

GEMEINDE HOISDORF

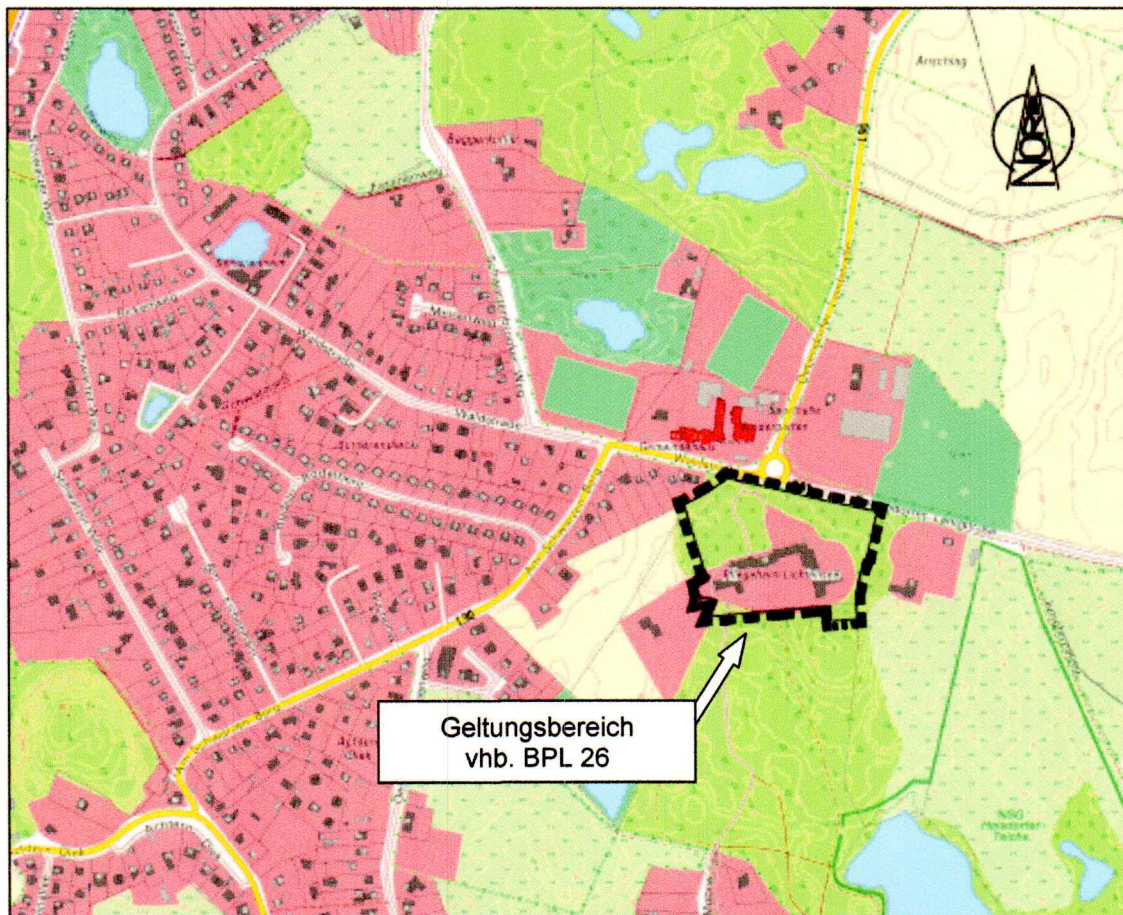
Kreis Stormarn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26

Seniorenresidenz Lichtensee

für das Grundstück Oetjendorfer Landstraße 19, südlich der Waldstraße und
Oetjendorfer Landstraße, östlich der Straße Am Schwarzen Berg

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4 Angaben zum Bestand	6
2. Anlass und Ziele der Planung	7
2.1 Anlass der Planung	7
2.2 Ziele der Planung	8
3. Inhalte des Bebauungsplans	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.	8
3.2 Grünordnung	10
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	11
3.4 Hinweise	14
3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	16
4. Flächen und Kosten	16
5. Umweltbericht	16
5.1 Einleitung	16
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	19
5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
5.3. Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung	27
5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG	30
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	36

5.6	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	41
5.7	Ausgleichsmaßnahmen.....	41
5.8	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	42
5.9.	Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten	44
5.10	Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	44
5.11	Zusätzliche Angaben.....	45
5.11.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	45
5.11.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	45
5.11.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring).....	45
5.12	Zusammenfassung des Umweltberichtes	45
5.13	Referenzen.....	46

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. 2021, S. 1422), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362),
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.2022 (GVOBl. S. 91),
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	22.06.2020
Frühz. Öffentlichkeitsbeteil. gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	14. - 25.02.2022
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	03.02.2022
Beteiligung Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	03.02.2022
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	27.06.2022
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11.08.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15.08. - 16.09.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	24.10.2022

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Hoisdorf ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um die Freie und Hansestadt Hamburg und gehört nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 zum

Nahbereich der Stadt Ahrensburg, die ein Mittelzentrum darstellt.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt), Fortschreibung 1998. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Gemäß LEP 2021 befindet sich die Gemeinde Hoisdorf im Ordnungsraum, der um die Stadt Hamburg dargestellt ist. Ordnungsräume sind um die Schleswig-Holsteinischen Oberzentren Kiel und Lübeck sowie um Hamburg abgegrenzt. Sie umfassen die Verdichtungsräume mit ihren Randgebieten. In den Ordnungsräumen sollen Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie den Wohnungsbau in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen soll vorrangig auf den Siedlungsachsen erfolgen und sich außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte konzentrieren.

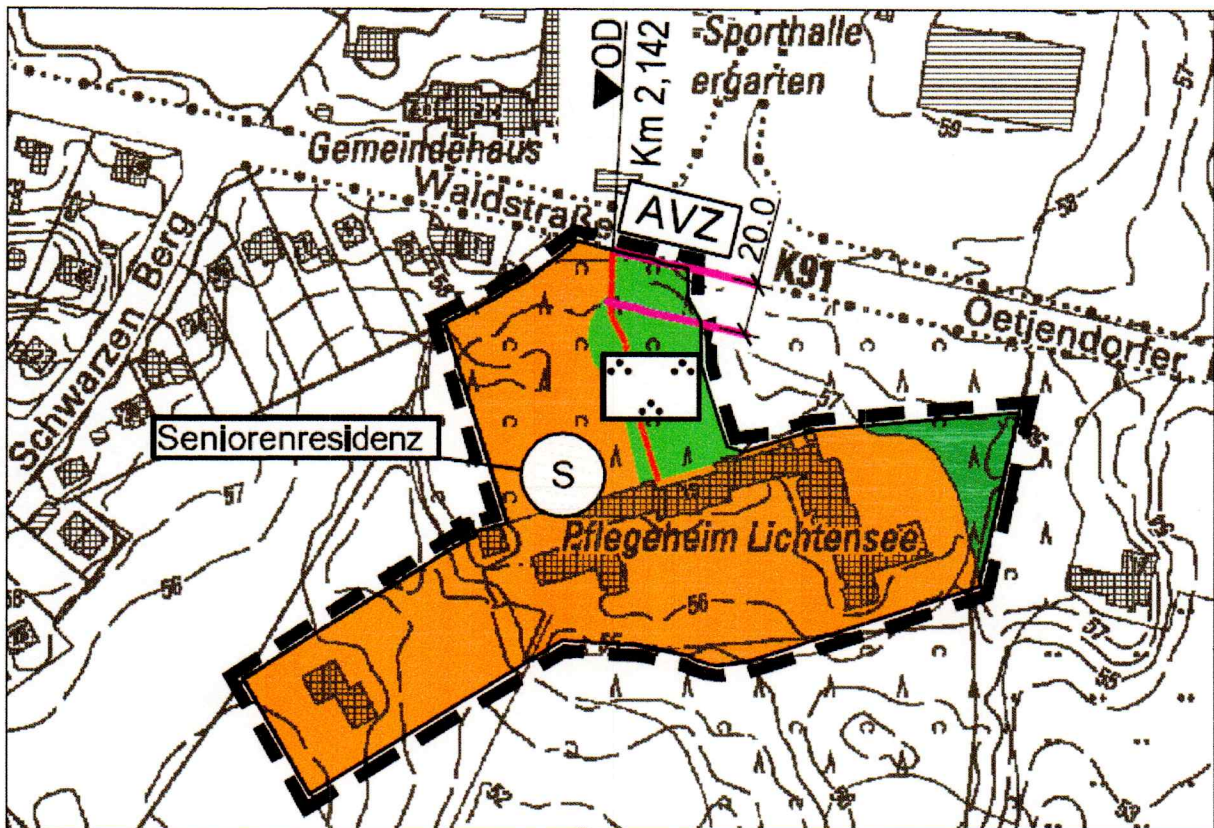
Der Landesentwicklungsplan führt aus, dass die Altenhilfe und Altenpflege an die deutlich steigende Zahl älterer und teilweise auch pflegebedürftiger Menschen angepasst werden muss. In zumutbarer Entfernung sollen in allen Landesteilen quantitativ und qualitativ ausreichende Angebote sichergestellt werden. Angebote, die den Erhalt der eigenen Häuslichkeit unterstützen, sollen ebenfalls bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung vorhanden sein. Der Landesentwicklungsplan führt dazu unter Ziffer 5.5 aus: "Stationäre und teilstationäre Altenhilfe- und -pflegeeinrichtungen sollen möglichst in allen ländlichen Zentralorten, mindestens ab der Ebene der Unterzentren vorhanden sein. [...] Die Einrichtungen der Altenhilfe sowie Angebote für altengerechtes und betreutes Wohnen sollen an städtebaulich integrierten und siedlungsstrukturell geeigneten Standorten angesiedelt werden."

Ergänzend dazu liegt die Gemeinde im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst gemäß Ziffer 4.7.2 "[...] Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. [...] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden."

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, stellt außerhalb der bebauten Bereiche der Gemeinde einen 'Regionalen Grünzug' dar. Darüber hinaus ist innerhalb des Gemeindegebietes ein Naturschutzgebiet dargestellt.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2019 stellt die Bereiche, die für eine Bebauung vorgesehen sind, als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Seniorenresidenz' dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Ausschnitt aus der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen besiedelten Bereich der Gemeinde Hoisdorf und weist eine Größe von ca. 2,8 ha auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet der Seniorenresidenz Lichtensee für das Grundstück 'Oetjendorfer Landstraße 19', südlich der 'Waldstraße' und 'Oetjendorfer' Landstraße, östlich der Straße 'Am Schwarzen Berg'.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird von dem Betriebsgelände der Seniorenresidenz Lichtensee eingenommen. Das Bestandshaus hat derzeit insgesamt 67 Plätze mit 36 Einzel- und 15 Doppelzimmern. Ein Zimmer dient als Vorhaltezimmer.

Der Gebäudekomplex gliedert sich in drei Wohnbereiche mit jeweils einem Pflege- und Hauswirtschaftsteam sowie zwei Wohnbereichsleitungen. Zur Einrichtung gehören ein Terrassencafé mit Coffeebar, ein Kirchsaal und mehrere Gemeinschaftsräume. Die Parkanlage, der Teich und eine Terrasse regen zum Aufenthalt im Freien an. Das hauseigene Angebot wird durch externe Dienstleister wie Fußpfleger, Friseur, Optiker und Physiotherapeuten ergänzt. Das Seniorenhaus

liegt verkehrsgünstig in ruhiger Lage und nahe einem Wald, der der Naherholung dient.

Im Süden und Osten grenzt ein Wald an das Plangebiet. Nördlich verlaufen die 'Oetjendorfer Landstraße' sowie die 'Waldstraße' und im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, an die sich weiter westlich die Wohnbebauung an der Straße 'Am Schwarzen Berg' anschließt.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Bedingt durch den demographischen Wandel und der damit einhergehenden immer älter werdenden Bevölkerung steigt die Nachfrage nach Alten- und Pflegeeinrichtungen kontinuierlich. Die vorhandene Seniorenresidenz bietet gegenwärtig insgesamt 67 Plätze. Das bestehende Konzept soll an moderne und zeitgemäße Betriebsformate angepasst werden und die stetig steigende Nachfrage nach Alten- und Pflegeplätzen in Hoisdorf abdecken.

Anlass der Planaufstellung ist der Wunsch des Vorhabenträgers nach einer Erweiterung der 'Seniorenresidenz Lichtensee'. Beabsichtigt ist die Schaffung von zusätzlichen 52 Plätzen. Insgesamt stünden damit dann 119 Plätze zur Verfügung, wovon ein Zimmer als Vohaltezimmer fungiert. Insgesamt soll die Erweiterung in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

Wegen der Standortfindung des Erweiterungsvorhabens gab es im Vorfeld der Planung Abstimmungsgespräche mit der Forstbehörde, der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege. Teile des Gebäudeensembles sowie die Parkanlage stehen gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unter Denkmalschutz ('Ötjendorfer Landstraße 19, Sommersitz Waldfrieden/Landhaus Lichtensee mit ehem. Villengarten, Vorplatz, Bassin, Rosskastanienalleen). Im Ergebnis mehrerer Standortüberlegungen erwies sich ein abgewinkelter Neubau nordwestlich des Hauptgebäudes als die am besten geeignete Lösung.

Gegenwärtig ist das Betriebsgelände der Alten- und Pflegeeinrichtung dem Außenbereich zuzuordnen und nach § 35 BauGB zu beurteilen. Hierzu wurde bereits der Flächennutzungsplan durch die 16. Änderung entsprechend angepasst. Der Kreis Stormarn hat zu dem Zeitpunkt mündlich mitgeteilt, dass eine Flächennutzungsplanänderung für die Genehmigung der Erweiterung ausreichend sei. Zwischenzeitlich hat sich diese rechtliche Auffassung verändert. Möglich ist nach § 35 BauGB nur eine eingeschränkte Erweiterung, für die bereits auch ein Bauantrag eingereicht wurde (1. Bauabschnitt). Um das geplante Vorhaben in Gänze realisieren zu können, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB notwendig. Für das Verfahren wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hoisdorf geschlossen.

2.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, der ortsansässigen Seniorenresidenz Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen und der stetig wachsenden Nachfrage nach Pflegeheimplätzen durch die immer älter werdende Gesellschaft nachzukommen.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nachhaltige Standortsicherung der Seniorenresidenz Lichtensee;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Seniorenresidenz zur Deckung des Bedarfs an Pflegeheimplätze;
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Vorgaben des Landeswaldgesetzes (LWaldG);
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein **'Sonstiges Sondergebiet' (SO)** mit der **Zweckbestimmung 'Seniorenresidenz'** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen, das der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Pflege- und Seniorenheimes für ältere und pflegebedürftige Menschen dient.

Folgende Nutzungen sind im Plangebiet zulässig:

- Räume zur Unterbringung und Versorgung der Bewohner;
- Räume für gesundheitliche, kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke, die im Zusammenhang mit der Einrichtung stehen;
- Gemeinschafts-, Seminar- und Aufenthaltsräume;
- Räume für ergänzende Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Einrichtung stehen;
- Gastronomie;
- die der Versorgung der Bewohner dienende Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 50 m²;
- Büro- und Verwaltungsräume;
- maximal drei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Stellplätze für den durch die Nutzung hervorgerufenen Bedarf.

Da das Vorhaben die Schaffung von dringend benötigten Alten- und Pflegeheimplätzen zum Inhalt hat und kein Wohngebiet entstehen soll, ist das allgemeine Wohnen im Plangebiet unzulässig.

Für das Verfahren wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hoisdorf geschlossen. Wie vom Gesetzgeber in § 12 Abs. 3 a BauGB vorgesehen, ist folgende **bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung** als textliche Festsetzung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 aufgenommen worden:

"Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen."

Darüber hinaus ist neben dem Durchführungsvertrag auch der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Bedingt durch die erhebliche Grundstücksgröße und um eine lockere Bebauung sicherzustellen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus. Es ist festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden darf. Absolut gesehen erfolgt keine Versiegelung des Plangebietes um bis zu 90 %. Unter anderem bedingt durch die denkmalgeschützten Außenanlagen wird das Plangebiet nicht vollumfänglich als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet nimmt nur knapp 30 % des Plangebietes ein, von diesen 30 % sind bis zu 90 % versiegelbar. Der Großteil des Plangebietes bleibt unversiegelt. Rund 70 % des Plangebietes wird von Grün-, Wald- und Wasserflächen eingenommen.

Die **Baugrenzen** sorgen dafür, dass der Bestand planungsrechtlich abgesichert wird und ermöglichen zugleich die geplante Erweiterung in zwei Bauabschnitten. Die denkmalgeschützten Gebäudeteile werden mit **Baulinien** planungsrechtlich abgesichert. Folgende Kulturdenkmale sind von der Planung betroffen: 'Ötjendorfer Landstraße 19', Sommersitz Waldfrieden/Landhaus Lichtensee mit ehem. Villengarten, Vorplatz, Bassin, Rosskastanienalleen. Vorhandene bauliche Anlagen sollen planungsrechtlich abgesichert werden und die denkmalgeschützten Gebäude erhalten bleiben. Dies hat zur Folge, dass sich einzelne Gebäudeteile innerhalb des 30 m breiten Waldabstandes befinden. Erweiterungsmöglichkeiten werden durch die festgesetzten Baulinien nicht geschaffen. Darüber hinaus ist eine auflösende Zulässigkeitsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB textlich aufgenommen worden, wonach sich die im Waldabstandsbereich befindenden Gebäude nur für die Dauer ihres Bestandes zulässig sind. Dies betrifft auch etwaige Nutzungsänderungen. Nicht zulässig sind Ersatzbauten oder Erweiterungen.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Anzahl an **Vollgeschossen** begrenzt. Der Bestand wird im Hinblick auf die vorhandene

Anzahl der Vollgeschosse planungsrechtlich abgesichert. Er besteht aus Gebäuden mit überwiegend einem oder mit zwei Vollgeschossen. Das Haupthaus weist drei Vollgeschosse auf. Die Anzahl der Vollgeschosse der Bestandsgebäude wird entsprechend als Höchstmaß festgesetzt. Für den Erweiterungsbau gelten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

Da sowohl die vorhandenen, miteinander verbundenen Bestandsgebäude als auch der geplante Neubau eine Länge von über 50 m aufweisen, gilt für das gesamte Plangebiet die **abweichende Bauweise (a)**. Das heißt, es können Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem Charakter des Sondergebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

3.2 Grünordnung

Das Plangebiet wird von dem Betriebsgelände der Seniorenresidenz Lichtensee eingenommen. Der Bereich im Norden ist gekennzeichnet von einer baumbestandenen Parkanlage, in der sich mittig ein Teich befindet. Im Nordosten, Osten und Süden grenzt Wald an das Plangebiet. Zwischen dem Gebäudekomplex und der südlich gelegenen Waldfläche befinden sich Rasenflächen, die zur Erholung genutzt werden. Das Naturschutzgebiet 'Hoisdorfer Teiche' befindet sich etwa 250 m südlich außerhalb des Plangebietes.

Aufgrund des Denkmalschutzes werden das Haupthaus sowie die Parkfläche im Süden und zum Teil im Norden des Plangebietes als Denkmal dargestellt.

Es ist geplant, die Seniorenresidenz Lichtensee zu erweitern. Mit dem Vorhaben werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet. Die Vollversiegelungen sind dabei im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Bereits vorhandene Versiegelungen sind entsprechend zu berücksichtigen. Insgesamt werden 2.070 m² neu versiegelt. Der Ausgleich (1.035 m²), der für das Schutzgut 'Boden' zu leisten ist, wird dem Ökokonto Feldhorst im Kreis Stormarn (Az.: 623-86/4-093/1) zugeordnet.

Die Bäume im Bereich der Zufahrt außerhalb des Waldes sowie die Rhododendronhecken sind zu erhalten. Die Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Fristen, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen einzuhalten. Ein Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht erforderlich, da das Betriebsgelände bereits vollständig eingegrünt ist.

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger).

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen wird es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen kommen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Das Plangebiet wird über die 'Waldstraße', die nördlich des Plangebietes verläuft, erschlossen. Die 'Waldstraße' geht östlich in die 'Oetjendorfer Landstraße' über. Diese verläuft weiter in Richtung Siek. Die 'Waldstraße' verläuft südwestlich Richtung Großhansdorf und Siek.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ist festzustellen, dass sich in ca. 100 m Entfernung die Haltestelle 'Waldstraße' befindet. Es verkehren die Buslinien 369, 764 und 8731 (Autokraft).

369: Bf. Ahrensburg – U-Großhansdorf – Lütjensee – Trittau
764: Schulverkehr Hoisdorf/Lütjensee – U-Großhansdorf – Schmalenbeck
8731: Schulverkehr Siebenbäumen – Steinhorst – Schiphorst – Sandesneben

An den Wochenendnächten (Fr - Sa und Sa - So) sowie vor Feiertagen wird die Haltestelle auch von der Nachtlinie 658 (U Großhansdorf – Hoisdorf – Siek.) der VHH bedient.

Da es sich bei der 'Oetjendorfer Landstraße' um eine Kreisstraße und bei der 'Waldstraße' um eine Landstraße handelt, die im Bereich des Plangebietes zum Teil außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, ist ein Anbauverbot gemäß dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) beachtlich. § 29 Abs. 1 StrWG sagt Folgendes aus:

"Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an

- a) Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und
- b) Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m,

jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden."

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

Das Land Schleswig-Holstein verfügt seit dem 01. Januar 2014 nicht mehr über einen Stellplatzerlass. Die bis zum 31. Dezember 2013 im Land Schleswig-Holstein maßgebliche 'Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder', weist unter Nr. 1.8 'Altenwohnheime, Altenheime': 1 Stellplatz je 8 - 15 Plätze aus. Einige Städte und Gemeinden haben daraufhin Stellplatzsatzungen erlassen, um den Stellplatzbedarf für die unterschiedlichen Vorhaben in ihrem jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindegebiet zu regeln. So sieht beispielsweise die Stadt Kiel für Alten- und Pflegeeinrichtungen einen Bedarf von einem Stellplatz pro 10 Alten-/Pflegeplätze vor. Die Gemeinde Hoisdorf verfügt seit dem 03. November 2020 ebenfalls über eine derartige Stellplatzsatzung, die am 01. Januar 2021 in Kraft getreten ist. Danach ist für Altenwohnheime und Altenheime ein Stellplatz je 5 Altenheimplätze, davon 10 % für Behinderte, vorzuhalten.

Die Gesamteinrichtung soll insgesamt nach der Erweiterung 119 Plätze aufweisen. Daraus resultiert ein Bedarf von 24 Stellplätzen ($119 / 5 = 23,8$). Insgesamt sind gegenwärtig 24 Stellplätze vorhanden und 13 zusätzliche im Zuge der Erweiterung geplant, so dass insgesamt 37 Stellplätze künftig zur Verfügung stehen werden und der sich ergebende Bedarf für den ruhenden Verkehr sicher abgedeckt sein wird.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Hamburger Wasserwerke GmbH.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten, die an die Anlagen der 'Hamburger Wasserwerke GmbH' angeschlossen sind. Sie erfordert eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge sollte gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die Gebäude, jeweils für jedes Gebäude einzeln betrachtet, zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Ein mit Trinkwasser gespeister Hydrant befindet sich an der Südseite des Hauptgebäudes.

Ferner existiert neben der Teichanlage im Einfahrtsbereich der Seniorenresidenz ein frostfreien Löschwasserentnahmeschacht. Der Teich hat ein Volumen von ca. 400 m³ und kann manuell mittels einer Tiefenpumpe nachbefüllt werden. Dies geschieht insbesondere in den Sommermonaten in Phasen länger andauernder Trockenheit. Die Entfernung des Entnahmeschachtes zum geplanten Erweiterungsvorhaben beträgt weniger als 50 m.

Die Freiwillige Feuerwehr Hoisdorf hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf aufmerksam gemacht, dass die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den bereits bestehenden Gebäuden grenzwertig sei. Insofern besteht bei der Erhöhung der Brandlast durch das Erweiterungsvorhaben die Notwendigkeit, im bauaufsichtlichen Verfahren - unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr - dem Brandschutz eine besondere Bedeutung zukommen zu lassen. Das Brandschutzkonzept zum 1. Bauabschnitt ist bereits erstellt und abgenommen.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über einen Versickerungsteich im Südosten des Plangebietes in das Grundwasser. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in den Kanal in der 'Waldstraße'/'Oetjendorfer Landstraße' geleitet. Zuständig ist der 'Abwasserzweckverband Siek'.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Hoisdorf ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht über die Schleswig-Holstein Netz AG. Diese hat im Rahmen der vorangegangenen Beteiligung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt, dass im Plangebiet eine Mittelspannungsleitung

und ein Fernmeldekabel liegen. Sollte sich das Erfordernis einer Umlegung ergeben, ist ein Vorlauf von mindestens zwei Monaten zu beachten.

Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls über die Schleswig-Holstein Netz AG. Im vorangegangenen Beteiligungsverfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes hat diese mitgeteilt, dass sich im Plangebiet eine Gas-Niederdruckleitung und eine Gas-Mitteldruckleitung befinden. Auch hier gilt bei einem etwaigen Erfordernis zur Umlegung, den erforderlichen Vorlauf von mindestens zwei Monaten zu beachten.

Abfall

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

3.4. Hinweise

Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen

landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Eingriffsfristen

Die Eingriffsfristen sind bereits im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum 1. Bauabschnitt des Erweiterungsvorhabens aufgeführt und erläutert worden. Sie haben weiterhin Bestand. Generell gilt, dass aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig sind. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden 1.035 m² dem Ökokonto Feldhorst im Kreis Stormarn (Az.: 623-86/4-093/1) zugeordnet.

Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Sonstiges Sondergebiet (SO)	8.556	29,9
Grünfläche	12.710	44,4
Waldfläche	6.256	21,8
Wasserflächen (inkl. Versickerungsteich)	1.117	3,9
Gesamtfläche	28.639	100,0

Die Gemeinde Hoisdorf hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht

zusammenfassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 hat eine Größe von etwa 2,8 ha. Es wird ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Seniorenresidenz' gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Ebenfalls werden private Grünflächen, zu erhaltene Gehölze, Waldflächen sowie Gewässerflächen ausgewiesen. Da sich außerdem innerhalb des Plangebietes denkmalgeschützte Bereiche befinden, werden das Haupthaus sowie der südliche Gartenteil als Denkmal gekennzeichnet. Die Gemeinde ermöglicht mit der vorliegenden Bauleitplanung die notwendigen Erweiterungen der Seniorenresidenz Lichtensee. Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

b) Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

- Umwandlung einer Grün-/Brachfläche in 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit entsprechender Versiegelung.

c) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der 'Allgemeine Grundsatz' von § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sagt aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. "Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren." Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Anwendung. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Belange des Artenschutzes sind hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG geprüft worden. Darüber hinaus sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990)

in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau - und § 1 a Wasserhaushaltsgesetz beachtet worden.

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. Das BBodSchG dient dem Zweck, "nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Außerdem ist der § 1a Abs. 2 BauGB 'Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz' entsprechend anzuwenden. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..."

Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten zudem: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - IV 268/V 531 - 5310.23 - vom 09. Dezember 2013.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

- Trinkwassergewinnungsgebiet.

Landschaftsplan (1996)

Im Landschaftsplan ist der Großteil des Plangebietes als Sondergebiet 'Alten- und Pflegeheim' dargestellt. Der Erweiterungsbereich im Norden ist als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' ausgewiesen.

Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Abweichung bereits thematisiert. Der Flächennutzungsplan ist im Jahr 2019 genehmigt worden. In der Begründung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Abweichung wie folgt begründet: "Bei der Aufstellung des Landschaftsplanes war eine notwendige Erweiterung der Seniorenresidenz noch nicht erkennbar. So war es der gemeindliche Wille, im Norden des Sondergebietes eine Grünfläche zu erhalten. Heute - etwa 20 Jahre später - mit einer auf dem Kopf stehenden Alterspyramide, ist die Notwendigkeit einer Erweiterung erkennbar und gewollt. So hat sich die Gemeinde dazu entschieden, entgegen der Darstellung im Landschaftsplan die Sonderbaufläche nach Norden zu erweitern. Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Hoisdorf' soll diese Gebietsausweisung jedoch auf das notwendige Maß begrenzt werden. So verläuft die Grenze im Osten entlang des vorhandenen Weges, da hier ein Waldabstand von mindestens 30 m aufgenommen

wurde. Im Westen ist die Flurstücksgrenze bestimmend. Eine Erweiterung der Seniorenresidenz nach Norden an den Rand des Landschaftsschutzgebietes Hoisdorf ist zudem eher zu befürworten als die Erweiterung nach Süden, tiefer in das Landschaftsschutzgebiet hinein und näher an das Naturschutzgebiet 'Hoisdorfer Teiche' heran."

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - Natura 2000

Im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Flächen des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Zu den im weiteren Umfeld befindlichen Schutzgebieten besteht kein räumlicher Zusammenhang, so dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Das Betriebsgelände der Seniorenresidenz Lichtensee wird an der Süd- und Ostseite von Wald begrenzt, der nach § 1 LWaldG geschützt ist. Die Erweiterung der Seniorenresidenz soll in Richtung Norden erfolgen. Betroffen hiervon ist ein derzeit als Park genutzter Bereich. In diesem Bereich standen bis vor ca. 2 Jahren noch Fichten, die aber mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn beseitigt wurden. Der Abstand zum Wald ist mit dieser Fläche deutlich eingehalten.

Zudem soll der Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. Im Plangebiet befinden sich die Kulturdenkmale Ötjendorfer Landstraße 19, Sommersitz Waldfrieden/Landhaus Lichtensee mit ehem. Villengarten, Vorplatz, Bassin und Rosskastanienalleen. Der gesetzliche Waldabstand von 30 m kann, insbesondere was den im Osten gelegenen Gebäudebestand angeht, nicht überall eingehalten werden, da diese Kulturdenkmale geschützt werden sollen. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

A) Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Überblick:

Das Plangebiet wird von dem Betriebsgelände der Seniorenresidenz Lichtensee eingenommen. Der Bereich im Norden ist gekennzeichnet von einer baumbestandenen Parkanlage, in der sich mittig ein Teich befindet. Im Nordosten, Osten und Süden grenzt Wald an das Plangebiet. Zwischen dem Gebäudekomplex

und der südlich gelegenen Waldfläche befinden sich Rasenflächen, die zur Erholung genutzt werden. Das Naturschutzgebiet 'Hoisdorfer Teiche' befindet sich etwa 250 m südlich außerhalb des Plangebietes.

Die Fläche, die für die Erweiterungen vorgesehen ist, befindet sich im Nordwesten des vorhandenen Betriebsgeländes. Ein erster Bauabschnitt erfolgt bereits vor der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes. Die daraus resultierenden Eingriffe (Feuerwehrumfahrt und 1. Gebäude) wurden mit einem Landschaftspflegerischen Begleitplan, der im Januar 2021 eingereicht wurde, bewertet und bereits ausgeglichen. Der Erweiterungsbereich wird bzw. wurde vor dem Beginn des 1. Bauabschnittes größtenteils von einem brach liegenden Bereich des Betriebsgeländes der Seniorenresidenz Lichtensee eingenommen. Es ist absehbar, dass mit dem 1. Bauabschnitt bereits im Sommer 2021 begonnen wird. Auch die Artenschutzthematik wurde in diesem Rahmen bereits abgearbeitet und Maßnahmen sowie Fristen beschrieben.

Bis zum Jahr 2018 stockten in dem Bereich überwiegend Fichten, die aber im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn beseitigt wurden. Das Gebiet wird gem. Artenschutzfachbeitrag aus jungem, mit gräsernen Bereichen durchsetztem, Gehölzaufwuchs dominiert (vgl. Artenschutzfachbeitrag vom 13. Mai 2020, S. 5 ff.). Der Überlauf des sich östlich befindlichen Feuerlöschteiches führt außerdem quer durch das Plangebiet und wird durch junge Haselsträucher und Weißdorn begleitet.



Abb. 3: Blick von Südosten auf den ehemals mit Fichten bestandenen Bereich (Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt von der ALSE GmbH, 13. Mai 2020)

Außerdem befinden sich in dem Erweiterungsbereich eine großgewachsene Rhododendronhecke sowie Garagen und Müllstellplätze.

Im Bereich, in dem die Erweiterungen vorgenommen werden sollen, wurden keine geschützten Biotope festgestellt, die von der Planung berührt werden.

Die Erweiterung der Seniorenresidenz auf der jetzigen Brachfläche wird zu dem Verlust dieser und zu umfangreichen Flächenversiegelungen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Ein Großteil der Eingriffe wurde bereits mit dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum 1. Bauabschnitt ermittelt und der Ausgleich geregelt. Dabei wurden seinerzeit die Feuerwehrezufahrt, weitere Stell- und Abstellplätze geschaffen sowie der südliche Neubau betrachtet (siehe Abbildung 4).

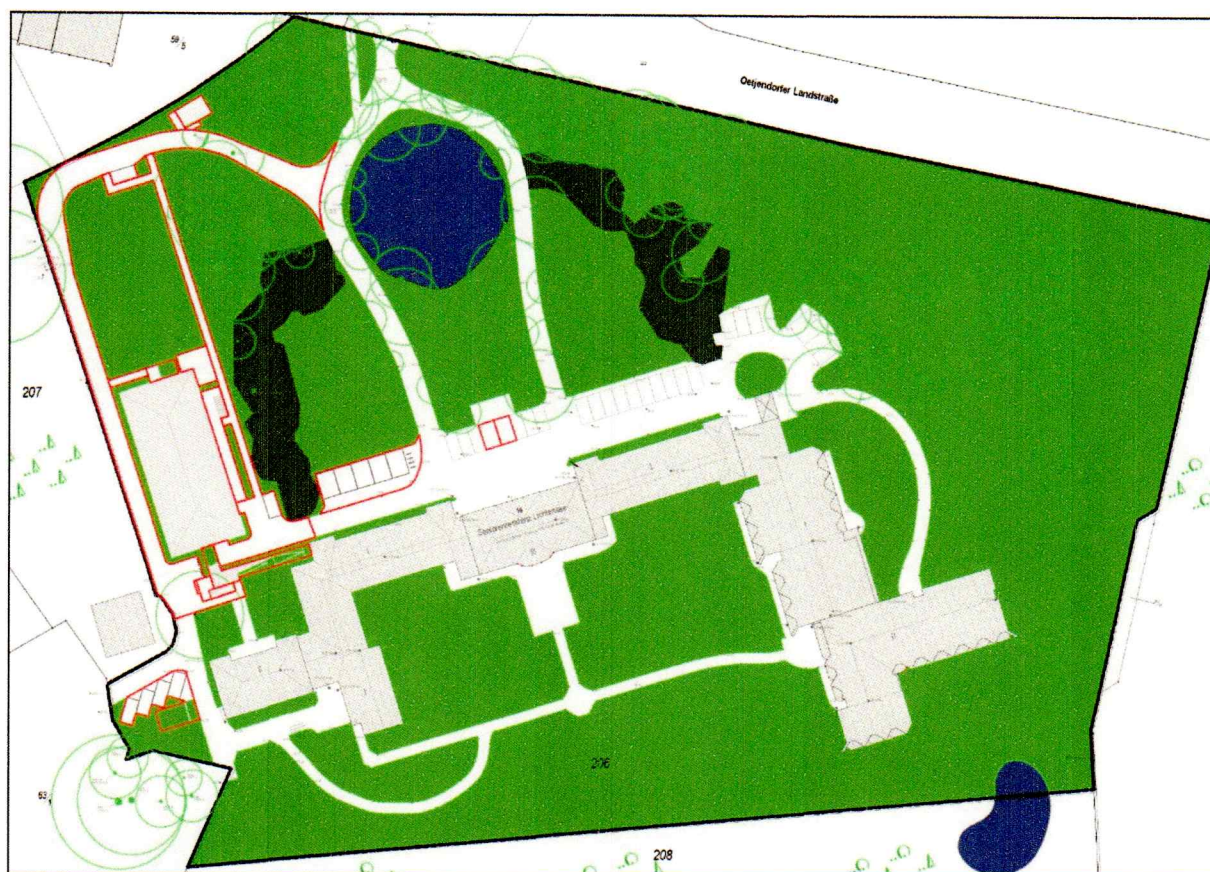


Abb. 4: Abbildung aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 26. Januar 2021: Betriebsgelände der Seniorenresidenz Lichtensee mit den Erweiterungsvorhaben zum 1. Bauabschnitt (rot umrandet), o. M., (erstellt von MILKOWEITARCHITEKTEN, COHRS PLAASCH GbR, September 2020)

Im Zuge des Baus wurden außerdem Bäume beeinträchtigt, die beseitigt werden mussten. Diese Eingriffe sind allesamt bereits bilanziert. Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zwar das Betriebsgelände insgesamt betrachtet, jedoch werden im Verhältnis nur sehr wenige Eingriffe vorbereitet, da es sich lediglich um ein geplantes Gebäude im Nordwesten des Plangebietes handelt.

Zu den umliegenden Waldflächen im Süden und Osten werden aufgrund der Erweiterungsvorhaben die 30 m Waldabstand deutlich eingehalten. Da sich im Plangebiet die Kulturdenkmale Ötjendorfer Landstraße 19, Sommersitz Waldfrieden/Landhaus Lichtensee mit ehem. Villengarten, Vorplatz, Bassin und Rosskastanienalleen befinden, kann der Waldabstand nicht überall eingehalten werden, da diese Kulturdenkmale geschützt werden sollen. Damit keine neu hinzukommenden Gebäude in diesem Bereich entstehen, werden anstelle von Baugrenzen Baulinien festgesetzt.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde der 1. Bauabschnitt trotzdem errichtet werden. Der nördlich gelegene Bereich des 1. Bauabschnittes würde jedoch als Gartenfläche erhalten bleiben. Es würde kein zusätzlicher Flächenverbrauch erfolgen, ebenso gäbe es keine weiteren Flächenversiegelungen. Die Seniorenresidenz, die bisher vorhanden ist, würde erhalten bleiben.

B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Es werden die Schutzgüter einzeln beschrieben und bewertet. Die Bewertung orientiert sich an den Bestimmungen des Runderlasses 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht', der im Jahr 2013 gemeinsam vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein herausgegeben wurde.

Boden und Relief

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. "... Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..."

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einem bereits vorhandenen Betriebsgelände, das schon einen gewissen Umfang an Versiegelungen aufweist. Die Böden sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Aufgrund des vorhandenen Betriebsgeländes ist eine Bodenbewertung laut Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein für diesen Bereich nicht möglich, da keine Bewertungsgrundlagen vorliegen.

Gemäß der 'Geotechnischen Stellungnahme' zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, erstellt vom Ingenieurbüro Höppner, 2017, stehen im Plangebiet nach der Oberbodenüberdeckung Geschiebelehme-/mergel an. In 4 der Proben wurden zwischen den beiden Schichten noch Sande festgestellt, in einer

Probe war noch eine Auffüllung vorhanden. Schutzwürdige Bodenformen sind der Tabelle 3 des 'Landschaftsprogrammes Schleswig-Holstein', herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 1999, zu entnehmen. Gemäß 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016' handelt es sich im Plangebiet um Pseudogley-Parabraunerden. Dieser Bodentyp ist in der o. g. Tabelle nicht aufgeführt, sodass es sich hier nicht um eine schutzwürdige Bodenform handelt.

Das Plangebiet weist in topographischer Hinsicht ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden auf.

Hinsichtlich der Archivfunktion des Bodens im Bereich Natur- und Kulturgeschichte liegt das Plangebiet gem. Digitaler Atlas Nord "Archäologie-Atlas" nicht in einem Archäologischen Interessensgebiet.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin als Brachfläche auf dem Betriebsgelände liegen. Zusätzliche Flächenversiegelungen würden nicht stattfinden.

Bewertung

Die Böden haben eine allgemeine Schutzwürdigkeit sowie eine anthropogene Überprägung. Sie haben demnach eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Boden durch die Planung beeinträchtigt wird.

Wasser - Grund- und Oberflächenwasser

Im Ergänzungsbereich selbst befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Auf dem Betriebsgelände befinden sich aber drei Teiche im Norden, Nordosten und im Südosten. Die Teiche werden allesamt erhalten.

Gemäß der Baugrunduntersuchung wurden Grundwasserstände zwischen 1,20 und 2,00 m unter Geländeoberkante festgestellt. Das Grundwasser steht demnach nicht oberflächennah an, da der mittlere Flurabstand mehr als 1,00 m beträgt. Es handelt sich bei den ermittelten Grundwasserständen um Stau- und Schichtenwasser.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Angaben aus der 'Geotechnischen Stellungnahme' nicht möglich. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über einen Versickerungsteich im Südosten des Plangebietes in das Grundwasser. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt. Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit der Böden nicht zu erwarten.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Versickerungsfähigkeit bleibt unverändert.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Wasser durch die Planung beeinträchtigt wird.

Klima, Luft

Das Plangebiet besteht aus dem Betriebsgelände einer bereits vorhandenen Seniorenresidenz. Bei dem Betriebsgelände sind umfangreiche Versiegelungen anzutreffen. Das Plangebiet wird von Park- und Gartenflächen mit umfangreichen Gehölzbeständen sowie von Stellplatz- und Rangierflächen eingenommen. Im Osten und Süden grenzen Waldflächen an. Wald- und Gehölzflächen dienen der Frischluftentstehung. Die geplanten Erweiterungen finden nur in einem kleinen Teilbereich des Betriebsgeländes statt. Dieser Bereich wurde bereits überwiegend durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan zum 1. Bauabschnitt bewertet. Es handelt sich um eine größtenteils brachliegende Fläche.

Die Bedeutung für das Lokalklima ist stark abhängig von der Größe der Flächen. Gerade für die Frischluftentstehung sind zudem die Größe der Bäume und die Größe der gesamten Oberfläche der Blätter relevant. Der Waldbestand im Plangebiet ist bedeutsam für das Lokalklima. Im Zuge des 1. BA wurden bereits 5 Bäume für die Feuerwehrumfahrt und das Gebäude beseitigt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden keine weiteren Bäume beseitigt werden müssen. Die vorhandenen Waldflächen bleiben ebenfalls erhalten und der 30 m Abstand wird in dem Bereich, wo der Neubau entstehen soll, eingehalten. Die Planung führt zu keinen Beeinträchtigungen in Bezug auf das Klima.

Da das Plangebiet ansonsten schon einen gewissen Versiegelungsgrad aufweist und zudem der überwiegende Baumbestand erhalten bleiben soll, ist die Bedeutung des Plangebietes für die Kaltluftentstehung als gering einzustufen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Lokalklimas.

Bewertung

Das Plangebiet hat in der Summe eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung beeinträchtigt wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um ein bereits bestehendes Betriebsgelände mit umfangreichen Versiegelungen. In den Randbereichen und zum Teil innerhalb des Geländes befinden sich Park- und Gartenflächen, die einer gärtnerischen Nutzung unterliegen. Auf dem gesamten Betriebsgelände befinden sich diverse Gehölze und Bäume. Im Osten und Süden des Betriebsgeländes grenzt Wald an. Die von der Erweiterung betroffene Fläche liegt im Nordwesten des Betriebsgeländes und derzeit größtenteils brach. Bis 2018 stockten hier Fichten, die im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn beseitigt wurden. Der brachliegende Bereich soll für die Errichtung der neuen Gebäude genutzt werden, wobei eines der beiden Gebäude bereits mit dem 1. Bauabschnitt genehmigt wurde. Zudem befinden sich auf der Erweiterungsfläche eine großgewachsene Rhododendronhecke sowie Garagen und Müllstellplätze, wovon letztere im Zuge des 1. Bauabschnittes bereits beseitigt wurden. Bäume sind im Bereich der Erweiterungsfläche nicht vorhanden. Die Bäume, die im Zuge der Feuerwehrumfahrt beseitigt werden mussten, sind bereits im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum 1. Bauabschnitt berücksichtigt und ausgeglichen worden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden keine weiteren Baumbeseitigungen notwendig.

Die Gehölze innerhalb des Plangebietes stellen geeignete Bruthabitate für verschiedene Tierarten dar. Die Auswirkungen auf die Tierarten sind genauer zu prüfen und Verbotstatbestände durch die Einhaltung von Fristen auszuschließen. Zur Beurteilung des Artenschutzes wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG von der 'ALSE GmbH Landschaftsarchitektur' im Mai 2020 erstellt. Der Artenschutzfachbeitrag (AFB) betrachtet lediglich den Bereich, auf dem die Erweiterungen stattfinden sollen. Der restliche Bereich des Plangebietes erfährt keine Änderungen. Er wird lediglich planerisch abgesichert. Die Ergebnisse des AFB sind im Kapitel 5.4 aufgezeigt.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche bietet weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitat für die hier und in der Umgebung vorkommenden Tierarten.

Bewertung

Der Waldabschnitt hat aufgrund seines Schutzstatus eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz und befindet sich anteilig innerhalb des Geltungsbereiches. Die Parkanlage mit ihrem umfangreichen Baumbestand im Norden des Plangebietes hat ebenfalls eine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Es ist vorgesehen, alle Bäume zu erhalten.

Die versiegelten Bereiche des Betriebsgeländes, die gärtnerisch genutzten Park- bzw. Rasenflächen sowie die brach liegende Fläche haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Planung beeinträchtigt wird.

Landschaftsbild

Die Erweiterung der Seniorenresidenz Lichtensee wird sich auf das Landschaftsbild nicht so stark auswirken, da es sich um ein bereits bestehendes Betriebsgelände handelt. Das Betriebsgelände ist als Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild zu sehen. Das Plangebiet ist bereits vollständig durch Wald- und Gehölzflächen eingegrünt. Es werden keine weiteren Maßnahmen zur Eingrünung notwendig.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es erfolgt keine Änderung.

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass sich die Erweiterung der Seniorenresidenz nicht gravierend auf das Landschaftsbild auswirken wird.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Landschaftsbild durch die Planung beeinträchtigt wird.

Mensch, menschliche Gesundheit

Die Erweiterung der Seniorenresidenz wird zu der Beseitigung eines Teils der Brachfläche führen. Die Erholungsfunktion für den Menschen wird zwar einerseits durch die Beseitigung der Fläche gemindert, andererseits wird durch die Erweiterung der Seniorenresidenz die Verfügbarkeit von Alten- und Pflegeplätzen erhöht. Außerdem werden durch die Erweiterung die Betriebsabläufe verbessert und bestehende Mängel behoben.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Erweiterungsfläche würde weiterhin als Brachfläche auf dem Betriebsgelände liegen.

Bewertung

Die Erweiterung der Seniorenresidenz wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Mensch durch die Planung beeinträchtigt wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich denkmalgeschützte Bereiche. Aus diesem Grund sind das Haupthaus sowie der Garten im Süden und zum Teil im Norden des Plangebietes als Denkmal gekennzeichnet.

Im Rahmen von Erdarbeiten ist § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den

Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

Fläche

Im vorliegenden Fall werden Freiflächen in Anspruch genommen. Diese befinden sich jedoch innerhalb des Betriebsgeländes.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es würde keine Inanspruchnahme von Freiflächen erfolgen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

C) Kurzzusammenfassung

Die Erweiterung der Seniorenresidenz bedingt eine zusätzliche Bodenversiegelung bzw. einen damit verbundenen Freiflächenverbrauch innerhalb des Betriebsgeländes. Im Bereich des geplanten Neubaus wird der Waldabstand von 30 m eingehalten.

5.3. Ermittlung des Eingriffs - Anwendung der Eingriffsregelung

Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Erweiterung der Seniorenresidenz Lichtensee vorgesehen. Die äußere Erschließung ist vorhanden und ändert sich nicht. Neue Stellplatzflächen und eine Zufahrt für die Feuerwehr werden bzw. wurden bereits mit dem 1. Bauabschnitt errichtet, ebenso wie Stellplätze für Müllgefäße sowie ein Geräteschuppen. Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird lediglich die Erweiterung des Gebäudekomplexes aus dem 1. Bauabschnitt geplant und mit Baugrenzen versehen. Zudem wird der vorhandene Bestand durch enggezogene Baufenster abgesichert.

Schutzgut Boden

Durch die Planung werden umfangreiche Flächenversiegelungen durch den Bau des neuen Gebäudes mit seiner Freianlage vorbereitet.

1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelung

Da es sich bei der Erweiterung nur um einen kleineren Bereich des gesamten Betriebsgeländes handelt, sind bereits versiegelte Bereiche entsprechend zu berücksichtigen. Die Flächen wurden mit Hilfe der Vermessungsgrundlage sowie des Lageplans der Architekten ermittelt.

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

Flächengröße des SO: 8.556 m²

GRZ I: $8.556 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 5.134 \text{ m}^2$
+ Überschreitung bis zu GRZ 0,9

→ GRZ I und II: $8.556 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,9 = 7.706 \text{ m}^2$

GRZ I und II	7.706 m ²
./.. bereits vorhandene Versiegelungen innerhalb des SO	4.978 m ²
./.. Versiegelung durch 1. BA	1.571 m ²
Zulässige zusätzliche Versiegelungen	1.157 m ²

Insgesamt weist das 'Sonstige Sondergebiet' eine Größe von ca. 8.556 m². Bei einer GRZ von 0,6 dürfen damit 5.134 m² mit hochbaulichen Anlagen überbaut werden. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass insgesamt (GRZ I und II) 7.706 m² versiegelt werden dürfen. Insgesamt sind innerhalb der SO-Fläche bereits ca. 4.978 m² bebaut oder versiegelt, weitere 1.571 m² sind durch den 1. Bauabschnitt, der im Rahmen eines separaten Bauantrages gestellt wurde, betroffen und bereits ausgeglichen. Diese Versiegelungen sind bereits bei der Betrachtung der Neuversiegelungen von der zulässigen Versiegelung abzuziehen (vgl. Rechnung oben). Die Versiegelungen innerhalb der Grünflächen sind in dieser Berechnung nicht enthalten. Sie sind bereits vorhanden und genießen Bestandsschutz.

Insgesamt werden daher 1.571 m² neu versiegelt

Summe der zusätzlichen Flächenversiegelungen im SO: 1.571 m²

Versiegelungen innerhalb der Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' im Norden des Plangebietes sind Versiegelungen durch die Verkehrsflächen (Zufahrt und Feuerwehrzufahrt) mit einer Gesamtfläche von max. 1.000 m² zulässig.

Um eine Erschließung des Plangebietes sowie das Erreichen der Feuerwehr zu gewährleisten, wird es erforderlich, Verkehrsflächen innerhalb der Grünfläche im Norden zu errichten.

Versiegelungen gesamt:	1.000 m ²
<u>./.. bereits vorhandene Verkehrsfläche</u>	<u>650 m²</u>
Zulässige Neuversiegelungen auf der Grünfläche im Norden	350 m ²

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' im Süden und Osten des Plangebietes sind Versiegelungen durch die Fußwege mit einer Gesamtfläche von max. 1.000 m² zulässig.

Um die Nutzung des Gartens auch mit Rollstühlen und Gehwagen zu gewährleisten, wird es erforderlich, Fußwege innerhalb der Grünflächen im Süden und Osten zu errichten.

Versiegelungen gesamt:	1.000 m ²
<u>./.. bereits vorhandene Fußwege</u>	<u>851 m²</u>
Zulässige Neuversiegelungen auf der Grünfläche im Norden	149 m ²

Summe der zusätzlichen Flächenversiegelungen in den Grünflächen: 499 m²

Summe der zusätzlichen Flächenversiegelungen insgesamt: 2.070 m²

2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Die 'Geotechnische Stellungnahme' des Ingenieurbüros Höppner, 2017, kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist. Das Oberflächenwasser muss daher gesammelt werden. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über einen Versickerungsteich im Südosten des Plangebietes in das

Grundwasser. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht erkennbar.

Schutzgut Klima/Luft

Die Erweiterung der Seniorenresidenz Lichtensee und die damit verbundenen zusätzlichen Flächenversiegelungen werden keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verlust von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Brach-/Gartenfläche

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

Beeinträchtigung von geschützten Tierarten (Artenschutz)

Auf den Artenschutz wird in Kap. 5.4 eingegangen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden sich nicht erheblich negativ auf das Landschaftsbild auswirken, da das Betriebsgelände bereits als Vorbelastung angesehen werden kann. Zudem ist das gesamte Betriebsgelände von Wäldern und Gehölzen eingefasst. Eine zusätzliche Eingrünung wird nicht erforderlich.

5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Erweiterungen 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte bereits im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP). Hier erfolgte auch bereits die Aufnahme der daraus resultierenden Maßnahmen und Fristen. Im Folgenden wird daher das Kapitel 'Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG' aus dem LBP übernommen, da im Rahmen des Bebauungsplanes keine darüber hinausgehenden Maßnahmen und Fristen erfolgen. Die vorgegebenen Maßnahmen werden in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Da es auf dem Betriebsgelände zahlreiche Grünstrukturen gibt und Wald an das Gelände angrenzt, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von der ALSE GmbH im Mai 2020 erstellt. Im Januar 2021 erfolgte dann eine Kurzstellungnahme zu weiteren Untersuchungen der Fledermäuse und Haselmäuse. Es ergab sich nach der Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Mai 2020, dass eine Feuerwehrezufahrt geplant wird und dadurch 4 Bäume beseitigt werden müssen. Auch steht ein Baum im Bereich des Baufensters des 1. Bauabschnittes und wird voraussichtlich Schaden nehmen. Diese Bäume wurden im Zuge der Nachbetrachtung untersucht (vgl. Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung der Seniorenresidenz Lichtensee, erstellt am 13.01.2021 von der ALSE GmbH).

Der Fachbeitrag aus Mai 2020 gelangt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtliche Relevanz besteht hinsichtlich streng geschützter Pflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Fischotter, der Amphibien, der Reptilien, der Insekten und der Gast- und Rastvögel.

A) Säugetiere

Fledermäuse

Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag können im Plangebiet potentiell 15 Fledermausarten vorkommen. Ein Abgleich mit Verbreitungskarten zeigt, dass ein Vorkommen von insbesondere 7 Fledermausarten anzunehmen ist. Es handelt sich um die folgenden Arten:

Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*)

Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)

Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*)

Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacina*)

Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)

Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*)

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

Zweifarb-Fledermaus (*Vespertilio murinus*)

Die fettgedruckten Arten sind dabei die 7 anzunehmenden Arten im Plangebiet.

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten (für nähere Details vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 13. Mai 2020, erstellt von der ALSE GmbH, S. 14 ff).

"Mittels Potentialanalyse gilt es nun zu überprüfen, ob durch das Vorhaben ein Tötungsrisiko für einzelne Tiere besteht oder ob im Untersuchungsgebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Jagdhabitats oder Flugrouten gestört oder zerstört werden könnten. Im und unmittelbar am Rande des Untersuchungsgebietes befinden sich große und alte Laubbäume, die potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse bereitstellen. Die im Süden des Untersuchungsgebietes liegenden Garagen besitzen keine potentiell für Fledermäuse nutzbaren Quartierstrukturen. Es wurden keine Spuren (Kot, Körperfettverfärbungen, Fraßreste) gefunden, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen.

Das Untersuchungsgebiet besitzt die Eigenschaften eines Teilbereiches eines großräumigen Nahrungsnetzes. Es ist davon auszugehen, dass der Schwerpunktbereich dieses großräumigen Nahrungsnetzes sich im weiter südlich liegenden Wald, im Verbund mit den im NSG Hoisdorfer Teiche liegenden Gewässern, befindet. Dieser kleinräumige Teilbereich ist nicht zur Erhaltung von funktionsfähigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten notwendig.

Die westlich des Untersuchungsgebietes liegende Gehölzreihe sowie der Waldrand in Verbindung mit der Rhododendronhecke im Osten können, insbesondere von Fledermäusen, die weiter nördlich ihre Quartiere haben, als Flugroute für Transferflüge zum Jagdhabitat genutzt werden." (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 13. Mai 2020, erstellt von der ALSE GmbH, S. 15).

Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

"Entsprechend der Verbreitung der 15 in Schleswig-Holstein vorkommenden Fledermausarten ist insbesondere für 7 Fledermausarten ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet anzunehmen. Das Untersuchungsgebiet erfüllt in Bezug auf Fledermäuse die Funktion als Quartierstandort in Großbäumen, als Flugroute sowie als Teilbereich eines großräumigen Nahrungshabitats. Bei der Entfernung von Bäumen können Fledermausindividuen, die sich in Baumquartieren aufhalten, getötet werden. Zur Vermeidung sind vor dem Fällen im Herbst (September - Oktober) die Bäume durch einen Fachgutachter auf potentielle Quartiere und eine Besiedelung dieser zu überprüfen. Ist ein potentielles Quartier nicht besiedelt, so ist es unverzüglich zu verschließen, um eine Besiedelung auszuschließen. Ist das Quartier besiedelt, so ist das Quartier nach dem abendlichem Ausflug der Fledermäuse und anschließender gründlichen Untersuchung mittels eines Endoskops bei sicherem Nichtbesatz zu verschließen. Sollten sich dennoch weiterhin Tiere in dem Quartier befinden, so ist das Quartier mit einer Reuse auszustatten, die einen Ausflug ermöglicht, aber einen erneuten Einflug verhindert. Für jeden zu fällenden Baum mit einem Stammdurchmesser von < 50 cm, der eine potentielle Quartierstruktur besitzt, sind vor der Fällung 5 als Wochenstube geeignete Fledermauskästen an den

umliegenden Bäumen zu montieren. Für jeden zu fällenden Baum mit einem Stammdurchmesser von $\geq 50\text{cm}$, der eine potentielle Quartierstruktur besitzt, sind vor der Fällung 5 als Winterquartier geeignete Fledermauskästen an den umliegenden Bäumen zu montieren. Zur Störungsminimierung von Fledermäusen durch Außenbeleuchtungen sind außerdem nur gezielt auf die Fläche ausgerichtete insektenfreundliche Beleuchtungen, wie z. B. warmweiße LED-Lampen, zulässig. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen, die in die umgebenden Gehölzstrukturen abstrahlen, sind unzulässig." (Vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 13. Mai 2020, erstellt von der ALSE GmbH, S. 26.)

Im Januar 2021 wurden die 5 zu fällenden Bäume auf Besatz von Fledermäusen überprüft bzw. darauf untersucht, ob sich die Bäume als Fledermausquartier eignen. Die Überprüfung erfolgte anhand der Nummerierung aus dem Fällantrag (vgl. Abb. 6).

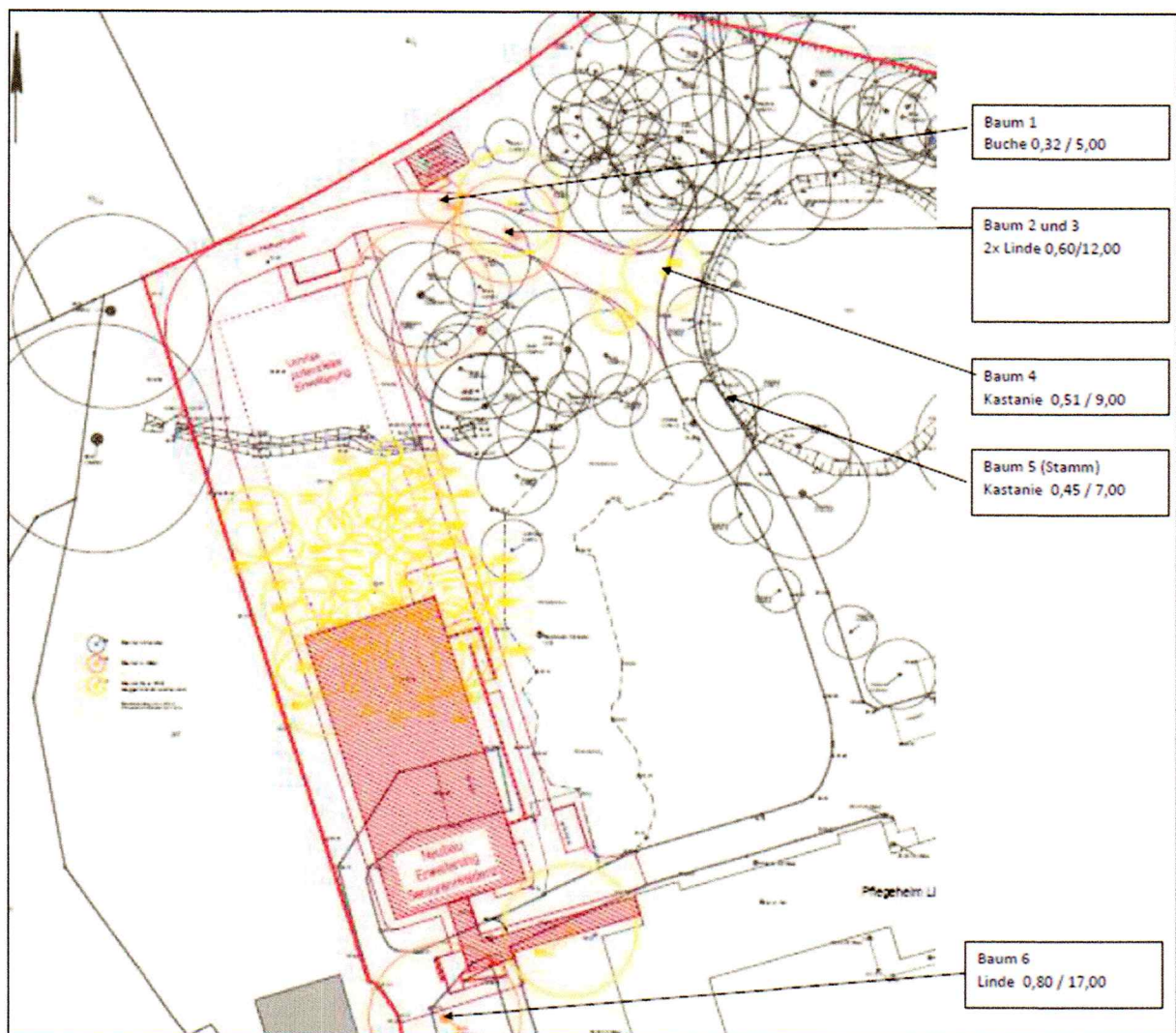


Abb. 5: Zu fällende Bäume gem. Fällantrag (Quelle: INP Control GmbH)

Die Untersuchung gelangt zu folgendem Ergebnis (vgl. Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung der Seniorenresidenz Lichtensee, erstellt am 13.01.2021 von der ALSE GmbH):

- Baum 1: "Keine gesonderten Maßnahmen erforderlich."
- Baum 2: "Aufgrund der Ausformung des Astloches ist anzunehmen, dass es als Fledermausquartier und Vogelbrutstätte ungeeignet ist. Die nach oben gewandte Öffnung bewirkt eine Durchfeuchtung der Höhlung und bietet Prädatoren einfache Zugriffsmöglichkeiten, weswegen sie als für Fledermäuse potentiell ungeeignet betrachtet wird."
- Baum 3: "Keine gesonderten Maßnahmen erforderlich."
- Baum 4: "Keine gesonderten Maßnahmen erforderlich."
- Baum 5: Durch diesen LBP nicht betroffen → Sturmschaden an anderer Stelle des Grundstücks
- Baum 6: "Anhand des Kriteriums des anliegenden Stammdurchmessers kann lediglich Loch Nr. 3 als mögliches Winterquartier für Fledermäuse in Betracht gezogen werden. Aufgrund dessen Ausformung ist aber anzunehmen, dass es als Fledermausquartier ungeeignet ist. Die nach oben gewandte Öffnung bewirkt eine Durchfeuchtung der Höhlung und bietet Prädatoren einfache Zugriffsmöglichkeiten, weswegen sie als für Fledermäuse potentiell ungeeignet betrachtet wird. Die nicht einsehbaren Astlöcher befinden sich in Stammbereichen kleiner als 0,5 m, weshalb hierfür potentielle Sommerquartiere angenommen werden müssen. Deshalb sind 5 als Wochenstuben geeignete Fledermauskästen an umliegenden Bäumen zu montieren."

Haselmaus

Gemäß des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom Mai 2020 sind im Untersuchungsgebiet potentiell für die Haselmaus nutzbare Strukturen in Form des Waldes im Nordosten sowie in Form der Brombeerflur im Norden vorhanden. "In der Brombeerflur im Norden konnten keine artspezifischen Spuren der Haselmaus gefunden werden. Der Wald im Nordosten ist potentiell als Haselmaushabitat geeignet. Da bisher keine Untersuchung in diesem Bereich durchgeführt wurde, ist ein Haselmausvorkommen zunächst anzunehmen. Die westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Gehölzreihe ist in ihrer Ausprägung eher licht und durch ihre Lage an einer Niederung nur sehr bedingt als Haselmaushabitat geeignet. Es wurden dort keine Hinweise auf eine Besiedelung der Art festgestellt." (Für nähere Details, vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 13. Mai 2020, erstellt von der ALSE GmbH, S. 12 und 13.)

Die Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung der Seniorenresidenz Lichtensee, erstellt am 13.01.2021 von der ALSE GmbH, führt aus, dass sich in der näheren Umgebung der 6 zu fällenden Bäume keine für Haselmäuse geeigneten Strukturen für den Winterschlaf befinden. "Potentiell geeignete Strukturen befinden sich auf der Brachfläche in den Totholzhaufen sowie an den Baumstümpfen. Eine Suche nach Fraßspuren und Kobel im Bereich des Waldes und der Brachfläche lieferte keine Hinweise auf ein Vorkommen von Haselmäusen."

Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

"Um eine Tötung von Haselmausindividuen zu vermeiden, sind die Gehölze, einschließlich der Brombeeren auf der Brachfläche, während der Winterschlafphase

(saisonal unterschiedlich, ca. Oktober bis Ende April) der Haselmäuse händisch, ohne Befahren mit schwerem Gerät, zurückzuschneiden. Ein Befahren der Fläche sowie ein Entfernen der Baumstubben ist dann ab Ende der Überwinterungsphase (Ende April / Mai) möglich. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Haselmäuse in die umgebenden Randbereiche zurückziehen, wenn sie aus dem Winterschlaf erwachen." (Vgl. Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zur Erweiterung der Seniorenresidenz Lichtensee, erstellt am 13.01.2021 von der ALSE GmbH, S. 16.)

B) Europäische Vögel

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Habitatstrukturen 41 Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. "Die meisten Arten gehören zu den verbreiteten, häufigen und ungefährdeten Arten in Schleswig-Holstein. Aber es können auch einige wenige Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet vorkommen, die in der Roten Liste Schleswig-Holsteins auf der Vorwarnliste oder als gefährdet gelistet sind. Alle Brutvogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten besonders oder streng geschützt. Gemäß LBV (2016) ist für den Trauerschnäpper eine artspezifische Einzelfallbewertung im Rahmen der Konfliktanalyse (Kapitel 4) erforderlich."

Von den 41 Arten stehen die folgenden Arten auf der Roten Liste Deutschlands (D) bzw. Schleswig-Holsteins (SH) auf der Vorwarnliste (V) oder gelten als gefährdet (3):

Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), 3 D
Feldsperling (*Passer montanus*), V D
Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), V D
Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), V D
Grünspecht (*Picus viridis*), V SH
Kuckuck (*Cuculus canorus*), V SH und D
Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*), 3 SH und D

Außerdem stehen die Türkentaube, die Stockente, die Ringeltaube, die Elster und der Eichelhäher im Anhang der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

"Das Untersuchungsgebiet bietet Vögeln unterschiedlicher Gilden (Gehölzfreibrüter, Gehölzhöhlenbrüter, Nischenbrüter) einen geeigneten Brutplatz. Um eine Tötung von besonders und streng geschützten Brutvögeln - auch in ihren unbeweglichen Entwicklungsformen (Eier und Jungvögel) - zu verhindern, ist die Beseitigung von Gehölzen (Bäume, gehölzbegleitender Saum am Überlauf sowie der gesamte Bereich nördlich des Überlaufs) nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. Oktober und dem 15. Oktober (verkürzter Zeitraum durch sonst entstehenden Konflikt mit Vermeidungsmaßnahmen der Haselmaus) zulässig. Vor Abbruch der Garagen und Beseitigung der mit diesen in Zusammenhang stehenden Strukturen ist durch ein Fachgutachter zu überprüfen, ob diese Strukturen als Nistplatz genutzt werden. Sofern keine Brut- und Aufzuchtaktivitäten festgestellt werden, können diese

Strukturen abgebrochen / entfernt werden, ansonsten sind die individuellen Brut- und Aufzuchtzeiten der festgestellten Art zu berücksichtigen.

Um die Wahrscheinlichkeit einer Kollision von Vögeln an Verglasungen zu reduzieren, sind Verglasungen über Eck, Verglasungen ohne Rahmen sowie spezielle Gläser, wie beispielsweise manche Wärme- oder Sonnenschutzgläser mit deutlich verringerter Lichttransmission, zu vermeiden.

Bei der Beseitigung von Bäumen oder der Garagen samt dazugehöriger Strukturen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Trauerschnäppers zerstört oder beschädigt werden. Da es sich beim Trauerschnäpper um keine flächig vorkommende und ungefährdete Art handelt, sind insgesamt 10 für Höhlenbrüter geeignete Nistkästen im räumlichen Umfeld an Bäumen zu montieren. Die Ersatzmaßnahmen sind vor Beginn der kommenden Brutvogelsaison durchzuführen." (Vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 13. Mai 2020, erstellt von der ALSE GmbH, S. 26/27.)

Fazit

Wenn die genannten Fristen sowie Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Arten.

Die Eingriffsfristen sind bereits im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes aufgeführt und erläutert worden. Sie haben weiterhin Bestand. Generell gilt, dass aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig sind. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

A) Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Durch die Planung werden zusätzliche Flächenversiegelungen durch die Errichtung weiterer Gebäude mit Freiflächenanlagen vorbereitet. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen wird es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen kommen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen

Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar, die gemäß § 15 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über einen Versickerungsteich im Südosten des Plangebietes in das Grundwasser. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt.

Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Schutzgut Klima und Luft

Die Beseitigung von Brach- und Gartenflächen hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima und Luft'.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planung ist ein das Betriebsgelände der Seniorenresidenz Lichtensee betroffen. Von Erweiterungen betroffen ist jedoch nur ein Teilbereich. In dem betroffenen Bereich sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Die Fläche wird derzeit als Garten- bzw. Abstellfläche genutzt. In diesem Bereich ist außerdem bereits der 1. Bauabschnitt geplant, der u. a. eine Zufahrt für die Feuerwehr vorsieht. Diese Eingriffe sind jedoch durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan bereits ermittelt und ausgeglichen. Es ist davon auszugehen, dass weitere im Verhältnis kleinere Erweiterungsvorhaben keine Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenlebensräume haben werden, wenn die Fristen, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen aus Kapitel 5.4 beachtet werden, sofern sie nicht schon im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum 1. Bauabschnitt umgesetzt wurden.

Da sich im Plangebiet die Kulturdenkmale Ötjendorfer Landstraße 19, Sommersitz Waldfrieden/Landhaus Lichtensee mit ehem. Villengarten, Vorplatz, Bassin und Rosskastanienalleen handelt, kann der Waldabstand nicht überall eingehalten werden, da diese Kulturdenkmale geschützt werden sollen. Damit keine neuinzukommenden Gebäude in diesem Bereich entstehen, werden anstelle von Baugrenzen Baulinien festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Betriebsgelände besteht bereits, weshalb es als Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild zu sehen ist. Da nun aber weitere Erweiterungen durchgeführt werden, entsteht eine bauliche Verdichtung, die sich auf das Landschaftsbild auswirkt. Da das Plangebiet von Wald- und Gehölzflächen eingfasst ist, die erhalten werden. Die Bäume im Bereich der Zufahrt außerhalb des Waldes sowie die Rhododendronhecken sind zu erhalten. Die Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Eine zusätzliche Eingrünung ist daher nicht erforderlich.

Schutzgut Mensch

Es ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Betriebsgelände einwirken, als auch, indem sie vom Betriebsgelände ausgehen. Die Erweiterungen werden zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das 'Schutzgut Mensch' führen. Es ist absehbar, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der 'Ötjendorfer Landstraße' bzw. auf der 'Waldstraße' in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht so erheblich sein wird, dass Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte überschritten werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner dieser Straße können ausgeschlossen werden. Es ist außerdem mit einer positiven Auswirkung auf das Schutzgut Mensch zu rechnen, da weitere Pflegeplätze geschaffen und die Betriebsabläufe optimiert werden.

Das Plangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich denkmalgeschützte Bereiche. Aus diesem Grund sind das Haupthaus sowie der Garten im Süden und zum Teil im Norden des Plangebietes als Denkmal gekennzeichnet.

Im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt,

und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Schutzgut Fläche

Es handelt sich um die Erweiterung der Seniorenresidenz Lichtensee auf dem bestehenden Betriebsgelände. Zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft werden nicht in Anspruch genommen, jedoch werden Freiflächen des Betriebsgeländes genutzt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen.

Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)

Es ist im Vorfeld des Baus mit der Baufeldräumung zu rechnen.

Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Während der Bauphase ist mit erheblichen Fahrzeugbewegungen im Gelände zu rechnen. Dies kann zu Geräuschentwicklungen führen. Zudem werden umfangreiche Versiegelungen stattfinden. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen wird es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen kommen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen.

Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Damit während der Baumaßnahmen keine weiteren Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu berücksichtigen.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen, wie z. B. Außenwandleuchten, überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima

Durch die Planung entstehen keine besonderen klimaschädigenden Auswirkungen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es sind derzeit keine besonderen Verfahren und Stoffe bekannt.

Die Beleuchtungsanlagen, die während des Baus eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Eine Senioreneinrichtung birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befindet sich kein Störfallbetrieb, der auf das Plangebiet einwirken könnte.

Kumulierung mit benachbarten Nutzungen und Vorhaben

Mit benachbarten Nutzungen sind derzeit keine Kumulationen ersichtlich.

B) Kurzzusammenfassung

Die Planung wird zu der Beseitigung eines als Rasen- bzw. Abstellfläche genutzten Bereichs führen. Zudem werden umfangreiche Flächenversiegelungen durch den Bau der Gebäude sowie der Außenanlagen hervorgerufen. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Das Haupthaus sowie der südliche Gartenbereich sind als Denkmal gekennzeichnet.

Beim Umgang mit dem Boden sind die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731, zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN-Norm 18920 zu beachten.

Es erfolgt ein Freiflächenverbrauch innerhalb des Betriebsgeländes.

5.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

a) Vermeidungsmaßnahmen

- Artenschutzrechtliche Belange sind in Form von Bauzeitenregelungen sowie durch Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen.
- Es werden keine weiteren Gehölze beseitigt.
- Mit dem Hinweis auf die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 wird der Schutz des Oberbodens gewährleistet.
- Mit dem Hinweis auf die DIN-Norm 18920 wird der Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gewährleistet.
- Mit dem Hinweis auf die Auflockerung des Unterbodens vor dem Auftrag des Oberbodens und der Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse vor dem Befahren des Bodens wird der verbleibende Bodenbereich weiter geschützt.
- Weiterer Bodenschutz wird erreicht durch die Aufnahme der Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 im Falle eines Bodenauftrags von anderer Stelle.

b) Minimierungsmaßnahmen

- Es wird ein Standort genutzt, der aufgrund der Lage auf dem Betriebsgelände der Seniorenresidenz Lichtensee sowie aufgrund der überwiegenden Nutzung als Abstellfläche als vorbelastet anzusehen ist.

5.7 Ausgleichsmaßnahmen

**Ausgleichsmaßnahme 1 - Nutzung des Ökokontos Feldhorst im Kreis Stormarn (Az.: 623-86/4-093/1); Gemarkung Rehhorst, Flur 1, Flurstücke 30, 36/1 und 36/2 sowie Gemarkung Havighorst, Flur 3, Flurstück 102
Fläche: 1.035 m²**

Es fallen 1.035 m² Ausgleich für neu hinzukommende Flächenversiegelungen an. Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird dem Ökokonto Feldhorst im Kreis Stormarn (Az.: 623-86/4-093/1) zugeordnet. Das Ökokonto liegt in der Gemeinde Rehhorst, Gemarkung Rehhorst, Flur 1, Flurstücke 30, 36/1 und 36/2 sowie in der Gemeinde Feldhorst, Gemarkung Havighorst, Flur 3, Flurstück 103. Es handelt sich um Acker- und Intensivgrünlandflächen. Ziele der Ökokontomaßnahmen sind gemäß Genehmigungsbescheid "die Schaffung von Amphibienlebensräumen durch Entwicklung extensiven Grünlandes und Anlage dreier Tümpel; Schaffung von Knickverbindungen durch Neuanlage von Knicks, Schaffung vielfältiger und

kleinteiliger Lebensräume und vielfältig strukturierter Lebensräume durch Anlage einer Blumenwiese, zweier Streuobstwiesen, temporärer Überflutungsbereiche sowie ufergestaltende Maßnahmen."

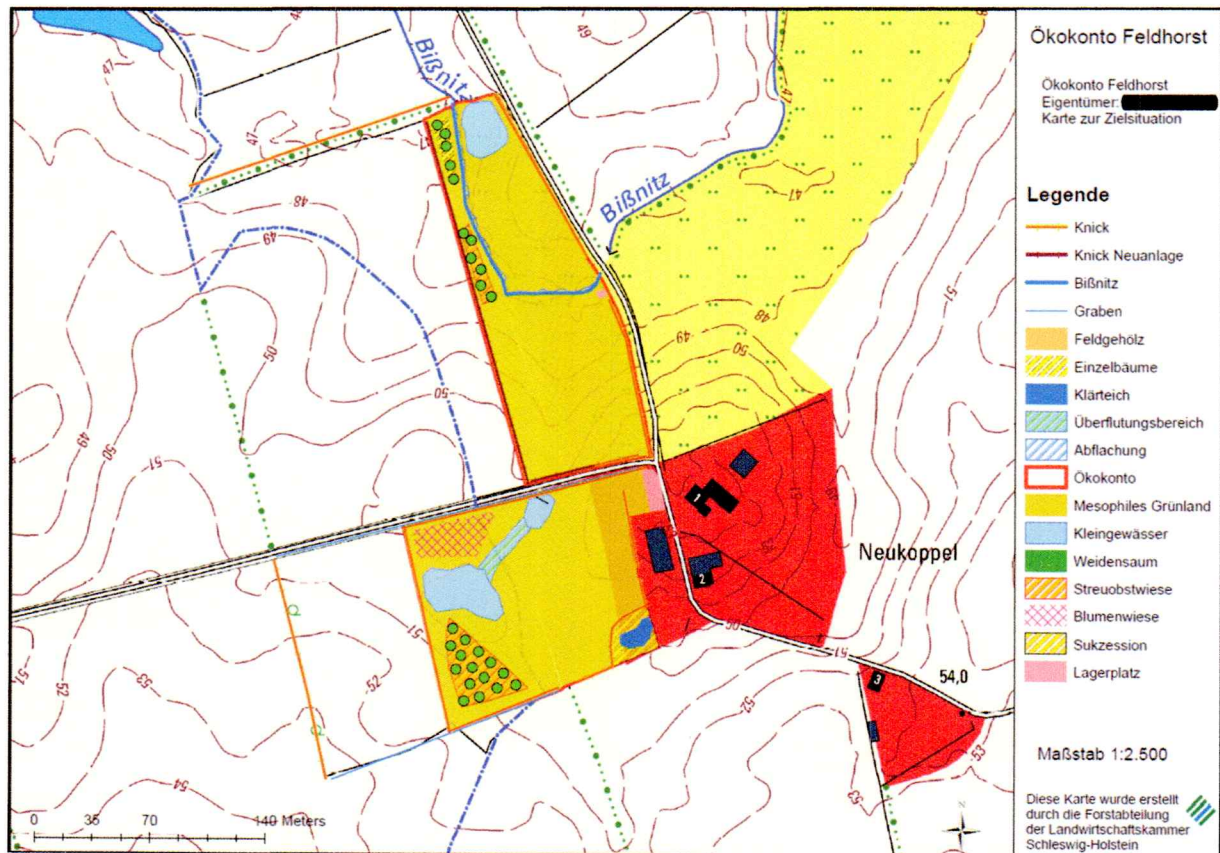


Abb. 6: Karte zur Zielsituation des Ökokontos Feldhorst (Quelle: Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein)

5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2023 außer Kraft treten.

Schutzgut Boden

Die Flächenversiegelungen sind laut den *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Für die Flächenversiegelung ergibt sich daher ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.035 m² (2.070 m² x 0,5) für Vollversiegelungen.

Der erforderliche Ausgleich von 1.035 m² wird dem Ökokonto Feldhorst im Kreis Stormarn (Az.: 623-86/4-093/1) zugeordnet.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden Lehmböden trägt das Niederschlagswasser, das in den Boden einsickert, nicht zur Grundwasserneubildung bei. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über einen Versickerungsteich im Südosten des Plangebietes in das Grundwasser. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt. Für das Grundwasser ergeben sich daher keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Gemäß dem Runderlass stellen Beseitigungen von 'Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz' keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' dar. Die Beeinträchtigungen gelten deshalb mit den Ausgleichsmaßnahmen, die für das Schutzgut 'Boden' und der Neuanpflanzung der Laubgehölze erbracht werden, als ausgeglichen, wenn diese auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' hat. Diese Bedingung ist vorliegend erfüllt.

Landschaftsbild

Das Betriebsgelände besteht bereits, weshalb es als Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild zu sehen ist. Da nun aber Erweiterungen durchgeführt werden, entsteht eine bauliche Verdichtung, die sich auf das Landschaftsbild auswirkt. Da das Plangebiet von Wald- und Gehölzflächen eingefasst ist, die erhalten werden, ist eine zusätzliche Eingrünung nicht erforderlich.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Eingriff	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- pflichtige Fläche	Ausgleichs- Fläche
Schutzgut Boden <u>Flächenversiegelungen</u> Vollversiegelungen (neu hinzukommende) <div style="text-align: right;">2.070 m²</div>	1 : 0,5	1.035 m ²	Schutzgut Boden <u>Ausgleichsmaßnahme 1</u> Nutzung Ökokonto Feldhorst im Kreis Stormarn (Az.: 623- 86/4-093/1) <div style="text-align: right;">Fläche: 1.035 m²</div>
-----		-----	-----
Summe Schutzgut Boden		1.035 m²	1.035 m²

Die Eingriffe werden durch die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

5.9. Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches

Da es sich um einen bestehenden Betrieb handelt, müssen die Erweiterungen an den Ablauf des Betriebes angepasst werden. Zudem wurde bereits eine Erweiterung in einem 1. Bauabschnitt genehmigt. Da sich Waldflächen im Osten und Süden des Betriebsgeländes befinden, wurde im Vorfeld der Planung mit den entsprechenden Behörden der Standort der Erweiterung besprochen. Aus diesem Grund gibt es nur diese Variante innerhalb des Betriebsgeländes.

b) Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches

Es soll eine bestehende Seniorenresidenz erweitert werden. Da es sich um ein bereits bestehendes Betriebsgelände handelt, gibt es auch keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten außerhalb des Betriebsgeländes.

5.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Erweiterung der Seniorenresidenz erfolgen erhebliche Flächenversiegelungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben werden. Das Landschaftsbild wird baulich verdichtet, jedoch werden keine weiteren Gehölzbestände beseitigt, weshalb das Plangebiet weiterhin vollständig eingegrünt bleibt.

5.11 Zusätzliche Angaben

5.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurde eine Vermessergrundlage von dem Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth Vermessung am 16.05.2017 angefertigt. Außerdem wurde ein Lageplan von der MILKOWEITARCHITEKTEN, COHRS PLAASCH GbR am 03.04.2020 angefertigt und am 03.09.2020 überarbeitet.

Zur Beurteilung des Artenschutzes wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Mai 2020 sowie eine Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme im Januar 2021 von der ALSE GmbH erstellt.

Die Bodenverhältnisse wurden mittels einer 'Geotechnischen Stellungnahme' zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen vom Ingenieurbüro Höppner, 2017, beurteilt.

Weitere technische Verfahren wurden nicht angewandt.

5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

5.11.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die Erweiterung der Seniorenresidenz Lichtensee wird zu weiteren Flächenversiegelungen führen. Nachdem die Flächenversiegelungen erfolgt sind, ergeben sich durch diese keine weitergehenden Auswirkungen für die Umwelt. Ein Monitoring für diese Bereiche ist nicht erforderlich.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

5.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist vorgesehen, nachdem der 1. Bauabschnitt genehmigt wurde, nun weitere Erweiterungen vorzunehmen. Mit dem Vorhaben werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet. Die Vollversiegelungen sind dabei im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen.

Der erforderliche Ausgleich von 1.035 m², der für das Schutzgut 'Boden' zu leisten ist, wird dem Ökokonto Feldhorst im Kreis Stormarn (Az.: 623-86/4-093/1) zugeordnet.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Fristen, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen einzuhalten. Ein Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht erforderlich, da das Betriebsgelände bereits vollständig eingegrünt ist.

5.13 Referenzen

ALSE GMBH

- Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Mai 2020
- Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme, Januar 2021

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/
- <https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/1.html>

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO)

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, 2006

DIN-NORMEN

- 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', 2014
- 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten', 2018
- 19731 'Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial', 1998

GEMEINDE HOISDORF

- Landschaftsplan der Gemeinde Hoisdorf, 1996
- 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, 2019

HEKUMA INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

- Entwässerungsgesuch, Grundriss Kellergeschoss, Grundleitungsplan, Stand 20.04.2020

INGENIEURBÜRO HÖPPNER

- Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, August 2017

KREIS STORMARN

- Anerkennungsbescheid für die Einrichtung des Ökokontos in der Gemeinde Rehhorst und Feldhorst, Az.: 623-86/4-093/1, 18.09.2015

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME

- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil B Bodenart, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016
- Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1 : 250.000 - Teil A Bodentyp, herausgegeben vom - Geologischer Dienst - Flintbek 2016

LANDESREGIERUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19.11.2019, <http://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/jportal/?quelle=jlink&query=NatSchG+SH&psml=bsshoprod.psml&max=true>
- Geodateninfrastruktur Schleswig-Holstein, Digitaler Atlas Nord, <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de>
<https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/INSPIRE/index.html?lang=de>

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER SCHLESWIG-HOLSTEIN

- Konzept für die Bildung eines Ökokontos in Feldhorst/Havighorst, Februar 2015

MILKOWEITARCHITEKTEN, COHRS PLAASCH GbR

- Kartengrundlagen, Lageplan und Querschnitt, Juni 2020
- Kartengrundlagen, Lageplan und Querschnitt, September 2020

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN:

- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, 1999

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME:

- Naturschutzrecht für Schleswig-Holstein, 2016
- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, 2013 gemeinsam herausgegeben mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG:

- Landwirtschafts- und Umweltatlas, <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn (2020)

SPRICK & WACHSMUTH VERMESSUNG

- Vermessergrundlage, Mai 2017

VERLAG C. H. BECK OHG

- Baugesetzbuch; mit Änderungen durch das Baulandmobilisierungsg, 52. Auflage, 2021

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf hat diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 in ihrer Sitzung am 24. Oktober 2022 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Hoisdorf, den 23. Nov. 2022



Dieter Schippmann
**Dieter Schippmann
(Bürgermeister)**