



Externe Ausgleichsfläche:
Gemeinde Stoetze, Gemarkung Groß Malchau
Flur 1, Flurstück 00019/001



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



Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die von uns übermittelte Kopie / Abschrift mit der vorgelegten Urkunde / dem Original übereinstimmt.
Bebauungsplan

21. Jan. 2009
2007 Rosche, den
SÄT DEM IN DIE ROSCHE
- Ordnungsmittel
DER SÄT DEM IN DIE ROSCHE
14. 2. 2009

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- SONDERGEBIET SOZIALTHERAPEUTIKUM**
(1) Das Sondergebiet Sozialtherapeutikum dient der Unterbringung von Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, landwirtschaftlichen Betrieben, sofern diese Nutzungen der Aus- und Weiterbildung von Jugendlichen, der sozial- und kulturpädagogischen Arbeit und / oder der Gestaltung von sozialen Wohnformen dienen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. landwirtschaftliche Betriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe.
- ERHALTUNG VON LAUBBÄUMEN, AUSNAHMEN**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn von den Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je angefangener 50 cm Stammdurchmesser als Ersatz ein Laubbaum der gleichen Art oder teilweise der Arten Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), im Niederungsbereich: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), von mindestens 14 cm Stammumfang innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu pflanzen und zu erhalten.
- SCHUTZPFLANZUNG 1**
Notwendige Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Baugeländen sind innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 1, zulässig. Die jeweilige Breite darf max. 4 m betragen. Bei Nach- oder Ergänzungspflanzungen sind die Arten der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten.
- SCHUTZPFLANZUNG 2**
Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 2, ist eine dreireihige Strauch- und Baumhecke zu pflanzen und zu erhalten. Zum Aufbau sind 30 % Haupt- und Nebenbaumarten und 70 % Straucharten der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten, Pflanzabstand: 1,5 m x 1 m. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Sauern- / Traufschicht) im Süden ist dem Gehölzbestand ein 4 m breiter Krautsaum, im Osten zur freien Landschaft ein 3 m breiter, zwischen dem Baugelände und der Anpflanzungsfläche im Süden ein 3 m breiter, im Osten ein 1 m breiter Krautsaum vorzulagern, der Sukzession zu überlassen und extensiv zu pflegen.
- BIOTOP FÜR WILDLIEBENDE TIERE UND PFLANZEN**
Die privaten Grünflächen, Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen, sind der Sukzession zu überlassen und extensiv zu pflegen. Das Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen, B*, ist mit der einfrümligen, aus wenigen hochproduktiven Grassorten bestehenden Saatgutmischung vorab einmal zu grubben.
- GEHÖLZANPFLANZUNG**
Die private Grünfläche, Gehölzpflanzung, ist mit Laubgehölzen aufzuforsten, deren Arteninventar der natürlichen Waldgesellschaft (trockener Eichenmischwald) entspricht. Hauptbestandsart ist die Stieleiche (*Quercus robur*), beigemischt werden Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Es sind 4.500 Pflanzen / ha zu pflanzen, wobei der Anteil der Mischbaumarten 30 % beträgt. Pflanzqualität: gängige ca. 50-80 cm hohe Forstware aus zugelassenen Herkünften. Im Westen ist auf einer Breite von 10 m ein Waldrand mit Sträuchern zu entwickeln. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen. Zulässige Arten: Schlehe, Weißdorn, Kreuzdorn, Faulbaum, einmal verschult. Die Fläche ist mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen, der nach 5 - 10 Jahren entfernt wird.
- AUSGLEICHSMASSNAHMEN**
Die privaten Grünflächen, Schutzpflanzung 2, Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen und Gehölzpflanzung, die zugleich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, werden gleichzeitig als Flächen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen als Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Grundstücken der Sondergebiete zugeordnet.
- GRUNDFLÄCHENZAHL**
Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist unzulässig.

Pflanzenliste

Zuordnung	Deutscher Name	Botanischer Name	Mindestqualität	Anteil (%)
Hauptbaumart	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Hel., 2xv., o. B., h 150-200 cm	5
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Hel., 2xv., o. B., h 150-200 cm	3
	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hel., 2xv., o. B., h 150-200 cm	3
	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	I. Hel., 1xv., o. B., h 100-125cm	8
Nebenbaumart	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	I. Hel., 1xv., o. B., h 100-125cm	8
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	I. Hel., 1xv., o. B., h 100-125cm	3
Strauchart:	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Str., 3 Tr., h 40-80 cm	10
	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Str., 3 Tr., h 40-80 cm	15
	Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Str., 3 Tr., h 40-80 cm	10
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Str., 3 Tr., h 40-80 cm	20
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Str., 3 Tr., h 40-80 cm	15

Erläuterung der Abkürzungen:
Hel.: Heister
2xv.: zweimal verpflanzt o. B.: ohne Ballen
I. Hel.: leichter Heister
Str.: Strauch
1xv.: einmal verpflanzt
2 Tr.: zwei Triebe

PRÄMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat diese Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Stoetze, 06.02.2009 (L.S.) gez. Schulze
(Siegel) Gemeindedirektor Bürgermeister

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Herausgeber und Vervielfältigungserlaubnis: GLL Lüneburg, Katasteramt Uelzen
Maßstab: 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Vervielfältigung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Juni 2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, Paffenholz
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanerin, Reitze 2, 29482 Küsten.
Reitze, 03.02.2009 gez. Pesel
Planverfasserin

Der Rat hat in seiner Sitzung am 04.03.2008 die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Stoetze, 06.02.2009 (L.S.) gez. Schulze
Gemeindedirektor Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.11.2008 bis einschließlich 29.12.2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Stoetze, 06.02.2009 (L.S.) gez. Schulze
Gemeindedirektor Bürgermeister

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 30.01.2009 beschlossen.
Stoetze, 06.02.2009 (L.S.) gez. Schulze
Gemeindedirektor Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am 15.07.2009 bekannt gemacht worden. Die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans ist damit am 15.07.2009 rechtsverbindlich geworden.
Stoetze, 16.07.2009 (L.S.) gez. Schulze
Gemeindedirektor Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Stoetze, Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- BauNVO / PlanzVO 1990
- SO Sozialtherapeutikum
SONDERGEBIET SOZIALTHERAPEUTIKUM
gem. textl. Fests. Nr. 1
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - 0.3 Grundflächenzahl, s. textl. Fests. Nr. 8 (§ 16 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12 BauGB)
 - Parkanlage, s. textl. Fests. Nr. 2 (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Schutzpflanzung, s. textl. Fests. Nr. 2, 3, 4, 7 (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen, s. textl. Fests. Nr. 5, 7 (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Gehölzpflanzung, s. textl. Fests. Nr. 6, 7 (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Fests. Nr. 7 (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern s. textl. Fests. Nr. 4, 7 (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern s. textl. Fests. Nr. 2 (§ 9 (1) 25b BauGB)
 - Geschützte Biotope, nachrichtlich, gem. § 28 a NNatG (§ 9 (6) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

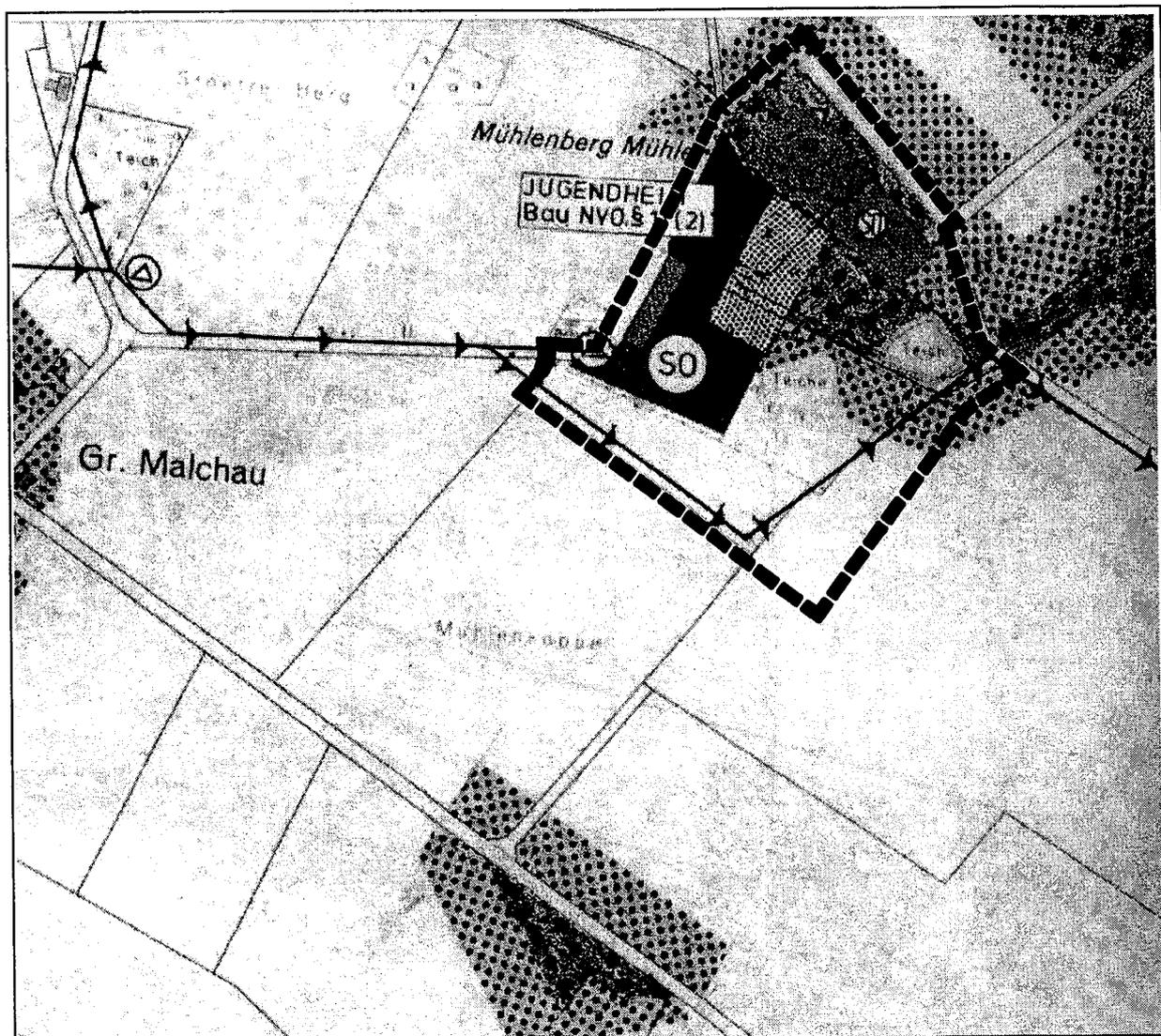
LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE STOETZE

BEBAUUNGSPLAN GROß MALCHAU - SIEDLUNG HUMANOPOLIS, NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG

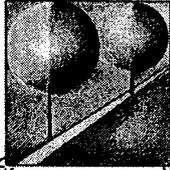
M. 1 : 1000 / 1 : 2000

LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE STOETZE

BEBAUUNGSPLAN GROSS MALCHAU - SIEDLUNG HUMANOPOLIS, NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN GROSS MALCHAU – SIEDLUNG HUMANOPOLIS, NEUFASSUNG UND ERWEITERUNG

Gemeinde Stoetze

Landkreis Uelzen

§ 9 (8) BauGB

Januar 2009



INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung.....	3
2. Raumordnung, Flächennutzungsplan	4
3. Art der baulichen Nutzung.....	5
4. Maß der baulichen Nutzung	7
5. Bauweise	8
6. Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
7. Verkehr.....	8
8. Grünflächen, Natur- und Landschaftspflege.....	9
8.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	9
8.1.1 Planungsrelevante Vorgaben	9
8.1.2 Naturräumliche Gegebenheiten	10
8.1.3 Relief, Geologie und Boden	10
8.1.4 Wasser	11
8.1.5 Klima, Luft	12
8.1.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV).....	12
8.1.7 Arten und Lebensgemeinschaften (<i>siehe Biotoptypenkarte</i>)	12
8.1.8 Landschaftsbild.....	20
8.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter	20
8.3 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen.....	23
8.4 Ausgleichsmaßnahmen.....	25
8.4.1 Externe Ausgleichsfläche	26
8.5 Resümee	30
9. Ver- und Entsorgung.....	30
10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung.....	31
11. Umweltbericht	31
11.1 Einleitung	31
11.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Groß Malchau – Siedlung Humanopolis, Neufassung und Erweiterung	31
11.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	33



11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	34
11.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale	34
11.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	41
11.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	43
11.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	46
11.3 Zusätzliche Angaben	46
11.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	46
11.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	47
11.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	47



1. Veranlassung

In der Siedlung Humanopolis in Groß Malchau betreibt eine pädagogisch ausgerichtete Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaft mit natürlichen und/oder juristischen Personen eine Jugendhilfe- und Jugendberufshilfeeinrichtung. In der Jugendhilfeeinrichtung werden in voneinander räumlich unabhängigen Kleingruppen junge Menschen zwischen 10 und 27 Jahren in familienähnlichen Zusammenhängen betreut, mit einem vielseitigen Angebot in der Lebens- und Freizeitgestaltung und in der Therapie. Im Rahmen der Jugendberufshilfe und Berufsbildung besteht durch handwerkliche, gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe eine Möglichkeit der Berufsorientierung, Berufsfindung und Berufsausbildung. Auf dem Gelände sind umfangreiche Bauten entstanden, die in dieses Konzept integriert sind. Daneben wurden Anlagen für Therapie, Verwaltung, Freizeit auf dem Gelände untergebracht.

Vor ca. 10 Jahren wurde für diese Siedlung ein Bebauungsplan aufgestellt, der den damaligen Bedürfnissen entsprechend gefasst wurde. Neben der Definition des Sondergebietes als Jugendheim mit den entsprechenden zulässigen Nutzungen wurden für die Sondergebiete genaue Quadratmeterangaben zur Grundfläche gemacht, die überbaubaren Grundstücksfläche konkret auf bestehende oder geplante bauliche Anlagen ausgerichtet, eine Trauf- und eine Firsthöhe festgelegt. Prägend für das Gebiet ist eine große private Grünfläche, die als naturnahe Wiesen und Weiden mit Gehölzstreifen definiert ist. Einzelne Bäume und Sträucher sind als zu erhalten festgelegt.

Diese Konzeption hat sich im Laufe der letzten Jahre verändert. Die Betreuung und die Berufsausbildung der Jugendlichen mit einem pädagogischen Konzept ist noch immer innerhalb der Siedlung prägend, die Jugendlichen können hier in einem betreuten geschützten Bereich leben und arbeiten. Anlern- und/bzw. Ausbildungsbereiche bestehen in der Gärtnerei, Tischlerei, Hauswirtschaft, Pferdewirtschaft, Verwaltung, Hauswartung, Landschaftspflege und in einer Pferdegeschirr-Produktion. Die Landwirtschaft wurde in der Zwischenzeit aufgegeben. In den nächsten Jahren werden Mitarbeiter mit der Erreichung des Rentenalters nicht mehr hauptberuflich tätig sein, neue Mitarbeiter werden in die Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaft hinzukommen. Um dennoch auch künftig ihr Lebensprojekt zu begleiten, möchten die ‚Ruheständler‘ weiterhin auf dem Gelände miteinander leben und ihre bisherigen Erfahrungen einbringen. Sie planen, über die betriebs- bzw. einrichtungsgebundene Erwerbstätigkeit und Wohnmöglichkeit hinaus in diesem Siedlungs- und Lebenszusammenhang zu verbleiben und im Rahmen ihrer Möglichkeiten bestimmte Aufgaben für die Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaft weiterhin zu übernehmen (Beispiel: Hausaufgabenhilfe, Kulturarbeit mit den Jugendlichen, Mitarbeiter-, Qualitäts-, Organisationsentwicklung für gemeinnützige Aufgaben, Hilfe zur Selbsthilfe).

Um diese Vision umsetzen zu können, müssen sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan angepasst werden. Das Sondergebiet muss neu definiert



werden, Baugebiete zusammengefasst, Grünflächen hinzugenommen werden. Der Bebauungsplan besteht aus drei Geltungsbereichen, die Fläche der Siedlungsgemeinschaft und zwei Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft. Die politischen Gremien der Gemeinde Stoetze unterstützen die neuen Entwicklungen in der Siedlung. Sie beschlossen daher, den Bebauungsplan entsprechend den Entwicklungen neu zu fassen.

2. Raumordnung, Flächennutzungsplan

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Uelzen 2000 weist das Plangebiet und die weitreichende Umgebung als Vorsorgegebiet für Erholung aus. Die Siedlung wird von einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft umschlossen, im nördlichen Bereich auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, im südlichen Bereich auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

Das RROP stellt die Entwicklungsziele u.a. wie folgt dar:

- D 1.3 03: „Die Gemeinden des Landkreises haben in vielfältiger Weise Voraussetzungen geschaffen, um die einzelnen Ortsteile als Wohn- und Gewerbestandort attraktiv zu machen. Hierzu gehören beispielsweise Erschließungsmaßnahmen oder infrastrukturelle Einrichtungen. Um diesen Bestand sicherzustellen, ist einem Rückgang der Einwohnerzahlen entgegenzuwirken und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu fördern. Eine geordnete Bauleitplanung muss die Grundlage für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sein.“
- D 1.3 04: „Die Bevölkerungsentwicklung ist vor allem durch die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu unterstützen. ...“
- D 1.6 05: „Zur Sicherung und Schaffung eines ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnungs- und Arbeitsplatzangebots im Landkreis Uelzen sind von den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe an den vorrangig hierfür vorgesehenen Standorten zu sichern und zu entwickeln.“

Rosche ist im RROP als Grundzentrum (D 1.6 02) und als Standort mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ (D 1.6 06) festgelegt.

Die Siedlung Humanopolis gehört zu den besonderen Wohnprojekten, in denen Leben und Arbeiten in einer Gemeinschaft praktiziert wird. Qualifikations- und Weiterbildungsmöglichkeiten für Jugendliche sind in der Siedlung vorhanden, die Jugendlichen werden behutsam in den beruflichen Arbeitsprozess eingeführt bzw. in



Nachfolgeeinrichtungen überantwortet. Diese vorhandene Struktur soll ausgebaut und durch weitere sozialtherapeutische Dienste ergänzt werden. Erholungsfunktionen werden durch die Siedlung nicht beeinträchtigt. Die umgebende landwirtschaftliche Nutzung kann weiterhin ausgeführt werden. Die Vorgaben des RROP's werden daher eingehalten.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt einen Teilbereich der Siedlung als Sondergebiet Jugendheim dar. Die Mitte des Plangebietes ist als Grünfläche ausgewiesen, ein Teil als Fläche für Wald. Daran anschließend sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 28. Änderung neu angepasst.

Der Bebauungsplan Groß Malchau – Siedlung Humanopolis, Neufassung und Erweiterung nimmt die für seinen Geltungsbereich vorgenommenen Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplans auf und entwickelt sie weiter. Zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

3. Art der baulichen Nutzung

Städtebaulich gesehen handelt es sich ursprünglich um einen Siedlungssplitter im Außenbereich, der im Bereich einer ehemaligen Wind- und Wassermühle entstanden ist. Am Standort des ehemaligen Windmühlengebäudes wurde vor ca. 40 Jahren wieder in Windmühlenform ein Wohngebäude errichtet. Diese Anlage wurde für ein besonderes Projekt als Sondergebiet Jugendheim mit einem Bebauungsplan rechtlich gefasst. Er setzt im Norden, Westen und Süden der Anlage das Sondergebiet fest, in dem die Zweckbestimmung Nutzungen zulässt, die der pädagogischen Betreuung sowie der Aus- und Weiterbildung von Jugendlichen dienen.

Die Neufassung und Erweiterung setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) Sozialtherapeutikum fest. Das SO dient der Unterbringung von Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, landwirtschaftlichen Betrieben, sofern diese Nutzungen der Aus- und Weiterbildung von Jugendlichen, der sozial- und kulturpädagogischen Arbeit und / oder der Gestaltung von sozialen Wohnformen dienen. Die geplanten Nutzungen ordnen sich dieser Ausrichtung unter. Es wird also eine Zweckbestimmung und Funktion vorgegeben, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheidet. Die Festlegung eines Sondergebietes ist daher gerechtfertigt. Ein sonstiges Baugebiet, das eine Nutzungsmischung entsprechend den Vorgaben der BauNVO aufnehmen kann, ist in dieser Siedlung nicht geplant. Der Charakter, der von dem Sondergebiet ausgehen soll, ist als einheitliche Anlage im Zusammenhang mit einem sozialtherapeutischen Ansatz zu sehen. Die Nutzun-



gen müssen immer in Verbindung hiermit stehen. Die Siedlung steht unter diesem besonderen Ansatz und ist nicht als sonstiges ‚normales‘ Wohngebiet zur Verfestigung einer Splittersiedlung zu sehen. Die Art der baulichen Nutzung ist im Vergleich zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan in erweiterter Form neu definiert.

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen richtet sich nach den für das Projekt erforderlichen oder dienlichen Anlagen. Wohngebäude sind notwendig, um die Unterbringung von Betreuten und Mitarbeiter und deren Familien, die sich in die Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaft einbringen, zu gewährleisten. So kann eine Siedlung entstehen, die eigenständige Wohnformen im Sinne eines Miteinanders von Jung und Alt zulässt. Es soll kein unabhängig von der Konzeption der Siedlung eigenständiges Wohnen zulässig sein, sondern die dort lebenden und arbeitenden Menschen haben immer einen Bezug zueinander und sind miteinander im Austausch. Dies kann in Form von ehrenamtlicher und / oder gemeinnütziger Tätigkeit im Rahmen der Jugendhilfe- und Sozialarbeit, der Jugendberufshilfe-, und Qualifizierungsmaßnahmen und Unterstützung beim (Wieder-) Einstieg in den Beruf sein. Es kann ein kulturelles gemeinsames Projekt sein, das miteinander erarbeitet wird, es kann die Weiterbildung im Bereich von gemeinnützigen Aufgaben sein, bei denen spezielle Organisationsformen entwickelt werden. Wesentlich ist, dass die dort lebenden Menschen gemeinsam den sozialtherapeutischen Ansatz verfolgen im Zusammenwirken von Haupt- und Ehrenamt und / oder einer Arbeits- und Dienstleistungsgemeinschaft.

Sonstige Gewerbebetriebe sind zulässig, um die Arbeitswelt unmittelbar in der Siedlung integrieren zu können und / oder um sozialtherapeutische Dienstleistungen anbieten zu können. Eine Tischlerei, eine Werkstatt für die Herstellung von Pferdegeschirr, ein Hauswirtschafts- und Hausmeisterbereich sind u.a. bereits Bestandteil, in der Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Sie sollen auch künftig in der Siedlung zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Betrieben und Gartenbaubetrieben soll künftig beibehalten bleiben, auch wenn der bisherige landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben wurde. Dennoch wird Gemüse angebaut, werden landwirtschaftliche Maschinen vorgehalten und Pferde gehalten. Die Nutzungen sind daher in dem Gelände integriert.

Anlagen für Verwaltung sowie kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Organisationsstruktur der Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaft. Es gibt Büroabteilungen, in denen bereichsbezogene Verwaltungen untergebracht ist, die für ein solches Projekt notwendig sind. Gemeinnütziges kulturelles Engagement ist innerhalb der Siedlung als therapeutischer Ansatz verwirklicht. Die entsprechenden Therapiemöglichkeiten werden ebenfalls vorgehalten. Dies alles wird auch künftig als Nutzung zugelassen.



Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen muss sich immer nach dem in der Zweckbestimmung beschriebenen Charakter des Sondergebietes Sozialtherapeutikum richten. Das Sondergebiet muss diesen Charakter beibehalten.

Zusätzliche Einschränkungen für die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung werden mit der Planung nicht hervorgerufen. Wohnbebauung ist bereits vorhanden, so dass die bestehende Situation nicht verschlechtert wird. Aufgrund des landwirtschaftlich geprägten Umfeldes ist mit typischen landwirtschaftlichen Immissionen, wie Gerüchen oder Stäuben, zu rechnen. Da innerhalb der Siedlung selber gewirtschaftet wird, ist von einem verträglichen Miteinander auszugehen. Der Schutzanspruch des Sondergebietes ist mit dem eines Mischgebietes / Dorfgebietes vergleichbar.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungen ergeben sich aus der bestehenden und der geplanten baulichen Struktur.

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei als Höchstmaß festgesetzt. Ermöglicht werden soll damit die Realisierung von bestimmten Wohnformen, die auch neue bauliche Strukturen zulassen. Eine Zweigeschossigkeit soll daher zugelassen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vorhandenen und künftig geplanten intensiveren Nutzung mit 0,3 festgesetzt. Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO werden ausgeschlossen, da das Gelände genügend Möglichkeiten der Bebaubarkeit bietet.

Die maximal zulässige Geschossfläche wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die GRZ bestimmt. Weitere Einschränkungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Grünflächen zählen nicht zum anrechenbaren Bauland im Sinne von § 19 (3) BauNVO.

Im Vergleich zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan erhöht sich die zulässige Grundfläche um ein Vielfaches. Der Grund ist die bisherige Festsetzung von zulässigen Quadratmetern Grundfläche, die anteilmäßig für bestimmte Baugebietsflächen festgelegt wurde. Dies führte in der Vergangenheit dazu, dass bestimmte Ideen nicht umgesetzt wurden, da sie nicht mit den vorgegebenen Quadratmetern vereinbar waren. Mit einer generellen Festlegung der GRZ von 0,3 wer-



den mit der Neufassung und Erweiterung mehr Möglichkeiten eröffnet, ohne die Einschränkung der zulässigen Quadratmeter Grundfläche für eine bestimmte Fläche zu haben. Ein Projekt dieser Ausrichtung lebt davon, dass Veränderungen stattfinden dürfen, Ideen realisierbar sind, ohne dass jedes Mal der Bebauungsplan geändert wird. Die im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zugelassene Erweiterung soll nicht eingeschränkt werden, um neue Ideen und Möglichkeiten nicht auszuschließen. Die Berechnung der Grundflächenzahl beinhaltet auch Lagerflächen und sonstige versiegelte Flächen, die für ein Projekt mit Werkstätten und Pferdehaltung notwendig sind. Sie wird daher generell mit 0,3 ohne Überschreitung bestimmt.

5. Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Innerhalb des Plangebietes muss die Möglichkeit bestehen, für spezielle Nutzungen die entsprechenden Baukörper zu errichten, ohne dass sie in ihrer Länge begrenzt werden. Die städtebauliche Ordnung wird mit der Begrenzung des Plangebietes gewährleistet. Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits bebaut, auch mit einem Gebäudekomplex über 50 m Länge.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den angrenzenden Flächen überwiegend den Mindestabstand von 3 m. Lediglich bei bestehenden Gebäuden werden die Baukörper in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Geplant ist, innerhalb des Gebietes eine optimale Ausrichtung für die Besonnung der Gebäude auf den Grundstücken zuzulassen. Für die Nutzung der Solarenergie ist die Stellung der Gebäude und Anlagen nach Süden hin von wesentlicher Bedeutung. Der Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche würde aus städtebaulicher Sicht nicht wesentlich zu einer Zusammenfügung der Gebäude innerhalb des Geländes führen. Auf einen Ausschluss dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird daher verzichtet.

7. Verkehr

Das Plangebiet ist im Westen und Norden von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben, die die Erschließung gewährleisten. Die Gemeindestraßen sind an das übergeordnete Straßennetz von Kreis- und Bundesstraßen angebunden. Der Teilbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, über den die Siedlung erschlossen



wird, ist in den Geltungsbereich einbezogen.

Innerhalb der Siedlung ist eine Festlegung von Verkehrsflächen nicht notwendig. Lediglich der bestehende Wirtschaftsweg im Süden wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da er auch der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient. Die innere Erschließung wird privat auf dem Gelände geregelt. Auf die gesonderte Festsetzung von Flächen für Stellplätze wird verzichtet. Sie sollen entsprechend dem Bedarf auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

8. Grünflächen, Natur- und Landschaftspflege

8.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

8.1.1 Planungsrelevante Vorgaben

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei nach §28a NNatG besonders geschützte Biotop (siehe Tabelle 1), die im Verzeichnis der besonders geschützten Biotop des Landkreises Uelzen eingetragen sind.

Tabelle 1: Besonders geschützte Biotop im Plangebiet

Kennzeichnung	Gemarkung	Größe (in m ²)	Biotoptyp	Lage im Plangebiet
2930/31	Groß Malchau	2.500	Naturnahes nährstoffreiches Abbaugewässer (SEA)	Südliches Stillgewässer
2930/32	Groß Malchau	2.000	Naturnahes nährstoffreiches Abbaugewässer (SEA)	Nördliches Stillgewässer

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen (1988) Teil eines großflächigen „Gebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft“. Weitere naturschutzfachliche Vorgaben und Hinweise liegen nicht vor.



8.1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird durch den Naturraum der Ostheide, eine Untereinheit der Lüneburger Heide, charakterisiert. Die Ostheide wird im Planungsraum von den Endmoränenstaffeln und Trockentälern der Osthannoverschen Kiesmoräne geprägt, ein reliefreiches Waldhügelland, welches sich östlich des Uelzener Beckens nach Norden bis an die Elbe erstreckt.

Dominiert wird der Naturraum von Kiefernforsten, die die sandigen Moränenkuppen bedecken. In die Sandböden eingebettet sind Geschiebelehminseln, die aufgrund ihrer bindigen Böden und der günstigeren Wasserverhältnisse bevorzugte Standorte der heutigen Siedlungen und der Ackerkultur sind. Die Ostheide besitzt keine nennenswerten oberflächlichen Abflüsse, durch Aufstaumaßnahmen von kleineren Gräben und Bächen sind jedoch kleinflächige Niedermoorbildungen in den Talungen vorhanden.

8.1.3 Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld weist eine erhebliche Reliefenergie auf. Das flachwellige bis kuppige Relief dacht sich vom nördlichen „Mühlenberg“ mit Höhen von ca. 70 m nach Südwesten auf ca. 63 m über NN in eine schmale Niederung ab. Die natürliche Oberflächenform ist im Plangebiet teilweise durch ehemaligen Bodenabbau sowie durch Nivellierung für Gebäude und sonstige Siedlungsbauten erheblich verändert worden.

Das geologische Ausgangsmaterial im nördlichen Bereich des Plangebietes wird von einer Grundmoräne der Saale-Kaltzeit geprägt, die aus Geschiebedecksand über glazifluviatilen Ablagerungen besteht. Auf den tiefer liegenden südlichen Flächen des Plangebietes wird das sandige Substrat vom schluffig-tonigen Lauenburger Ton, der sich in der früheren Elster-Eiszeit entwickelt hat, abgelöst. Auf der Grundmoräne herrschen trockene, steinige, schwach anlehmige Sandböden vor, die den Podsol-Braunerden zuzuordnen sind. In der Talung haben sich unter Stau-nässe frische bis feuchte, stark lehmige Sandböden entwickelt, die den Pseudogleyen zuzuordnen sind.

Die trockenen Sandöden (Podsol-Braunerde) sind locker gelagert, gut durchlüftet und durchwurzelbar. Das Nährstoffnachlieferungsvermögen sowie das Sorptions- und Puffervermögen von chemischen Stoffen ist als gering einzustufen. Die sandigen Böden verfügen über eine geringe Wasserkapazität und sind als trockenheitsempfindlich einzustufen.

Die lehmigen Sandböden (Pseudogleye) besitzen in Abhängigkeit von der Vernässung ein mäßiges bis mittleres Nährstoff-Nachlieferungsvermögen. Ihre Filter- und Puffereigenschaften sind als mittel einzustufen.

Der „Bodenkundlichen Standortkarte - Landwirtschaftliches Ertragspotential“ des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung (1981) lässt sich entnehmen, dass die Böden der Geest im Plangebiet ein geringes Ertragspotential als Ackerland (Bezugsbasis Wintergerste) und ein sehr geringes Ertragspotential als Grünland



aufweisen. Die feuchteren Böden der Niederung besitzen ein mittleres Ertragspotential als Ackerland (Bezugsbasis Wintergerste) und ein hohes Ertragspotential als Grünland.

Der Boden weist weder eine hohe Lebensraumfunktion (besondere Standorteigenschaften, hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit) noch eine hohe Archivfunktion (natur bzw. kulturgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit) auf und zählt daher nicht zu den schutzwürdigen Böden. Der Boden ist durch die landwirtschaftliche und kulturelle Nutzung überformt und als überprägter Naturboden einzustufen.

Im Bereich der bebauten Flächen sind die natürlichen Bodenverhältnisse durch Bodenauf- und -abträge, Verdichtung sowie durch Versiegelung tiefgreifend überformt. Infolge dessen können die Böden in diesem Bereich lediglich als mehr oder weniger veränderte Kulturböden bzw. im Fall von versiegelten Flächen als Rumpfböden bezeichnet werden.

Die Regelungsfunktionen der Böden sind infolge der menschlichen Eingriffe (flächige Versiegelung, Verdichtung, Oberflächenveränderung) erheblich beeinträchtigt.

8.1.4 Wasser

Oberflächengewässer

Im östlichen Plangebiet sind zwei naturnahe Stillgewässer vorhanden, deren Ufer von Gehölzen der Weich- und Hartholzau bewachsen sind. Die Teiche weisen eine ausgeprägte Röhricht- und Wasserpflanzenvegetation auf. Sie sind naturschutzrechtlich besonders geschützt (§ 28a NNatG). Zwei artenreichere Gräben, die die Niederung durchziehen, fungieren als Abfluss für die beiden Teiche. Ein Graben ist abschnittsweise verrohrt. Begleitet werden die Gräben von Gehölzen und Uferstaudenfluren.

Grundwasser

Das Plangebiet wird im Norden durch terrestrische Böden bestimmt, die in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen. Im südlichen Bereich ist Grundwasseranschluss gegeben. Nach der "Geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen - Grundwasser - " (1990) liegt das obere Hauptgrundwasserstockwerk im Mittel bei ca. 62 m über NN (interpoliert). Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 200-300 mm/a im langjährigen Mittel als relativ günstig zu bezeichnen.

Die Grundwasserfließrichtung entspricht den topographischen Höhen und fließt in südwestliche Richtung.

Entsprechend der Geowissenschaftlichen Karte ist die Empfindlichkeit des nördlichen Plangebietes gegenüber Grundwasserverschmutzung aufgrund der mächtigen Grundwasserdeckschichten und der daraus resultierenden längeren Infiltrationszeit als gering einzustufen. Die Niederungsflächen weisen aufgrund geringer Grundwasserflurabstände eine hohe Empfindlichkeit auf.



8.1.5 Klima, Luft

Der Naturraum Ostheide wird durch das Sonderklima der Lüneburger Heide beeinflusst. Kennzeichnend sind die höheren, jährlichen Niederschlagsmengen (ca. 25-50 mm höher als das östliche, stärker kontinental geprägte Wendland mit 550-600 mm Niederschlag) und die niedrigeren Wintertemperaturen sowie die Spätfrostgefahr.

Die mittlere klimatische Wasserbilanz zeichnet sich im Einflussbereich des Dra-wehns durch einen geringfügigen Wasserüberschuss aus. Defizite sind in der Hauptvegetationsperiode vorhanden.

Das Plangebiet und sein Umfeld werden überwiegend von Freiflächen in Form von Wald, Feld- und Heckengehölz, Acker- und Grünlandflächen bestimmt, die eine mittlere bis hohe Frisch- und Kaltluftproduktivität aufweisen und als klimaökologische Ausgleichsräume zu werten sind. Die Wald- und Gehölzflächen besitzen zusätzlich günstige Immissions- und Windschutzfunktionen, da sie Luftschadstoffe filtern und Windfelder mit hohen Windgeschwindigkeiten abbremsen. Im Gegensatz zu den Offenlandbereichen bieten die Waldflächen ein ausgeglichenes Kleinklima mit geringeren Schwankungen der Temperatur und Luftfeuchte.

Die Siedlungsflächen sind nur zu einem geringen Teil versiegelt, so dass mit siedlungs- und kleinklimatisch ungünstigen Effekten in Form von Überwärmung, Winddusen und lufthygienischen Belastungen durch Stäube und Aerosole nicht zu rechnen ist.

8.1.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die potentielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde.

Die trockenen, sandigen Böden des Plangebietes wären von einem bodensauren, trockenen Stieleichen-Birkenwald und einem trocken Buchen-Stieleichenwald geprägt. Die Staunässe und einen höheren Nährstoffreichtum aufweisenden Pseudogley-Böden wären von einem Eichen-Hainbuchenwald bewachsen.

8.1.7 Arten und Lebensgemeinschaften (siehe *Biotoptypenkarte*)

Biotoptypen

Die Biotoptypen wurden im April/Mai 2008 kartiert. Grundlage der Kartierung ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1994). Die Biotope sind in der beiliegenden Biotoptypenkarte dargestellt.

Gehölzbiotope

Das Plangebiet besitzt einen relativ hohen Anteil an flächigen, linearen und punktuellen Gehölzbiotopen. Im nördlichen Teilbereich befinden sich zusammenhängende flächige Gehölzbestände, die als naturnahe Feldgehölze (HN) und als standort-



fremdes Feldgehölz (HX) zu bezeichnen sind.

Die naturnahen Feldgehölze (HN) sind strukturreich und werden von Sandbirke, Stieleiche, Rotbuche, Kiefer, Eberesche, Holunder, Heckenkirsche und Faulbaum geprägt.

Das standortfremde Feldgehölz (HX) weist neben den standortheimischen Arten Stieleiche, Sandbirke, Rotbuche und Eberesche einen höheren Anteil an Fichte, Amerikanischer Roteiche und Spätblühender Traubenkirsche auf.

Die linearen Gehölzbiotope befinden sich in Form von begleitenden Ufergehölzen entlang der beiden Gräben und der beiden Stillgewässer sowie als Einfriedungs- und Windschutzhecken am Rande des Siedlungsgeländes „Humanopolis“.

Die Baumhecken (HFB) werden überwiegend von alten z. T. mehrstämmigen Erlen, Eichen und Birken gebildet.

Die artenreichen Strauch- und Baumhecken (HFM) werden aufgebaut von: Weiden, Hainbuche, Echte und Spätblühende Traubenkirsche, Wildkirsche, Hundsrose, Weißdorn, Schwedische Mehlbeere, Feldahorn, Holunder, Erle, Esche, Birke, Linde und Eichen.

Bei der Strauchhecke (HFS) entlang des südlichen Grabens handelt es sich um strauchförmige Erlen und Weiden.

Auf dem Siedlungsgelände befinden sich darüber hinaus zahlreiche Laubbäume (HB) der Arten Sandbirke, Stieleiche, Roßkastanie, Rotbuche, Erle, Walnuß und einige standortfremde Bäume (Amerik. Scharlacheiche, Ahorn in Sorten). An Nadelbäumen sind einige Kiefern und Fichten vorhanden.

Gewässer

Im Osten des Plangebietes befinden sich zwei größere Stillgewässer, die aufgrund ihrer Naturnähe und Struktureichtums als naturnahe nährstoffreiche Kleingewässer (SEZ) einzustufen sind. Die Gewässer besitzen eine organische Form und ein variierendes Böschungsprofil. Die Ufer sind mit Gehölzen der Weich- und Hartholzaue bewachsen. Die Verlandungszonen der Gewässer sind gut mit Röhrichtvegetation, Binsen und Uferstauden ausgeprägt. Die beiden Gewässer sind gemäß § 28a NNatG im Verzeichnis der besonders geschützten Biotope des Landkreises Uelzen eingetragen. Vernetzt sind die beiden Stillgewässer über einen nährstoffreichen Graben (FGR), der nach Südwesten entwässert. Partiiell ist der Graben verrohrt. Die offenen Uferbereiche sind mit alten Uferbegleitgehölzen (Erlen, Eichen, Weiden) bewachsen.

Im Osten und Westen des Plangebietes befindet sich ein weiterer artenreicher nährstoffreicher Graben (FGR), der nur temporär wasserführend ist. Der Graben ist mit Uferstauden (Bach-Ehrenpreis, Gilb- und Blutweiderich, Mädesüß, Dost, Sumpf-Vergißmeinnicht, Roß-Minze), Binsen und Röhricht bewachsen.



Offenbodenbiotope

Im Norden des Plangebietes befinden sich zwei Paddocks für Pferde. Beide Flächen sind kaum mit Vegetation bewachsen und werden als sonstiger Offenbodenbereich (DOZ) eingestuft.

Grünland

Im Südosten befinden sich zwei kleine Grünlandflächen, die als **artenärmeres sonstiges mesophiles Grünland (GMZ)** einzustufen sind. Dieser Grünlandbiotop zeichnet sich durch einen mäßigen Anteil an Arten mit geringeren Nährstoffansprüchen bzw. größerer Empfindlichkeit gegen Überdüngung und sehr intensive Nutzung aus, die heute in dem in Niedersachsen vorherrschenden Intensivgrünland nicht mehr oder nur noch mit geringen Anteilen auftreten. Kennarten sind Kriechender Gümself, Scharfer Hahnenfuß, Spitzwegerich, Gammander-Ehrenpreis, Gemeines Ruchgras, Goldschopf-Hahnenfuß, Rotklee, Wiesen-Sauerampfer, Hornklee und Kleine Bibernelle.

In einer stark vernässten Grünlandsenke sind Kennarten der **Seggen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen (GNF)** dominierend. Diese Arten sind an nasse Standorte gebunden, vertragen jedoch auch zeitweilige Trockenheit und eine mäßig intensive Nutzung. Zu den Charakterarten zählen: Kriechender Hahnenfuß, Knickfuchsschwanz, Binsenarten (Blaugrüne Binse, Glieder-Binse), Kriechendes Gänsefingerkraut, Flechtstraußgras, und Sumpfkresse.

Acker- und Gartenbaubiotope

Im Osten des Plangebietes wird eine extensiv genutzte Ackerfläche einbezogen. Neben Kulturpflanzen sind auf dem sandigen Lehmmacker kurzlebige Ackerwildkraut-Gesellschaften ausgeprägt. Der Acker wird als **basenarmer Lehmmacker (AL)** eingestuft.

Im Süden des Geländes befinden sich eine **Gemüsegartenbaufläche (EGG)** sowie ein Gewächshaus.

Ruderalfluren

Im Nordosten und Süden des Plangebietes haben sich Ruderalfluren entwickelt, die partiell als Hühnerauslauf (Norden) und als Feldweg (Süden) genutzt werden. Es dominieren Mischbestände aus Arten des mesophilen und des Intensivgrünlandes, die mit Stickstoffzeigern verzahnt sind. Die Vegetation ist den **halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM)** zuzuordnen. An charakteristischen Gräsern und Kräutern dominieren Gemeine Quecke, Gemeines Knaulgras, Weiche Trespe, Weiches Honiggras, Gemeiner Beifuß, Rainfarn, Rotklee, Ackerkratzdistel und Große Brennnessel.



Die lichten Säume des südlichen Grabens sind mit Arten der **halbruderalen Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (UHF)** bewachsen. Neben Uferstauden (Bach-Ehrenpreis, Gilb- und Blutweiderich, Mädessüß, Dost, Sumpf-Vergißmeinnicht, Roß-Minze) sind Binsen, Röhricht und Ruderal-Arten (u. a. Brennessel, Quecke, Giersch) wüchsig. Sukzessiv kommen Weidensträucher (BE) auf.

Siedlungsbiotope

Das Gelände ist im Norden, Westen und Süden locker mit einigen Wohn- und Arbeits- bzw. Werkstattgebäuden bebaut. Die privaten Hausgärten sind als **Ziergarten (PHZ)** bzw. bei extensiver Nutzung mit hohem Anteil an älteren Laubbäumen als **Hausgärten mit Großbäumen (PHG)** einzustufen. Der Bereich mit dem Verwaltungsgebäude mit angrenzenden Werkstätten wird intensiver genutzt und weist einen höheren Versiegelungsgrad auf. Das Areal wird als **sonstiger Gebäudekomplex (ONZ)** eingestuft. Die Nachklärung des Abwassers erfolgt über eine neu gebaute Bodenfilterkläranlage. Die Anlage wird als **naturfernes Klärbecken (SXX)** eingestuft.

Die angrenzenden Grünanlagen sind strukturreicher mit Ziersträuchern, artenreichem Scherrasen und Altbäumen gestaltet. Sie sind den **sonstigen Grünanlagen mit Altbäumen (PZR)** zuzuordnen. Größere **artenreiche Scherrasenflächen (GRR)**, mit Tendenz zum mesophilen Grünland, die einer vielfältigen Nutzung (Bolz-, Spielplatz, sporadische Kleintier- bzw. Pferdeweide) unterliegen, wurden gesondert auskartiert.

Die östlich an die Gartenbaufläche (EGG) angrenzende Rasenfläche wird auch als Lager- und Abstellfläche genutzt und ist mit Störzeigern der kurzlebigen Ruderalfluren (GRR/UR) verzahnt.

Das Plangebiet ist von zahlreichen, überwiegend fußläufigen Pfaden und Wegen durchzogen. Diese wurden nicht gesondert auskartiert. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Feldweg (OVW), der mit wassergebunden Material befestigt ist.

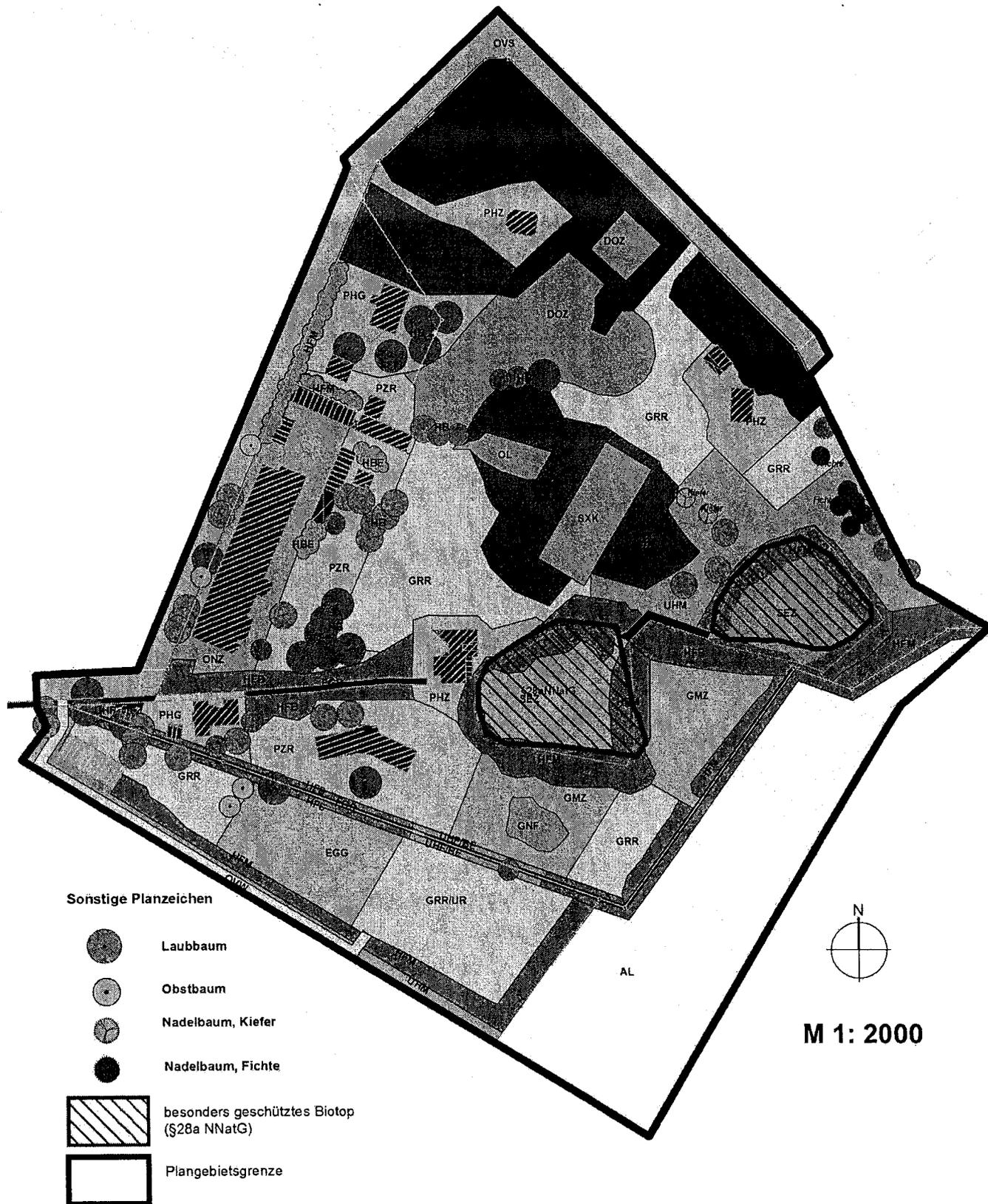


Abbildung 1: Biototypen im Plangebiet, M 1 : 2.000

Erläuterung der Biotoptypenkürzel:

AL	Basenarmer Lehmacker
DOZ	sonstiger Offenboden
EGG	Gemüse- u. sonstige Gartenbaufläche
FGR	nährstoffreicher Graben
GFF	sonstiger Flutrasen
GMZ	sonstiges mesophiles Grünland, artenärmer
GNF	seggen-, binsen- und hochstaudenreicher Flutrasen
GRR	artenreicher Scherrasen
GRR/UR	artenreicher Scherrasen mit Ruderaflur trockener St.
HB/HBE	Laubbaum, Laubbaumbestand
HFB	Baumhecke
HFM	Baum- u. Strauchhecke
HFS	Strauchhecke
HN	naturnahe Feldgehölz
HX	standortfremdes Feldgehölz
OL	Holzagerfläche
ONZ	sonstiger Gebäudekomplex/Jugendwerkstatt
OVS	Straße
OVW	Weg
PHG	baumreicher Hausgarten
PHZ	Ziergarten
PZR	sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand
SEZ	sonstiges naturnahe nährstoffreiches Kleingewässer
SXX	Naturfernes Klärbecken (Pflanzenkläranlage)
UHM	Gras- u. Staudenflur mittlerer Standorte
UHF	Gras- u. Staudenflur feuchter Standorte
UHF/BE	Gras- u. Staudenflur feuchter Standorte mit Sträuchern
TFZ	Fläche mit Betonsteinen

Bewertung der Biotoptypen:

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an das vom ehemaligen NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE¹ herausgegebene Bewertungsverfahren.

Demnach ist den naturnäheren sowie gesetzlich geschützten Biotopen (**SEZ, GNF**) **eine sehr hohe bis hohe Lebensraumbedeutung** beizumessen.

Eine **hohe bis mittlere Wertigkeit** besitzen die alten standortheimischen Kleingehölze (HN, HFB, HFM, HB).

Die jüngeren Kleingehölze (HFS, BE und jüngere Laubbäume), das standortfremde Feldgehölz (HX), die Gräben (FGR), das mäßig artenreiche Grünland (GMZ), die

¹ vgl. „Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“ in Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004



Gras- und Staudenflur (UHM, UHF) sowie die strukturreichen Hausgärten und Grünanlagen (PHG, PZR) sind von **mittlerer Lebensraumbedeutung**.

Die intensiver genutzten artenreichen Rasenflächen (GRR), der Acker mit ausgeprägter Wildkrautflora sowie die mit Sumpflvegetation bewachsenen Klär- bzw. Sumpfbeete (SXX) sind von **mäßiger bis geringer Bedeutung** für Fauna und Flora.

Zu den intensiv genutzten, artenarmen Biotoptypen mit **geringer Lebensraumbedeutung** zählt das Gelände mit den Werkstätten und dem Verwaltungsgebäude (ONZ), die Ziergärten (PHZ), die befestigten Flächen (OVW, TFZ) sowie der vegetationslose Offenbodenbereich (DOZ) und die Gartenbaufläche (EGG).

Flora

Es konnten im Plangebiet keine seltenen bzw. bestandsgefährdeten Pflanzenarten festgestellt werden, die in den Roten Listen des Landes bzw. des Bundes aufgeführt sind.

Fauna

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden keine faunistischen Daten erhoben, und es liegt auch kein planungsrelevantes Datenmaterial vor. Daher wird über Analogieschlüsse ein kurzer Überblick gegeben, welchen Biotope aufgrund ihrer Lebensraumqualität oder ihres Entwicklungszustands eine überdurchschnittliche Bedeutung für spezifische Tierartengruppen beizumessen ist.

Tabelle 2: Bedeutung der Biotope für ausgewählte Tiergruppen

Lebensraum gem. Biotopkartierung	Bedeutung für Tiergruppen
Feldgehölze und Hecken (HN, HX, HFB, HFM, HFS) Ältere Bäume und Baumgruppen (HB) Jüngere Hecken und Bäume HFS, BE)	Vögel, Kleinsäuger (Bilche, Fledermäuse, Nager) Reptilien, Insekten, Rückzugsraum und Versteck für Niederwild Nahrungshabitat für Vögel und Insekten
Naturnahe Stillgewässer (SEZ) Graben mit (Gehölz-)Säumen	Amphibien, Libellen, Teillebensraum für wassergebundene Vogelarten (z. B. Fischreiher, Stockente) Wanderungselement für Tiere (Amphibien, Kleinsäuger, Reptilien), Nahrungshabitat für Vögel und Insekten
Strukturreiches extensiv gepflegtes Grünland (GMZ) und artenreicher Scherrasen, extensiv gepflegt	Nahrungshabitat für Vögel, Kleinsäuger und Insekten
Ackerbiotope (AL)	Kleinsäuger (Nager), Offenland-Vögel, Jagdhabitat für Raubvögel, speziell angepasste Insektenarten)
Ruderalfluren (UHM, UHF, UR)	Kleinsäuger, Vögel, Insekten (v.a. Blütenbesucher, Heuschrecken)
Siedlungsbiotope Gebäude, Lagerplätze, extensiv genutzte Freiflächen (PZR, GRR, PHG)	Vögel (Siedlungsfolger), Kleinsäuger (Bilche, Nager), Insekten

Bedeutung des Plangebietes für die Fauna:



Die Tierwelt profitiert von dem strukturreichen und naturnah erhaltenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet. Von höherer Bedeutung für Tiere ist die enge Verzahnung der flächigen Gehölzbiotope, der Stillgewässer mit den Gräben einschließlich der Hecken und deren Säume mit den offenen Grünlandbereichen. Von mäßiger bis geringer Bedeutung sind die stärker genutzten Siedlungsbiotope im südwestlichen Plangebiet sowie die Gartenbaufläche. Der Altbaumbestand auf diesen Flächen ist jedoch von hoher Bedeutung als Teillebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Das Gelände ist von zahlreichen fußläufigen Pfaden durchzogen, so dass von einer Vorbelastung der Tierhabitate durch Frequentierung auszugehen ist.

8.1.8 Landschaftsbild

Das Gesamterscheinungsbild der Landschaft im Raum Stoetze – Gr. Malchau wird im Wesentlichen durch das abwechslungsreiche Mosaik von Wald- und Ackerflächen sowie der mit einem bewegten Relief ausgestatteten Geest geprägt, die die hohe erlebnis- und erholungswirksame Qualität des Raumes ausmachen.

Das Plangebiet wird in diese Gesamtsituation eingebunden. Von wesentlicher Bedeutung für das Landschaftsbild sind die Gehölzstrukturen in Form von Feldgehölzen, Hecken und Einzelbäumen und hiervon insbesondere die Altbäume. Standortfremde Nadelgehölze sind zwar im Norden des Geländes vorhanden, wirken jedoch aufgrund der Beimischung mit Laubgehölzen nicht erheblich störend. Eine wesentliche Bereicherung stellen die naturnahen Teichanlagen dar. Die Freiflächen werden überwiegend extensiv genutzt und wirken ebenfalls strukturreich und naturnah. Die z. T. historischen Gebäude sind dem Natur- und Kulturraum angepasst und gut in den Freiraum eingebunden. Insgesamt weist die Siedlung die Charakteristik eines naturnahen Landschaftsparks auf. Dem Gebiet ist daher eine hohe Bedeutung für das Natur- und Landschaftserleben beizumessen und ist von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

8.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter

Beurteilungsgrundlage der Planwirkungen auf Natur und Landschaft ist im Wesentlichen der planungsrechtliche Bestand entsprechend den Festsetzungen des 52.900 m² großen Bebauungsplans „Gr. Malchau – Siedlung Humanopolis“. Nur eine 19.497 m² große Erweiterungsfläche im Süden und Osten des Plangebietes wird von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht erfasst. Hier gelten die aktuellen Bestandsbewertungen.

Die im Plangebiet zu erwartenden bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter sind tabellarisch dargestellt:

Beeinträchtigungen		
<i>a) baubedingt</i>	<i>b) anlagebedingt</i>	<i>c) betriebsbedingt</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum durch Beseitigung und Umbau von Vegetation a) b) 		



- *Verlust belebten Bodens durch Versiegelung b)*
- *Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung a) c)*
- *Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung b)*
- *Luftverunreinigung durch Abgase von Baumaschinen a)*
- *Veränderung der Bodeneigenschaften durch Biozid- und Düngeinsatz (Grünanlagen/Gärten) c)*
- *Verdrängung und Verlust von Tierindividuen durch Immissionen in Form von Lärm, Licht und Abgasen sowie eine Zunahme der Frequentierung*
- *Kleinklimatische Veränderungen durch Freiflächenverlust und Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte b)*
- *Landschaftsüberformung durch Errichtung von naturraumtypischen Gebäuden und Grünanlagen b)*

- **Boden:** Neben der rechtlich möglichen und vorhandenen Versiegelung von 5.000 m² kann die Bodenversiegelung (GRZ 0,3 ohne Überschreitung) um 8.114 m² auf insgesamt 13.114 m² Fläche zunehmen. Die mögliche Bodenversiegelung, Schadstoffanreicherung und die Veränderung der Bodeneigenschaften sind als erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden zu werten, die kompensiert werden müssen.
- **Oberflächengewässer:** Ein Eingriff in die naturnahen Stillgewässer (SEZ) und in die Gräben (FGR) ist nicht geplant.
Grundwasser: Die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind durch Maßnahmen, die die Versickerungsleistung im Baugebiet gewährleisten, vermeidbar bzw. minimierbar.
- **Klima:** Die Veränderungen der mikroklimatischen Situation kann durch den Erhalt eines Großteils der filter- und pufferfähiger Gehölzbestände sowie durch zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen im Südosten und Osten des Sondergebietes (Schutzpflanzung) gemindert werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes reduzieren.
- **Biotope/Arten und Lebensgemeinschaften:** Durch Umbau/Beseitigung von vegetationsbestimmten Biotopen und die Veränderung der abiotischer Ausstattung (Grundwasserhaushalt, chemische Beschaffenheit des Bodens, Mikroklima) ist mit einem Verlust bzw. mit einer Veränderung von Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen.
Eingriffe/Verluste sind in 10.623 m² Grünflächen entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu erwarten. Davon sind folgende Biotopstrukturen betroffen:



• Naturnahes Feldgehölz (HN)	647 m ²
• Standortfremdes Feldgehölz (HX)	1.322 m ²
• Baumhecke, Strauch- u. Baumhecke (HFB, HFM)	340 m ²
• Holzlagerstätte (OL)	15 m ²
• Sonstiger Offenboden (DOZ)	343 m ²
• Sonstiges mesophiles Grünland (GMZ)	2.388 m ²
• Gras- und Staudenflur (UHM)	672 m ²
• Artenreicher Scherrasen (GRR)	4.248 m ²
• Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (PZR)	115 m ²
• Ziergarten (PHZ)	200 m ²
• Naturfernes Klärbecken (SXX)	333 m ²

Positiv wirkt sich die Umwandlung von insgesamt 3.724 m² Baugebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in Grünflächen aus. Folgende Biotope bleiben entsprechend der Biotoptypenkarte erhalten:

PHG (526 m²), PZR (681 m²), GRR (338 m²), HFB am Graben (283 m²), HFM am südl. Stillgewässer (75 m²) und PHZ (104 m²) (vgl. Kap. Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen – Erhaltung von Vegetationsbeständen -).

Im Erweiterungsgebiet werden insgesamt 13.703 m² Biotopfläche in Sondergebietsfläche umgewandelt. Es sind folgende Biotopstrukturen betroffen:

- Gras- u. Staudenflur (UHF): 55 m²
- Strauch- u. Baumhecke (HFM): 615 m²
- Lehmacker (AL) 6.969 m²
- Scherrasen (GRR): 1.332 m²
- Scherrasen mit Ruderalflur (GRR/UR): 2.555 m²
- Gemüse-Gartenbaufläche (EGG) mit Gewächshaus (237 m²): 2.177 m²

Die versiegelten Flächen (7.298 m²) sind als Tier- und Pflanzenlebensraum verloren. Die Biotope hoher bis mäßiger Lebensraumbedeutung können an Lebensraumbedeutung für heimische Tiere und Pflanzen verlieren.

Fauna: Immissionen in Form von Lärm, Licht und Abgasen sowie eine Zunahme der Frequentierung kann zu Ausfall, Stress und Vertreibung von Tieren führen. Die Populationsdichte und -dynamik kann sich verändern. „Allerweltsarten“, die im Siedlungsraum Lebensraum finden, werden begünstigt, während Tierarten der Gehölz- und Grünlandbiotope sowie der Ackerbaubiotope Lebensraum verlieren.



Die Planung sieht im Wesentlichen den Erhalt der hochwertigen Biotope/Lebensräume für Tiere (HN, SEZ, GNF) vor. Des Weiteren werden wichtige Grünachsen, z. B. die Gräben mit den gehölzreichen Uferzonen sowie die Einfriedungshecken, erhalten, so dass Vernetzungs- und Wanderungszonen der Tiere erhalten bleiben. Des Weiteren ist eine Vorbelastung des Raums durch Frequentierung bereits vorhanden, so dass die mögliche Zunahme der Störeinflüsse als nicht erheblich eingeschätzt wird.

- **Landschaftsbild:** Durch den Verlust von naturnah wirkenden und strukturreichen Vegetationsstrukturen durch die Errichtung von naturraumuntypischen Gebäuden und Freiflächen ist eine Verfremdung des Landschaftsbildes möglich. Die Planung sieht weitestgehend den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und des Baumbestandes vor, so dass störende Sichtbezüge von den umgebenden offenen Landschaftsräumen auf das vorhandene Siedlungsgelände nicht möglich sind. Die Erhaltung der Gehölzbiotope und der naturnah wirkenden Stillgewässer sowie der geplante hohe Freiflächenanteil tragen dazu bei, dass der parkartige Landschafts- und Siedlungscharakter erhalten bleibt. Die im Osten und Süden geplante Erweiterung der Siedlung wird mit Sichtschutzhecken eingegrünt, so dass die erheblichen Beeinträchtigungen kompensierbar sind.

Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens

Die Realisierung des Vorhabens ist teilweise mit erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Naturgüter und des Landschaftsbildes verbunden. Im Rahmen des Bebauungsplans ist gemäß § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 1 des NNatG die Eingriffsregelung anzuwenden und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft festzulegen.

8.3 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Erhaltung von Vegetationsbeständen

Ziel ist es, Vegetationsbestände zu erhalten, die für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bzw. Ortsbildes von Bedeutung sind. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens sind folgende Biotopstrukturen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen als private Grünfläche Parkanlage (13.067 m²), Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen (310 m²) und Schutzpflanzung 1 (9.361 m²) sowie Wasserfläche „Geschütztes Biotop“ (4.560 m²) und Wasserfläche, Graben (235 m²) im Bebauungsplan zu erhalten:



1. 10 und 15 m breite und (3.265 m² große Schutzpflanzung im nördlichen Plangebiet. Erhalten bleiben gemäß Biotopkartierung HX (2.440 m²), HN (260 m²), DOZ (110 m²), GRR (325 m²), UHM (85 m²), PHZ (45 m²)
2. Naturschutzrechtlich gesicherte Stillgewässer (4.560 m²) mit umgebenden Gehölzen und Grünflächen (11.012 m²). Erhalten bleiben gemäß Biotopkartierung: HN (2.793 m²), UHM (2.698 m²), SXK (667 m²), GRR (617 m²), PHZ (158 m²), SEZ (2.758 m²), FGR (114 m²), GMZ (115 m²), GRR (10 m²), HFM u. HFB (4.724 m²).
3. Gehölzreiche, parkartige Grünfläche westlich der Stillgewässer (Grünfläche „Parkanlage“: 1.544 m²). Erhalten bleiben gemäß Biotopkartierung: Folgende Biotope bleiben entsprechend der Biotoptypenkarte erhalten:
PZR (681 m²), GRR (338 m²), HFB am Graben (427 m²), PHZ (104 m²).
4. Graben an der Parkanlage. Erhalten bleiben gemäß Biotopkartierung: FGR 235 m².
5. Feucht- und Nassgrünland südlich der Stillgewässer: Das gemäß § 28 a NNatG schutzwürdige Feuchtgrünland (GNF) wird in seinem Bestand erhalten (310 m²).
6. Graben mit angrenzenden Gehölzen und Säumen am südlichen und östlichen Rand des Flurstücks 11/6 innerhalb einer ca. 7 und 13 m breiten und 2670 m² großen Schutzpflanzung. Erhalten bleiben gemäß Biotopkartierung: FGR (490 m²), UHF/BE (245 m²), UHF (48 m²), TFZ (17 m²), HFS (561 m²), GRR (50 m²), GMZ (108 m²), HFM (1.656 m²).
7. Sicht- und Windschutzhecke innerhalb einer 5 m breiten und 910 m² großen Schutzpflanzung. Folgende Biotope bleiben entsprechend der Biotoptypenkarte erhalten: OVW (40 m²), UHM (150 m²), HFM (720 m²).
8. Allgemeines Erhaltungsgebot für Laubbäume
Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens gilt ein Erhaltungsgebot für alle standortheimischen Laubbäume, die einen Stammdurchmesser von 20 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden) aufweisen. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je angefangener 50 cm Stammdurchmesser des gefällten Baumes als Ersatz ein Laubbaum der Art des gefällten Laubbaums von mindestens 14 cm Stammumfang oder wahlweise folgender Baumarten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu pflanzen und zu erhalten:



Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Sandbirke (*Betula pendula*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Im Niederungsbereich: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Wasserhaushalt und Bodenschutz

- a) Der belebte Boden, der für die Anlage der späteren Vegetationsflächen von großem Wert ist, sollte vor Baumaßnahmen abgeschoben und zur späteren Wiederverwendung zwischengelagert oder sofort wieder als Deckschicht auf Pflanzstandorte aufgebracht werden. Hiermit lässt sich der Eingriff auf den Lebensraum Boden mindern.
- b) Bauliche Verdichtungen von gewachsenem Boden sollten aus den gleichen Gründen durch geeignete Maßnahmen verhindert oder rückgängig gemacht werden.
- c) Der Boden ist vor Schadstoffeinträgen entsprechend dem Stand der Technik zu schützen, z. B. Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen nur auf versiegelten Flächen.
- d) Bei Neuversiegelungen sollten grundsätzlich immer nur die Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers - unter Abwägung der vorgesehen Flächennutzung - zulassen. Offenporige Beläge vermindern ebenfalls den Eingriff in den Bodenhaushalt.
- e) Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers verfolgt das Ziel, die Abgabe Regenwassers an die Vorfluter zu mindern, das Abwassersystem hydraulisch zu entlasten, die Grundwassersituation im Gebiet beizubehalten sowie eine ausreichende Vorreinigung des belasteten Regenwassers zu gewährleisten. Um qualitativ hochwertiges Trinkwasser einzusparen, ist auch eine Sammlung des Regenwassers (z. B. in Regentonnen oder Zisternen) möglich, um es als Brauchwasser zu nutzen.

8.4 Ausgleichsmaßnahmen



Seit dem 1.1. 1998 schreibt das Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 1a die Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Nr. 1: Anpflanzung einer standortheimischen Strauch- und Baumhecke (Schutzpflanzung 2)

Im Plangebiet ist im Südosten ein 10 m und im Osten ein 7 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Innerhalb des Grünstreifens ist eine dreireihige Strauch- und Baumhecke zu bepflanzen. Die Hecke ist mit standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzenliste aufzubauen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Rasterabstand von 1,5 x 1 m zu setzen. Die Gehölzfläche ist zu 30 % mit Haupt- und Nebenbaumarten und zu 70% mit Straucharten zu überstellen. Ein wirksamer Schutz vor Wildverbiss ist ratsam. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht).

Dem Gehölzbestand sind im Süden 4 m und im Osten 3 m breite Krautsäume vorzulagern. Zwischen dem Baugebiet und der Anpflanzungsfläche sind 3 m breite Säume im Süden und 1 m breite Säume im Osten zu wählen. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen ggf. ist eine sporadische Mahd im mehrjährigen Turnus zur Entkusselung ratsam.

Anrechenbare Kompensationsfläche: **2.310 m²**

8.4.1 Externe Ausgleichsfläche

Weitere Ausgleichsmaßnahmen können direkt am Baugebiet nicht bereit gestellt werden, die geeignet sind, alle möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren. Es wird daher auf eine externe Ausgleichsfläche zurückgegriffen, die im Eigentum der Siedlungsgemeinschaft ist.

Es handelt sich um das Flurstück 19/1, Flur 1, Gemarkung Groß Malchau, Gemeinde Stoetze, welches ca. 600 m südöstlich des Baugebietes liegt. Die insgesamt ca. 10.537 ha große Fläche ist durch einen trockenen, nährstoffarmen Sandboden (Braunerde-Podsol) gekennzeichnet. 3.271 ha wurden ackerbaulich genutzt und sind derzeit mit einer einförmigen Gras-Saatgutmischung begrünt. Eine 0,357 ha große Grünlandfläche wurde ebenfalls ackerbaulich genutzt und ist mit einer einförmigen Gras-Saatgutmischung begrünt. Umgeben sind die Ackerflächen von Kiefernforsten, die teilweise mit Laubgehölzen strukturiert sind. Die Waldränder sind zu den angrenzenden Ackerflächen mit Laubgehölzen gut ausgeprägt. Untergliedert wird das Ackerareal von einer ca. 10 m breiten Feldhecke. Nördlich grenzt ein unbefestigter Waldweg an.



Die 3.570 m² große ehemalige Grünlandfläche wird mit standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt. Eine 7.378 m² große und ca. 55,0 m breite Teilfläche des südöstlichen Ackers wird zur mageren Gras- und Staudenfluren entwickelt.

Maßnahmenbeschreibung:

Nr. 2: Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen

Die Ackerfläche ist mit standortheimischen Laubgehölzen aufzuforsten, deren Arteninventar der natürlichen Waldgesellschaft (trockener Eichenmischwald) entspricht. Hauptbestandsart ist die Stieleiche. Beigemischt wird die Rotbuche, Sandbirke und Eberesche. Es sind 4.500 Pflanzen/ha zu pflanzen, wobei der Anteil an Mischbaumarten 30% betragen sollte. Als Pflanzqualität ist gängige ca. 50-80 cm hohe Forstware aus zugelassenen Herkünften zu verwenden. Es sollte möglichst autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

Zur westlich angrenzenden Ackerfläche ist auf einer Breite von ca. 10 m ein Waldrand mit Sträuchern zu entwickeln. Im Norden, Osten und Süden grenzen bereits Gehölze an, so dass der Aufbau eines Waldrandes an diesen Rändern entfallen kann. Der Gehölzmantel ist stufig aufzubauen. An standortheimischen Arten sind Schlehe und Weißdorn, Kreuzdorn und Faulbaum zu verwenden. Als Pflanzmaterial werden einmal verschulte Gehölze verwendet.

Die Fläche ist vor der Pflanzmaßnahme mit einem Wildschutzzaun zu zäunen. Nach ca. 5-10 Jahren ist der funktionslos gewordene Zaun zu entfernen.

Es wird empfohlen, die Maßnahme mit dem zuständigen Beratungsforstamt abzustimmen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung standortheimischer Laubwälder zur Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten durch schonende Waldumwandlung monotoner Kiefernforste in potentiell natürliche Eichen-Buchen-Mischwälder und die Verbesserung des Landschaftsbildes durch abwechslungs- und aspektreichen Laub-Mischwald.

Kompensationsfläche: 3.570 m²



Nr. 3: Entwicklung von Gras- und Staudenfluren

Die südöstliche Ackerfläche ist aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Um standortheimischen Pflanzen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, ist die Ackerfläche mit der einförmigen, aus wenigen hochproduktiven Grassorten bestehenden Saatgutmischung vorab einmal zu grubbern.

Um eine übermäßige Verbuschung der Fläche zu vermeiden, ist eine sporadische Mahd im mehrjährigen Turnus zur Entkusselung ratsam.

Die trockenen, nährstoffarmen Standorteigenschaften begünstigen die Entwicklung von trockenheitsliebenden Ruderalfluren bzw. Magerrasen, deren Vegetationszusammensetzung Lebensraum für speziell angepasste Tierarten (insbesondere Insekten und Reptilien) bietet. Des Weiteren werden die Bodenfunktionen durch die Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung auf der Fläche verbessert.

Kompensationsfläche: 9.903 m²

Die externen Kompensationsflächen und -maßnahmen werden als private Grünfläche, Zweckbestimmung Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen und Gehölzpflanzung festgesetzt.

Bilanzierung des Eingriffs

Zur Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen wurde ein vereinfachtes Bilanzierungsverfahren herangezogen.

Demnach ist die maximal mögliche Flächenversiegelung innerhalb des Baugebietes im Verhältnis 1 : 1 zu kompensieren, wenn die aufzuwertende Kompensationsfläche geringwertig (Ackerfläche, Intensivgrünland o.ä.) ist. Die vorhandene bzw. die bereits rechtsverbindlich mögliche Flächenversiegelung wird von der Gesamtversiegelung abgezogen. **Kompensationsbedarf: 8.114 m²**

Die partielle Umwandlung von Grünflächen (10.723 m²), welche im derzeitigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt sind, ist darüber hinaus zusätzlich im Verhältnis 1 : 1 kompensieren - abzüglich der neu festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (3.724 m²). **Kompensationsbedarf: 6.999 m²**

Werden Biotopflächen mit einem mittleren Biotopwert (Strauch- u. Baumhecke: 615 m² und Gras- u. Staudenflur: 55 m²) in Baugebiete umgewandelt, die innerhalb des Erweiterungsgebietes des Bebauungsplanes liegen, so sind diese zusätzlich im Verhältnis 1 : 1 kompensieren. **Kompensationsbedarf: 670 m²**

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **insgesamt 15.783 m²**

Flächenbilanz des Plangebietes:

Bestand	Fläche (m²)	Planung	Fläche (m²)
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Siedlung Humanopolis Gesamtfläche: 52.810m ²		Sondergebiet „Sozialtherapeutikum“ davon 13.114 m ² Versiegelung (GRZ: 0,3 ohne Überschreitung)	43.714
SO, SO1-6 davon 5.000 m ² Versiegelung	22.030	Grünfläche, Schutzpflanzung 1	7.370
Grünflächen davon 5.000 m ² Versiegelung	20.715	Grünfläche, Parkanlage	12.556
Wasserfläche, Graben	350	Wasserfläche, Graben	550
Wasserfläche, Teiche	4.560	Wasserfläche, Teiche	4.560
Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5.270	Grünfläche, Biotopschutzfläche (Feuchtgrünland)	310
Erweiterungsfläche Gesamtfläche 19.495 m ²	0	Grünfläche, Schutzpflanzung 2 (Kompensationsfläche)	2.310
Lehmacker (AL)	9.178	Wirtschaftsweg	1.150
Gemüse-Gartenbaufläche (EBB)	1.874	Straße	4.830
Artenreicher Scherrasen (GRR)	981		
Artenreicher Scherrasen mit Ruderalflur (GRR/UR)	2.642		
Nährstoffreicher Graben (FGR)	425		
Strauchhecke (HFS)	340		
Strauch- u. Baumhecke (HFM)	2.485		
Gras und Staudenflur feuchter St. mit Sträuchern (UHF/BE)	130		
Gras- und Staudenflur mittlerer St. (UHM)	847		
OVW (Weg)	693		
OVS (Straße)	4.830		
Gesamtfläche	77.350	Gesamtfläche	77.350
davon Versiegelung	5.000	davon Versiegelung (gesamt)	13.114
		davon Neuversiegelung	8.114



Kompensationsberechnung:

erforderliche Kompensation:	15.783 m ²
Kompensationsfläche im Eingriffsraum (Maßnahme 1: Schutzpflanzung 2)	- 2.310 m ²
externe Kompensationsfläche (Maßnahme 2: Aufforstung)	- 3.570 m ²
(Maßnahme 3: Gras- u. Staudenflur)	- 9.903 m ²
zusätzlicher Kompensationsbedarf:	0 m ²

8.5 Resümee

Die rechnerische Gegenüberstellung des gegenwärtigen (Ist-Zustand) und des zukünftigen (Planung) ökologischen Wertes des Plangebietes verdeutlicht, dass mit Durchführung aller landschaftspflegerischen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen der Bebauungsplanung kompensierbar sind. Sonstige Belange, die mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgewogen werden müssen, sind für dieses Plangebiet nicht ermittelt worden. Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist daher entsprechend den Festsetzungen durchzuführen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Versorgungsträger sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uelzen ergibt sich für jeden Eigentümer eines bewohnten oder bebauten Grundstücks ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 149 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle erfolgen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Neben der Aufwertung des unmittelbaren Lebensraums können die Freiräume mit einem dezentralen Entwässerungssystem vorteilhaft gestaltet werden. Die vorhandenen Untergrundverhältnisse lassen



eine Versickerung innerhalb des Plangebietes zu.

10. Kosten der Erschließung, Finanzierung, Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen werden auf der privaten Ebene vorgenommen. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Anliegerbeiträge werden auf der Grundlage des BauGB und des kommunalen Abgaberechts erhoben.

11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Groß Malchau – Siedlung Humanopolis, Neufassung und Erweiterung

In der Siedlung Humanopolis in Groß Malchau betreibt eine pädagogisch ausgerichtete Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaft mit natürlichen und/oder juristischen Personen eine Jugendhilfe- und Jugendberufshilfeeinrichtung. In der Jugendhilfeeinrichtung werden in voneinander räumlich unabhängigen Kleingruppen junge Menschen zwischen 10 und 27 Jahren in familienähnlichen Zusammenhängen betreut, mit einem vielseitigen Angebot in der Lebens- und Freizeitgestaltung und in der Therapie. Im Rahmen der Jugendberufshilfe und Berufsbildung besteht durch handwerkliche, gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe eine Möglichkeit der Berufsorientierung, Berufsfindung und Berufsausbildung. Auf dem Gelände sind umfangreiche Bauten entstanden, die in dieses Konzept integriert sind. Daneben wurden Anlagen für Therapie, Verwaltung, Freizeit auf dem Gelände untergebracht.

Vor ca. 10 Jahren wurde für diese Siedlung ein Bebauungsplan aufgestellt, der den damaligen Bedürfnissen entsprechend gefasst wurde. Neben der Definition des Sondergebietes als Jugendheim mit den entsprechenden zulässigen Nutzungen wurden für die Sondergebiete genaue Quadratmeterangaben zur Grundfläche gemacht, die überbaubaren Grundstücksfläche konkret auf bestehende oder geplante bauliche Anlagen ausgerichtet, eine Trauf- und eine Firsthöhe festgelegt. Prägend für das Gebiet ist eine große private Grünfläche, die als naturnahe Wiesen und Weiden mit Gehölzstreifen definiert ist. Einzelne Bäume und Sträucher sind als zu erhalten festgelegt.

Diese Konzeption hat sich im Laufe der letzten Jahre verändert. Die Betreuung und die Berufsausbildung der Jugendlichen mit einem pädagogischen Konzept ist noch immer innerhalb der Siedlung prägend, die Jugendlichen können hier in einem betreuten geschützten Bereich leben und arbeiten. Anlern- und/bzw. Ausbildungsbe-



reiche bestehen in der Gärtnerei, Tischlerei, Hauswirtschaft, Pferdewirtschaft, Verwaltung, Hauswartung, Landschaftspflege und in einer Pferdegeschirr-Produktion. Die Landwirtschaft wurde in der Zwischenzeit aufgegeben. In den nächsten Jahren werden Mitarbeiter mit der Erreichung des Rentenalters nicht mehr hauptberuflich tätig sein, neue Mitarbeiter werden in die Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaft hinzukommen. Um dennoch auch künftig ihr Lebensprojekt zu begleiten, möchten die ‚Ruheständler‘ weiterhin auf dem Gelände miteinander leben und ihre bisherigen Erfahrungen einbringen. Sie planen, über die betriebs- bzw. einrichtungsgebundene Erwerbstätigkeit und Wohnmöglichkeit hinaus in diesem Siedlungs- und Lebenszusammenhang zu verbleiben und im Rahmen ihrer Möglichkeiten bestimmte Aufgaben für die Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaft weiterhin zu übernehmen (Beispiel: Hausaufgabenhilfe, Kulturarbeit mit den Jugendlichen, Mitarbeiter-, Qualitäts-, Organisationsentwicklung für gemeinnützige Aufgaben, Hilfe zur Selbsthilfe).

Die Neufassung und Erweiterung setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) Sozialtherapeutikum fest. Das SO dient der Unterbringung von Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, landwirtschaftlichen Betrieben, sofern diese Nutzungen der Aus- und Weiterbildung von Jugendlichen, der sozial- und kulturpädagogischen Arbeit und / oder der Gestaltung von sozialen Wohnformen dienen. Die geplanten Nutzungen ordnen sich dieser Ausrichtung unter. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen muss sich immer nach dem in der Zweckbestimmung beschriebenen Charakter des Sondergebietes richten.

Innerhalb des Sondergebietes wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt. Ermöglicht werden soll damit die Realisierung von bestimmten Wohnformen, die auch neue bauliche Strukturen zulassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vorhandenen und künftig geplanten intensiveren Nutzung mit 0,3 festgesetzt. Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO werden ausgeschlossen, da das Gelände genügend Möglichkeiten der Bebaubarkeit bietet.

Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den angrenzenden Flächen überwiegend den Mindestabstand von 3 m. Lediglich bei bestehenden Gebäuden werden die Baukörper in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

Um den Charakter der Siedlung auch künftig zu bewahren, werden die bestehenden Grünstrukturen weitestgehend erhalten. Die Festsetzungen erfolgen als private Grünflächen, Parkanlage, Schutzpflanzung und Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen und als Wasserflächen. Innerhalb der neu angelegten Grünflächen werden Pflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen die Einbindung in die landschaftliche Umgebung vornehmen. Darüber hinaus sind externe Ausgleichsflächen



notwendig. Diese Flächen sind gleichzeitig für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind.

Das Plangebiet ist im Westen und Norden von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben, die die Erschließung gewährleisten. Die Gemeindestraßen sind an das übergeordnete Straßennetz von Kreis- und Bundesstraßen angebunden. Der Teilbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, über den die Siedlung erschlossen wird, ist in den Geltungsbereich einbezogen.

Städtebauliche Werte:

Sondergebiet Sozialtherapeutikum	ca. 4,37 ha
Private Grünfläche, Parkanlage	ca. 1,26 ha
Private Grünfläche, Schutzpflanzungen und Gehölzanpflanzung	ca. 1,33 ha
Private Grünfläche, Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen	ca. 1,02 ha
Wasserflächen	ca. 0,51 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,60 ha
Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 9,09 ha

11.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzVO).

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei nach § 28a NNatG besonders geschützte Biotope (siehe Tabelle 1), die im Verzeichnis der besonders geschützten Biotope des Landkreises Uelzen eingetragen sind. Sie werden nachrichtlich in der Planung gekennzeichnet.

Die Eingriffsregelung ist gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Sie wird in der grünordnerischen Untersuchung unter Kapitel 8. Grünflächen, Natur- und Landschaftspflege abgearbeitet, der Bestandteil dieser Begründung ist. Die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden beschrieben und die Ausgleichsmaßnahmen konkret benannt. Der Bebauungsplan reagiert darauf mit entsprechenden Festsetzungen. Die naturschutzfachlichen Vorgaben sind im Kapitel 8.1.1 Planungsrelevante Vorgaben beschrieben.

Entsprechend der Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der Bebauungsplan verfolgt dieses Ziel, indem lediglich das bereits bestehende Gelände in die Planung mit unmittelbar



angrenzenden Flächen einbezogen und für künftige Entwicklungen bauleitplanerisch gefasst wird.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Uelzen 2000 weist das Plangebiet und die weit reichende Umgebung als Vorsorgegebiet für Erholung aus. Die Siedlung wird von einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft umschlossen, im nördlichen Bereich auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, im südlichen Bereich auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

Weitergehende Aussagen zur Raumordnung finden sich im Kapitel „2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung“ in der Begründung.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

11.2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Landschaftsraum besitzt sowohl für die Naherholung der in der Region ansässigen Menschen als auch für die unmittelbar im Plangebiet lebenden Menschen Erholungsfunktionen. Das Gesamterscheinungsbild der Landschaft im weiteren Umfeld des Plangebietes ist als abwechslungsreich mit Wald- und Ackerflächen strukturierte Geestlandschaft mit einem bewegten Relief zu bezeichnen, die von Erholungssuchenden frequentiert wird.

Beeinträchtigungen sind durch Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftungen auf den Ackerflächen möglich.

Bewertung:

Eine geringfügige Belastung besteht durch die Emissionen von landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Belastungen können als unerheblich eingestuft werden.

11.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gehölzbiotope

Das Plangebiet besitzt einen relativ hohen Anteil an flächigen, linearen und punktuellen Gehölzbiotopen. Im nördlichen Teilbereich befinden sich zusammenhängende flächige Gehölzbestände, die als naturnahe Feldgehölze (HN) und als standortfremdes Feldgehölz (HX) zu bezeichnen sind.

Die naturnahen Feldgehölze (HN) sind strukturreich und werden von Sandbirke, Stieleiche, Rotbuche, Kiefer, Eberesche, Holunder, Heckenkirsche und Faulbaum geprägt.



Das standortfremde Feldgehölz (HX) weist neben den standortheimischen Arten Stieleiche, Sandbirke, Rotbuche und Eberesche einen höheren Anteil an Fichte, Amerikanischer Roteiche und Spätblühender Traubenkirsche auf.

Die linearen Gehölzbiotope befinden sich in Form von begleitenden Ufergehölzen entlang der beiden Gräben und der beiden Stillgewässer sowie als Einfriedungs- und Windschutzhecken am Rande des Siedlungsgeländes „Humanopolis“.

Die Baumhecken (HFB) werden überwiegend von alten z. T. mehrstämmigen Erlen, Eichen und Birken gebildet.

Die artenreichen Strauch- und Baumhecken (HFM) werden aufgebaut von: Weiden, Hainbuche, Echte und Spätblühende Traubenkirsche, Wildkirsche, Hundsrose, Weißdorn, Schwedische Mehlbeere, Feldahorn, Holunder, Erle, Esche, Birke, Linde und Eichen.

Bei der Strauchhecke (HFS) entlang des südlichen Grabens handelt es sich um strauchförmige Erlen und Weiden.

Auf dem Siedlungsgelände befinden sich darüber hinaus zahlreiche Laubbäume (HB) der Arten Sandbirke, Stieleiche, Roßkastanie, Rotbuche, Erle, Walnuß und einige standortfremde Bäume (Amerik. Scharlacheiche, Ahorn in Sorten). An Nadelbäumen sind einige Kiefern und Fichten vorhanden.

Gewässer

Im Osten des Plangebietes befinden sich zwei größere Stillgewässer, die aufgrund ihrer Naturnähe und Strukturvielfalt als naturnahe nährstoffreiche Kleingewässer (SEZ) einzustufen sind. Die Gewässer besitzen eine organische Form und ein variiertes Böschungsprofil. Die Ufer sind mit Gehölzen der Weich- und Hartholzaue bewachsen. Die Verlandungszonen der Gewässer sind gut mit Röhrichtvegetation, Binsen und Uferstauden ausgeprägt. Die beiden Gewässer sind gemäß § 28a NNatG im Verzeichnis der besonders geschützten Biotope des Landkreises Uelzen eingetragen. Vernetzt sind die beiden Stillgewässer über einen nährstoffreichen Graben (FGR), der nach Südwesten entwässert. Partiiell ist der Graben verrohrt. Die offenen Uferbereiche sind mit alten Uferbegleitgehölzen (Erlen, Eichen, Weiden) bewachsen.

Im Osten und Westen des Plangebietes befindet sich ein weiterer artenreicher nährstoffreicher Graben (FGR), der nur temporär wasserführend ist. Der Graben ist mit Uferstauden (Bach-Ehrenpreis, Gilb- und Blutweiderich, Mädesüß, Dost, Sumpf-Vergißmeinnicht, Roß-Minze), Binsen und Röhricht bewachsen.

Offenbodenbiotope

Im Norden des Plangebietes befinden sich zwei Paddocks für Pferde. Beide Flächen sind kaum mit Vegetation bewachsen und werden als sonstiger Offenbodenbereich (DOZ) eingestuft.



Grünland

Im Südosten befinden sich zwei kleine Grünlandflächen, die als **artenärmeres sonstiges mesophiles Grünland (GMZ)** einzustufen sind. Dieser Grünlandbiotop zeichnet sich durch einen mäßigen Anteil an Arten mit geringeren Nährstoffansprüchen bzw. größerer Empfindlichkeit gegen Überdüngung und sehr intensive Nutzung aus, die heute in dem in Niedersachsen vorherrschenden Intensivgrünland nicht mehr oder nur noch mit geringen Anteilen auftreten. Kennarten sind Kriechender Gümsel, Scharfer Hahnenfuß, Spitzwegerich, Gammander-Ehrenpreis, Gemeines Ruchgras, Goldschopf-Hahnenfuß, Rotklee, Wiesen-Sauerampfer, Hornklee und Kleine Bibernelle.

In einer stark vernässten Grünlandsenke sind Kennarten der **Seggen-, binsen- oder hochstaudenreicher Flutrasen (GNF)** dominierend. Diese Arten sind an nasse Standorte gebunden, vertragen jedoch auch zeitweilige Trockenheit und eine mäßig intensive Nutzung. Zu den Charakterarten zählen: Kriechender Hahnenfuß, Knickfuchsschwanz, Binsenarten (Blaugrüne Binse, Glieder-Binse), Kriechendes Gänsefingerkraut, Flechtstraußgras, und Sumpfkresse.

Acker- und Gartenbaubiotope

Im Osten des Plangebietes wird eine extensiv genutzte Ackerfläche einbezogen. Neben Kulturpflanzen sind auf dem sandigen Lehmmacker kurzlebige Ackerwildkraut-Gesellschaften ausgeprägt. Der Acker wird als **basenarmer Lehmmacker (AL)** eingestuft.

Im Süden des Geländes befinden sich eine **Gemüsegartenbaufläche (EGG)** sowie ein Gewächshaus.

Ruderalfluren

Im Nordosten und Süden des Plangebietes haben sich Ruderalfluren entwickelt, die partiell als Hühnerauslauf (Norden) und als Feldweg (Süden) genutzt werden. Es dominieren Mischbestände aus Arten des mesophilen und des Intensivgrünlandes, die mit Stickstoffzeigern verzahnt sind. Die Vegetation ist den **halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM)** zuzuordnen. An charakteristischen Gräsern und Kräutern dominieren Gemeine Quecke, Gemeines Knautgras, Weiche Trespe, Weiches Honiggras, Gemeiner Beifuß, Rainfarn, Rotklee, Ackerkratzdistel und Große Brennnessel.

Die lichten Säume des südlichen Grabens sind mit Arten der **halbruderalen Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (UHF)** bewachsen. Neben Uferstauden (Bach-Ehrenpreis, Gilb- und Blutweiderich, Mädessüß, Dost, Sumpf-Vergißmeinnicht, Roß-Minze) sind Binsen, Röhricht und Ruderal-Arten (u. a. Brennnessel, Quecke, Giersch) wüchsig. Sukzessiv kommen Weidensträucher (BE) auf.



Siedlungsbiotope

Das Gelände ist im Norden, Westen und Süden locker mit einigen Wohn- und Arbeits- bzw. Werkstattgebäuden bebaut. Die privaten Hausgärten sind als **Ziergärten (PHZ)** bzw. bei extensiver Nutzung mit hohem Anteil an älteren Laubbäumen als **Hausgärten mit Großbäumen (PHG)** einzustufen. Der Bereich mit dem Verwaltungsgebäude mit angrenzenden Werkstätten wird intensiver genutzt und weist einen höheren Versiegelungsgrad auf. Das Areal wird als **sonstiger Gebäudekomplex (ONZ)** eingestuft. Die Nachklärung des Abwassers erfolgt über eine neu gebaute Bodenfilterkläranlage. Die Anlage wird als **naturfernes Klärbecken (SXX)** eingestuft.

Die angrenzenden Grünanlagen sind strukturreicher mit Ziersträuchern, artenreichem Scherrasen und Altbäumen gestaltet. Sie sind den **sonstigen Grünanlagen mit Altbäumen (PZR)** zuzuordnen. Größere **artenreiche Scherrasenflächen (GRR)**, mit Tendenz zum mesophilen Grünland, die einer vielfältigen Nutzung (Bolz-, Spielplatz, sporadische Kleintier- bzw. Pferdeweide) unterliegen, wurden gesondert auskartiert.

Die östlich an die Gartenbaufläche (EGG) angrenzende Rasenfläche wird auch als Lager- und Abstellfläche genutzt und ist mit Störzeigern der kurzlebigen Ruderalfluren (GRR/UR) verzahnt.

Das Plangebiet ist von zahlreichen, überwiegend fußläufigen Pfaden und Wegen durchzogen. Diese wurden nicht gesondert auskartiert. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Feldweg (OVW), der mit wassergebunden Material befestigt ist.

Bewertung:

Den naturnäheren sowie gesetzlich geschützten Biotopen (**SEZ, GNF**) **ist eine sehr hohe bis hohe Lebensraumbedeutung** beizumessen.

Eine **hohe bis mittlere Wertigkeit** besitzen die alten standortheimischen Kleingehölze (HN, HFB, HFM, HB).

Die jüngeren Kleingehölze (HFS, BE und jüngere Laubbäume), das standortfremde Feldgehölz (HX), die Gräben (FGR), das mäßig artenreiche Grünland (GMZ), die Gras- und Staudenflur (UHM, UHF) sowie die strukturreichen Hausgärten und Grünanlagen (PHG, PZR) sind von **mittlerer Lebensraumbedeutung**.

Die intensiver genutzten artenreichen Rasenflächen (GRR), der Acker mit ausgeprägter Wildkrautflora sowie die mit Sumpflvegetation bewachsenen Klär- bzw. Sumpfbeete (SXX) sind von **mäßiger bis geringer Bedeutung** für Fauna und Flora.

Zu den intensiv genutzten, artenarmen Biototypen mit **geringer Lebensraumbedeutung** zählt das Gelände mit den Werkstätten und dem Verwaltungsgebäude



(ONZ), die Ziergärten (PHZ), die befestigten Flächen (OVW, TFZ) sowie der vegetationslose Offenbodenbereich (DOZ) und die Gartenbaufläche (EGG).

Flora

Es konnten im Plangebiet keine seltenen bzw. bestandsgefährdeten Pflanzenarten festgestellt werden, die in den Roten Listen des Landes bzw. des Bundes aufgeführt sind.

Fauna

Die Tierwelt profitiert von dem strukturreichen und naturnah erhaltenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet. Von höherer Bedeutung für Tiere ist die enge Verzahnung der flächigen Gehölzbiotope, der Stillgewässer mit den Gräben einschließlich der Hecken und deren Säume mit den offenen Grünlandbereichen. Von mäßiger bis geringer Bedeutung sind die stärker genutzten Siedlungsbiotope im südwestlichen Plangebiet sowie die Gartenbaufläche. Der Altbaumbestand auf diesen Flächen ist jedoch von hoher Bedeutung als Teillebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Das Gelände ist von zahlreichen fußläufigen Pfaden durchzogen, so dass von einer Vorbelastung der Tierhabitate durch Frequentierung auszugehen ist.

11.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Der Naturraum Ostheide wird durch das Sonderklima der Lüneburger Heide beeinflusst. Kennzeichnend sind die höheren, jährlichen Niederschlagsmengen (ca. 25-50 mm höher als das östliche, stärker kontinental geprägte Wendland mit 550-600 mm Niederschlag) und die niedrigeren Wintertemperaturen sowie die Spätfrostgefahr.

Die mittlere klimatische Wasserbilanz zeichnet sich im Einflussbereich des Draehns durch einen geringfügigen Wasserüberschuss aus. Defizite sind in der Hauptvegetationsperiode vorhanden.

Bewertung:

Das Plangebiet und sein Umfeld werden überwiegend von Freiflächen in Form von Wald, Feld- und Heckengehölz, Acker- und Grünlandflächen bestimmt, die eine mittlere bis hohe Frisch- und Kaltluftproduktivität aufweisen und als klimaökologische Ausgleichsräume zu werten sind. Die Wald- und Gehölzflächen besitzen zusätzlich günstige Immissions- und Windschutzfunktionen, da sie Luftschadstoffe filtern und Windfelder mit hohen Windgeschwindigkeiten abbremsen. Im Gegensatz zu den Offenlandbereichen bieten die Waldflächen ein ausgeglichenes Kleinklima mit geringeren Schwankungen der Temperatur und Luftfeuchte.

Die Siedlungsflächen sind nur zu einem geringen Teil versiegelt, so dass mit siedlungs- und kleinklimatisch ungünstigen Effekten in Form von Überwärmung, Winddüsen und lufthygienischen Belastungen durch Stäube und Aerosole nicht zu rechnen ist.



11.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Gesamterscheinungsbild der Landschaft im Raum Stoetze – Gr. Malchau wird im Wesentlichen durch das abwechslungsreiche Mosaik von Wald- und Ackerflächen sowie der mit einem bewegten Relief ausgestatteten Geest geprägt, die die hohe erlebnis- und erholungswirksame Qualität des Raumes ausmachen.

Das Plangebiet wird in diese Gesamtsituation eingebunden. Von wesentlicher Bedeutung für das Landschaftsbild sind die Gehölzstrukturen in Form von Feldgehölzen, Hecken und Einzelbäumen und hiervon insbesondere die Altbäume. Standortfremde Nadelgehölze sind zwar im Norden des Geländes vorhanden, wirken jedoch aufgrund der Beimischung mit Laubgehölzen nicht erheblich störend. Eine wesentliche Bereicherung stellen die naturnahen Teichanlagen dar. Die Freiflächen werden überwiegend extensiv genutzt und wirken ebenfalls strukturreich und naturnah. Die z. T. historischen Gebäude sind dem Natur- und Kulturraum angepasst und gut in den Freiraum eingebunden.

Bewertung:

Insgesamt weist die Siedlung die Charakteristik eines naturnahen Landschaftsparks auf. Dem Gebiet ist daher eine hohe Bedeutung für das Natur- und Landschaftserleben beizumessen und ist von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

11.2.1.5 Schutzgut Boden

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld weist eine erhebliche Reliefenergie auf. Das flachwellige bis kuppige Relief dacht sich vom nördlichen „Mühlenberg“ mit Höhen von ca. 70 m nach Südwesten auf ca. 63 m über NN in eine schmale Niederung ab. Die natürliche Oberflächenform ist im Plangebiet teilweise durch ehemaligen Bodenabbau sowie durch Nivellierung für Gebäude und sonstige Siedlungsbauten erheblich verändert worden.

Das geologische Ausgangsmaterial im nördlichen Bereich des Plangebietes wird von einer Grundmoräne der Saale-Kaltzeit geprägt, die aus Geschiebedecksand über glazifluviatilen Ablagerungen besteht. Auf den tiefer liegenden südlichen Flächen des Plangebietes wird das sandige Substrat vom schluffig-tonigen Lauenburger Ton, der sich in der früheren Elster-Eiszeit entwickelt hat, abgelöst. Auf der Grundmoräne herrschen trockene, steinige, schwach anlehmmige Sandböden vor, die den Podsol-Braunerden zuzuordnen sind. In der Talung haben sich unter Stau-nässe frische bis feuchte, stark lehmige Sandböden entwickelt, die den Pseudogleyen zuzuordnen sind.

Die trockenen Sandöden (Podsol-Braunerde) sind locker gelagert, gut durchlüftet und durchwurzelbar. Das Nährstoffnachlieferungsvermögen sowie das Sorptions- und Puffervermögen von chemischen Stoffen ist als gering einzustufen. Die sandigen Böden verfügen über eine geringe Wasserkapazität und sind als trockenheitsempfindlich einzustufen.



Die lehmigen Sandböden (Pseudogleye) besitzen in Abhängigkeit von der Vernässung ein mäßiges bis mittleres Nährstoff-Nachlieferungsvermögen. Ihre Filter- und Puffereigenschaften sind als mittel einzustufen.

Der „Bodenkundlichen Standortkarte - Landwirtschaftliches Ertragspotential“ des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung (1981) lässt sich entnehmen, dass die Böden der Geest im Plangebiet ein geringes Ertragspotential als Ackerland (Bezugsbasis Wintergerste) und ein sehr geringes Ertragspotential als Grünland aufweisen. Die feuchteren Böden der Niederung besitzen ein mittleres Ertragspotential als Ackerland (Bezugsbasis Wintergerste) und ein hohes Ertragspotential als Grünland.

Bewertung:

Der Boden weist weder eine hohe Lebensraumfunktion (besondere Standorteigenschaften, hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit) noch eine hohe Archivfunktion (natur bzw. kulturgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit) auf und zählt daher nicht zu den schutzwürdigen Böden. Der Boden ist durch die landwirtschaftliche und kulturelle Nutzung überformt und als überprägter Naturboden einzustufen.

Im Bereich der bebauten Flächen sind die natürlichen Bodenverhältnisse durch Bodenauf- und -abträge, Verdichtung sowie durch Versiegelung tiefgreifend überformt. Infolge dessen können die Böden in diesem Bereich lediglich als mehr oder weniger veränderte Kulturböden bzw. im Fall von versiegelten Flächen als Rumpfböden bezeichnet werden.

Die Regelungsfunktionen der Böden sind infolge der menschlichen Eingriffe (flächige Versiegelung, Verdichtung, Oberflächenveränderung) erheblich beeinträchtigt.

11.2.1.6 Schutzgut Wasser

Im östlichen Plangebiet sind zwei naturnahe Stillgewässer vorhanden, deren Ufer von Gehölzen der Weich- und Hartholzaue bewachsen sind. Die Teiche weisen eine ausgeprägte Röhricht- und Wasserpflanzenvegetation auf. Sie sind naturschutzrechtlich besonders geschützt (§ 28a NNatG). Zwei artenreichere Gräben, die die Niederung durchziehen, fungieren als Abfluss für die beiden Teiche. Ein Graben ist abschnittsweise verrohrt. Begleitet werden die Gräben von Gehölzen und Uferstaudenfluren.

Das Plangebiet wird im Norden durch terrestrische Böden bestimmt, die in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen. Im südlichen Bereich ist Grundwasseranschluss gegeben. Nach der „Geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen - Grundwasser -“ (1990) liegt das obere Hauptgrundwasserstockwerk im Mittel bei ca. 62 m über NN (interpoliert). Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 200-300 mm/a im langjährigen Mittel als relativ günstig zu bezeichnen.



Die Grundwasserfließrichtung entspricht den topographischen Höhen und fließt in südwestliche Richtung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück.

Bewertung:

Entsprechend der Geowissenschaftlichen Karte ist die Empfindlichkeit des nördlichen Plangebietes gegenüber Grundwasserverschmutzung aufgrund der mächtigen Grundwasserdeckschichten und der daraus resultierenden längeren Infiltrationszeit als gering einzustufen. Die Niederungsflächen weisen aufgrund geringer Grundwasserflurabstände eine hohe Empfindlichkeit auf.

11.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Bewertung:

Es liegen keine Hinweise für das Vorkommen von Bodendenkmalen vor.

11.2.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Umweltbestandes

Innerhalb des zu untersuchenden Wirkraumes sind die Beeinträchtigungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, insgesamt als gering zu bezeichnen. Für das Landschaftserleben sind vor allem das abwechslungsreiche Mosaik aus Ackerflächen und Gehölzbeständen von hoher Bedeutung. Damit ist die Erholungsfunktion für den Menschen ebenfalls von hoher Bedeutung. Vorbelastungen ergeben sich durch landwirtschaftliche Nutzungen, die aber als unerheblich eingestuft werden können. Durch die extensive Nutzung weist das Plangebiet in Teilbereichen noch eine Artenvielfalt und einen Strukturreichtum auf. Der Boden im Plangebiet ist als überprägter Naturboden einzustufen, der von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt ist.

11.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

11.2.2.1 Auswirkung bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes bestehen Einrichtungen für die pädagogisch ausgerichtete Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaft, die eine Jugendhilfe- und Jugendberufs-



hilfeeinrichtung betreibt. Sie sollen wegen der Umstrukturierung des Konzeptes für die Zukunft erweitert werden. Die zu erwartenden Wirkungen und Wechselwirkungen liegen vor allem in Folge der Versiegelung bzw. Teilversiegelung in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen. Damit verbunden sind ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna in den versiegelten Flächen. Durch den Freiflächenverlust kann es zu kleinklimatischen Veränderungen und Veränderungen der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhungen und Veränderungen der Luftfeuchte kommen.

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei nach § 28a NNatG besonders geschützte Biotope (siehe Tabelle 1), die im Verzeichnis der besonders geschützten Biotope des Landkreises Uelzen eingetragen sind. Sie werden nachrichtlich in der Planung gekennzeichnet.

Tabelle 3: Besonders geschützte Biotope im Plangebiet

Kennzeichnung	Gemarkung	Größe (in m ²)	Biotoptyp	Lage im Plangebiet
2930/31	Groß Malchau	2.500	Naturnahes nährstoffreiches Abbaugewässer (SEA)	Südliches Stillgewässer
2930/32	Groß Malchau	2.000	Naturnahes nährstoffreiches Abbaugewässer (SEA)	Nördliches Stillgewässer

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.



Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Konfliktpotential
Mensch	Beibehaltung des Erholungsraums	---
Tiere/Pflanz.	Verlust von Teillebensräumen in Böden	..
Klima/Luft	Veränderung des Kleinklimas durch Freiflächenverlust	---
Landschaft	Beeinträchtigung durch naturraumuntypische bauliche Anlagen	---
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildungsrate), Verlust belebten Bodens durch Versiegelung und Bodenbewegung, -verdichtung	..
Wasser	Erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beeinträchtigungen des Fließgewässers durch bauliche Anlagen, Verringerung des Retentionsraum	---
Kultur-/Sach.	Keine Beeinträchtigungen feststellbar	---
Wechselwirkungen	Errichtung von zweckgebundenen baulichen Anlagen, Wechselverhältnis Landschaft/bauliche Anlagen wird damit beeinträchtigt	..

.. erheblich/ --- nicht erheblich

Bewertung:

Aufgrund der derzeit bereits bestehenden Nutzung der Flächen einerseits und der geplanten zusätzlichen Versiegelung durch zweckgebundene bauliche Anlagen sind die künftigen Umweltfolgen als mittlere Beeinträchtigung zu beurteilen. Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei der Realisierung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie für andere Schutzgüter wie Tiere und Pflanzen, die Landschaft und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und bebauten Bereiche erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

11.2.2.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplans könnte die bisherige Nutzung weitergeführt werden. Eine Neuausrichtung der Konzeption wäre nicht möglich. Auf den Erweiterungsflächen könnte weiterhin Ackerwirtschaft betrieben werden. Auf die Einbindung in die umgebende Landschaft mit den geplanten Laubgehölzanpflanzungen würde verzichtet werden. Die Ausgleichsflächen würden ebenfalls weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

11.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur



und Landschaft durch die geplante bauliche Erweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die grünordnerische Untersuchung in der Begründung stellt klar, dass durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Erhaltung von Gehölzbeständen, Erhaltung der Parkanlage, Schutzpflanzung und Biotope, Erhaltung der Gewässerstrukturen, Wiederverwendung des belebten Bodens, Schutz des Bodens vor Schadstoffeinträgen, Verwendung von offenporigen Belägen, Versickerung von Oberflächenwasser) und zum Ausgleich (Anlage von Schutzpflanzungen und eines Biotops für wildlebende Tiere und Pflanzen) der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand kompensierbar ist. Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zu Vermeidungen, zu Verringerungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

11.2.3.1 Schutzgut Mensch

Um die Erholungswirkung der Landschaft auf den Menschen nicht negativ zu beeinflussen, sollen die baulichen Anlagen in die Landschaft eingebunden werden. Damit kann der Eingriff in das Landschaftsbild verringert werden. Die verbliebene Erholungswirkung der Landschaft wird somit beibehalten.

11.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Versiegelung vom Boden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen auf den derzeit unbebauten Flächen sind durch die geplante Überbauung unvermeidbar. Durch zusätzliche Pflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen können aber neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Auf den derzeitigen Ackerflächen kann aufgrund der Umwandlung von monostrukturellen Vegetationsformen mit allgemein geringem Tierbesatz der Biotopwert erhöht werden, indem das Pflanzenspektrum erweitert wird und damit die Lebensbedingungen für Tiere, insbesondere für Insekten, Vögel, Kleinsäuger und Reptilien, verbessert werden. Wesentlich ist die Erhaltung wertvoller Biotope, wie der alte Baumbestand, die Gewässer und die Grünfläche südlich der Parkanlage.



11.2.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Veränderung der mikroklimatischen Situation kann durch die Pflanzung von Laubgehölzen innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung und Gehölzanzpflanzung, minimiert werden. Mit dem Erhalt der Baumbestände kann die lufthygienische Situation verbessert werden.

11.2.3.4 Schutzgut Landschaft

Offene Sichtbezüge ergeben sich von den umgebenden Landschaftsbereichen vor allem im Osten und Süden des Plangebietes. Um das Sondergebiet in die freie Landschaft einzubinden, sollten Eingrünungen mit standortheimischen Laubgehölzen vorgenommen werden. Wesentlich ist die Sicherung vorhandener Grünbestände und der Gewässer. Mit diesen Maßnahmen kann das Sondergebiet in die landschaftliche Umgebung eingefügt werden.

11.2.3.5 Schutzgut Boden

Die Überbauung innerhalb des Sondergebietes ist unvermeidbar. Der Boden wird somit anteilig versiegelt. Eine Beschränkung der Versiegelungsrate durch die Annahme einer Grundflächenzahl von 0,3 ohne Überschreitung ist im Baugebiet notwendig.

Der belebte Boden, der für die Anlage der späteren Vegetationsflächen von großem Wert ist, sollte vor Baumaßnahmen abgeschoben und zur späteren Wiederverwendung zwischengelagert oder sofort wieder als Deckschicht auf Pflanzstandorte aufgebracht werden. Hiermit lässt sich der Eingriff auf den Lebensraum Boden mindern. Bauliche Verdichtungen von gewachsenem Boden sollten aus den gleichen Gründen durch geeignete Maßnahmen verhindert oder rückgängig gemacht werden. Der Eingriff in den Bodenhaushalt lässt sich durch offenporige Beläge vermindern. Unter Abwägung der Flächennutzung können bei Neuversiegelungen Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers zulassen. Mit diesen Maßnahmen kann eine Reduzierung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden erreicht werden.

11.2.3.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser kann in der Planung berücksichtigt werden durch die Festlegung von Grünflächen, in denen Oberflächenwasser versickern kann. Mit der Begrenzung der Versiegelung verbleiben auch auf den Flächen innerhalb des Sondergebietes genügend Flächen, auf denen eine Versickerung möglich sein wird. Die Befestigung der Flächen kann mit Materialien vorgenommen werden, die Oberflächenwasser durchlassen.



Die Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung und die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs werden im Kapitel „8.4 Flächenbilanz des Plangebietes“ vorgenommen.

11.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen wurden aufgrund der bestehenden Siedlung in der Erweiterung des bisherigen Standortes gesucht. Im Westen und Norden grenzen direkt an die Siedlung öffentliche Straßenverkehrsflächen an, so dass die Betriebsfläche dadurch unterbrochen wäre. Daher wurden in dieser Richtung keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen. Im Osten grenzt eine Ackerfläche, im Süden eine Fläche, die bereits bebaut ist und mit Gewächshäusern für den Gartenbaubetrieb genutzt wird. Die südliche Fläche wird aufgrund der bereits bestehenden Zugehörigkeit zur Siedlung in den Geltungsbereich einbezogen. Nach Osten erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Siedlung, um an dieser Stelle Unterstandsmöglichkeiten für Geräte, Maschinen oder Ähnliches zu haben.

Bei der Planung des Bereiches wurde untersucht, welche Dichte innerhalb des Sondergebietes notwendig ist, um die geplanten Anlagen und Nutzungen verwirklichen zu können. Dabei wurde deutlich, dass die Grundflächenzahl in einer Höhe festgelegt werden muss, die eine Umstrukturierung, aber auch Neugestaltung des bestehenden Geländes ermöglicht, ohne dass der Bebauungsplan in kurzer Zeit wieder geändert werden muss. Gleichzeitig ist es notwendig, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu verringern. Aus diesen Gründen wurde letztendlich die Grundflächenzahl mit 0,3 ohne Überschreitung gemäß § 19 BauNVO festgelegt.

11.3 Zusätzliche Angaben

11.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine grünordnerische Untersuchung erstellt. Sie wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten ergeben sich generell aufgrund der mangelnden Datenlage. Der Landschaftsrahmenplan von 1988 kann nur bedingt herangezogen werden, ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden. Eine örtliche Bestandsaufnahme musste vorgenommen werden, um die Umweltfolgen der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend beurteilen zu können.



11.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Eine Überprüfung der Nutzung des Geländes wird zwei Jahre nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans vorgenommen.

11.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Siedlung Humanopolis in Groß Malchau betreibt eine pädagogisch ausgerichtete Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaft mit natürlichen und/oder juristischen Personen eine Jugendhilfe- und Jugendberufshilfeeinrichtung. In der Jugendhilfeeinrichtung werden in voneinander räumlich unabhängigen Kleingruppen junge Menschen zwischen 10 und 27 Jahren in familienähnlichen Zusammenhängen betreut, mit einem vielseitigen Angebot in der Lebens- und Freizeitgestaltung und in der Therapie. Im Rahmen der Jugendberufshilfe und Berufsbildung besteht durch handwerkliche, gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe eine Möglichkeit der Berufsorientierung, Berufsfindung und Berufsausbildung. Auf dem Gelände sind umfangreiche Bauten entstanden, die in dieses Konzept integriert sind. Daneben wurden Anlagen für Therapie, Verwaltung, Freizeit auf dem Gelände untergebracht.

Vor ca. 10 Jahren wurde für diese Siedlung ein Bebauungsplan aufgestellt, der den damaligen Bedürfnissen entsprechend gefasst wurde. Neben der Definition des Sondergebietes als Jugendheim mit den entsprechenden zulässigen Nutzungen wurden für die Sondergebiete genaue Quadratmeterangaben zur Grundfläche gemacht, die überbaubaren Grundstücksfläche konkret auf bestehende oder geplante bauliche Anlagen ausgerichtet, eine Trauf- und eine Firsthöhe festgelegt. Prägend für das Gebiet ist eine große private Grünfläche, die als naturnahe Wiesen und Weiden mit Gehölzstreifen definiert ist. Einzelne Bäume und Sträucher sind als zu erhalten festgelegt.

Diese Konzeption hat sich im Laufe der letzten Jahre verändert. Die Betreuung und die Berufsausbildung der Jugendlichen mit einem pädagogischen Konzept ist noch immer innerhalb der Siedlung prägend, die Jugendlichen können hier in einem betreuten geschützten Bereich leben und arbeiten. Anlern- und/bzw. Ausbildungsbereiche bestehen in der Gärtnerei, Tischlerei, Hauswirtschaft, Pferdewirtschaft, Verwaltung, Hauswartung, Landschaftspflege und in einer Pferdegeschirr-Produktion. Die Landwirtschaft wurde in der Zwischenzeit aufgegeben. In den nächsten Jahren werden Mitarbeiter mit der Erreichung des Rentenalters nicht mehr hauptberuflich tätig sein, neue Mitarbeiter werden in die Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaft hinzukommen. Um dennoch auch künftig ihr Lebensprojekt zu begleiten, möchten die ‚Ruheständler‘ weiterhin auf dem Gelände miteinander leben und ihre bisherigen Erfahrungen einbringen. Sie planen, über die betriebs- bzw. einrichtungsgebundene Erwerbstätigkeit und Wohnmöglichkeit hinaus in diesem Siedlungs- und Lebenszusammenhang zu verbleiben und im Rahmen ihrer Möglichkeiten bestimmte Aufgaben für die Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaft weiterhin zu übernehmen (Beispiel:



Hausaufgabenhilfe, Kulturarbeit mit den Jugendlichen, Mitarbeiter-, Qualitäts-, Organisationsentwicklung für gemeinnützige Aufgaben, Hilfe zur Selbsthilfe).

Die Neufassung und Erweiterung setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) Sozialtherapeutikum fest. Das SO dient der Unterbringung von Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, landwirtschaftlichen Betrieben, sofern diese Nutzungen der Aus- und Weiterbildung von Jugendlichen, der sozial- und kulturpädagogischen Arbeit und / oder der Gestaltung von sozialen Wohnformen dienen. Die geplanten Nutzungen ordnen sich dieser Ausrichtung unter. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen muss sich immer nach dem in der Zweckbestimmung beschriebenen Charakter des Sondergebietes richten.

Innerhalb des Sondergebietes wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt. Ermöglicht werden soll damit die Realisierung von bestimmten Wohnformen, die auch neue bauliche Strukturen zulassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der vorhandenen und künftig geplanten intensiveren Nutzung mit 0,3 festgesetzt. Überschreitungen gemäß § 19 (4) BauNVO werden ausgeschlossen, da das Gelände genügend Möglichkeiten der Bebaubarkeit bietet.

Die festgesetzten Baugrenzen halten zu den angrenzenden Flächen überwiegend den Mindestabstand von 3 m. Lediglich bei bestehenden Gebäuden werden die Baukörper in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

Um den Charakter der Siedlung auch künftig zu bewahren, werden die bestehenden Grünstrukturen weitestgehend erhalten. Die Festsetzungen erfolgen als private Grünflächen, Parkanlage, Schutzpflanzung und Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen und als Wasserflächen. Innerhalb der neu angelegten Grünflächen werden Pflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen die Einbindung in die landschaftliche Umgebung vornehmen. Darüber hinaus sind externe Ausgleichsflächen notwendig. Diese Flächen sind gleichzeitig für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind.

Das Plangebiet ist im Westen und Norden von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben, die die Erschließung gewährleisten. Die Gemeindestraßen sind an das übergeordnete Straßennetz von Kreis- und Bundesstraßen angebunden. Der Teilbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, über den die Siedlung erschlossen wird, ist in den Geltungsbereich einbezogen.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Bodenfunktionen durch die



möglichen Versiegelungen und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Diese Auswirkungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich ableiten lassen. Sie sind in dieser Begründung nachvollziehbar aufgeführt. Die Erhaltung bestehender Grünstrukturen, wie die alten Laubbäume und der Park mit den Gewässern, und die Festlegung neuer Grünflächen, in denen standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden sollen, kann die Umweltbeeinträchtigungen mindern. Sie haben den Zweck, das Sondergebiet in die freie Landschaft einzufügen. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können dadurch verringert werden. Gleichzeitig wird ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Mit der Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,3 ohne Überschreitung kann die Versiegelung beschränkt werden. Auf den verbleibenden Freiflächen und innerhalb der Grünflächen ist die Versickerung des Oberflächenwassers weiterhin möglich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Stoetze, Januar 2009

Gemeindedirektor

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Bodenfunktionen durch die möglichen Versiegelungen und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Diese Auswirkungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich ableiten lassen. Sie sind in der Begründung nachvollziehbar aufgeführt. Die Erhaltung bestehender Grünstrukturen, wie die alten Laubbäume und der Park mit den Gewässern, und die Festlegung neuer Grünflächen, in denen standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden sollen, kann die Umweltbeeinträchtigungen mindern. Sie haben den Zweck, das Sondergebiet in die freie Landschaft einzufügen. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können dadurch verringert werden. Gleichzeitig wird ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Mit der Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,3 ohne Überschreitung kann die Versiegelung beschränkt werden. Auf den verbleibenden Freiflächen und innerhalb der Grünflächen ist die Versickerung des Oberflächenwassers weiterhin möglich.

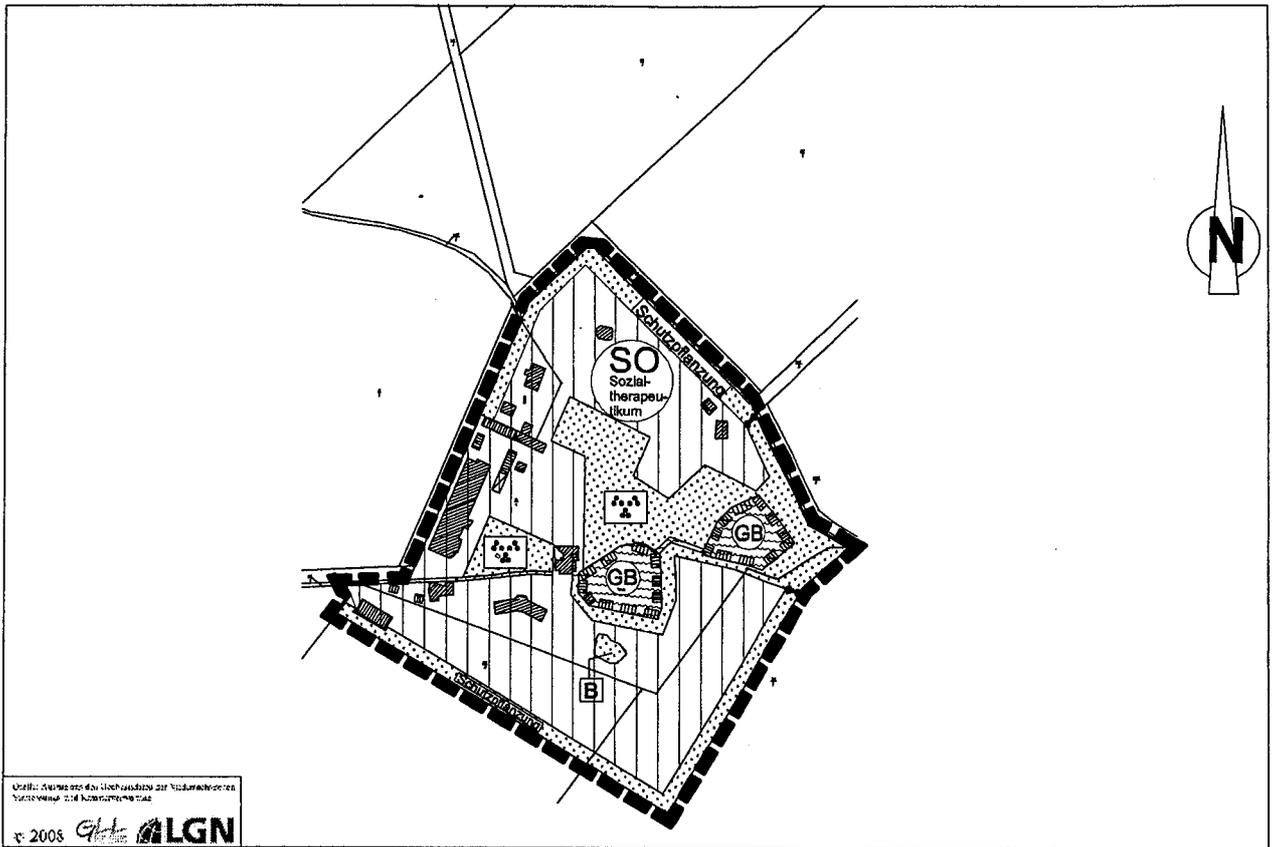
Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden entsprechend der anliegenden Beschlussvorlage in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Alternativen wurden aufgrund der bestehenden Siedlung in der Erweiterung des bisherigen Standortes gesucht. Im Westen und Norden grenzen direkt an die Siedlung öffentliche Straßenverkehrsflächen an, so dass die Betriebsfläche dadurch unterbrochen wäre. Daher wurden in dieser Richtung keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen. Im Osten grenzt eine Ackerfläche, im Süden eine Fläche, die bereits bebaut ist und mit Gewächshäusern für den Gartenbaubetrieb genutzt wird. Die südliche Fläche wird aufgrund der bereits bestehenden Zugehörigkeit zur Siedlung in den Geltungsbereich einbezogen. Nach Osten erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Siedlung, um an dieser Stelle Unterstandsmöglichkeiten für Geräte, Maschinen oder Ähnliches zu haben.

Bei der Planung des Bereiches wurde untersucht, welche Dichte innerhalb des Sondergebietes notwendig ist, um die geplanten Anlagen und Nutzungen verwirklichen zu können. Dabei wurde deutlich, dass die Grundflächenzahl in einer Höhe festgelegt werden muss, die eine Umstrukturierung, aber auch Neugestaltung des bestehenden Geländes ermöglicht, ohne dass der Bebauungsplan in kurzer Zeit wieder geändert werden muss. Gleichzeitig ist es notwendig, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu verringern. Aus diesen Gründen wurde letztendlich die Grundflächenzahl mit 0,3 ohne Überschreitung gemäß § 19 BauNVO festgelegt.

Stoetze, Januar 2009

Gemeindedirektor



PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO / PlanzVO 1990

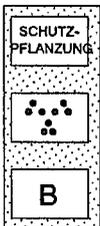


1. SONDERGEBIET SOZIALTHERAPEUTIKUM

(1) Das Sondergebiet Sozialtherapeutikum dient der Unterbringung von Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, landwirtschaftlichen Betrieben, sofern diese Nutzungen der Aus- und Weiterbildung von Jugendlichen, der sozial- und kulturpädagogischen Arbeit und / oder der Gestaltung von sozialen Wohnformen dienen.

(2) Zulässig sind

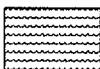
1. Wohngebäude,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. landwirtschaftliche Betriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe.



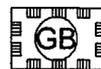
SCHUTZPFLANZUNG

PARKANLAGE

BIOTOP FÜR WILDLIBENDE TIERE UND PFLANZEN



WASSERFLÄCHEN



BESONDERS GESCHÜTZTE BIOTOPE GEMÄß § 28 a NNatG, NACHRICHTLICH

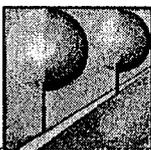


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

PRIVATE GRÜNFLÄCHE



reitze 2
 29482 küsten
 tel.: 05841 / 6112
 fax: 05841 / 974009
 e-mail: peselplan@t-online.de

planungsbüro a. pesel

NOVEMBER 2008

M.: 1 : 5000