bzw. heranrückende Schutzansprüche kann aufgrund der bestehenden Wohnnutzung im unmittelbaren Anschluss an die Gleisanlagen in den umliegenden Bereichen ausgeschlossen werden.

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich eine Diensthundeschule von Zoll und Bundespolizei. Eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage mit dem geplanten Vorhaben an der Robert-Koch-Straße wird nicht erkannt. Die Diensthundeschule befindet sich in einer Entfernung von etwa 900 m zum Plangebiet für das Neubauvorhaben. Zwischen den Nutzungen befinden sich großflächige Waldflächen sowie bestehende Gebäude. Aufgrund der großen räumlichen Distanz steht der Betrieb der Diensthundeschule gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet nicht entgegen. Von einer immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage kann auch deshalb nicht ausgegangen werden, da sich in deutlich geringerer Entfernung zur Hundeschule an der Breetzer Straße und der HEW-Straße bestehende Wohnnutzungen befinden. Aus diesem Grund kann auch ausgeschlossen werden, dass der bestehende Betrieb der Hundeschule oder die Erweiterungsoptionen für die Hundeschule durch die neue Wohnnutzung an der Robert-Koch-Straße immissionsschutzrechtlich eingeschränkt werden könnte.

7.5 Verkehr

Die Erschließung der neu geplanten Gebäude erfolgt über die bestehende Robert-Koch-Straße sowie interne Erschließungswege. Der bestehende Knotenpunkt zwischen der Robert-Koch-Straße und der L 222 ist für die verkehrliche Erschließung des Vorhabens von besonderer Bedeutung. Er befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h auf der L 222 und von 30 km/h im Bereich der Robert-Koch-Straße. Der Einmündungsbereich ist hinsichtlich des Ausbauzustandes und der Dimensionierung vergleichbar mit anderen Knotenpunkten in der Umgebung, die sich im Alltagsbetrieb bewährt haben (z.B. Schiedenitzweg, Von-Estorffs-Weg). Er ist für die Verkehrsbelastung innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt ausgelegt und weist entsprechende Kapazitäten auf. Auf Grund der vorgesehenen Dimensionierung des Bauvorhabens und des besonderen Nutzungsspektrums (Pflegerbetten und altersgerechtes, barrierefreies Wohnen) wird lediglich eine verträgliche Zunahme der Verkehrsbewegungen am Standort erwartet, die keine Anhaltspunkte für eine spürbare Zunahme von Wartezeiten oder eines Rückstaus am Knotenpunkt liefern. Die Robert-Koch-Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von etwa 6 m und einem zusätzlichen Gehweg ausreichend für das Vorhaben dimensioniert. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Knotenpunktes durch das Vorhaben wird daher nicht erwartet. Der ruhende Verkehr wird durch die Herstellung von mind. 78 PKW-Stellplätzen, die im

parallelen B-Plan verbindlich gemacht werden, und zusätzlichen Fahrradstellplätzen innerhalb des Plangebiets aufgenommen.

7.6 Siedlungsentwicklung

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird der südliche Abschluss des Siedlungskörpers bauleitplanerisch neu geordnet. Da der Ursprungsplan im Änderungsbereich ein großflächiges Sondergebiet vorsieht, welches mit der 12. Änderung in weiten Teilen zugunsten einer Ausweisung für Flächen für Wald zurückgenommen wird, erfolgt eine deutliche Reduzierung der potenziell bebaubaren Siedlungsfläche. Der bebaubare Siedlungsbereich wird auf die baulich vorbelastete Teilfläche mit geringfügigem Baumbestand sowie die vorbestehende und genehmigte kleinteilige Wohnnutzung im Westen des Änderungsbereichs beschränkt. Da es sich bei der Stadt Bleckede um ein Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen mit entsprechenden Angeboten, wie Einkaufsmöglichkeiten oder sozialen Angeboten, handelt, wird die beabsichtigte bauliche Entwicklung als verträglich bewertet. Das Vorhaben wird insbesondere erforderlich, um dem demographisch bedingten dringenden Bedarf an Wohnraum in den Segmenten des Pflegewohnens und des altersgerechten und barrierefreien Wohnens in Mehrfamilienhäusern zu begegnen.

7.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (z.B. Trinkwasser, Schmutzwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

Trink- und Brauchwasser, Schmutzwasserbeseitigung: Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgen zentral durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch. Die Schmutzwasserbeseitigung liegt in kommunaler Zuständigkeit.

Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung ist entweder durch die Befahrbarkeit der Zufahrtswege mit entsprechender Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge oder durch Bereitstellung der Müllsammelbehälter im Bereich der Robert-Koch-Straße sicherzustellen.

Löschwasser und Brandschutz: Für die Bereitstellung von Löschwasser ist die Stadt Bleckede als Trägerin der Feuerwehr (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG i. V. mit § 98 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 NKomVG) zuständig. Der Einhaltung der konkreten brandschutztechnischen Bestimmungen (baulicher Brandschutz, vorbeugende Maßnahmen, Rettungswege, Bewegungsflächen und Feuerwehrezufahrten) sowie der Nachweis der notwendigen Löschwassermengen sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.8 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in Überschwemmungsgebieten noch in Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Besondere Anforderungen an den Hochwasserschutz ergeben sich daher für das Plangebiet nicht.

8. EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Eingriffsbilanzierung: Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan) erfolgt eine überschlägige Eingriffsbilanzierung. Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung und die verbindliche Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen

Bauleitplanung (B-Plan). Durch die Neuordnung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans werden vormals als Sonderbaufläche ausgewiesene Flächen zukünftig überwiegend als Flächen für Wald und in Teilbereichen als Wohnbaufläche und Grünfläche ausgewiesen. Dadurch ergeben sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorteilhafte Auswirkungen insbesondere auf Wald, Natur und Landschaft, indem Bauflächen von erheblichem Ausmaß zugunsten von Wald zurückgenommen werden. Die westlich gelegenen neu ausgewiesenen Wohnbauflächen bilden lediglich klarstellend die bereits vorhandene und genehmigte Wohnnutzung ab, sodass hier auch unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten in der Örtlichkeit keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Bereich der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen im Osten mit den anschließenden Grünflächen liegt derzeit Wald vor. Dieser ist als ehemaliger Klinikstandort zwar erheblich baulich vorbelastet. Dennoch sind hier durch die geplante Versiegelung Eingriffe zu erwarten, die entsprechend auszugleichen sind. In diesem Bereich dominieren im Ausgangszustand die Biotoptypen Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT), Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE), Eichen- und Hainbuchenmischwald mittlerer, mäßig basenreicher Standorte (WCE), Zwergstrauch-Kiefernwald armer, trockener Sandböden (WKZ) und Nadelwald-Jungbestand (WJN) Für diesen Bereich ergibt sich im Ausgangszustand ein Flächenwert von ca. 50.000 Wertpunkten. Unter Berücksichtigung der im parallelen B-Planverfahren vorgesehenen Maßnahmen (insb. Anpflanzgebote im Wohngebiet, Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudensäumen und Waldrandentwicklung) wird überschlägig ein Flächenwert von 16.000 Wertpunkten im Zielzustand erwartet, sodass ein überschlägiger Ausgleich in Höhe von etwa 34.000 Wertpunkten erforderlich wird. Eine abschließende Bestimmung des Ausgleichsbedarf und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im parallelen B-Planverfahren.

Ausgleichsmaßnahmen: Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden im parallelen B-Planverfahren abschließend ermittelt und verbindlich gemacht. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im B-Planverfahren vorgesehen:

- Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudensäumen innerhalb des Plangebiets
- Waldrandentwicklung innerhalb des Plangebiets
- Eingrünung des Allgemeinen Wohngebiets durch standortgerechte heimische Pflanzungen innerhalb des Plangebiets
- Auflichtung des Bestandes und Aufwertung hinsichtlich der Jagdhabitats von Fledermäusen im benachbarten Waldgebiet (externe Maßnahme)
- naturnahe Waldaufforstung mit vielfältiger Waldrandgestaltung sowie die Entwicklung von arten- und strukturreichen halbruderalen Gras- und Staudenfluren dem Wald vorgelagert sowie entlang der Neetze (externe Maßnahme), die Maßnahme dient auch dem erforderlichen Waldersatz im Zuge der Waldumwandlung

9. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbezeichnung	Fläche (qm)	Fläche (ha)
Wohnbauflächen	12.514	1,25
Grünflächen	4.096	0,41
Flächen für Wald	36.772	3,68
Summe	53.382	5,34

10. HINWEISE

10.1 Altlastenverdacht

Im Bereich der östlichen Wohnbaufläche und der angrenzenden Grün- und Waldflächen besteht ein formaler Altlastenverdacht. Die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sind zu beachten.

Eine gutachterliche Dokumentation der erfolgten Erkundungsarbeiten liegt vor. Historische Altlasten im Zusammenhang mit dem Altstandort ‚Ölhof‘ und im Sinne des Kaufvertrages konnten nicht festgestellt werden. Nur an der Südgrenze wurde ein Reststück des ursprünglichen Leitungskanals (ohne Ölleitungen) entdeckt und freigelegt. Das Bauwerk und der umgebende Boden zeigten keine Auffälligkeiten. Das Bauwerk kann im Boden verbleiben und sollte durch Verfüllung wieder gesichert werden. Im weiteren Verlauf der Trasse existieren Ziegelmauern und Revisionschächte in der mit einer Steinzeugleitung (DN 100) nachgenutzten Leitungstrasse. Diese sollte gezielt ausgekoffert werden, um eine uneingeschränkte Nachnutzung zu ermöglichen. Der Altlastenverdacht bleibt formal aber bestehen, da die Erkundung immer nur einen Teil des Grundstückes erfassen kann. Dieses gilt hauptsächlich für mögliche Vergrabungen von Krankenhausabfällen. Da umfangreichere Ablagerungen solcher Abfälle (‚zentrale Müllkippe‘) nördlich der Robert-Koch-Straße entdeckt und 2020 ausgekoffert wurden, hat sich die Wahrscheinlichkeit (Risiko) solcher Abfallablagerungen auf dem eigentlichen Krankenhausgelände (Flurstück 105/29) verringert. Insgesamt ist der Krankenhaus-Abriss aus dem Jahre 2008 als unvollständig zu bewerten. Die Freilegung einer ca. 12 x 12m und 2,5m tiefen kellerartigen Zisterne belegt dieses. Die Lage im Außenbereich der aufstrebenden Gebäude führte vermutlich zu dem Vergessen. Eventuell handelte es sich um ein Löschwasserspeicher. Weitere Leitungen sind ebenfalls im Untergrund des Umfeldes vorhanden. In den eigentlichen Gebäudebereichen wurden punktuell Verfüllungen mit Grobbauschutt und Leitungstrassen aufgeschlossen. Generell waren die Oberbodenbereiche nur bereichsweise mit Bauschuttanteilen (ca. 5-10%) durchsetzt. Im Rahmen einer Erschließung können die Aushubmassen dieser Bereiche durch eine Absiebung einer uneingeschränkten Verwertung innerhalb des Geländes zugeführt werden. Das gilt für Boden und den Bauschutt. Alle angetroffenen Bodenbereiche und die mineralischen Fremdstoffe (Beton, Ziegel etc.) waren organoleptisch unauffällig (keine Abfälle). Auf eine Beprobung konnte daher verzichtet werden. Weitere Informationen sind der Anlage 5 zu entnehmen.

10.2 Schutz natürlicher Bodenfunktionen

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 „Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis“ zu finden.

11. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung vom 11.09.2024 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede den Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.09.2024 bis einschließlich 22.10.2024 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.09.2024 und Frist zum 25.10.2024.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom und Frist zum

Der Feststellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am