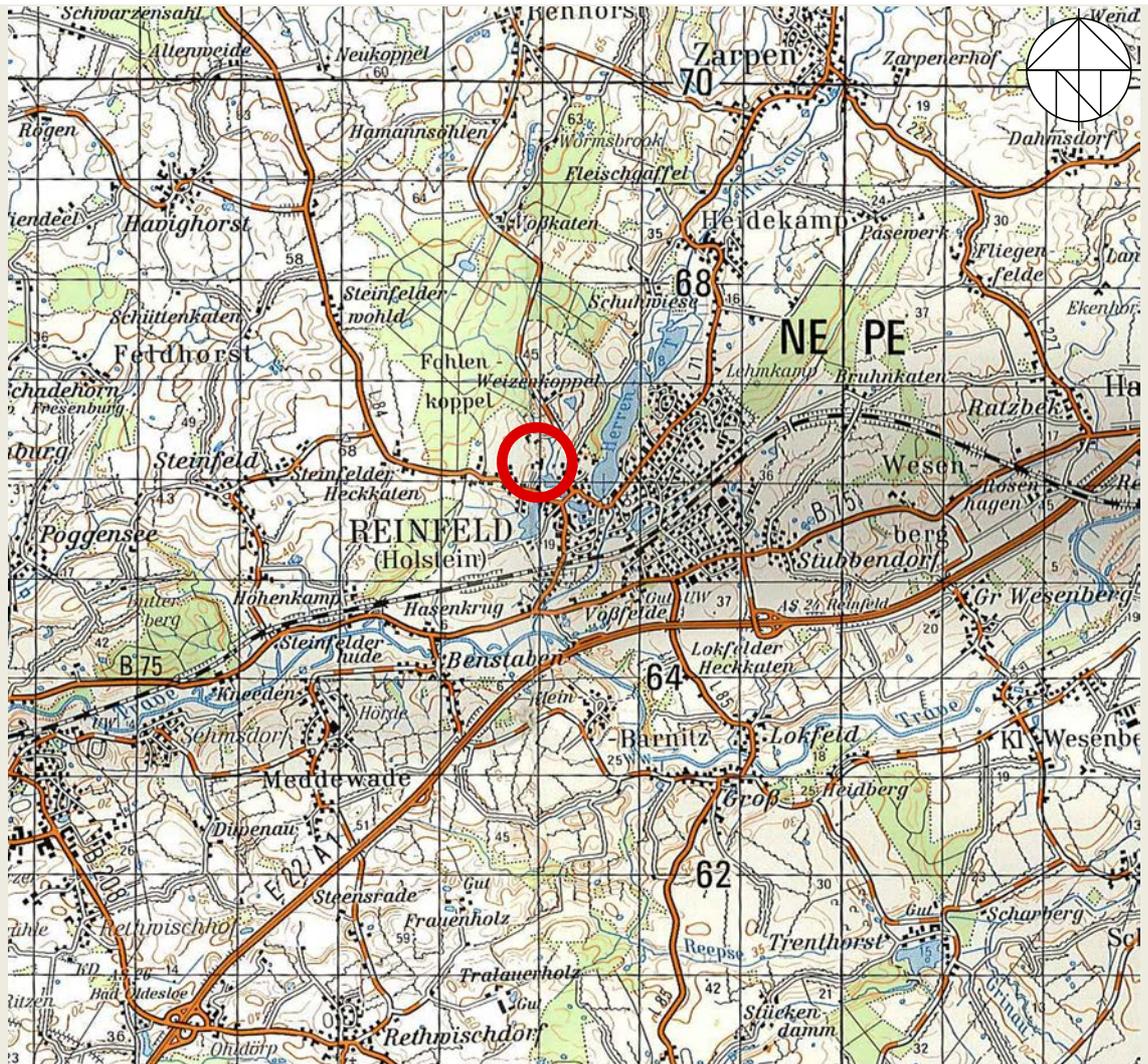


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22
der Stadt Reinfeld (Holstein)

für den Bereich:
„östlich und nördlich des Kaliskawegs, nordwestlich des Schwarzen Teichs“



Entwurf

19.03.2018 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Hinweise zum Verfahren	3
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	4
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	4
2 Anlass und Ziele.....	5
3 Vorhaben.....	6
4 Übergeordnete Planungen.....	9
5 Städtebauliche Begründung	12
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	15
5.4 Abweichende Abstandsflächen.....	16
5.5 Verkehr	17
5.6 Grünordnung, Natur und Landschaft	18
5.7 Immissionen und Emissionen	32
5.8 Grundwasserschutz	33
5.9 Ver- und Entsorgung	33
5.10 Denkmalschutz und Altlasten.....	35
5.11 Flächenangaben.....	36
6 Bodenordnung	36
7 Kosten.....	36
8 Umweltbericht	36

Anlagen

- Lageplan städtebauliches Konzept (Vorhabenplan), Proske Landschaftsarchitektur, Schwerin, in Zusammenarbeit mit Stutz & Winter, Schwerin, Januar 2018
- Grundrisse und Schnittzeichnungen der geplanten Neubauten, Architekten + Stadtplaner, Stutz&Winter, November 2016
- Biotoperfassung im Bereich des Pflegeheimes am Kaliskaweg, Ingenieurbüro Uhle (ibu), Grevesmühlen, Oktober 2016
- Artenschutzbericht (ASB) für den 1. Bauabschnitt (Teilabriss des Pflegezentrums), Bioplan, Neumünster, Oktober 2016
- Artenschutzbericht (ASB) für den 2. Bauabschnitt, Bioplan, Neumünster, Oktober 2017

- Grünordnungsplan – Bestandsplan mit Baumverlusten aus 2. Bauabschnitt, Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel, Altenholz, Oktober 2017
- Grünordnungsplan – Entwicklung, Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel, Altenholz, Oktober 2017

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr der Stadt Reinfeld (Holstein) hat in seiner Sitzung am 31.03.2014 beschlossen, für das Plangebiet den Bebauungsplan Nr. 22 aufzustellen. In seiner Sitzung am 18.04.2016 hat er beschlossen, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur A. Müller, Hamburg-Wandsbek.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 22 hat die Umsetzung eines konkreten Vorhabens durch einen Vorhabenträger zum Ziel und wird deswegen als **vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB** aufgestellt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgen auf Grundlage eines **Vorhabenplans**. Als drittes Element wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Reinfeld (Holstein) vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In ihm können über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Regelungen getroffen werden. So verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer vereinbarten Frist zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie der Kosten für erforderliche Kompensationsmaßnahmen für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Mit dem Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Stadt größere Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten auf das Planungsrecht sowie zur Durchführung bestimmter Maßnahmen als bei einem normalen "Angebots"-Bebauungsplan. Für den Fall, dass das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist realisiert wird, sieht der § 12 BauGB die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor, ohne dass hierfür vom Vorhabenträger Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

Der Vorhabenplan sowie der Durchführungsvertrag sind wesentliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Westlich angrenzend an das Vorhabengebiet entsteht ein Pflegezentrum. Für den Bau dieses Pflegezentrums (**1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes**) ist durch die Baugenehmigungsbehörde des Kreises Stormarn bereits eine Baugenehmigung erteilt worden. Der Standort wurde vom Kreis Stormarn bereits vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens als Teil des unbeplanten Innenbereichs angesehen und die planungsrechtliche Zulässigkeit erfolgte somit auf der Grundlagen von § 34 Baugesetzbuch. Das Pflegezentrum befindet sich in Bau.

Das Pflegezentrum ist zwar aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht mehr Bestandteil des Vorhabengebietes, ist aber weiterhin Bestandteil des Gesamtkonzeptes „Mehrgenerationenquartier“. Vor diesem Hintergrund wird der Bereich des Pflegezentrums in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mit aufgenommen, um die Nutzung planungsrechtlich zu manifestieren. Der Bereich des Pflegezentrums steht in einem engen funktionalen und räumlichen Zusammenhang zum Vorhabengebiet.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt. Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen des Verfahrens erstellt:

- Die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan, Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel, Altenholz,
- Lageplan städtebauliches Konzept (Vorhabenplan), Büro Proske Landschaftsarchitektur, Schwerin, in Zusammenarbeit mit dem Büro Stutz & Winter, Schwerin, November 2017
- Oberflächenentwässerungskonzept, IAM Haustechnik, Schwerin, Januar 2018
- Artenschutzbericht (ASB) für den 2. Bauabschnitt, Bioplan, Neumünster, Oktober 2017

Im Rahmen des Bauantrages zum Neubau des Pflegezentrums (1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes) wurden folgende Fachgutachten erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten sind in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen:

- Faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) - Fledermäuse und Brutvögel der Freiflächen und Gehölze, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Oktober 2016
- Artenschutzbericht (ASB) für den 1. Bauabschnitt (Teilabriss des Pflegezentrums), Bioplan, Neumünster, Oktober 2016
- Biotoperfassung im Bereich des Pflegeheimes am Kaliskaweg, Ingenieurbüro Uhle (ibu), Grevesmühlen, Oktober 2016

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten des Stadtgebietes, nördlich und östlich des Kaliskaweges. Südöstlich des Geltungsbereiches liegt der Schwarze Teich. Im Westen wird er begrenzt durch Einfamilienhäuser entlang des Kaliskaweges. Östlich des Geltungsbereiches verläuft der Niederungsbereich der Piepenbek, die weiter südlich in den Schwarze Teich mündet. Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Plangeltungsbereich ist in den Randbereichen durch einen umfangreichen Gehölz- und Baumbestand geprägt. Es befinden sich zahlreiche, sehr hochwertige und ortsbildprägende Bäume im Plangebiet. In den nordwestlichen und westlichen Randbereichen ist noch eine gesetzlich geschützte Knickstruktur erkennbar.

Zentral auf der Fläche befindet sich ein zweigeschossiges Alten- und Pflegeheim. Es be-

steht aus mehreren Gebäudeflügeln, die einen Innenhof bilden. Umgeben wird das Gebäude von einer parkähnlichen Grünstruktur. Fußwege durchziehen das Gelände und laden zum Spazieren ein.

Die weitere Umgebung ist im Westen und Osten durch Wohnbebauung, überwiegend mit Einfamilienhäusern, geprägt. Das Stadtzentrum ist in rund 1,0 Kilometer in südöstlicher Richtung zu erreichen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

2 Anlass und Ziele

Anlass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 ist das Interesse eines Vorhabenträgers, das Gelände des ehemaligen Kreisaltenpflegeheimes im Kaliskaweg 2 auf der Grundlage einer Vorhabenplanung städtebaulich neu zu ordnen.

Der Vorhabenträger hat hierzu ein **städtebauliches Gesamtkonzept** als **Vorhabenplanung** erarbeitet und mit der Stadt Reinfeld (Holstein) als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 abgestimmt. Das Gesamtkonzept besteht aus drei Bausteinen:

1. Baustein: Pflegezentrum

Der erste Baustein sieht den **Neubau** des bestehenden **Alten- und Pflegeheimes**, das aufgrund seines Baualters in einem sanierungsbedürftigen Zustand ist. Zudem entspricht das vorhandene Gebäudekonzept nicht mehr den heutigen Ansprüchen an ein modernes und zukunftsfähiges Pflegezentrum (u.a. für Demenzkranke). Die gesamte vorhandene Bausubstanz des Altenpflegeheimes soll nach Fertigstellung des Neubaus abgebrochen werden. Ein Gebäudeflügel wurde bereits für den Bau des Pflegezentrums beseitigt. Das Pflegezentrum ist genehmigt und befindet sich als 1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes zum jetzigen Zeitpunkt in Bau.

2. Baustein: Gebäude mit betreuten Wohneinheiten

Der zweite Baustein umfasst einen **Neubau mit betreuten Wohneinheiten**. Aufgrund des demographischen Wandels ist der Bedarf an dieser Wohnform für Senioren in Reinfeld (Holstein) vorhanden und wird zukünftig auch weiter ansteigen. Der Neubau wird jedoch erst nach Fertigstellung des Pflegezentrums und Abriss des Bestandsaltenpflegeheimes in einem 2. Bauabschnitt entstehen.

3. Baustein: Wohngebäude mit nicht-betreuten Wohnungen

Als dritter Baustein ist die Errichtung von **fünf Wohnhäusern** mit nicht betreuten Wohnungen vorgesehen. In diesen Wohnungen können Familien, junge Paare ohne Kinder aber auch ältere Menschen wohnen, die noch keine Betreuung benötigen, aber zu einem späteren Zeitpunkt von den nahegelegenen seniorenrechtlichen Angeboten gegebenenfalls profitieren könnten.

Durch das direkte Nebeneinander von Pflegezentrum, betreutem Wohnen und Wohnraum für Familien, Paaren und Singles soll ein vielfältiges, lebendiges und **generationenübergreifendes Quartier** geschaffen werden. Mit der Anordnung der Gebäude um einen zentralen Platz sowie der Wegeverknüpfungen und Aufenthaltsplätze in der Grünanlage werden Treffpunkte geschaffen und es wird die Entwicklung eines gemeinschaftlichen

Quartiers in landschaftlich reizvoller Lage ermöglicht.

Mit der städtebaulichen Neuordnung soll das vorhandene Nachverdichtungspotential des Plangebietes - unter größtmöglichem Erhalt der vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen - sinnvoll ausgenutzt werden. Da in der Stadt Reinfeld eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum – für Familien und Einzelpersonen ebenso wie für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen – besteht, befürwortet die Stadt Reinfeld (Holstein) die Vorhabenplanung und hat den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 gefasst.

Während des Verfahrens hat der Vorhabenträger das Grundstück, auf dem das Pflegezentrum entsteht, an ein Immobilienunternehmen verkauft, welches das Pflegezentrum in Eigenregie umsetzt. Somit kann dieses Grundstück nicht mehr Teil des Vorhabengebietes sein, da die Stadt Reinfeld (Holstein) nur mit **einem** Vorhabenträger den Durchführungsvertrag schließen kann. Das Vorhabengebiet wurde deshalb an die neue Sachlage angepasst. Das Grundstück des Pflegezentrums wird jedoch in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen, da es Teil des ursprünglichen Gesamtkonzeptes und wesentlicher Bestandteil des geplanten Mehrgenerationenquartiers ist. Der miteinbezogene Bereich steht in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Vorhabengebiet. Das Vorhabengebiet sowie die Vorhabenplanung umfassen den Neubau des Gebäudes mit den betreuten Wohneinheiten sowie den Neubau der fünf Wohngebäude mit nicht-betreuten Wohneinheiten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 verfolgt die Stadt Reinfeld das **Ziel**, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Vorhabenplanung zu schaffen sowie langfristig das Pflegezentrum an diesem Standort zu sichern. Weitere Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Entwicklung von hochwertigen Grünflächen und Durchgrünung des Quartiers durch Neuanpflanzungen von Bäumen
- Weitgehender Erhalt der vorhandenen Knick- und Gehölzstrukturen und des Baumbestandes an den Rändern des Plangebietes und behutsame Einbindung in die Umgebung

Dieser Bebauungsplan wird im Sinne des § 1a BauGB aufgestellt, wonach 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 ..."* sind.

3 Vorhaben

Das Gesamtkonzept sowie die Vorhabenplanung haben zum Ziel, ein Quartier zu errichten, in welchem ältere Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf in einer engen räumlichen Nähe mit Familien, Paaren ohne Kindern sowie ältere Menschen ohne jeglichen Betreuungsbedarf zusammenleben. Ein Quartiersplatz soll zu einem neuen Treffpunkt und zu einem Ort des Austausches werden.

Die Kombination aus Pflege- und betreutem Wohnen mit einer "normalen" Wohnnutzung ermöglicht eine Durchmischung der Bewohner, die langfristig voneinander profitieren können. Die zu pflegenden und zu betreuenden älteren Menschen werden nicht an den Rand gedrängt, sondern werden Teil eines lebendigen Wohnquartiers. So soll sich ein

Mehrgenerationenquartier entwickeln.

Die detaillierte Beschreibung des Gesamtkonzeptes und der Vorhabenplanung erfolgte durch das Büro Stutz & Winter, Schwerin, und wird hier wiedergegeben:

„Das Pflegezentrum Reinfeld, unweit des „Schwarzenteiches“, wurde vor gut 40 Jahren geplant und errichtet. Markant ist die Form des aus mehreren Flügeln bestehenden Gebäudes, welches zum südlichen Bereich hin einen Innenhof bildet. Das Gebäude beherbergt auf 2 Ebenen Pflegezimmer. Einrichtungen wie Speisesaal und Küchenbereich sind im bestehenden Gebäudekomplex enthalten. In Hinblick auf die gestiegenen Anforderungen an Einrichtungen für Senioren war die bestehende Substanz nicht mehr zukunftsfähig. Im Inneren sind mehrere Bereiche mit Rampen und Stufen versehen. Weiterhin zeigt die Bausubstanz einen Reparaturstau. Dahingehend wurden Konzepte erarbeitet, wie das Pflegezentrum neu gestaltet werden kann. Als zielführend stellte sich das Konzept eines Neubaus heraus.

Mit dem Rückbau des westlichen Flügels soll in einer ersten Stufe 2017 auf dem Areal ein mehrgeschossiges Gebäude als Seniorenzentrum als Ersatzneubau errichtet werden, welches bis zu 98 Bewohner beherbergen kann. Das Gebäude entsteht gemäß Baugenehmigung mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Es ist geplant, dass mit Fertigstellung des hier beantragten Neubaus alle Bewohner des verbliebenen Bestandsgebäudes umziehen. In Stufe 2 sollen die übrigen Teile des Pflegezentrums zurück gebaut werden, um Flächen für Ergänzungsbauten zu schaffen. Auf der Grundlage der Entwürfe des Architekturbüros Stutz & Winter werden die jeweils frei werdenden Grundstücksflächen mit unterschiedlichen Gebäuden bebaut.

Eine neue innere Erschließungsstraße wird die Zufahrt zu den einzelnen Objekten schaffen. Der Verlauf der neuen Achse stellt sicher, dass bereits vor bzw. auch während der Errichtung des Pflegeheimes die Erschließung des Bestandsgebäudes gesichert ist. Sämtliche Medien werden in der neuen Erschließungsstraße neu angelegt, da die vorhandenen über das Baufeld des neuen Pflegeheimes laufen. Die Wegefläche wird künftig einen Ring um einen neuen Quartiersplatz bilden und bietet somit die notwendigen Bewegungsflächen für beispielsweise Feuerwehr- und Müllfahrzeuge. Eine zweite Erschließung sichert die Zufahrt zu den Stellplätzen der Wohngebäude und wird einspurig süd- und östlich der neuen Bauten geführt. Die Topografie des Geländes bietet die Voraussetzungen für die Einrichtung von Stellplätzen „unterhalb der Gebäude“. Dieser Weg ist in der Lage angelehnt an den bestehenden Rundweg im Quartier und soll auch künftig der Öffentlichkeit als Rundweg dienen. Der Ausbau als Erschließungsstraße ist nur den Anliegern vorbehalten und findet in Höhe des zweiten östlich gelegenen Baukörpers seinen Abschluss. Von hier aus wird er, am Gebäude für „Betreutes Wohnen“ vorbei bis hin zum Pflegeheim als reiner Fußweg fortgeführt.

Nach Fertigstellung aller Maßnahmen werden im Quartier ein Pflegeheim mit 98 Bewohnern, ein Gebäude für „Betreutes Wohnen“ mit bis zu 50 Wohneinheiten und 5 weitere Wohngebäude mit insgesamt 46-48 Wohneinheiten erstellt sein. Notwendige PKW-Stellplätze entstehen innerhalb der Gebäude selbst bzw. im Außenbereich. Eine zentrale Tiefgarage wird nicht errichtet.

Die Gebäude im Einzelnen:

*„**Pflegeheim** mit dazugehörigen Nebeneinrichtungen: Restaurantbereich im Erdgeschoss im Sinne eines Speiseraumes der Einrichtung mit öffentlichem Charakter. Das Restaurant wird vom Betreiber des Pflegeheimes selbst betrieben und nicht durch Dritte bewirtschaftet. Ziel ist es, den öffentlichen Charakter der Einrichtung zu unterstreichen und sowohl dem neu entstehenden Quartier, wie auch der Nachbarschaft die Möglichkeit einzuräumen, sich aufzuhalten*

und die vielfältigen Angebote zu nutzen. Ein geplanter Kiosk rundet dieses Angebot ab. Im Sortiment befinden sich neben Backwaren u.a. auch Zeitungen und Zeitschriften, wie auch Süßigkeiten und ausgewählte Dinge des täglichen Bedarfs. Eine Ausrichtung auf einen weitläufigen Kundenstamm ist nicht geplant, sodass auch kein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr zu verzeichnen ist. Weiterhin werden keine – über das notwendige Maß erforderliche – PKW-Stellplätze als Parkplatz vorgehalten. Weiterhin gibt es im Objekt Therapieräume und einen Frisör. Letztgenannte Einrichtungen dienen vorrangig den Bewohnern des Pflegeheimes.

Das Haus und die Allgemeinflächen werden nach einem eigenen Farbkonzept der Architekten und Landschaftsarchitekten gestaltet. Die Fassadengestaltung erfolgt unter Verwendung klassischer Stilelemente mit einer Putzfassade (Wärmedämmverbundsystem). Die Farbgebung ist mit hellen „Sandtönen“ geplant. Das Dach wird als Flach- oder ggf. als leicht geneigte Satteldachkonstruktion erstellt. Sowohl in gestalterischer Hinsicht, wie auch aus bauordnungsrechtlichen Belangen wird das OG 2 als Staffelgeschoss errichtet. Somit wird die Gebäudekubatur gestaffelt ausgebildet. Balkone, wie auch eine deutliche Ausprägung der Attiken runden das Gestaltungskonzept ab.

Die Grünanlagen werden gemäß Planung des Landschaftsarchitekten unter Berücksichtigung behördlicher Anforderungen erstellt. Hierbei wird besonderer Wert auf die Schaffung von „grünen Zonen“ und Aufenthaltsbereichen gelegt. Es ist geplant, die nicht bebauten Grundstücksflächen für Spazierwege, Rasenflächen und Bepflanzungen vorzusehen. Die einzelnen Bereiche der Freianlagen werden u.a. mit heimischen Gehölzen gestaltet. Stadtmobiliar, wie Sitzbänke, sind vorgesehen. Da die Wohngruppen im Erdgeschoss als „Demenzbereich“ ausgelegt sind, wird die angrenzende Freianlage entsprechend gestaltet. Entsprechend behördlicher Anforderung wird dieser Bereich separiert und mit einem Rundweg versehen. Der Zugang erfolgt direkt aus dem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss.

Die Zufahrt zum beantragten Objekt soll wie im Bestand vom Kaliskaweg aus erfolgen. Benötigte Stellplätze werden im Rahmen der Umsetzung der Gesamtkonzeption entlang der Erschließungsstraße geschaffen.

Ein Gebäude für „**Betreutes Wohnen**“ entsteht im nördlichen Bereich des Quartiers. Das Gebäude wird, angelehnt an die vorhandene Topografie, gestaffelt ausgebildet. Mit insgesamt 50 Wohneinheiten, einem Gemeinschaftsraum und einer Tiefgarage entsteht ein neues Gebäude, welches Wohnformen in 2- und 3-Raum – Wohneinheiten speziell für die ältere Generation bietet. Die Wohnungsgrößen liegen überwiegend leicht über 55 qm, sodass diese sowohl von einzelnen Senioren, wie auch von Ehepaaren bewohnt werden können.

Die beiden Gebäudeteile sind um ein halbes Geschoss (ca. 1,50 – 1,75 m) versetzt. Dahingehend ist die mittige Haupteinschließung mit einem Aufzug ausgestattet, der als sogenannter „Durchlader“ alle Ebenen erreicht. Die Grundzüge der Kubatur bilden zwei in Nord-Süd-Richtung platzierte Baukörper mit jeweils 3 oberirdischen Ebenen. Diese werden durch einen zweigeschossigen Teil mittig gegliedert, sodass ein Durchblick wahrzunehmen ist.

Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit 20 Einstellplätzen untergebracht. Der Höhenversatz ermöglicht eine Einfahrt ohne steile Rampe von Süden her. Im zweiten Teil des Untergeschosses sind die notwendigen Abstell- und Technikräume vorzufinden. Nach LBO sind 3 Vollgeschosse zu verzeichnen. Maßgabe ist jedoch, dass die obere Ebene max. 85 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen darf. Somit wird eine Staffelung der Kubatur erreicht.

Weiterhin entstehen **2 Wohngebäude** (Typ B) mit jeweils 11 Wohneinheiten als südlicher Abschluss des Quartiers. Die Ausrichtung der Gebäude ist so ausgelegt, dass die Wohnbereiche gen Süden zeigen und sich hier eine großzügige Dachterrasse bzw. Balkonanlagen angeordnet

sind. Auf den jeweiligen Ebenen sind jeweils 3-4 Wohneinheiten angeordnet.

Das Untergeschoss wird durch die natürliche Topografie von Süden aus als volles Geschoss wahrzunehmen sein. Die an den bestehenden Weg angelehnte Erschließung dient den Anwohnern als Zufahrt zum Untergeschoss. Die Wegefläche wird befestigt und - deutlich von der übrigen Verkehrsfläche - gestalterisch abgesetzt.

Östlich des Quartiersplatzes entstehen **2 Wohngebäude** (Typ C) mit jeweils 8 oder 9 Wohneinheiten. Die Ausrichtung der Grundrisse ist so ausgelegt, dass die Wohnbereiche gen Osten und/oder Süden zeigen. Die Balkonanlagen, wie auch die Kubatur zeigen sich mehrfach gestaffelt, sodass die Fassadenlänge mehrfach gebrochen wird. Somit zeigt sich ein behutsamer Übergang der Bebauung in die Grünzüge. Auf den jeweiligen Ebenen sind jeweils 2-3 Wohneinheiten angeordnet.

Mit einem **weiteren Wohngebäude** (Typ D) mit 8 oder 9 Wohneinheiten findet die Bebauung an der Nordöstlichen Ecke ihren Abschluss. Die Ausrichtung der Grundrisse ist analog Typ C so ausgelegt, dass die Wohnbereiche gen Osten und/oder Süden zeigen. Die Balkonanlagen, wie auch die Kubatur zeigen sich mehrfach gestaffelt, sodass die Fassadenlänge mehrfach gebrochen wird. Somit zeigt sich ein behutsamer Übergang der Bebauung in die Grünzüge. Auf den jeweiligen Ebenen sind jeweils 2-3 Wohneinheiten angeordnet. Da der Rundweg an dieser Stelle nicht aufgeweitet werden kann, gibt es unterhalb des Gebäudes keine Stellplätze. Im Untergeschoss sind neben Technik- und Abstellräumen auch Erweiterungen der Wohnungen des Erdgeschosses vorgesehen. Hier entstehen Maisonette-Wohnungen unter Einbeziehung des Souterrains.“

Folgende Beschreibung gilt für die oben erwähnten fünf Wohngebäude:

„Nach LBO sind 3 Vollgeschosse zu verzeichnen. Maßgabe ist jedoch auch hier, dass die obere Ebene max. 85 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen darf. Somit wird eine Staffelung der Kubatur erreicht.

Angelehnt an die Gestaltung des Pflegeheimes sollen die Fassaden als Putzfassaden entstehen, wobei das Erdgeschoss und frei liegende Bereiche des Untergeschosses farblich und gestalterisch gegenüber der übrigen Fassade abzusetzen sind. Die Dächer werden als Flachdächer errichtet.“

Zu betonen ist an dieser Stelle, dass das städtebauliche Konzept der Vorhabenplanung versucht, die randlichen Baum- und Gehölzstrukturen nicht zu beeinträchtigen, so dass ein städtebaulich kompaktes Quartier entsteht.

4 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Die Stadt Reinfeld (Holstein) liegt gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998) im Ordnungsraum um Lübeck und stellt den Achsenendpunkt der Siedlungsachse Lübeck– Reinfeld dar. Der Stadt Reinfeld (Holstein) wird als äußerer Achsenswerpunkt bei der Wohnraumentwicklung eine besondere Bedeutung zuerkannt.

Der Regionalplan weist Reinfeld die Funktion eines **Unterzentrums** zu und hat somit eine Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich.

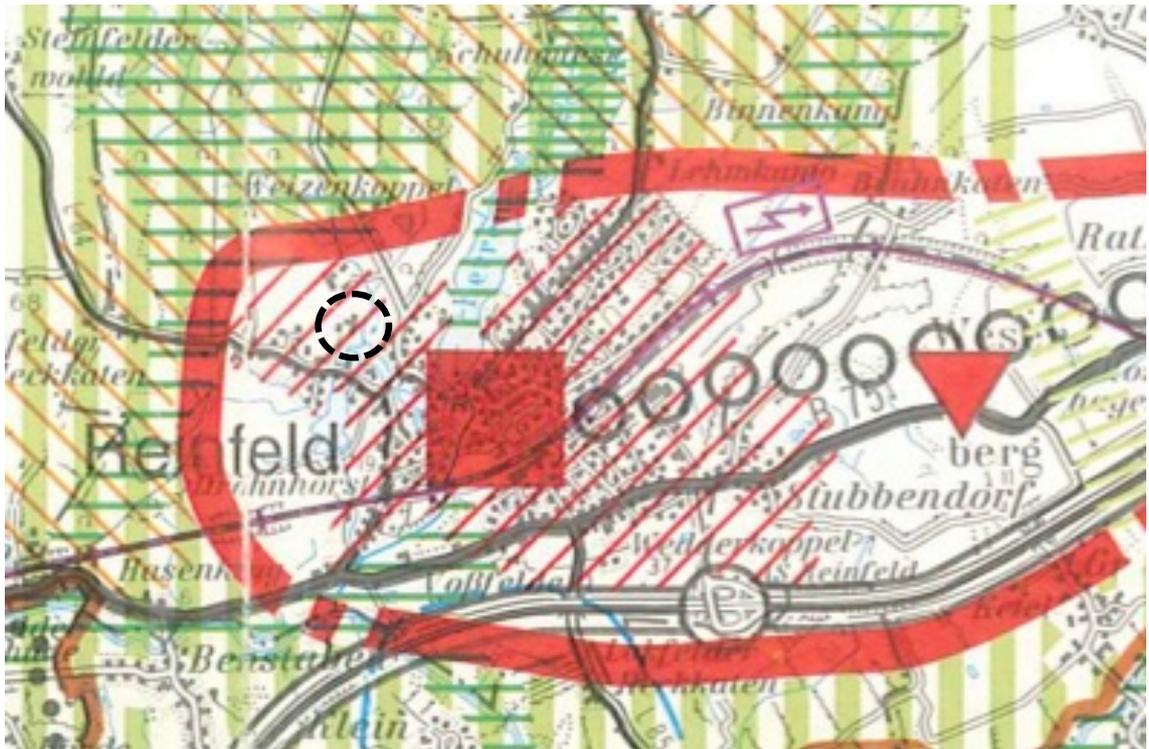


Abbildung 1: Darstellung des Regionalesplan für den Planungsraum I 1998 für die Stadt Reinfeld (Holstein) – mit dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung Reinfelds sind im Regionalplan folgende Aussagen zu finden: „ (...) die verkehrsgünstige Lage zwischen Lübeck und Bad Oldesloe, der Anschluss an die Bahn und die A 1 (mit Nähe zur geplanten A 20) sowie ausreichend vorhandene Flächenpotentiale bieten gute Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau als Wohn- und Gewerbestandort.“

Auch der **Landesentwicklungsplan 2010** stärkt die Rolle der zentralen Orte und betont eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale und eine **stärkere Innenentwicklung**.

Durch die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 angestrebte Schaffung von Wohnraum sowie von Pflege- und Betreuungsangeboten wird die zentrale Funktion sowie die besondere Siedlungsfunktion Reinfelds gestärkt. Ebenso fügt sich die angestrebte städtebauliche Nachverdichtung in die landes- und regionalplanerischen Vorgaben ein.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im **baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet**. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld stellt für den Planänderungsbe-
reich größtenteils ein **Sondergebiet „Altenpflegeheim“** dar. Der östliche und südliche
Rand des Plangebietes ist als **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage** darge-
stellt.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 bestimmte "Mehrgenerationenquar-
tier" sowie das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Pflegezentrum“ sind aus der Darstel-
lung im Flächennutzungsplan abgeleitet. Die städtebauliche Konzeption des Flächennut-
zungsplanes, an diesem Standort Pflege- und Betreuungseinrichtungen vorzusehen, wird
nicht widersprochen. Das geplante Altenpflegeheim/Pflegezentrum und die Einrichtun-
gen mit betreuten Wohneinheiten stellen einen wesentlichen Baustein des Gesamtkon-
zeptes dar und entsprechen somit der städtebaulichen Konzeption des Flächennutzungs-
planes. Die Pflege- und Betreuungseinrichtungen werden im Rahmen des geplanten Vor-
habens nur um weitere Wohnnutzungen ergänzt.

Durch die geplante Nachverdichtung wird die Neubebauung die im Flächennutzungsplan
dargestellte Grünfläche reduziert. Der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungs-
planes, das dargestellte Sondergebiet „Altenpflegeheim“ in Richtung des Schwarzen
Teichs durch eine Grünstruktur abzuschirmen, wird durch die Festsetzungen des vorha-
benbezogenen Bebauungsplanes jedoch nicht widersprochen. Der Bebauungsplan sieht
durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen den Erhalt der randlichen Gehölzstrukt-

ren vor. Die Zielsetzung bleibt somit erhalten. Da der Flächennutzungsplan aufgrund seines großen Maßstabes keine Detailschärfe aufweist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Insgesamt betrachtet, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 konkretisiert. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird nicht widersprochen.

Landschaftsplan

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) stellt für das Plangebiet vorhandene Bauflächen sowie am östlichen Rand den Erhalt einer Grünstruktur dar. Des Weiteren findet sich im Landschaftsplan ein Hinweis auf den bestehenden Biotopverbund unmittelbar östlich des Grundstücks in Richtung Hausgraben.

5 Städtebauliche Begründung

Die folgenden städtebaulichen Festsetzungen sollen die Vorhabenplanung planungsrechtlich umsetzen und das in Bau befindliche Pflegezentrum langfristig sichern.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ein Grundgedanke des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist es, eine den heutigen Ansprüchen und Anforderungen genügende Pflegeeinrichtung zu errichten, um das in die Jahre gekommene Alten- und Pflegeheim zu ersetzen. Begleitend entsteht ein Gebäude mit betreuten Wohneinheiten. Beide Einrichtungen ergänzen sich und es besteht auf Grund des demographischen Wandels in Reinfeld (Holstein) und der Region ein Bedarf für diese Nutzungen.

Der zweite Grundgedanke ist, diese Nutzungen durch Wohnhäuser zu ergänzen, in denen Familien, Paare ohne Kinder und Senioren ohne besonderen Betreuungsbedarf wohnen. Durch den Nutzungsmix soll sich ein kleines und lebendiges **Mehrgenerationenquartier** entwickeln, in dem die älteren und jüngeren Bewohner voneinander lernen und profitieren können. So können beispielsweise die noch immer in der Bevölkerung bestehenden Berührungängste mit dementen Menschen abgebaut werden.

Mit der Nachverdichtung des Standortes und der Entwicklung von „normalen“ Wohnungen kann der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden ohne eine Entwicklung in die freie Landschaft vorzubereiten.

Vorhabengebiet - Mehrgenerationenquartier

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch aufgestellt, da ihm ein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt. Auf der Grundlage des § 12 Abs. 3 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, die Art der Nutzung zu bestimmen. Üblicherweise muss die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung beachten. Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dies nicht erforderlich. Die Festsetzungen müssen aber dem Vorhabenplan entsprechen. Vor diesem Hintergrund wird gemäß der Vorhabenplanung (vgl. Kapitel 3 Vorhaben) ein „**Mehrgenerationenquartier**“ bestimmt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss sich im Sinne des § 12 BauGB an ein konkretes Vorhaben anlehnen. Dies ermöglicht jedoch für das Vorhabengebiet eine geringere Flexibilität bezüglich zukünftiger Nutzungen. Vor diesem Hintergrund hat der Bundesgesetzgeber mit dem § 12 Abs. 3a BauGB eine Möglichkeit für die plangebenden Gemeinden geschaffen, bauliche oder sonstige Nutzungen allgemein festzusetzen, um die Flexibilität bezüglich zukünftiger Nutzungen zu erhöhen.

In dem Bebauungsplan muss jedoch gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt werden, dass "... im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat". Mit dieser Festsetzung ist garantiert, dass nur Nutzungen zugelassen sind, die über den Durchführungsvertrag geregelt werden. Der §12 Abs. 3a BauGB ermöglicht die Änderung des Durchführungsvertrags, um eine bestimmte, bisher noch nicht vorgesehene, Nutzung zu ermöglichen ohne dass der Bebauungsplan geändert wird.

Folgende Nutzungen werden in dem Mehrgenerationenquartier zugelassen:

Zulässig ist ein **Gebäude mit betreuten Wohneinheiten** mit den dazugehörigen Nutzungen und Anlagen. Zu den dazugehörigen Anlagen gehört z.B. ein Gastronomiebereich, der der Versorgung der Bewohner dient.

Es sind weiterhin zulässig Gebäude mit nicht betreuten Wohnungen. In den **Gebäuden** sollen „**nicht-betreute**“ **Wohnungen** entstehen, die dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. In den Wohnungen können z. B. Familien wohnen, die zwar im „Grünen“ wohnen wollen aber nicht im klassischen Einfamilienhaus. Dadurch soll die soziale Durchmischung des Quartieres ermöglicht werden.

Im Mehrgenerationenquartier werden **Läden** zugelassen, deren Verkaufsfläche 50 qm nicht übersteigen darf. Damit wird die Option eröffnet, dass sich im Mehrgenerationenquartier, z. B. im Gebäude mit den betreuten Wohneinheiten, ein Laden ansiedeln kann, der die Bewohner des Mehrgenerationenquartiers mit den nötigsten Dingen des täglichen Bedarfs versorgen kann.

Des Weiteren werden **Friseur – und Dienstleistungsbetriebe** zugelassen. Eine Friseurnutzung wird oftmals von den Bewohnern nachgefragt, um Wege zu vermeiden. Auch kosmetische und fußpflegerische Dienstleistungen könnten durch die Bewohner nachgefragt werden.

In dem Mehrgenerationenquartier sind grundsätzlich auch **ambulante Pflegenutzungen** sinnvoll.

Es bietet sich an, auch **Arztpraxen** aufgrund der pflege- und betreuungsbedürftigen Bewohner im Plangebiet zuzulassen und soll durch die getroffene Festsetzung ebenfalls ermöglicht werden.

Sondergebiet „Pflegezentrum“

Für das Pflegezentrum, das von Beginn verfahrensrechtlich und funktional wichtiger Teil des Gesamtkonzeptes war, aber nun aus den in Kapitel 2.5 genannten Gründen nicht mehr Bestandteil des Vorhabengebietes ist, wird als Art der baulichen Nutzung ein **sonstiges Sondergebiet „Pflegezentrum“** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Damit wird langfristig diese Nutzung als bedeutender Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes gesichert. Die Zweckbestimmung ist die Errichtung eines Pflegezentrums. Somit kann an dieser Stelle keine andere Nutzung entstehen.

Folgende Nutzungen werden in dem sonstigen Sondergebiet zugelassen:

Das **Pflegezentrum** dient der Unterbringung, Betreuung und Pflege der Bewohner mit den dazugehörigen Nutzungen und Anlagen. Unter diesen Nutzungen und Anlagen fallen z. B. das im Pflegezentrum geplante Restaurant, das vorwiegend den Bewohnern dient, aber auch von Besuchern (Familienangehörigen) des Pflegezentrums sowie von den Bewohnern des Quartiers z. B. des betreuten Wohnens genutzt werden kann.

Auch im sonstigen Sondergebiet werden **Läden** zugelassen, deren Verkaufsfläche 50 qm nicht übersteigen darf. Damit soll ein geplanter Kiosk im Pflegezentrum planungsrechtlich ermöglicht werden. Dieser versorgt vorwiegend die Bewohner der Einrichtung mit den wichtigsten Gütern des täglichen Bedarfs kann aber auch von den Bewohnern des gesamten Quartiers genutzt werden. Die Verkaufsfläche wird eingeschränkt, da an dieser Stelle tatsächlich nur ein Laden in Form eines Kioskes entstehen soll und dessen Angebot nur auf einen räumlich sehr eng begrenzten Raum ausgerichtet ist. Das Quartier aber auch die umgebenden Wohnnutzung sollen nicht durch Einkaufsverkehre beeinträchtigt werden.

Eine Nutzung, die von Bewohnern der Pflege- und Betreuungseinrichtungen nachgefragt wird, ist eine Friseurnutzung. Diese soll im neuen Pflegezentrum angeboten werden. Aber auch z. B. kosmetische Dienstleistungen oder eine Fußmassage ist möglich. Um diese Nutzungen zu ermöglichen wird festgesetzt, dass **Friseur- und Dienstleistungsbetriebe** zulässig sind. Vorstellbar ist ein Frisör, der zugleich auch als Kosmetiksalon wirkt. Auch eine Physiotherapiepraxis wäre in dem Quartier vorstellbar und bezüglich der älteren Bewohner sinnvoll.

Wie auch im Mehrgenerationenquartier sollen auch im Sondergebiet **ambulante Pflegeleistungen**, wie z. B. eine ambulante Tagespflege, die den Bewohnern dienen, ermöglicht werden.

Es bietet sich an, auch **Arztpraxen** aufgrund der pflege- und betreuungsbedürftigen Bewohner im Plangebiet zuzulassen und soll durch die getroffene Festsetzung ebenfalls ermöglicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundfläche, die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächen

Es wird für die Einzelbaufenster jeweils eine maximale Grundfläche festgesetzt. Die maximal bebaubare Fläche ist somit eindeutig geregelt. Insgesamt beträgt die zulässige versiegelbare Grundfläche für die **Hauptgebäude** 5.850 qm. Die festgesetzte Grundfläche ist etwas höher als die Grundfläche der geplanten Gebäude. Dies resultiert daraus, dass für eine ausreichende Flexibilität bei der Ausführungsplanung geringfügig größere überbaubare Flächen festgesetzt wurden. Bei einer Geltungsbereichsgröße von ca. 23.400 qm können durch die Festsetzung ca. 25% des Grundstücks mit Gebäuden bebaut werden.

Für die Grundflächen der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberoberfläche) sowie private Erschließungsstraßen- und -wege wird ebenfalls eine maximale versiegelbare Fläche festgesetzt. Für das Sondergebiet beträgt die maximale Fläche 1.650 qm und für das Mehrgenerationenquartier beträgt sie 3.700 qm.

Insgesamt bleibt rund die Hälfte des Grundstücks unversiegelt. Mit diesen Festsetzungen wird zwar das Nachverdichtungspotential sinnvoll ausgenutzt, die Durchgrünung des Quartiers und vor allem die Grünabschirmung gegenüber der offenen Landschaft und des Schwarzteichs können jedoch erhalten bleiben.

Geschossigkeit

Um das Vorhaben im Rahmen einer sinnvollen Verdichtung und ohne übermäßige Inanspruchnahme von Boden zu ermöglichen, wird die Geschossigkeit aller Gebäude auf **maximal drei Vollgeschosse** festgesetzt. Lediglich für das Eingangsfoyer des Gebäudes für betreutes Wohnen wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dadurch soll eine zu starke Riegelbildung des Gebäudes vermieden werden.

Es ist vorgesehen, die Grundfläche des letzten Vollgeschosses nicht zu 100% auszuführen, sondern nur zu 85% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses. Das oberste Vollgeschoss wird somit gestaffelt und die städtebauliche Wirkung der Dreigeschossigkeit minimiert. Eine Dreigeschossigkeit muss jedoch festgesetzt werden, da die Landesbauordnung Schleswig-Holstein eine Grundfläche von über 75 % des darunterliegenden Geschosses als Vollgeschoss anrechnet.

Gebäudehöhe

Zusätzlich zur Geschossigkeit wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die für alle Gebäude gilt. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,5 Meter orientiert sich an der Vorhabenplanung bzw. Genehmigungsplanung für das Pflegezentrum, lässt aber einen gewissen Spielraum für die spätere Ausbauplanung zu. Lediglich für das Eingangsfoyer des Gebäudes für Betreutes Wohnen wird eine niedrigere maximale Gebäudehöhe von 6 Metern festgesetzt, um eine Gliederung der Baukörper zu schaffen.

Für technische Anlagen/Aufzüge kann die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu zwei Metern überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist für die Objektplanung sinnvoll. Für Photovoltaikanlagen kann die Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m überschritten werden, somit können die Anlagen in einen für die Energieausbeute sinnvollen Neigungswinkel aufgestellt werden ohne die Dachansicht zu stark zu beeinträchtigen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind die Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen zu bestimmen. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes. Der untere Bezugspunkt wurde aufgrund des topographisch bewegten Geländes für jedes Baufenster vorab ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Er orientiert sich am vorhandenen Gelände. Gemessen wird er an der zukünftigen Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der Neubauten. Somit ist der untere Bezugspunkt ausreichend bestimmt, so dass hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens keine Interpretationsspielräume möglich sind.

Damit eine ausreichende Flexibilität für die Ausführungsplanung gegeben ist, ist es möglich den unteren Bezugspunkt um 0,5 m zu unterschreiten oder zu überschreiten.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die das vorgesehene, städtebauliche Konzept nachzeichnen. Somit kann dieses besondere Konzept wie im Vorhabenplan vorgesehen umgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen sind jedoch größer als die eigentlichen Grundflächen der Gebäude. Wie bereits unter 5.2 beschrieben,

soll dadurch eine höhere Flexibilität für die konkrete Objektplanung ermöglicht werden. Ohne diesen Spielraum würde eine Änderung der Gebäude zur Änderung des Bebauungsplanes führen. So wurde beispielsweise bei den beiden Gebäuden C und dem Gebäude D die Baugrenze abgeschrägt und nicht abgetreppt. Somit sind auch die Terrassen innerhalb des Baufensters.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet „Pflegezentrum“ orientiert sich an der Genehmigungsplanung für das Pflegezentrum. Um einen ausreichenden Abstand zur westlichen angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen, beträgt der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und dem Baufenster für das Pflegezentrum mindestens 10 Meter.

Ebenso wurde im Mehrgenerationenquartier am nördlichen Rand auf einen Abstand von mindestens 17 Meter zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Grundstücksgrenze geachtet, um die randlichen Grünstrukturen nicht zu beeinträchtigen.

Unter Beachtung des Baum- und Knickschutzes können die festgesetzten Baugrenzen von Terrassen um bis zu drei Metern und von Balkonen um bis zu zwei Metern überschritten werden. Diese Festsetzung ist sinnvoll, da sie die von den Bewohnern heute nachgefragten großzügigen Außenwohnbereiche ermöglicht. Die Überschreitungsmöglichkeit wird jedoch eingeschränkt, in dem festgesetzt wird, dass die Überschreitung je Fassaden-seite auf 20% der jeweiligen Fassadenlänge zu begrenzen ist.

Vor der Kantine/Gastronomie des Pflegezentrums soll eine Terrasse errichtet werden, um in den Sommermonaten den Bewohnern und Besuchern auch Außensitzbereiche anbieten zu können. Für diese Terrasse wurde die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze auf 5 Meter erweitert, da eine solche Terrasse als sinnvoll angesehen wird und die Aufenthaltsqualität für die Bewohner erhöht. Die Überschreitung wird jedoch auf 15 m Länge begrenzt.

Grundsätzlich sollten die Balkone und Terrassen innerhalb des Baufensters errichtet werden.

Das Pflegezentrum sowie das Gebäude für das betreute Wohnen weisen Längen von über 50 Metern auf, so dass sie nicht in offener Bauweise (max. Gebäudelänge 50 m) errichtet werden können. Hierfür wird im sonstigen Sondergebiet sowie in Teilen des Mehrgenerationenquartiers **abweichende Bauweise** festgesetzt.

Für die wesentlich kleineren östlich gelegenen Wohngebäude im Mehrgenerationenquartier wird die **offene Bauweise** festgesetzt.

5.4 Abweichende Abstandsflächen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass von den in den Landesbauordnungen (LBO) festgelegten Abstandsflächen zwischen Gebäuden abgewichen werden kann. Die Abstandsflächen betragen in Schleswig-Holstein gemäß des § 6 LBO 0,4 H.

Aufgrund der Kompaktheit und der Vorgabe die randlichen Gehölzstrukturen zu erhalten, ist eine städtebauliche Kompaktheit entstanden, die nicht bei allem Gebäudeabständen die Vorgabe 0,4 H aus dem § 6 LBO zulässt. Dies trifft vor allem bei dem Gebäude des betreuten Wohnens sowie beim Gebäude D zu.

Vor diesem Hintergrund wurde im Mehrgenerationenquartier die Festsetzung getroffen,

dass das Maß der Tiefe der Abstandsflächen nur 0,3 H beträgt. Es müssen jedoch mindestens drei Meter eingehalten werden.

5.5 Verkehr

Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Eichenweg und den Kaliskaweg. Der Eichenweg mündet nach kurzer Strecke in südlicher Richtung in die Landesstraße L84, die ab der Einmündung in Richtung Westen Bolande und in Richtung Osten Segeberger Straße heißt. Die Segeberger Straße führt in südöstlicher Richtung in die Innenstadt. Die Straße Bolande führt stadtauswärts in die Gemeinde Feldhorst bzw. in ihre Ortsteile Steinfeld und Altenweide.

Der Kaliskaweg soll im Rahmen der Ausführungsplanung ertüchtigt werden. Die Verpflichtung hierzu wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt gesichert.

Die Stadtmitte ist über die Steinhöfer Straße, die Matthias-Claudius-Straße sowie die Paul-von-Schoenaich-Str. in kurzer Zeit erreicht.

Von der Segeberger Straße zweigt die Hamburger Straße (L71) nach Süden ab, die in ihrem weiteren Verlauf auf die Hamburger Chaussee (Bundesstraße B 75), die Richtung Nordosten nach Lübeck und Richtung Südwesten nach Bad Oldesloe führt. Die B75 (Hamburger Chaussee/Lübecker Chaussee) führt in Richtung Westen zum Zubringer zur Autobahnzufahrt „Reinfeld“ der BAB A1.

Der Geltungsbereich ist gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine private Ringstraße, die vom Kaliskaweg abzweigt. Auf Grund der privaten Eigentumsverhältnisse wird für die Ver- und Entsorgung, für Rettungsfahrzeuge (z. B. Feuerwehr) die Stadt Reinfeld (Holstein), die Allgemeinheit sowie die Anlieger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 5,8 Meter festgesetzt.

Die Breite der Fahrbahn der Privatstraße von 5,8 Meter ist für den (seltenen) Begegnungsverkehr LKW / LKW in Langsamfahrt ausreichend dimensioniert. Die Befahrung mit Müll- und Feuerwehrfahrzeugen ist in dieser Breite möglich. Ziel des Bebauungsplanes ist eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Umweltbelange. Vor diesem Hintergrund soll im Plangebiet ein kompaktes Wohnquartier entstehen, das die umliegenden Grünstrukturen nicht beeinträchtigt. Zu einer kompakten Struktur gehört auch eine flächenschonende und kompakte Erschließung.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind als Zu- bzw. Umfahrungen so auszuführen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbar sind.

Ruhender Verkehr

Die Besucherparkplätze sowie ein Teil der erforderlichen Stellplätze sollen entlang des privaten Erschließungsrings in Querrichtung angeordnet werden. Darüber hinaus werden in einigen Gebäuden – unter Ausnutzung der Geländeform – die erforderlichen privaten Stellplätze in Form von offenen Parkdecks bzw. als Tiefgarage entstehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

An der Segeberger Straße, rund 250 Meter südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Busstation „Eichenweg“, die von der Stadtbuslinie 8170 (Bf. Bad Oldesloe ZOB – Bf. Reinfeld) angefahren wird.

Reinfeld ist auf Grund des Bahnanschlusses gut an das ÖPNV-System angebunden. Der Bahnhof liegt rund 1,5 Kilometer vom Plangebiet entfernt. Hamburg ist mit der Bahn in 31 Minuten und Lübeck in 10 Minuten zu erreichen.

5.6 Grünordnung, Natur und Landschaft

5.6.1 Bestand

Durch das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel erfolgte eine Aufnahme der vorhandenen Grünstrukturen. An dieser Stelle werden die Textpassagen zum Grünbestand aus dem Umweltbericht übernommen:

„Im Hinblick auf Landschaftspflege und Naturschutz sind die Siedlungsrandlage des Planungsraumes an einem Landschaftsschutzgebiet, die unmittelbare Nähe zu unterschiedlichen gesetzlich geschützten Biotopstrukturen, das zu Gewässern deutlich abfallende Geländere relief und schließlich der umfangreiche Baumbestand bedeutsam. Die das Altenpflegeheim umfassenden Freiflächen haben fast schon Parkcharakter, wobei der streckenweise mächtige Baumbestand das Orts- und Landschaftsbild prägt. Große überwiegend am Grundstücksrand stehende Laubbäume bestimmen das Bild, eine Obstwiese aus alten Bäumen ist integriert und vereinzelt kommen mächtige auffällige und prägende Nadelgehölze (Kiefern) vor. Nicht von Gehölzen eingenommene Grundstücksbereiche werden als Rasen /Wiese gepflegt. Flächige Gehölzbestände fassen z. B. die Zufahrt zum Gelände sowie die im Eingangsbereich liegende Stellplatzanlage ein. Von Ziergehölzen bestimmte, streckenweise schmale Pflanzungen gliedern das Areal.

Als ausgesprochen wertvolle Strukturen sind die als Biotop gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützte Bachschlucht (Schluchtwald) im nördlichen Anschluss an das Grundstück zu nennen. Im Osten existiert ein Feuchtwald / Bruchwald (ebenfalls ein gesetzlich geschützter Biotop), der nahtlos an das parkartige Gelände anschließt. Seggen- und Röhrichtbestände spiegeln wie die zahlreichen Schwarzerlen und Weiden die feucht-nassen Standortbedingungen an dieser Stelle wieder. In südliche Richtung geht der vorbeschriebene Biotop über in einen Schwarzerlenbestand an einem Gewässerufer (Uferbereich des Schwarzenteiches). Hier existieren einige teilweise mächtige Pappeln, die den Übergang zwischen Park und Gehölzsaum markieren und das Grundstück gut eingrünen.

Der von den Gebäuden eingefasste hofartige Grundstücksteil mit dem zentralen Eingang ist weitestgehend befestigt. Zufahrt und Stellplatzanlage sind ebenfalls vollständig versiegelt. Der in diesem Bereich existierende Baumbestand ist geprägt von zwei großen auffälligen Schwarzkiefern und einigen Zierkirschen. Dass die bestehende Seniorenpflegeeinrichtung einfassende parkartige Gelände ist an seinem äußeren Rand über einen schmalen vollversiegelten Fußweg erschlossen, der in weiten Bereichen den Übergang zwischen „Parkgelände“ und der angrenzenden Biotopzone bildet. Streckenweise ist dieser Weg schon fast zugewachsen und nicht mehr nutzbar. Im westlichen Grundstücksteil verläuft dieser Fußweg durch den dichten und den Grundstücksrand abschließenden Gehölzbestand. In diesem Bereich erfüllt dieser überwiegend als gesetzlich geschützter Knick anzusprechende Bestand eine wichtige Funktion als „grüne und lebende Abschirmung“ zu den westlich dicht angrenzenden Wohngrundstücken. Im

Rahmen der vorbereitenden Arbeiten für den 1. Bauabschnitt ist der im westlichen Grundstücksteil befindliche Baumbestand bereits erheblich ausgelichtet worden und es sind teilweise große mächtige Einzelbäume gefällt worden.

An dieser westlichen Grenze existiert außerhalb des Plangebietes ein Graben, der aus der Umgebung stammendes Oberflächenwasser aufnimmt. Soweit bekannt tritt im Plangebiet und angrenzend infolge des deutlich in Richtung Süden und Südosten abfallenden hängigen Geländes Hangdruckwasser auf. In den tiefsten Zonen des Grundstückes am östlichen und südöstlichen Rand macht sich die Hangsituation durch Staunässe / Nässe bemerkbar. Das angrenzende Feuchtgebiet dürfte dieses Phänomen verstärken.

Das hängige Gelände weist innerhalb des Plangebietes einen maximalen Höhenunterschied von ca. 7 m auf, wobei das Gelände im Bereich der angrenzenden Feuchtbiotope noch weiter abfällt. Der schluchtartige Geländeeinschnitt am nördlichen Plangebietsrand ist ca. 4 m tief. Quellige oder vernässte Zonen wurden im Hangbereich bei den bisherigen Ortsbesichtigungen an dieser Stelle des Schluchtwaldes nicht bemerkt; in den tiefsten Bereichen dieser Bachschlucht steht bzw. fließt Wasser.“

Bedeutung des Plangebietes (PG) für Tiere und Pflanzen

Der für eine Genehmigung als §34-Bauvorhaben anstehende 1. Bauabschnitt im westlichen Grundstücksteil ist mit einem Gebäudeabbruch verbunden, der ca. 1/3 des Gebäudebestandes der Seniorenwohnanlage betrifft. Der den westlichen Gebäudeflügel abschirmende und einfassende knickartige Baumbestand geht teilweise verloren bzw. wird deutlich ausgelichtet.

Die südlich liegende Stellplatzanlage wird infolge dieses 1. BA baulich beansprucht. Begleitend zu diesem 1. BA wurde der abgebrochene westliche Gebäudeflügel hinsichtlich der Betroffenheit von Fledermäusen untersucht. Darüber hinaus wurde der betroffene Gehölzbestand im Hinblick auf betroffene Brutvögel und Fledermäuse begutachtet. Diese Gutachten waren schon deshalb erforderlich, weil der verursachte Gehölzverlust erheblich und folglich ein angemessener Ausgleich zu erbringen ist. Seitens der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde die Vorbereitung des 1. BA intensiv begleitet und in Bezug auf den Baumbestand Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgelegt. Schließlich wurde der zu erbringende Baumausgleich geregelt. Dennoch erfordert das Bauvorhaben die Fällung zahlreicher Bäume, wodurch die bisherige gute Eingrünung erheblich eingeschränkt wird.

Die bisherigen Erkenntnisse der biologischen Begleitung zeigen, dass das überplante Gelände insbesondere für Fledermäuse eine Bedeutung hat. Diese resultiert aus der Ausstattung mit umfangreichen Grünstrukturen und aus der Nähe zu Gewässern. Die zu erwartenden bzw. tatsächlich festgestellten Brutvögel sind dem eher häufigen siedlungstypischen Artenspektrum zuzuordnen.

Im tiefer liegenden Übergangsbereich zu den Feuchtbiotopen am östlichen, südöstlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist das Vorkommen von Amphibien zu erwarten. Dieser Aspekt ist bei der anstehenden weiteren biologischen und artenschutzrechtlichen Begutachtung (neben Brutvögeln und Fledermäusen) zu beachten. Losgelöst von dem vorweggenommenen 1. Bauabschnitt muss zu dieser verbindlichen Bauleitplanung in Form des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 22 ein umfassender Artenschutzbericht vorgelegt werden. Die Basis dafür stellt eine Erfassung des für die artenschutzrechtliche Betrachtung relevanten Tierartenspektrums dar, wobei ggf. eine Potenzialabschätzung zum Tragen kommen kann.

Die Vorgehensweise wird im Detail von dem beauftragten biologischen Gutachter mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abgestimmt.

Die schon angesprochenen gesetzlich geschützten Biotopstrukturen sowie der Waldbestand und angrenzende Wasserflächen erfordern Abstände z. B. zu geplanten Gebäuden. Im Falle des Waldabstandes hat die untere Forstbehörde den Mindestabstand bereits auf 25 m festgelegt. Zu der Wasserlinie des südlich liegenden Schwarzenteiches ist ein Abstand von i. d. R. 50 m einzuhalten; die diesem Schutzstreifen zu Grunde liegende Wasserlinie ist von einem Vermesser im September 2016 exakt aufgenommen worden. Die Einhaltung des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens ist nicht möglich, daher wird eine Ausnahme/Befreiung von dieser Regel bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn beantragt.“

5.6.2 Artenschutz

Für den 1. Bauabschnitt (Neubau des Pflegezentrums) wurde durch das Gutachterbüro Bauer im Oktober 2016 eine „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) Fledermäuse und Brutvögel der Freiflächen und Gehölze“. Die Aussagen des Gutachtens wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 (Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel) an die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen angepasst. Die folgenden Textpassagen sind aus dem Umweltbericht (Seiten 11 f.) entnommen:

„Maßgebliche Habitatbestandteile von **Fledermäusen** (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am Gehölzbestand nicht vorgefunden werden. Es besteht lediglich eine potenziell geringe, nachgeordnete Bedeutung der Großbäume als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Bezüglich der Bedeutung der Freiflächen als mögliche Flugachsen für gebäudebewohnende Arten kann keine abschließende Aussage getroffen werden, da die Angaben im Gutachten BIOPLAN (2016) diesbezüglich nicht die erforderlichen Aussagen enthält. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, (Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme) sollte die Baufeldberäumung einschließlich der Fällung/Rodung der Gehölze im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze von Fledermäusen und somit eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse (bezogen auf die Gehölze) grundsätzlich ausgeschlossen.“

Als Vorsorgemaßnahme für die Artengruppe der **Fledermäuse** wurden zwischenzeitlich entsprechend den Vorgaben des Gutachters im Umfeld Ersatzquartiere für Fledermäuse angebaut. Durch diese Ersatzquartiere kann auch die bisher nicht genau definierte aber offensichtlich bestehende Bedeutung des abzubrechenden Gebäudebestandes als Sommerquartier für Fledermäuse kompensiert bzw. an einen anderen Ort verlagert werden. Somit ist durch diese Maßnahmen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse des Gebäudebestandes ebenfalls auszuschließen. Zur Bestandsstützung der Fledermäuse wurden im verbleibenden Baumbestand bzw. am Gebäudebestand insgesamt 8 Quartierelemente für Fledermäuse angebaut. Es wurden die nachfolgend aufgeführten Modelle der Firma Hasselfeldt verwendet, da diese aufgrund eigener Erfahrungen wirkungsvoller sind als die Quartiere anderer Anbieter. Vier Fledermaus-Fassaden-Flachkästen (FFAK-R) wurden am verbleibenden Gebäudebestand angebaut. In diesen Quartierelementen, die gern angenommen werden, sind die Fledermäuse dann „unter Kontrolle“. Diese Elemente können ggf. später an andere Stellen z. B. an den neu zu errichtenden Gebäudebestand umgesetzt werden. Weiterhin wurden entsprechend der Empfehlung des Gutachters 4 Fledermausspaltenkästen (FSPK) am Baumbestand angebaut, wobei diese Maßnahme fachgutachterlich begleitet wurde.“

Ergebnisse im Hinblick auf **Brutvögel**:

„Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zum teilweisen Verlust der Bruthabitate der in Tabelle 2 aufgeführten Arten im Vorhabengebiet. Die Arten der Gehölze können auf angrenzende Habitatstrukturen ausweichen. Bei den betroffenen Brutvogelarten handelt es sich mit Ausnahme von Bachstelze und Hausrotschwanz nicht um Arten, die mehrjährig den gleichen

Brutplatz nutzen. Die Habitatfunktion für diese Arten wird im Umfeld weiter erfüllt. Nischenbrüter bzw. Halbhöhlenbrüter wie Bachstelze und Hausrotschwanz nutzen ihre Bruthabitate bzw. den Niststandort über Jahre. Ein Nisthabitat befindet sich im Nistkasten im Baum Nr. 87. Dieser Baum wird erhalten. Dieser Nistplatz wird im Zuge der Baumaßnahmen wohl verlassen. Es ist davon auszugehen, dass das Umfeld um die abzubrechenden Gebäudeteile durch die Störungen, die mit dem Abbruch und dem Neubau des Gebäudebestandes verbunden sind, zur Vergrämung von Brutvogelarten von den ansonsten erhalten bleibenden Bruthabitaten führen werden. Um mögliche temporäre baubedingte Beeinträchtigungen, die vom Vorhaben ausgehen, deren artenschutzrechtliche Relevanz grenzwertig zu betrachten ist, zu vermeiden, ist die Umsetzung von Vorsorgemaßnahmen bezüglich der Brutvögel zu empfehlen, um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen.“ Entsprechend der Vorgabe des Gutachters wurde der Nistkasten, der sich im Baum Nr. 87 befand, fachgerecht abgebaut, gereinigt und an den langfristig zu erhaltenden Baumbestand umgesetzt. Zur Bestandsstützung der Halbhöhlen- und Nischenbrüter wurden im verbleibenden Baumbestand insgesamt 5 weitere Nisthilfen angebaut, wobei die nachfolgend aufgeführten Modelle der Firma Hasselfeldt verwendet wurden, da diese aufgrund eigener Erfahrungen wirkungsvoller sind als die Quartiere anderer Anbieter.

2 Stück Nisthöhle U-Oval 30/45

2 Stück Nischenbrüterhöhle (NBH)

1 Stück Starenhöhle (STH)

Der Anbau wurde fachgutachterlich begleitet. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Baufeldberäumung einschließlich der Fällung/Rodung der Gehölze im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit wird eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Brutvögel (bezogen auf die Gehölze und Freiflächen) grundsätzlich ausgeschlossen. Dies ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten.“

Ergebnisse im Hinblick auf *Amphibien*:

Zum Schutz möglicher Amphibien aus dem Schwarzeich und der Piepenbek ist Rahmen der Bauphase ein Amphibienschutzzaun aufzustellen. Des Weiteren sollten spezielle Schachtabdeckungen vorgesehen werden.

Weitere Details zur artenschutzrechtlichen Betrachtung sind dem oben genannten Gutachten in der Anlage zu entnehmen.

Für den 2. Bauabschnitt wurde durch das Büro Bioplan ein Artenschutzbericht erstellt, der zu folgendem Ergebnis kommt:

Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse der Fledermauserfassung

Wesentlich für das arten- und individuenreiche Vorkommen der Fledermäuse sind die alten und abwechslungsreichen Lebensraumressourcen, die das Gebiet in charakteristischer Weise prägen und auch umgeben. Neben dem angrenzenden Wald und dem Gehölzbestand am Schwarzeich ist es die alte Obstwiese und die randlich das PG umschließenden teils hohen Laubbäume, die eine maßgebliche Funktion als Nahrungshabitat übernehmen. Die Gebäude werden von Pipistrellus-Fledermäusen intensiv umflogen. Der Nordflügel beherbergt an seiner Ostseite mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Winterquartier der Mückenfledermaus. Das relativ kleine PG beherbergt eine hohe Dichte an Balzrevieren von Kleinfledermäusen der Gattung Pipistrellus (3 Balzreviere der Zwergfledermaus und 4 der Mückenfledermaus). Aufgrund des Auftretens eines vermutlich seit längerem besetzten Winterquartiers dürfte das Plangebiet in einem 5-stufigen Bewertungssystem mind. die zweithöchsten Wertstufe IV (hoch) erreichen.“

Kurzbewertung

Brutvögel:

„Die Brutvogelgemeinschaft des Standorts ist mit 44 (potenziell) vorkommenden Arten für einen Siedlungsraum durchschnittlich arten- und individuenreich ausgebildet. Als einzige in Deutschland bestandsgefährdete Art tritt potenziell der Star auf. Für den auf der landesweiten

Vorwarnstufe gelisteten Grünspecht stellt das PG einen potenziellen Teillebensraum dar, er brütet jedoch derzeit nicht hier. Die Bedeutung als Brutvogellebensraum wird in einem 5-stufigen Bewertungssystem als mittel (Wertstufe: III) eingeordnet.“

Amphibien:

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Amphibienlaichgewässer. Südöstlich an das PG schließt sich allerdings der Schwarzenteich an.

Für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten wie den **Kammolch** (*Triturus cristatus*) und die **Knoblauchkröte** (*Pelobates fuscus*), die im Anhang IV der FFH-Richtlinie als europäisch geschützte Arten aufgeführt sind und die aufgrund der Literaturrecherche hier zunächst nicht ausgeschlossen werden konnten (KLINGE 2005 und 2014), stellt dieses Fischgewässer kein geeignetes Laichhabitat dar. Somit kann auch im Plangebiet **das Auftreten artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten ausgeschlossen werden.**

Zauneidechse:

Die **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) lebt in Schleswig-Holstein am Nordwestrand ihres Areals und ist hier eine typische Art trockenwarmer Lebensräume. Im PG sind entsprechende Habitate mit den von der Art bevorzugten besonnten, lockeren, leicht grabbaren Substraten nicht vorhanden. **Daher wird ein rezentes Vorkommen der Zauneidechse im PG derzeit ausgeschlossen.**

Haselmaus:

Das von unterschiedlichen Gehölzen eingefasste B-Plangebiet stellt einen potenziellen Lebensraum für die Haselmaus dar. Durch die verhältnismäßig artenreiche Zusammensetzung des Gehölzbandes, das über den „Schluchtwald“ und die Ufergehölze des Schwarzenteichs gut mit der umgebenden Landschaft vernetzt ist, erscheint ein aktuelles Vorkommen der Art grundsätzlich möglich. **Das Vorkommen der Art im Planungsraum ist daher gegenwärtig anzunehmen.“**

Damit dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz entsprochen werden kann, wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung umfangreiche artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen, die in den Bebauungsplan als artenschutzrechtliche Hinweise übernommen worden sind. Diese sind im Rahmen der Ausführungsplan zu berücksichtigen.

Lediglich die **nicht vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen AA1 und AA2** wurden nicht als artenschutzrechtliche Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Diese fließen in Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Gehölze sowie den Eingriff in den Baumbestand ein. Hierfür wurden im Bebauungsplan die textlichen Zuordnungsfestsetzungen 6.7 und 6.8 getroffen (vgl. auch Kapitel 5.6.3).

A. „Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV)

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1: Bauzeitenregelung für Vögel, Fledermäuse und Haselmaus:** Da keine winterquartiergeeigneten Bäume durch das Vorhaben betroffen sein werden, sind zur Vermeidung des Tötungsverbots alle Baumfällungen, Gehölzbeseitigungen und Gebäuderückbauten (mit Ausnahme des Nordflügels, s. Maßnahme AV2) grundsätzlich außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Haselmaus im Zeitraum vom 01.12. bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Dabei sind die Bäume und Gehölze in einem ersten Schritt während des genannten Zeitraumes auf den Stock zu setzen. In einem 2. Schritt muss dann die Rodung der Wurzelstöcke Rodung der im Winter auf den Stock gesetzten Gehölze im Zeitraum vom 15.05. bis 15.06. erfolgen. Die übrigen Baufeldfreimachungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. zu erfolgen. Um den möglichen Rodungszeitraum jedoch zu ver-

längern, kann durch eine sog. strukturelle Vergrämung dafür gesorgt werden, dass die Haselmäuse in den Auf-den-Stock-gesetzten Knicks auch nach dem 15.06. keine geeigneten Habitate vorfinden, indem die neuen Stockausschläge zu Beginn des Rodungszeitraumes am 15.05. noch einmal und dann laufend in einem Abstand von ca. 4 Wochen kontinuierlich zurückgeschnitten werden. Sollte die Wurzelstockentnahme dann während der Brutzeit der Bodenbrüter erfolgen (15.05. bis einschließlich 15.08.), ist vor der Wurzelstockentnahme eine Besatzkontrolle auf bodenbrütende Vögel durchzuführen. Eine Beseitigung der Wurzelstöcke vom 15.08. bis 01.04. des Folgejahres ist dagegen artenschutzrechtlich unbedenklich.

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2: Bauzeitenregelung für den als Winterquartier der Mückenfledermaus genutzten Nordflügel:** Für den als Winterquartier von der Mückenfledermaus genutzten Nordflügel der Bestandsgebäude (vgl. Abb. 8) ist eine spezifische Bauzeitenregelung für den unvermeidbaren Gebäudeabriss/-ausbau erforderlich, bei der mögliche Tötungen von Tieren, die sich in ihrem Winterquartier aufhalten, vermieden werden. Nach LBV-SH (2011) steht zur Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG für den **Abriss des Nordflügels** nur ein **sehr kurzes Zeitfenster vom 15.03. bis 30.04. und/oder vom 15.08. bis 30.09.** zur Verfügung.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3: Minimierung der Lichtemissionen:** Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind sämtliche Leuchten im Außenbereich des B-Plangebiets mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber (= bernstein = amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) auszustatten.

B. Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (AA für betroffene, ungefährdete europäische Vogelarten)

- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 (Lebensstättenersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für den Verlust von **1.115 m² Gehölzflächen** (636 m² allgemeine Gehölzfläche + 479 m² Waldumwandlungsfläche) ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine ortsnahe (im Plangebiet oder im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland) und zeitnahe Neupflanzung (innerhalb von 3 Jahren nach Vorhabenbeginn) im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.

Hinweis A+S: Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde ein Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in die Gehölz- und Waldflächen von 1.600 qm ermittelt. Die Gehölzanpflanzung erfolgt auf Flächen der Schleswig-Holsteinischen Stiftung für Naturschutz. Die oben dargestellte artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Gehölzanpflanzung. Eine gesonderte Gehölzanpflanzung ist nicht erforderlich.

- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2 (Lebensstättenersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für den Verlust von **22 Großbäumen** ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine ortsnahe (im Plangebiet oder in Reinfeld) und

zeitnahe **Neupflanzung von 31 Obst- oder standortgerechten Laubbäumen** vorzunehmen.

- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA3 (Lebensstättenersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für den Verlust von 6 Höhlenbäumen mit besonderer Bruthabitateignung für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vor Beginn der Rodungsarbeiten und innerhalb des Plangebiets bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung **6 Vogelnisthöhlen (5 Nisthöhlen für kleine Höhlenbrüter, 1 Nisthöhle für Halbhöhlenbrüter)** anzubringen und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren entsprechend gewartet werden. Zur Sicherstellung der fachgerechten Wartung wird der Abschluss eines Wartungsvertrages (z. B. mit örtlichen Naturschutzverbänden oder Fachbüros) empfohlen. Dies kann mit der CEF-Maßnahme 2 (s. dort) kombiniert werden.

C. Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- **Zwingend vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF1: Spezifischer Ersatz für das verloren gehende Winterquartier der Mückenfledermaus im Nordflügel:** Im Nordflügel befinden sich mindestens drei Einlassöffnungen im Mauerwerk (vgl. Abb. 5 bis 7), die einen Zugang zu den Hohlräumen im Inneren des Gemäuers ermöglichen. Es ist daher von mind. drei betroffenen Teilquartieren und somit einem Ausgleichsbedarf von 1:15 auszugehen. Es sind zur Aufrechterhaltung der betroffenen Quartierfunktionen daher **15 innenliegende Winterquartiere** (z. B. Fledermaus-Winterquartier 1WI mit Rückwand Fa. SCHWEGLER zum Einbau in Fassaden) in den zukünftigen Gebäuden vorzusehen. Zur vollen Aufrechterhaltung der betroffenen Quartierfunktionen ist zumindest ein Teil des erforderlichen Quartierersatzes bereits **zwingend vor Beseitigung des alten Winterquartiers** zu erbringen. Dazu sollten bereits bei der Errichtung des ersten Gebäudes im Rahmen des 1. BA in der dortigen Fassade mind. 5 der insgesamt erforderlichen 15 Ersatzquartiere fachgerecht in die Fassade eingebaut werden. Die übrigen 10 Quartiere sollten in den später zu errichtenden Gebäuden des 2. BA in windgeschützter Lage (Witterungs- und Sichtschutz durch angrenzende Gehölze) und in Süd- oder Südost-Exposition und keinesfalls auf der Wetterseite erfolgen. Die Quartiere sind selbstreinigend und daher wartungsfrei.
- **Zwingend vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF2: Spezifischer Quartierersatz für verloren gehende Bäume mit Wochenstubeneignung für höhlenbewohnende Fledermausarten:** Für den Verlust von 6 Bestandsbäumen (B2, B3, B28, B29, B32 und B36) mit einer potenziellen Wochenstubenfunktion für verschiedene Baumfledermausarten sind vor Beginn der Fällarbeiten insgesamt 6 Fledermaushöhlen (z. B. vom Typ 2F oder 3 FN der Fa. SCHWEGLER oder vom Typ FLH-DV oder FLH B KF der Fa. HASSELFELDT) ortsnah anzubringen und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zu reinigen und zu warten. Pro Fledermaus-Sommerhöhle muss an den jeweils selben Baum auch je ein Vogel-Höhlenkasten („Meisenkasten“) angebracht werden, um zu verhindern, dass die

Fledermauskästen von höhlenbrütenden Vogelarten besetzt werden. Dies kann mit der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme AA3 kombiniert werden.

Hinweis: Die Beseitigung des Winterquartiers der Mückenfledermaus im Nordflügel des Pflegeheims ist genehmigungspflichtig, d.h. es muss vor Beginn der Rückbauarbeiten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde (LLUR in Flintbek) eingeholt werden

Weitergehende Details zum Artenschutz sind dem Artenschutzbericht von Bioplan in der Anlage zu entnehmen.

5.6.3 Grünordnung: Ziele und Maßnahmen bezüglich Natur und Landschaft

Knickschutz

Der vorhandene gesetzlich geschützte Knick im Nordwesten und Westen des Plangebietes wird durch die Vorhabenplanung nicht beeinträchtigt. Er wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die erforderlichen Knickabstände sind einzuhalten. Die gemäß des Vorhabenplanes vorgesehene Wegeführung in der Nähe des Knicks, darf ihn nicht beeinträchtigen und muss im Rahmen der Ausführungsplanung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abgestimmt werden.

Die lückigen Bereiche im Knick, d. h. Bereiche die eine Breite von 1,5 Meter oder mehr zwischen den Stämmen ausweisen, sind mit standorttypischen Sträuchern nach zu bepflanzen. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass langfristig eine geschlossene Gehölzstruktur am westlichen Rand des Geltungsbereiches entstehen soll, die das Plangebiet von der westlich angrenzenden Wohnbebauung sinnvoll abschirmt.

In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Schutzzäune) Beeinträchtigungen des geschützten Knicks und der anschließenden Hecke zu vermeiden.

Baum- und Gehölzschutz

Ein Teil der Baum- und Gehölzstrukturen im Westen können erhalten werden. Diese schirmen das Plangebiet gegenüber dem westlich angrenzenden Wohngebiet am Kaliskaweg ab und werden über die Festsetzung eines **flächiges Erhaltungsgebot** langfristig erhalten. Mit diesem flächigen Erhaltungsgebot sind auch alle darin befindlichen Bäume vor Eingriffen geschützt. Es ist somit kein gesondertes Erhaltungsgebot für die Bäume erforderlich. Das flächige Erhaltungsgebot läuft über in den oben erwähnten gesetzlich geschützten Knick. Die lückigen Bereiche, d. h. Bereiche die eine Breite von 1,5 Meter oder mehr zwischen den Stämmen aufweisen, sind mit standorttypischen Sträuchern nach zu bepflanzen. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass langfristig eine geschlossene Gehölzstruktur am westlichen Rand des Geltungsbereiches entstehen soll, die das Plangebiet von der westlich angrenzenden Wohnbebauung sinnvoll abschirmt.

Die **prägenden Einzelbäume**, die sich vorwiegend in den Randbereichen des festgesetzten sonstigen Sondergebietes befinden, werden **zum Erhalt festgesetzt**. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

Die gemäß dem Vorhabenplan vorgesehenen Terrassen und die geplante Wegeführung müssen die Anforderungen des Baumschutzes beachten. Die Wege sind außerhalb der Kronentraufbereiche zu führen. Sollte im Rahmen der Ausführungsplanung eine Wegeführung im Kronentraufbereich nicht vermeidbar sein, sind entsprechende Schutzmaßnahmen für die Baumwurzeln zu treffen. Im Rahmen der Ausführungsplanung für den

Weg und die Hochbauten ist eine Umweltbegleitung unter Hinzuziehung eines Baumgutachters und eines Artenschutzsachverständigen erforderlich.

Baumpflanzungen

Als Ausgleich für die gefälltten Bäume im Rahmen des geplanten Baus des Pflegezentrums sind gemäß der Fällgenehmigung der Stadt Reinfeld (Holstein) 30 neue Bäume im Planungsbereich zu pflanzen. Die 30 Standorte der **neu anzupflanzenden Bäume** werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Diese Standorte stehen nicht in Konflikt mit den neu geplanten Gebäuden und Erschließungsmaßnahmen. Damit eine ausreichende Flexibilität für die Ausführungsplanung besteht, dürfen die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzstandorte um bis zu zwei Metern in jede Richtung verschoben werden.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die untere Naturschutzbehörde hat in den Abstimmungsgesprächen darauf hingewiesen, dass aufgrund der hochwertigen Genözl- und Baumstruktur nördlich und östlich des vorhandenen randlichen Spazierweges (vgl. Grünordnerischer Bestandsplan) eine bauliche Entwicklung (Hochbauten, Wege, Erschließungsanlagen) unzulässig ist. Es handelt sich um hochwertige Grünstrukturen, die teilweise den Status von gesetzlich geschützten Biotopen aufweisen. Diese Bereiche sind vor diesem Hintergrund vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, werden vier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen) festgesetzt. Die Zielrichtung und Funktion dieser Maßnahmenflächen werden durch das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel wie folgt definiert und festgelegt und sind in die textlichen Festsetzungen eingeflossen:

*„Die im Wesentlichen die als Biotop gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützte Bachschlucht (Schluchtwald) und einen anschließenden Pufferbereich umfassende **Maßnahmenfläche 1** ist dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten; eine gärtnerische oder anderweitige Nutzung ist nicht zulässig. Der sich aus Stieleiche, Hainbuche, Esche und Ahorn sowie Hasel und Weißdorn zusammensetzende Gehölzbestand mit der naturnahen waldartigen Krautschicht und der vorgelagerte Pufferstreifen sind der ungestörten Sukzession zu überlassen, damit der ausgewiesene Bereich die Biotopfunktion weiterhin erfüllen kann. Komposthaufen und Gartenabfälle sind aus der Biotopfläche zu entfernen.*

*Der innerhalb der **Maßnahmenfläche 2** befindliche 25 m breite Waldabstandsstreifen ist gemäß dem LWaldG waldfrei zu halten. Die gleichzeitig als Biotop naturschutzrechtlich geschützte Teilfläche, die als sog. Maßnahmenfläche im B-Plan festgesetzt ist, muss bei Bedarf so unterhalten werden, dass die erforderliche Waldfreiheit gewährleistet bleibt. Der Biotopschutz ist dabei zu berücksichtigen, damit der 25 m breite Waldabstandsstreifen entsprechend seines Biotopstatus langfristig in einem naturnahen Zustand erhalten bleibt; der Gehölzbestand jedoch aus Gründen des Waldschutzes einen definierten Flächenumfang nicht überschreitet. Der bisher der Sukzession überlassene Biotopstreifen ist folglich so zu unterhalten bzw. extensiv zu pflegen, dass ein Überschreiten des Gehölzdeckungsgrades von 30 - 40 % unterbunden wird. Hierzu ist ein gezieltes Eingreifen durch "Auf den Stock setzen" vorhandener Waldgehölze und die Entnahme aufkommender Naturverjüngung in gewissen regelmäßigen Abständen (nach Prüfung der jeweils aktuellen Gegebenheiten und Flächensituation) erforderlich. Bei einer Überschreitung des vorgenannten Deckungsgrades und einer flächigen Ausbreitung weiterer Naturverjüngung sind die Forstgehölze in jedem Fall zu entnehmen.*

Der Schutzstreifen soll dauerhaft zu ca. zwei Dritteln von Hochstauden-, Röhricht- und Großseggenbeständen eingenommen sein, in die auf insgesamt ca. einem Drittel der Fläche lediglich

einzelne Gehölzinseln aus Waldsträuchern und Waldbäumen II. Ordnung zulässig sind.

Zur erstmaligen Herstellung des Waldabstandsstreifens wird in den Wintermonaten der weniger wertvolle Gehölzbewuchs zugunsten herausragender Bäume / Gehölze innerhalb des 25 m breiten Waldschutzstreifens durch Auf-den-Stock-setzen (kein Roden) um den erforderlichen Anteil reduziert, damit die angestrebte ca. 30%-Bestockung erreicht wird. Sogenannte Habitat- und Höhlenbäume sind bei allen erforderlichen Gehölzunterhaltungsmaßnahmen zu erhalten. Die dann folgenden weiteren Pflegeeingriffe werden nur bei Bedarf und im erforderlichen Umfang umgesetzt. Notwendige Gehölzentnahmen werden in den Wintermonaten selektiv von Hand durchgeführt, um die Biotopfläche möglichst wenig zu beeinträchtigen. Der krautige Bewuchs aus Pflanzenarten der Ruderalfluren, der Seggen- und Röhrichtfluren ist dauerhaft zu erhalten und darf nur bei einsetzender Verbuschung in längeren zeitlichen Abständen (mind. 3 Jahre) abschnittsweise gemäht werden; eine Mahd in einem regelmäßigen Turnus ist nicht zulässig. Das Mähgut ist unbedingt von der Fläche zu entfernen und eine Mulchmahd ist nicht zulässig. Der für den Biotoperhalt maßgebliche hohe Wasserstand darf nicht abgesenkt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb dieses Biotopareals sind wie z. B. die Ablagerung von Gartenabfällen oder das Einbringen untypischer Pflanzen nicht zulässig. Komposthaufen und Gartenabfälle sind aus der Biotopfläche zu entfernen. Der gesetzlich geschützte Biotopbereich ist durch einen festen dauerhaften Zaun (z. B. Gittermattenzaun) von dem angrenzenden Wohngebiet abzutrennen.

Die **Maßnahmenfläche 3** umfasst den von Bäumen geprägten naturnahen, bisher ungestörten ufernahen Bereich eines benachbarten Gewässers, der von Schwarzerlen, Weiden und anderen Gehölzarten feucht-nasser Standorte geprägt ist. Hohe Silber-/Graupappeln sind eingestreut und bilden zusammen mit den zahlreichen Schwarzerlen eine charakteristische und wertvolle Grünkulisse, die vollständig und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Gehölze sind umgehend durch standortgerechte Bäume wie Schwarzerle gleichwertig zu ersetzen; ansonsten soll sich diese biotopartige Uferzone ungestört (durch Sukzession) entwickeln; eine gärtnerische oder anderweitige Nutzung sowie Wege sind nicht zulässig. Der für den Biotoperhalt maßgebliche hohe Wasserstand darf nicht abgesenkt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb dieses Areals sind wie z. B. die Ablagerung von Gartenabfällen oder das Einbringen untypischer Pflanzen nicht zulässig. Komposthaufen und Gartenabfälle sind aus der Biotopfläche zu entfernen.

Die **Maßnahmenfläche 4** ist als Pufferbereich zwischen dem bebauten Grundstücksteil und den naturnahen Biotop- bzw. biotopartigen Zonen als Extensivwiese zu entwickeln und zu erhalten. Eine 2-malige jährliche Mahd ist zulässig. Eine naturnahe Strauchpflanzung in diesem Bereich aus Arten wie Weißdorn, Heimischer Schneeball, Pfaffenhütchen, Weidenarten und Feldahorn ist möglich, wenn eine Extensivwiese nicht zum Tragen kommt. Eine gärtnerische oder anderweitige Nutzung sowie Wege sind nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb dieses Areals wie z. B. die Ablagerung von Gartenabfällen sind nicht gestattet.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser darf in die Maßnahmenflächen 2 - 4 eingeleitet werden. Es versickert bzw. läuft langsam in Richtung des Schwarzen Teichs. Es wird hierzu am Rande der Maßnahmenflächen 2 - 4 Einleitbauwerke errichtet. Dieses ist zulässig. Es soll jedoch so gestaltet werden, dass der bauliche Eingriff auf ein Minimum reduziert wird.

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch das Büro „Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel“, Altenholz, wurde für den Bebauungsplan eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung wird hier zusammengefasst wiedergegeben:

Aufgrund des Bebauungsplanes muss eine Waldfläche in der Größenordnung von 479 qm umgewandelt werden. Diese Waldumwandlungsfläche ist im Verhältnis 1:1 zu kompensieren (formal durch Ersatzwald). Weil gleichzeitig eine Biotopfläche betroffen ist, erhöht sich das Ausgleichsverhältnis auf 1:2; so dass schließlich für den Eingriff an dieser Stelle

des Plangebietes eine Gesamt-Ausgleichsfläche von **958 m²** bereit gestellt werden muss. Infolge des Bebauungsplanes geht zudem flächiger Gehölzbestand verloren, der überwiegend einen eher naturnahen Charakter hat und nicht nur aus Ziergehölzen besteht; diese **636 m²** große Gehölzfläche muss auch aus Gründen des Artenschutzes im Verhältnis 1:1 kompensiert werden, so dass sich die **Ausgleichswald-/Gehölzfläche** insgesamt auf rund **1.600 m²** erhöht.



Abbildung 3: Anpflanzkonzept für die Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Heilshoop, Stand:12/2017
(Quelle: Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH)

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Eingriffe in Wald- und Gehölzflächen erfolgt außerhalb des B-Plan-Gebietes Nr. 22 und außerhalb der Stadt Reinfeld. Es wird dem Flurstück 36/9, Flur 2, Gemarkung Heilshoop, Gemeinde Heilshoop zugeordnet (vgl. Abbildung 3). Auf einer 1.630 qm großen Fläche erfolgt eine Erstaufforstung mit standortheimischen Laubbäumen. Die untere Naturschutzbehörde hat der Fläche zugestimmt. Der Vorhabenträger schließt hierzu einen Gestattungsvertrag mit der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH und der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein. Die Verpflichtung hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt. Für die Fläche ist ein Erstaufforstungsantrag bei der unteren Forstbehörde zu stellen.

Der für den Eingriff in den Boden erforderliche Ausgleich hat eine Größenordnung von **1.869 qm**. Der Ausgleich erfolgt über die städtische Ökopoolfläche Nr. 6 „Sandkoppel/Schuhwiesenweg“. Der Vorhabenträger wird der Stadt Reinfeld die Kosten erstatten.

Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Für den Wegfall von 22 Großbäumen im Geltungsbereich sind als Ausgleich **31 neue standortgerechte Obst- und Laubbäume** zu pflanzen. Der höhere Ausgleichsbedarf resultiert aus der artenschutzrechtlichen Wertigkeit der Bäume. Die 31 Bäume können nicht mehr im Plangeltungsbereich gepflanzt werden.

Vor diesem Grund hat die Stadt Reinfeld in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplanungsbüro Matthiesen Schlegel mögliche Anpflanzstandorte im Stadtgebiet von Reinfeld gesucht. Es wurden mehrere städtische Flurstücke an zwei Standorten für geeignet befunden. Es handelt sich um die städtischen Flurstücke 47/1, Flur 6, Gemarkung Neuuhof sowie 8/465, 825, 827, 823, Flur 4, Gemarkung Neuuhof. Das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel hat für die beiden Standorte ein Anpflanzkonzept erarbeitet. Mit der Anpflanzung der 31 Bäume wird zugleich die oben beschriebenen nicht vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme AA2 umgesetzt. Der Vorhabenträger wird hierfür die Kosten tragen. Im Durchführungsvertrag findet sich hierzu eine Regelung.

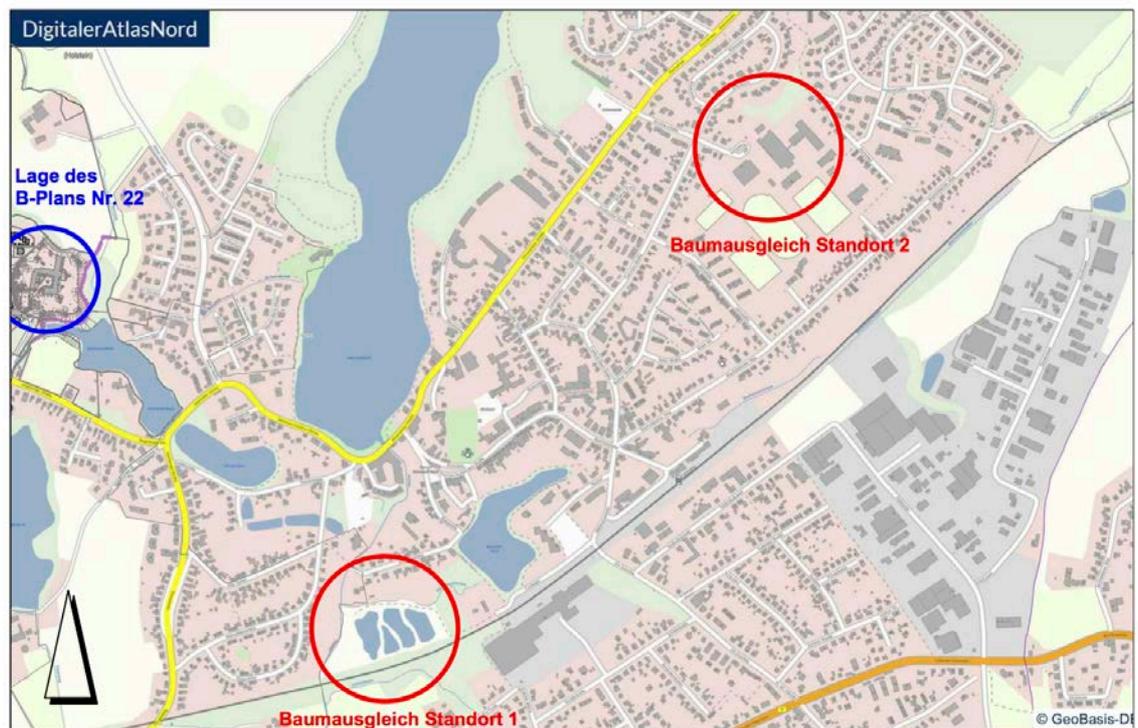


Abbildung 4: Übersichtsplan der Anpflanzstandorte im Stadtgebiet von Reinfeld (Quelle: Freiraum- und Landschaftsplanung Schlegel Matthiesen)



Abbildung 5: Anpflanzkonzept für den Standort 1 (Quelle: Freiraum- und Landschaftsplanung Schlegel Matthiesen)

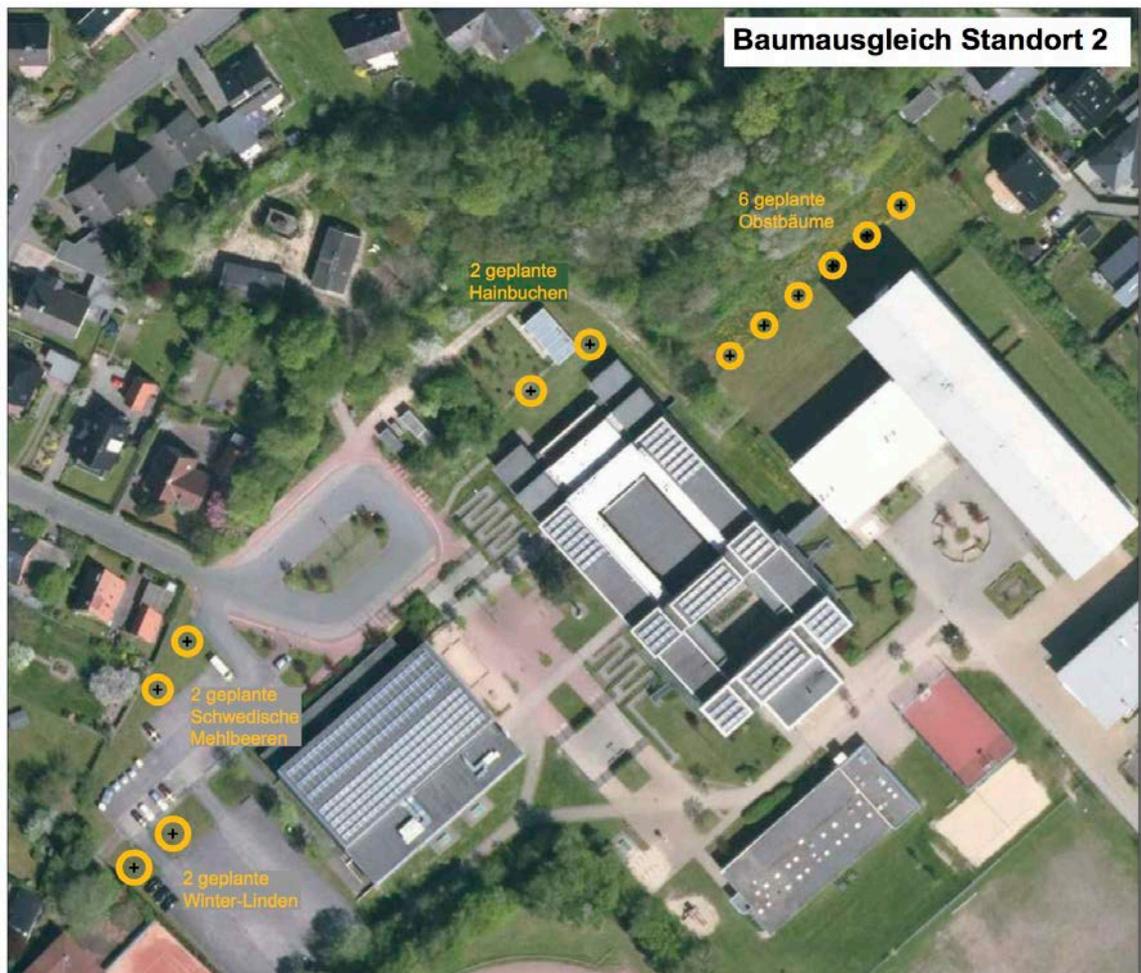


Abbildung 6: Anpflanzkonzept für den Standort 2 (Quelle: Freiraum- und Landschaftsplanung Schlegel Matthiesen)

Weitere Details zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.6.4 Wald und Waldabstand

Am östlichen Ende des Plangebietes befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Die Waldflächen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Waldflächen setzen sich östlich des Geltungsbereiches fort. Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG ist ein Waldabstandsstreifen von 30 Metern einzuhalten. In diesem Waldabstand sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig.

Im Abstimmung mit der unteren Forstbehörde konnte der Waldabstand auf 25 Meter reduziert werden. Hierzu führt die untere Forstbehörde aus:

„Der östlich an das Planungsgebiet angrenzende Laubwald ist als unterdurchschnittlich brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Zudem befindet sich die Waldfläche im Vergleich zu den umliegenden Flächenbestandteilen auf einem etwas niedrigeren Geländeniveau.“

Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des 30 m Regelabstandes sind daher unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2013 grundsätzlich gegeben. Als Voraussetzung für eine Unterschreitung des Waldabstandes ist im Baugenehmigungsverfahren eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung der Gebäude durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu prüfen und nachzuweisen“.

Aufgrund des Vorherrschens von nur mittelhohen Schwarzerlen in dem zu berücksichtigenden Wald, wegen des existierenden Geländereiefs und wegen der feucht-nassen Standortverhältnisse wird davon ausgegangen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Waldschutz und an den Schutz der zukünftigen neuen Wohnbebauung mit diesem 25 m breiten Waldabstandsstreifens ausreichend Rechnung getragen wird.

Um die unterdurchschnittliche Brandgefährdung zu gewährleisten, sollen unter anderem feuerhemmende Fassaden oder Kiesdächer Verwendung finden.

Der 25 m breite Waldabstandsstreifen ist nach Aussagen der unteren Forstbehörde möglichst waldfrei zu halten. In dem vorliegenden Fall ist ein waldfreier Abstandsstreifen nicht umsetzbar, da ein Großteil des Waldabstandsstreifens als Biotopfläche (Maßnahmenfläche 2) ausgewiesen ist. Somit sind die naturschutzfachlichen und walddrechtlichen Belange in die Abwägung einzustellen sind. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn und der unteren Forstbehörde wurde aufgrund der besonderen Fallkonstellation eine Lösung zur Ausgestaltung des Biotops getroffen. Für das Biotop wurde in der Planzeichnung zeichnerisch eine Maßnahmenfläche 2 festgesetzt. Die Ausgestaltung der Maßnahmenfläche ist entsprechend der vereinbarten Kompromisslösung wie folgt vorgesehen:

Der innerhalb der Maßnahmenfläche 2 befindliche 25 m breite Waldabstandsstreifen ist gemäß dem LWaldG waldfrei zu halten. Die gleichzeitig als Biotop naturschutzrechtlich geschützte Teilfläche, die als sog. Maßnahmenfläche im B-Plan festgesetzt ist, muss bei Bedarf so unterhalten werden, dass die erforderliche Waldfreiheit gewährleistet bleibt. Der Biotopschutz ist dabei zu berücksichtigen, damit der 25 m breite Waldabstandsstreifen entsprechend seines Biotopstatus langfristig in einem naturnahen Zustand erhalten

bleibt; der Gehölzbestand jedoch aus Gründen des Waldschutzes einen definierten Flächenumfang nicht überschreitet. Der bisher der Sukzession überlassene Biotopstreifen ist folglich so zu unterhalten bzw. extensiv zu pflegen, dass ein Überschreiten des Gehölzdeckungsgrades von 30 - 40 % unterbunden wird. Hierzu ist ein gezieltes Eingreifen durch "Auf den Stock setzen" vorhandener Waldgehölze und die Entnahme aufkommender Naturverjüngung in gewissen regelmäßigen Abständen (nach Prüfung der jeweils aktuellen Gegebenheiten und Flächensituation) erforderlich. Bei einer Überschreitung des vorgenannten Deckungsgrades und einer flächigen Ausbreitung weiterer Naturverjüngung sind die Forstgehölze in jedem Fall zu entnehmen.

Der Schutzstreifen soll dauerhaft zu ca. zwei Dritteln von Hochstauden-, Röhricht- und Großseggenbeständen eingenommen sein, in die auf insgesamt ca. einem Drittel der Fläche lediglich einzelne Gehölzinseln aus Waldsträuchern und Waldbäumen II. Ordnung zulässig sind.

Zur erstmaligen Herstellung des Waldabstandsstreifens wird in den Wintermonaten der weniger wertvolle Gehölzbewuchs zugunsten herausragender Bäume / Gehölze innerhalb des 25 m breiten Waldschutzstreifens durch Auf-den-Stock-setzen (kein Roden) um den erforderlichen Anteil reduziert, damit die angestrebte ca. 30%-Bestockung erreicht wird. Sogenannte Habitat- und Höhlenbäume sind bei allen erforderlichen Gehölzunterhaltungsmaßnahmen zu erhalten. Die dann folgenden weiteren Pflegeeingriffe werden nur bei Bedarf und im erforderlichen Umfang umgesetzt. Notwendige Gehölzentnahmen werden in den Wintermonaten selektiv von Hand durchgeführt, um die Biotopfläche möglichst wenig zu beeinträchtigen. Der krautige Bewuchs aus Pflanzenarten der Ruderalfluren, der Seggen- und Röhrichtfluren ist dauerhaft zu erhalten und darf nur bei einsetzender Verbuschung in längeren zeitlichen Abständen (mind. 3 Jahre) abschnittsweise gemäht werden; eine Mahd in einem regelmäßigen Turnus ist nicht zulässig. Das Mähgut ist unbedingt von der Fläche zu entfernen und eine Mulchmahd ist nicht zulässig. Der für den Biotoperhalt maßgebliche hohe Wasserstand darf nicht abgesenkt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb dieses Biotopareals sind wie z. B. die Ablagerung von Gartenabfällen oder das Einbringen untypischer Pflanzen nicht zulässig. Komposthaufen und Gartenabfälle sind aus der Biotopfläche zu entfernen. Der gesetzlich geschützte Biotopbereich ist durch einen festen dauerhaften Zaun (z. B. Gittermattenzaun) von dem angrenzenden Wohngebiet abzutrennen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine entsprechende textliche Festsetzung für die Maßnahmenfläche 2 getroffen.

Die Maßnahmenfläche 4, die ebenfalls zum Teil im Waldabstandstreifen liegt, wird textlich festgesetzt, dass diese als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten ist. Somit ist garantiert, dass der Waldabstand waldfrei bleibt.

Für den Bereich des Waldabstandsstreifens, der zwischen den Maßnahmenflächen und der westlichen Grenze des Waldabstandes verbleibt, wird festgesetzt, dass dieser waldfrei bleiben soll.

5.7 Immissionen und Emissionen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen aus dem Plangebiet auf die Umgebung zu erwarten, da nur wohngebietsverträgliche Nutzungen zulässig sind.

Einwirkungen aufgrund der umgebenden Nutzung auf das Plangebiet sind ebenfalls nicht

zu erwarten, da sich im Umfeld ausschließlich wohngebietsverträgliche Nutzungen befinden.

5.8 Grundwasserschutz

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass *“das Grundwasser unter besonderem Schutz steht. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z. B. durch Keller/Hausentwässerungsdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung jedoch nicht erteilt werden.*

Die Erschließerin/Bauherrin ist vor Bauantragstellung in geeigneter Weise auf die Beteiligung der Wasserbehörde und die Unerlaubbarkeit einer dauerhaften Grundwasserabsenkung hinzuweisen, über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde.

Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben“.

5.9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Reinfeld.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes wurde ein Oberflächenwasserentsorgungskonzept (vgl. Anlage) in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn durch das Ingenieurbüro IAM Haustechnik GmbH, Schwerin, erarbeitet.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der befestigten Flächen sollen auf dem Grundstück verbleiben und über Einleitbauwerke am Rande der Maßnahmenflächen in der Niederung Richtung Süden und Südosten oberflächennah über die belebte Oberbodenschicht versickert werden. Vor dem Einleitbauwerk soll eine Einfassung mit Natursteinen erfolgen, damit es nicht zu Erosionen kommt.

Bei der Errichtung des Einleitbauwerks ist darauf zu achten, dass der Eingriff am Rande der Maßnahmenfläche auf das nötigste reduziert wird.

Die Oberflächenentwässerung des neuen Pflegezentrums (1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes) im sonstigen Sondergebiet soll über das vorhandene Vorflutsystem in den südöstlich gelegenen Schwarzen Teich erfolgen. Zur Verbesserung der Vorflutsituation wurde bereits im vergangenen Jahr in dem Bereich eine Ausbaggerung sowie eine Vorflutverbesserung durch die Reparatur der Steuerungsbauwerke zum Piepenbekablauf durchgeführt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch das Entwässerungsnetz der Stadtwerke Reinfeld.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG. Sie weist darauf hin, dass gegebenenfalls ein Stationsstandort für die elektrische Energieversorgung benötigt

wird. Bei Bedarf kann eine solche Station auf der Grundlage des § 14 BauNVO im Plangebiet errichtet werden.

Wärmeversorgung

Im bestehenden Pflegeheim befindet sich bereits heute ein Blockheizkraftwerk (BHKW), das das Pflegeheim selbst sowie die Wohngebiete „Kaliskaweg“ westlich des Plangebietes sowie das Wohngebiet „Am Steinhof“ versorgt, welches sich östlich des Plangebietes befindet. Für die Versorgung dieser Wohngebiete liegen bereits Fernwärmeleitungen. Das Blockheizkraftwerk wird durch die Hansewerk Natur betrieben.

Im Zuge des Neubaus des Pflegezentrums wird im Neubau wieder ein Blockheizkraftwerk entstehen, das das Pflegezentrum selbst sowie weiterhin die Wohngebiete „Kaliskaweg“ und „Am Steinhof“ mit Wärme versorgt. Hierfür wird durch den Investor des Pflegezentrums Räumlichkeiten im Keller zur Verfügung gestellt, in denen das Blockheizkraftwerk errichtet werden kann. Zukünftig soll das BHKW zusätzlich ein neues Wohngebiet mitversorgen, welches südlich des Plangebietes entstehen wird.

Für die zukünftigen Leitungstrassen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan **Leistungsrechte** zugunsten der Ver- und Entsorger und der Stadt Reinfeld (Holstein) festgesetzt. Die Leitungsrechte können verschoben werden, da im Rahmen der Ausführungsplanung aufgrund der technischen Anforderung der Ver- und Entsorger die Leitung anders laufen muss als ursprünglich vorgesehen. Auch die für die Leitungen erforderlichen Versprünge (z. B. U-Bogen) konnten noch nicht bei der Festlegung des Leitungsrechtes berücksichtigt werden; diese müssen jedoch zukünftig möglich sein.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH. Sie bitten um rechtzeitige Einbindung im Rahmen der Ausführungsplanung.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Müllabfuhr ist durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) sichergestellt.

Die Müllsammlung der zukünftigen Neubauten soll mittels Unterflursystem erfolgen. Entlang der privaten Ringerschließung sind Müllsammelplätze vorgesehen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Im Plangebiet liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom Technik GmbH. In diesem Zusammenhang weist sie auf folgendes hin:

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind bei der offiziellen Planauskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH die aktuellen Bestandspläne anzufordern. Bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen muss sich die ausführende Firma an die einschlägigen Bestimmungen halten.

Sollten Änderungen an den Anlagen der Telekom durch die beabsichtigte Baumaßnahme erforderlich werden, bitten die Deutsche Telekom Technik um frühzeitige Einbindung vor Beginn der Bauarbeiten (mind. 6 Monate vorher) und um Mitteilung der beauftragten Straßenbaufirma, um die Baumaßnahme nicht unnötig zu behindern/zu verzögern. Ggf.

erforderliche Änderungen/Umlegungen von Anlagen der Telekom sind grundsätzlich kostenpflichtig und würden sie, wie im Regelfall üblich, mit einer durch die Telekom selbst beauftragten Firma durchführen.

Belange des Brandschutzes

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die Stadtwerke Reinfeld aus dem Netz der zentralen Wasserversorgung entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt 405 in einem Umfang von 96 m³/h bereitgestellt werden. Im Gebiet sind mehrere Hydranten, die von der Feuerwehr genutzt werden können, für den Brandschutz geplant. Die Aufstellung soll in enger Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr der Stadt Reinfeld (Holstein) stattfinden.

Die Abteilung vorbeugender Brandschutz gibt folgenden Hinweis:

„Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen sind als Zu- bzw. Umfahrlen so auszuführen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbar sind. Zusätzlich zu den Zu- und Umfahrlen sind ausreichend Bewegungsflächen vorzusehen. Die Bewegungsflächen dürfen die Zu- bzw. Umfahrlen nicht beeinträchtigen. Die Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten“.

Für die Feuerwehr (Rettungsfahrzeuge) ist auf der geplanten privaten Erschließungsstraße ein Fahrrecht festgesetzt.

5.10 Denkmalschutz und Altlasten

Altlasten

Der Stadt liegen keine Kenntnisse über eine Altlast oder ein Altlastenverdacht im Einflussbereich des Plangebietes vor.

Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Es wird auf den § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein hingewiesen. 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 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.

5.11 Flächenangaben

	Fläche in ha
Sonstiges Sondergebiet „Pflegezentrum“	0,58
„Mehrgenerationenquartier“	1,14
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,58
Geltungsbereich gesamt	2,36

6 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich.

7 Kosten

Kosten durch die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt nicht. Alle Planungs- und Erschließungskosten sowie Kompensationskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Reinfeld und dem Vorhabenträger geschlossen.

8 Umweltbericht

Durch das Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen wurde der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Dieser folgt auf den nächsten Seiten:

Stadt Reinfeld (Holstein)

B-Plan Nr. 22

für das Vorhaben „Sonstiges Sondergebiet Mehr-
generationenquartier“ im Bereich des Grundstückes
Kaliskaweg 2

Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

Aufgestellt:

Altenholz, 17. Januar 2018, redaktionelle Anpassung im März 2018

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 · 24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 0 431 - 32 37 65

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Lage des Plangebietes und Anlass	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans sowie der vorbereitenden Bauleitplanung	1
1.3	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	1
1.3.1	Rechtliche und planerische Bindungen	1
1.3.2	Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG	2
1.3.3	Entwicklungsziele	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands	4
2.1.1	Naturräumliche Gegebenheiten.....	4
2.1.2	Plangebietsbeschreibung	4
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	9
2.2.1	Wirkungen der geplanten Maßnahme und zusammenfassende Einschätzung.....	9
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	19
2.4	Planungsalternativen	23
3	Zusätzliche Angaben und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	23
3.1	Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse	23
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	23
3.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	24
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	28

Tabellen

Tab. 1: Baumbilanz.....	26
Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Hinblick auf Boden	27
Tab. 3: Art des tatsächlichen Ausgleichs	27

1 Einleitung

1.1 Lage des Plangebietes und Anlass

Die am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Reinfeld (Holstein) vorhandene bereits ältere Seniorenwohnanlage soll ersetzt und Teile des Grundstückes sollen für die Schaffung von weiteren Wohngebäuden genutzt werden.

In dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) ist das mit diesem B-Plan Nr. 22 überplante Areal als ein Sondergebiet ‚Altenpflegeheim‘ verzeichnet. Das Bauvorhaben beinhaltet unter der Überschrift „Mehrgenerationenquartier“ den Neubau eines sog. Pflegezentrums sowie die Errichtung weiterer 7 Gebäude. Darüber hinaus werden neue Stellplatzflächen geschaffen.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 umfasst eine Fläche von etwa 2,4 ha. Dieser verbindliche und vorhabenbezogene Bauleitplan wird in einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ergänzend zu diesem verbindlichen B-Plan wird eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgelegt.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans sowie der vorbereitenden Bauleitplanung

Die Stadt Reinfeld (Holstein) verfolgt mit dieser verbindlichen Bauleitplanung u. a. das Ziel, für das Wohnen (insbesondere betreutes Wohnen für Senioren) ein attraktives Quartier zu entwickeln, das zusätzlich auch Familien und ältere Personen ohne besonderen Betreuungsbedarf ansprechen soll. Zusätzlich zu dem Pflegezentrum, das im Rahmen des 1. BA (Ersatzbau für altes Seniorenpflegeheim) realisiert wird, wird insgesamt eine Anzahl von ca. 96 WE angestrebt. Der 1. BA wird in dieser Bauleitplanung insofern berücksichtigt, als dass die Maßnahme lediglich nachrichtlich übernommen wird. Dieser vorhabenbezogene B-Plan Nr. 22 überplant das gesamte Grundstück Kaliskaweg 2, der für 2017/Anfang 2018 im westlichen Teil des Grundstückes vorgesehene 1. Bauabschnitt wird jedoch vorgezogen. Dieser 1. Bauabschnitt, der im Wesentlichen einen Ersatzbau für das alte Seniorenpflegeheim beinhaltet, kann ohne verbindlichen Bauleitplan realisiert werden, weil aktuell im betreffenden Bereich eine Lückensituation gem. § 34 BauGB gegeben ist.

Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich erschlossen ist das Grundstück Kaliskaweg 2 über den Eichenweg, der von der nach Bad Segeberg führenden Straße (L 84) nach Norden abzweigt. Der Eichenweg stellt eine schmale Erschließungsstraße für ein Wohngebiet dar, so dass in dieser Straße zukünftige Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich sein können. Eine weitere Erschließung aus einer anderen Richtung gibt es nicht, auch nicht für Fußgänger und Radfahrer.

1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen

Regionalplan

Laut Regionalplan für den Planungsraum I in der Fortschreibung von 1998 befindet sich nördlich, nordwestlich und westlich des Plangeltungsbereiches in einem größeren Abstand ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an, wobei diese Wertigkeit aus der besonderen Bedeutung im Zusammenhang mit dem Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems resultiert. Dieser Raum wird in dem entsprechenden Kartenwerk in deutlich größerer Ausdehnung von einem sog. Regionalen Grünzug überlagert. Die beiden

genannten Gebietskategorien reichen nicht bis an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 heran, so dass zukünftig ein Konflikt ausgeschlossen werden kann.

Natura 2000

In der Nähe des Plangebietes existieren keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete.

Landschaftsrahmenplan

Dem Landschaftsrahmenplan (Blatt 2) von Sept. 1998 für das Gebiet der Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (Planungsraum I) kann Folgendes entnommen werden: Unmittelbar östlich und nördlich des Planungsraumes ist eine Nebenverbundachse verzeichnet, die der in diesem Bereich vorhandenen Bachschlucht (Schluchtwald) sowie Wasserflächen in etwa folgt. Bis an den nördlichen Reinfelder Siedlungsrand in diesem Bereich reicht ein Landschaftsschutzgebiet heran, das soweit bekannt 1972 auf einer Fläche von 1.393 ha erlassen worden ist. Der Raum nördlich von Reinfeld besitzt lt. LRPL eine hohe Bedeutung für die Erholung.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld / Holstein stellt das vom anstehenden Bauleitplanverfahren betroffene Areal nur teilweise als Sondergebiet Altenpflegeheim dar, teilweise ist eine Parkanlage verzeichnet. Planungsrechtlich sind größere Teile des Areals als Außenbereich zu werten. Eingefasst ist der Planungsraum von den Gebieten der beiden B-Pläne Nr. 34 im Westen und Nr. 33 im Osten.

Landschaftsplan

Der für den gesamten Hoheitsbereich der Stadt Reinfeld (Holstein) aufgestellte Landschaftsplan weist im betrachteten Bereich eine Baufläche aus und hebt die Erhaltung von Grünstrukturen hervor. Westlich ist ein Knickbestand verzeichnet und es sind Maßnahmenvorschläge vorhanden; z. B. sind Pufferzonen in Form von sog. T-Linien-Flächen entlang von Biotopstrukturen ausgewiesen. Darüber hinaus ist in diesem Plan ein Hinweis auf den bestehenden Biotopverbund in Richtung Hausgraben über den Schwarzenteich unmittelbar östlich des Grundstückes enthalten.

1.3.2 Schutzgebiete und -objekte nach LNatSchG und BNatSchG

Der B-Plan Nr. 22 überplant ein Siedlungsgrundstück, das am Ortsrand von Reinfeld liegt. Das heißt, dieses Plangebiet weist bereits eine gewisse Vorbelastung durch die bestehende Bebauung auf dem Grundstück und auf benachbarten Grundstücken auf. Die Siedlungsrandlage bringt es jedoch auch mit sich, dass nicht nur landwirtschaftliche Fläche angrenzt, sondern auch Biotopstrukturen. An nach § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen existieren eine im Norden liegende Bachschlucht, ein hauptsächlich von Erlen und Weiden eingenommenes Sumpfgelände im östlichen Teil des Plangebietes sowie am Westrand ein Knick. Am südwestlich angrenzenden Schwarzenteich findet sich eine naturnahe von Gehölzen geprägte Uferzone, die zwar nicht als geschützter Biotop anzusprechen ist, aber dennoch naturschutzfachlich sehr wertvoll ist. Das östliche Sumpfgelände stellt gleichzeitig auch einen Wald dar, der den Schutzbestimmungen des Landeswaldgesetzes unterliegt. Daher muss ein Schutzabstand eingehalten werden. Die Einhaltung eines Gewässerschutzstreifens ist im Zusammenhang mit dem Schwarzenteich erforderlich.

Streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Zur Berücksichtigung der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde vom Dipl.-Biologen D. Hammerich im Oktober 2017 eine spezielle biologische Ausarbeitung (in Form eines Artenschutzberichtes) vorgelegt. Zur Bestandssituation liegen Erkenntnisse vor, die im Kap. 2.1.2 wiedergegeben sind.

1.3.3 Entwicklungsziele

Übergeordnete Zielsetzung des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft für eine nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gehört der Schutz der abiotischen Naturgüter Boden, Wasser und Klima/Luft durch schonenden Umgang und die Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Der Landschaftsschutz zum Erhalt natürlich und kulturbedingt gewachsener Orts- und Landschaftsbilder sowie zum Schutz historischer Kulturlandschaften ist das traditionsreichste Aufgabenfeld von Naturschutz und Landschaftspflege. Der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur in ihrer Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum für eine naturverträgliche Erholung bezieht sich unmittelbar auf das ‚Schutzgut Mensch‘. Zum Erhalt des Wohn- und Erholungswertes sollen landschaftliche Strukturen geschützt und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Im Sinne eines Leitbildes für die Entwicklung von Natur und Landschaft im PG wird Folgendes zusammengefasst:

- Berücksichtigung und Erhaltung der für das Ortsbild wichtigen Ausgangssituation, wobei in diesem Zusammenhang der umfangreiche Baumbestand, die gut ausgebildete Eingrünung, die Lage am Siedlungsrand und die unmittelbare Nähe zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie Gewässern wesentlich sind. Der gesetzlich geschützte Knick ist ebenfalls zu beachten und sinnvoll in die Planung zu integrieren.
- Sicherstellung einer weiterhin guten Eingrünung in Richtung des nördlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes.
- Den östlich und südöstlich vorbei führenden Korridor für den Biotopverbund berücksichtigen und sicherstellen, dass die Funktion erhalten bleibt.
- Trotz der Enge auf dem Grundstück Kaliskaweg 2 gilt es, auf die wertvollen eingrünenden und abschirmenden Gehölzstrukturen Rücksicht zu nehmen.
- Berücksichtigung des abfallenden Geländereiefs und Vermeidung zu großer Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und möglichst schonende Ableitung des anfallenden Regenwassers.

Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein

Für den örtlichen Verbund spielen die unmittelbar an die zukünftige Baufläche angrenzenden Biotopstrukturen, die Bachschlucht mit dem Fließgewässer sowie andere Gräben und begleitende Gehölzflächen eine wichtige Rolle, insbesondere für die Vernetzung von Stillgewässern und Feuchtbiotopen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört das Plangebiet zu der Einheit ‚Ostholsteinisches Hügel- und Seenland‘.

2.1.2 Plangebietsbeschreibung

Ausgangssituation und Bestand aus Sicht der Landschaftsplanung

Im Hinblick auf Landschaftspflege und Naturschutz sind die Siedlungsrandlage des Planungsraumes an einem Landschaftsschutzgebiet, die unmittelbare Nähe zu unterschiedlichen gesetzlich geschützten Biotopstrukturen, das zu Gewässern deutlich abfallende Geländere relief und schließlich der umfangreiche Baumbestand bedeutsam. Die das Altenpflegeheim umfassenden Freiflächen haben fast schon Parkcharakter, wobei der streckenweise mächtige Baumbestand das Orts- und Landschaftsbild prägt. Große überwiegend am Grundstücksrand stehende Laubbäume bestimmen das Bild, eine Obstwiese aus alten Bäumen ist integriert und vereinzelt kommen mächtige auffällige und prägende Nadelgehölze (Kiefern) vor. Nicht von Gehölzen eingenommene Grundstücksbereiche werden als Rasen / Wiese gepflegt. Flächige Gehölzbestände fassen z. B. die Zufahrt zum Gelände sowie die im Eingangsbereich liegende Stellplatzanlage ein. Von Ziergehölzen bestimmte, streckenweise schmale Pflanzungen gliedern das Areal.

Als ausgesprochen wertvolle Strukturen sind die als Biotop gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützte Bachschlucht (Schluchtwald) im nördlichen Anschluss an das Grundstück zu nennen. Im Osten existiert ein Feuchtwald / Bruchwald (ebenfalls ein gesetzlich geschützter Biotop), der nahtlos an das parkartige Gelände anschließt. Seggen- und Röhrichtbestände spiegeln wie die zahlreichen Schwarzerlen und Weiden die feucht-nassen Standortbedingungen an dieser Stelle wider. In südliche Richtung geht der vorbeschriebene Biotop über in einen Schwarzerlenbestand an einem Gewässerufer (Uferbereich des Schwarzenteiches). Hier existieren einige teilweise mächtige Pappeln, die den Übergang zwischen Park und Gehölzsaum markieren und das Grundstück gut eingrünen.

Der von den Gebäuden eingefasste hofartige Grundstücksteil mit dem zentralen Eingang ist weitestgehend befestigt. Zufahrt und Stellplatzanlage sind ebenfalls vollständig versiegelt. Der in diesem Bereich existierende Baumbestand ist geprägt von zwei großen auffälligen Schwarzkiefern und einigen Zierkirschen. Das die bestehende Seniorenpflegeeinrichtung einfassende parkartige Gelände ist an seinem äußeren Rand über einen schmalen vollversiegelten Fußweg erschlossen, der in weiten Bereichen den Übergang zwischen „Parkgelände“ und der angrenzenden Biotopzone bildet. Streckenweise ist dieser Weg schon fast zugewachsen und nicht mehr nutzbar. Im westlichen Grundstücksteil verläuft dieser Fußweg durch den dichten und den Grundstücksrand abschließenden Gehölzbestand. In diesem Bereich erfüllt dieser überwiegend als gesetzlich geschützter Knick anzusprechende Bestand eine wichtige Funktion als „grüne und lebende Abschirmung“ zu den westlich dicht angrenzenden Wohngrundstücken. Im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten für den 1. Bauabschnitt ist der im westlichen Grundstücksteil befindliche Baumbestand bereits erheblich ausgelichtet worden und es sind teilweise große mächtige Einzelbäume gefällt worden.

An dieser westlichen Grenze existiert außerhalb des Plangebietes ein Graben, der aus der Umgebung stammendes Oberflächenwasser aufnimmt. Soweit bekannt tritt im Plangebiet und angrenzend infolge des deutlich in Richtung Süden und Südosten abfallenden hängigen Geländes Hangdruckwasser auf. In den tiefsten Zonen des Grundstückes am östlichen und

südöstlichen Rand macht sich die Hangsituation durch Staunässe / Nässe bemerkbar. Das angrenzende Feuchtgebiet dürfte dieses Phänomen verstärken.

Das hängige Gelände weist innerhalb des Plangebietes einen maximalen Höhenunterschied von ca. 7 m auf, wobei das Gelände im Bereich der angrenzenden Feuchtbiotope noch weiter abfällt. Der schluchtartige Geländeeinschnitt am nördlichen Plangebietsrand ist ca. 4 m tief. Quellige oder vernässte Zonen wurden im Hangbereich bei den bisherigen Ortsbesichtigungen an dieser Stelle des Schluchtwaldes nicht bemerkt; in den tiefsten Bereichen dieser Bachschlucht steht bzw. fließt Wasser.

Bedeutung des PG für Tiere und Pflanzen

Der für eine Genehmigung als §34-Bauvorhaben anstehende 1. Bauabschnitt im westlichen Grundstücksteil ist mit einem Gebäudeabbruch verbunden, der ca. 1/3 des Gebäudebestandes der Seniorenwohnanlage betrifft. Der den westlichen Gebäudeflügel abschirmende und einfassende knickartige Baumbestand geht teilweise verloren bzw. wird deutlich ausgelichtet. Die südlich liegende Stellplatzanlage wird infolge dieses 1. BA baulich beansprucht. Begleitend zu diesem 1. BA wurde der abzubrechende westliche Gebäudeflügel hinsichtlich der Betroffenheit von Fledermäusen untersucht. Darüber hinaus wurde der betroffene Gehölzbestand im Hinblick auf betroffene Brutvögel und Fledermäuse begutachtet. Diese Gutachten waren schon deshalb erforderlich, weil der verursachte Gehölzverlust erheblich und folglich ein angemessener Ausgleich zu erbringen ist. Seitens der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde die Vorbereitung des 1. BA intensiv begleitet und in Bezug auf den Baumbestand Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgelegt. Schließlich wurde der zu erbringende Baumausgleich geregelt. Dennoch erfordert das Bauvorhaben die Fällung zahlreicher Bäume, wodurch die bisherige gute Eingrünung erheblich eingeschränkt wird.

Die bisherigen Erkenntnisse der biologischen Begleitung zeigen, dass das überplante Gelände insbesondere für Fledermäuse eine Bedeutung hat. Diese resultiert aus der Ausstattung mit umfangreichen Grünstrukturen und aus der Nähe zu Gewässern. Die zu erwartenden bzw. tatsächlich festgestellten Brutvögel sind dem eher häufigen siedlungstypischen Artenspektrum zuzuordnen.

Im tiefer liegenden Übergangsbereich zu den Feuchtbiotopen am östlichen, südöstlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist das Vorkommen von Amphibien zu erwarten. Dieser Aspekt ist bei der anstehenden weiteren biologischen und artenschutzrechtlichen Begutachtung (neben Brutvögeln und Fledermäusen) zu beachten. Losgelöst von dem vorweggenommenen 1. Bauabschnitt muss zu dieser verbindlichen Bauleitplanung in Form des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 22 ein umfassender Artenschutzbericht vorgelegt werden. Die Basis dafür stellt eine Erfassung des für die artenschutzrechtliche Betrachtung relevanten Tierartenspektrums dar, wobei ggf. eine Potenzialabschätzung zum Tragen kommen kann. Die Vorgehensweise wird im Detail von dem beauftragten biologischen Gutachter mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abgestimmt. Aktuell zeichnet sich ab, dass Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien im Fokus stehen werden.

Die schon angesprochenen gesetzlich geschützten Biotopstrukturen sowie der Waldbestand und angrenzende Wasserflächen erfordern Abstände z. B. zu geplanten Gebäuden. Im Falle des Waldabstandes hat die untere Forstbehörde den Mindestabstand bereits auf 25 m festgelegt. Zu der Wasserlinie des südlich liegenden Schwarzenteiches ist ein Abstand von i. d. R. 50 m einzuhalten; die diesem Schutzstreifen zu Grunde liegende Wasserlinie ist von einem Vermesser im September 2016 exakt aufgenommen worden. Die Einhaltung des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens ist nicht möglich, daher wird eine Ausnahme/Befreiung von dieser Regel bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn beantragt.

Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens - Ausgangssituation

Um die Belange des Artenschutzes in dieser vorhabenbezogenen Bauleitplanung berücksichtigen zu können, hat der Diplom-Biologe D. Hammerich in 2016 und 2017 Erhebungen durchgeführt und darauf aufbauend eine spezielle Ausarbeitung in Form eines Artenschutzberichtes vorgelegt.

Die wesentlichen Erkenntnisse zur Ausgangssituation sowie zu den Konsequenzen für die anstehende Planung sind in diesem Umweltbericht wiedergegeben; siehe auch aktuellen Artenschutzbericht.

Zusammenfassende Bewertung Fledermäuse

Wesentlich für das arten- und individuenreiche Vorkommen der Fledermäuse sind die alten und abwechslungsreichen Lebensraumressourcen, die das Gebiet in charakteristischer Weise prägen und auch umgeben. Neben dem angrenzenden Wald und dem Gehölzbestand am Schwarzenteich ist es die alte Obstwiese und die randlich das PG umschließenden teils hohen Laubbäume, die eine maßgebliche Funktion als Nahrungshabitat übernehmen. Die Gebäude werden von *Pipistrellus*-Fledermäusen intensiv umflogen. Der Nordflügel beherbergt an seiner Ostseite mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Winterquartier der Mückenfledermaus. Das relativ kleine PG beherbergt eine hohe Dichte an Balzrevieren von Kleinfledermäusen der Gattung *Pipistrellus* (3 Balzreviere der Zwergfledermaus und 4 der Mückenfledermaus). Aufgrund des Auftretens eines vermutlich seit längerem besetzten Winterquartiers dürfte das Plangebiet in einem 5-stufigen Bewertungssystem mind. die zweithöchste Wertstufe IV (hoch) erreichen.

Zusammenfassende Bewertung Brutvögel

Die Brutvogelgemeinschaft des Standorts ist mit 44 (potenziell) vorkommenden Arten für einen Siedlungsraum durchschnittlich arten- und individuenreich ausgebildet. Als einzige in Deutschland bestandsgefährdete Art tritt potenziell der Star auf. Für den auf der landesweiten Vorwarnstufe gelisteten Grünspecht stellt das PG einen potenziellen Teillebensraum dar, er brütet jedoch derzeit nicht hier. Die Bedeutung als Brutvogellebensraum wird in einem 5-stufigen Bewertungssystem als mittel (Wertstufe: III) eingeordnet.

Zusammenfassende Bewertung Amphibien

Im PG selbst befindet sich kein Amphibienlaichgewässer. Südöstlich an das PG schließt sich allerdings der *Schwarzenteich* an (vgl. Abb. 1 im Artenschutzbericht).

Der *Schwarzenteich*, für den 2014 eine Biototypenkartierung vom BBS-BÜRO GREUNER-PÖNICKE durchgeführt wurde, ist ein künstlich aufgestautes Gewässer, welches schon seit Jahrhunderten als Fischteich genutzt wird. Aus der Gruppe der Amphibien kommt hier vermutlich nur die Erdkröte in größeren Beständen vor. Im Gegensatz zu anderen Amphibienarten werden die Kaulquappen dieser Art nicht von Fischen gefressen (vgl. auch BBS BÜRO GREUNER-PÖNICKE 2014).

Für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten wie den **Kammolch** (*Triturus cristatus*) und die **Knoblauchkröte** (*Pelobates fuscus*), die im Anhang IV der FFH-Richtlinie als europäisch geschützte Arten aufgeführt sind und die aufgrund der Literaturrecherche hier zunächst nicht ausgeschlossen werden konnten (KLINGE 2005 und 2014), stellt dieses Fischgewässer kein geeignetes Laichhabitat dar. Somit kann auch im Plangebiet **das Auftreten artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten ausgeschlossen werden**.

Zusammenfassende Bewertung Haselmaus

Das von unterschiedlichen Gehölzen eingefasste B-Plangebiet stellt einen potenziellen Lebensraum für die Haselmaus dar. Durch die verhältnismäßig artenreiche Zusammensetzung des Gehölzbandes, das über den „Schluchtwald“ und die Ufergehölze des *Schwarzenteichs* gut mit der umgebenden Landschaft vernetzt ist, erscheint ein aktuelles Vorkommen der Art grundsätzlich möglich. **Das Vorkommen der Art im Planungsraum ist daher gegenwärtig anzunehmen.**

Boden

Im östlichen Hügelland stellt Geschiebemergel vielfach das vorherrschende Ausgangsmaterial für die Bodenbildung dar; entsprechende Verhältnisse können auch im Plangebiet erwartet werden. Das heißt, Böden mit bindigen und nur eingeschränkt wasserdurchlässigen Lehmen sind wahrscheinlich. Der im östlichen Hügelland vorherrschende Geschiebemergel ist ein Schleif- und Mahlprodukt einer großen Anzahl verschiedenartiger Gesteine und Korngrößen (Steine bis Tone) und zeichnet sich durch Mineralreichtum und vor allem durch einen hohen Kalkgehalt aus. Durch äußere Einflüsse und Verwitterung ist es im Lauf der Jahrtausende zu einer Entkalkung und Verbraunung gekommen, so dass heute an der Oberfläche Geschiebelehme anstehen, die für die Landwirtschaft produktive Böden darstellen; daher herrscht in dieser von Knicks durchzogenen Landschaft die Ackernutzung vor. Seltene Bodentypen wie z. B. Hoch- oder Niedermoor kommen im untersuchten Raum nicht vor. Lehmitiger bzw. toniger Boden kann bei ungünstiger nasser Witterung nur schwer oder gar nicht bearbeitet werden und die geringe Versickerungsfähigkeit ist bei anstehenden Arbeiten zu beachten.

Aus einer aktuellen Boden- und Baugrunduntersuchung liegen folgende Erkenntnisse vor:

Wasser

Grundwasser steht wegen der Geländehöhen mit großer Wahrscheinlichkeit erst in größerer Tiefe an; mit Schichtenwasser muss wegen des Lehm-/ Tonanteils im Boden gerechnet werden. Laut Auskunft der Stadt Reinfeld (Holstein) ist auf dem Grundstück und im Umfeld Hangdruckwasser vorhanden, so dass für benachbarte Bauvorhaben bereits Entwässerungsmulden bzw. -gräben angelegt worden sind.

Ansonsten kommt in unmittelbarer Nähe ein schmaler Schluchtwald vor, der von einem grabenartigen Gewässer durchflossen wird. Dieser Graben führt temporär Wasser. In geringem Abstand verläuft östlich des Grundstückes die Piepenbek, ein Fließgewässer, das in den Schwarzenteich mündet. Der Schwarzenteich stellt ein an das Plangebiet angrenzendes Stillgewässer dar, zu dem ein Abstand einzuhalten ist.

Luft

Im betrachteten Raum sind nennenswerte Luftbelastungen nicht zu verzeichnen; daher kann von einer guten Luftqualität ausgegangen werden. Der umgebende umfangreiche Baum- und Waldbestand hat positive Effekte auf die Luftqualität.

Klima

Im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse sind der umfangreiche Gehölzbestand sowie die Nähe zu größeren Stillgewässern bedeutsam. Bäume und Sträucher wirken puffernd und abkühlend.

Landschaft

Im Hinblick auf das Orts-/Landschaftsbild lässt sich die aktuelle Situation folgendermaßen beschreiben: Das am nordwestlichen Ortsrand von Reinfeld liegende Grundstück Kaliskaweg 2 ist zu allen Seiten durch umfangreichen, überwiegend hohen und dichten Baumbestand gut eingegrünt. Dadurch fügt sich die Bausubstanz der bestehenden Seniorenpflegeeinrichtung gut in die Umgebung ein. Die Zufahrt sowie die im Eingangsbereich befindliche Stellplatzanlage sind ebenfalls intensiv eingegrünt. Aus südlicher Richtung (im Umfeld der Landesstraße 84) kann der Betrachter z. B. in den Sommermonaten infolge der umfassenden Baumkulisse den Gebäudekomplex der bestehenden Seniorenpflegeeinrichtung nur erahnen. In südliche Richtung ist das Anwesen durch die zahlreichen uferbegleitenden hohen Schwarzerlen und den umfangreichen Bestand an hohen Pappeln sehr gut abgeschirmt. In nördliche Richtung tragen die zahlreichen höheren Bäume im Umfeld des sog. Schluchtwaldes zu einer guten Eingrünung bei. Zusammengefasst heißt dies, das überplante Areal ist vorbildlich und landschaftsgerecht eingebettet.

Diese intensive Grünkulisse bewirkt, dass Sichtbeziehungen in den angrenzenden Raum kaum vorhanden sind; die belaubten Gehölze lassen derartiges zumindest in den Sommermonaten nicht zu. Im unbelaubten Zustand wirken die Gehölze weniger intensiv abschirmend.

Für die Bewohner des westlich liegenden Quartieres erfüllt der umfangreiche und dichte Baum- und Strauchbestand, der auf größerer Länge aus einem gesetzlich geschützten Knick hervorgegangen ist, wichtige abschirmende Funktionen. Diese Wohngebäude grenzen dicht an die Grundstücksgrenze der bestehenden Seniorenpflegeeinrichtung heran. Im Rahmen von vorbereitenden Arbeiten für den 1. BA ist dieser westliche Baum- und Strauchbestand bereits erheblich ausgeleichtet worden, so dass sich die Situation für die Nachbargrundstücke an dieser Stelle schon deutlich verändert hat.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist aufgrund des umfangreichen Gehölzbestandes, wegen der angrenzenden Biotope und der Lage an einem Landschaftsschutzgebiet als mittel einzustufen; die Siedlungsrandlage und die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung schränken die biologische Vielfalt jedoch ein.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

In der Nähe des PG existieren weder vorhandene oder geplante Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie noch Europäische Vogelschutzgebiete.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Unmittelbar westlich schließen Wohngrundstücke an, die als empfindlich einzustufen sind. Aufgrund des geringen Abstandes kann es zu Konflikten kommen, wobei in diesem Zusammenhang bedeutsam ist, dass auf dem Grundstück Kaliskaweg 2 ebenfalls Wohnnutzung und ein Pflegezentrum etabliert werden sollen. Dennoch gilt es, möglichen Konflikten infolge von zu dicht angrenzenden neuen und hohen Gebäuden oder infolge von Verkehrsimmissionen durch geeignete Regelungen zu begegnen.

Kulturgüter, sonstige Sachgüter

Objekte/Bereiche mit Bedeutung aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht kommen im Plangeltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Ansonsten hat der Rest eines wahrscheinlich ursprünglichen alten Knickbestandes am westlichen Grundstücksrand eine kulturhistorische Bedeutung,

An Sachgütern sind die angrenzenden privaten Grundstücke mit der Wohnnutzung zu nennen.

Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern

Im Hinblick auf eine Vorbelastung durch Emissionen, Abfälle und Abwässer liegen keine Erkenntnisse vor. Altstandorte oder Altlasten sind nicht bekannt.

Nutzung erneuerbarer Energie

Aktuell spielt im PG die Nutzung von Energien aus regenerativen Quellen keine Rolle.

Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen

In Bezug auf Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen ist bedeutsam, dass das Grundstück bereits auf einem größeren Teil bebaut ist. Dennoch gibt es Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen mit den unmittelbar angrenzenden naturnahen Gehölzstrukturen und den benachbarten Biotopen. Das bisher fast schon parkartige Außengelände weist offenen (unversiegelten) und wertvollen Boden auf. Offener Boden mit dem ausgesprochen wertvollen humosen Ober- oder Mutterboden übernimmt Lebensraumfunktionen für Tierarten des obersten Bodenhorizontes, der Boden dient den Pflanzenarten als Lebensraum und das Regenwasser wird vom Boden gefiltert und gespeichert. Der offene Boden lässt eine Grundwasserneubildung zu.

Für die Gehölze und die angrenzenden Biotop bewohnende Tierarten übernimmt das Außengelände Funktionen, weil sie dort Nahrung, Unterschlupf sowie Nist- und Brutmöglichkeiten finden. In diesem Zusammenhang stellt sich die bisher eher zurückhaltende Unterhaltung der Rasen-/Wiesenbereiche sowie des Obstbaumbestandes als günstig heraus. Die unmittelbar am Grundstück befindlichen Biotope und Gräben stellen nicht nur Lebens- und Nahrungsraum dar, sondern tragen auch zur Lebensraum-Vernetzung bei. Über diese Strukturen sind die Grün- und Wasserflächen im Siedlungsraum von Reinfeld mit dem benachbarten Landschaftsschutzgebiet verknüpft.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Wirkungen der geplanten Maßnahme und zusammenfassende Einschätzung

Im Hinblick auf Grünordnung und Landschaftspflege stellen die Lage des überplanten Grundstückes an Gewässern mit ihren naturnahen Begleitstrukturen und an anderen gesetzlich geschützten Biotopen sowie der umfangreiche Baumbestand wesentliche und wertbestimmende Merkmale dar. Der vielfältige Baum- und Strauchbestand fasst die bestehende Seniorenpflegeeinrichtung vorbildlich ein; es handelt sich um eine geschlossene Grünkulisse. Soweit erkennbar wurde der Gehölzbestand bisher eher zurückhaltend gepflegt, wodurch sich diverse Bäume sehr ausladend entwickelt haben und viele Bäume infolgedessen bedrängt worden sind. Hohe Pappeln haben sich ungestört entwickelt und entsprechend große Höhen erreicht. Die im nördlichen Grundstücksteil vorhandene Obstwiese aus alten Bäumen wurde bisher zurückhaltend gepflegt, bei den anderen auf dem Grundstück vorhandenen Obstbäumen verhält es sich ähnlich.

Bei dieser umrissenen Ausgangssituation kann es bei der Planung und Realisierung eines größeren Siedlungsprojektes zu Konflikten kommen, weil Grünbestände infolge neuer Gebäude verloren gehen oder aufgrund geringer Abstände bedrängt sowie beeinträchtigt werden. Neue Gebäude mit ihren Baugruben sowie Erschließungstrassen bewirken bei nahen Baumbeständen Wurzelverluste. Damit zukünftige Wohnungen nicht zu sehr beschattet werden, muss der benachbarte Gehölzbestand ausgeglichen werden. In der Summe kommt es infolgedessen zu deutlichen Baumverlusten.

Aufgrund des ausgeprägt hängigen Geländes kommt es infolge der geplanten Gebäude sowie der Erschließung mit Fahr- und Fußwegen sowie Stellplätzen zu einem erheblichen Eingriff in das gewachsene Geländere relief. Im östlichen und südlichen Übergangsbereich zu den angrenzenden Biotopstrukturen sind die Folgen von Aufschüttungen und Abgrabungen genau zu betrachten; das betrifft auch die Standorte und das Umfeld von zu erhaltenden Bäumen. Zur Abschätzung der Folgen dürfte es erforderlich sein, Geländeschnitte zu erstellen.

Die angestrebte neue über das Grundstück verteilte Bebauung wirkt sich zukünftig auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Wegen der ausgelichteten Grünkulisse ist die bisher gegebene intensive Eingrünung in ihrer Funktion stark eingeschränkt.

2.2.1.1. Auswirkungen auf Umweltbelange

Tiere und Pflanzen

Der 1. Bauabschnitt hat bereits zu einem deutlichen Gehölzverlust am westlichen und südwestlichen Grundstücksrand geführt. Dem dort vorhandenen Knick vorgelagerte dichte Gehölzbestände wurden teilweise entfernt oder auf den Stock gesetzt. Größere Bäume wurden gefällt.

In Abstimmung mit der Stadt Reinfeld soll der Grünausgleich zum 1. BA für die Baumverluste weitgehend auf dem Grundstück Kaliskaweg 2 erbracht werden: Es sind 30 bis 34 Stück Laubbäume zu pflanzen. Dies lässt sich wegen der Enge auf dem Grundstück nur schwer realisieren, so dass lt. Abstimmung zwischen Stadt und Bauträger auch ergänzende Pflanzungen im Bereich des westlichen Bestandsknicks angerechnet werden können.

Der noch ausstehende 2. Bauabschnitt wird einen weiteren Gehölzverlust nach sich ziehen. Damit das Bauvorhaben mit den Bestimmungen des Waldschutzes gem. LWaldG konform geht, ist im östlichen Teil des Plangebietes eine Waldumwandlung in einer Größe von 479 m² vorzunehmen und der 25 m breite Waldabstandstreifen muss zukünftig waldfrei gehalten werden. Zudem sind eine deutliche Flächenversiegelung und eine auffällige Reliefveränderung zu erwarten. Weitere Bestandsgebäude werden abgebrochen.

Hauptsächlich betroffen sind von diesem Vorhaben an Gehölze gebundene Tierarten. In den angrenzenden Feuchtbiotopen zu erwartende Amphibien werden konsequent geschützt, indem in der Bauphase z. B. Amphibienschutzzäune errichtet und unterhalten werden. Als wesentlicher Planungsaspekt ist die Beeinträchtigung und nachhaltige Störung der angrenzenden Biotope und Waldbereiche sowie des Schwarzteiches zu verhindern.

Nachfolgend ist der im Hinblick auf Pflanzen und Tiere relevante Eingriff infolge des 2. BA zusammengefasst:

- Weiterer Verlust von ca. 22 Bäumen, wobei in größerer Anzahl Nadelgehölze (9 alte Schwarzkiefern) und 6 Obstbäume betroffen sind.
- Umwandlung einer 479 m² großen Waldfläche im östlichen Randbereich des Plangebietes, die sich im Wesentlichen aus Weidengebüschen und anderen Sukzessionsgehölzen zusammensetzt. Gleichzeitig handelt es sich um ein Feuchtwald / -gebüsch mit gesetzlichem Biotopstatus, so dass eine Biotopbeeinträchtigung in der vorgenannten Größenordnung zu konstatieren ist.
- Auf einer ca. 1.600 m² großen Fläche, die einen Biotopstatus hat und innerhalb des 25 m breiten Waldabstandes liegt, ist die natürliche Sukzession insofern zu lenken, als dass dieses Areal gem. den Bestimmungen des LWaldG waldfrei zu halten ist. Hierzu liegt eine detaillierte Regelung vor, die mit der Unteren Forstbehörde und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist. Regelmäßige Pflegeeingriffe entsprechend eines Managementplanes sind nicht vorgesehen, es muss jedoch verhindert werden, dass ein Waldbestockungsgrad von 30 - 40 % überschritten wird. Dazu kann bei Bedarf das Aufden-

Stock-setzen von Gehölzen notwendig werden, wodurch die natürliche Sukzession nicht mehr gegeben ist. Eine regelmäßige Mahd und eine Mulchmahd sind nicht zulässig. Die Untere Naturschutzbehörde wertet diese aus Gründen des Waldschutzes erforderliche Maßnahme formal nicht als Eingriff, dennoch tritt möglicherweise eine Veränderung im Bereich dieser Biotopfläche ein.

- Zusätzlich zum 1. BA wird eine größere Bodenfläche versiegelt und das gewachsene Geländere relief voraussichtlich deutlich verändert.

Auswirkungen auf die Fauna lt. Artenschutzrechtlicher Prüfung

Erkenntnisse aus der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie Hinweise und Konsequenzen für die gemeindliche Planung lt. Dipl.-Biologe D. Hammerich:

Bisherige Erkenntnisse im Hinblick auf den Artenschutz im Zusammenhang mit dem 1. Bauabschnitt

Das vom Büro proske landschaftsarchitektur • Körnerstraße 5 • 19055 Schwerin mit einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme [Titel des Gutachtens: Stadt Reinfeld, Bebauungsplan Nr. 22, 1. BA; Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) Fledermäuse und Brutvögel der Freiflächen und Gehölze] im Zusammenhang mit dem 1. BA beauftragte Gutachterbüro Bauer [Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen] kommt in der Ausarbeitung vom 30. Oktober 2016 zu folgenden Erkenntnissen:

„Maßgebliche Habitatbestandteile von **Fledermäusen** (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am Gehölzbestand nicht vorgefunden werden. Es besteht lediglich eine potenziell geringe, nachgeordnete Bedeutung der Großbäume als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Bezüglich der Bedeutung der Freiflächen als mögliche Flugachsen für gebäudebewohnende Arten kann keine abschließende Aussage getroffen werden, da die Angaben im Gutachten BIOPLAN (2016) diesbezüglich nicht die erforderlichen Aussagen enthält. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, (Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme) sollte die Baufeldberäumung einschließlich der Fällung/Rodung der Gehölze im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze von Fledermäusen und somit eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse (bezogen auf die Gehölze) grundsätzlich ausgeschlossen.“

Als Vorsorgemaßnahme für die Artengruppe der **Fledermäuse** wurden zwischenzeitlich entsprechend den Vorgaben des Gutachters im Umfeld Ersatzquartiere für Fledermäuse angebaut. Durch diese Ersatzquartiere kann auch die bisher nicht genau definierte aber offensichtlich bestehende Bedeutung des abzubrechenden Gebäudebestandes als Sommerquartier für Fledermäuse kompensiert bzw. an einen anderen Ort verlagert werden. Somit ist durch diese Maßnahmen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse des Gebäudebestandes ebenfalls auszuschließen. Zur Bestandsstützung der Fledermäuse wurden im verbleibenden Baumbestand bzw. am Gebäudebestand insgesamt 8 Quartierelemente für Fledermäuse angebaut. Es wurden die nachfolgend aufgeführten Modelle der Firma Hasselfeldt verwendet, da diese aufgrund eigener Erfahrungen wirkungsvoller sind als die Quartiere anderer Anbieter. Vier Fledermaus-Fassaden-Flachkästen (FFAK-R) wurden am verbleibenden Gebäudebestand angebaut. In diesen Quartierelementen, die gern angenommen werden, sind die Fledermäuse dann „unter Kontrolle“. Diese Elemente können ggf. später an andere Stellen z. B. an den neu zu errichtenden Gebäudebestand umgesetzt werden. Weiterhin wurden entsprechend der Empfehlung des Gutachters 4 Fledermausspaltenkästen (FSPK) am Baumbestand angebaut, wobei diese Maßnahme fachgutachterlich begleitet wurde.

Ergebnisse im Hinblick auf **Brutvögel**:

„Der zur Fällung/Rodung vorgesehene Bestand an Baum- und Strauchgehölzen weist aufgrund der Altersstruktur und der Baumartenzusammensetzung, aber insbesondere durch die Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches potenziell nur eine nachgeordnete Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten auf. Die Siedlungsgebüsche und Siedlungsgehölze bestehen teilweise aus nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzarten. Die Gehölze mit Ausnahme der Großbäume weisen nur ein geringes Alter und damit kaum geeignete Habitatstrukturen für wertgebende Brutvogelarten auf. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen unter Berücksichtigung der Lage im besiedelten Bereich und bei Betrachtung der Vorbelastungen der bisher zulässigen Nutzung, brüten potenziell die in Tabelle 2 dargestellten Vogelarten im Vorhabengebiet. Bei den potenziellen Arten handelt es sich überwiegend um Freibrüter und Gebüschbrüter. Bodenbrüter sind im Gebiet nicht zu erwarten, da ein hoher Druck durch Hunde, Katzen aus den angrenzenden Siedlungsbereichen besteht. Ebenso besteht auf dem Gelände ein Problem mit Ratten, auf das mehr als 15 Rattenköder im Gelände hinweisen.“

Auswirkungen des Vorhabens auf die **Brutvögel**:

„Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zum teilweisen Verlust der Bruthabitate der in Tabelle 2 aufgeführten Arten im Vorhabengebiet. Die Arten der Gehölze können auf angrenzende Habitatstrukturen ausweichen. Bei den betroffenen Brutvogelarten handelt es sich mit Ausnahme von Bachstelze und Hausrotschwanz nicht um Arten, die mehrjährig den gleichen Brutplatz nutzen. Die Habitatfunktion für diese Arten wird im Umfeld weiter erfüllt. Nischenbrüter bzw. Halbhöhlenbrüter wie Bachstelze und Hausrotschwanz nutzen ihre Bruthabitate bzw. den Niststandort über Jahre. Ein Nisthabitat befindet sich im Nistkasten im Baum Nr. 87. Dieser Baum wird erhalten. Dieser Nistplatz wird im Zuge der Baumaßnahmen wohl verlassen. Es ist davon auszugehen, dass das Umfeld um die abzubrechenden Gebäudeteile durch die Störungen, die mit dem Abbruch und dem Neubau des Gebäudebestandes verbunden sind, zur Vergrämung von Brutvogelarten von den ansonsten erhalten bleibenden Bruthabitaten führen werden. Um mögliche temporäre baubedingte Beeinträchtigungen, die vom Vorhaben ausgehen, deren artenschutzrechtliche Relevanz grenzwertig zu betrachten ist, zu vermeiden, ist die Umsetzung von Vorsorgemaßnahmen bezüglich der Brutvögel zu empfehlen, um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen.“ Entsprechend der Vorgabe des Gutachters wurde der Nistkasten, der sich im Baum Nr. 87 befand, fachgerecht abgebaut, gereinigt und an den langfristig zu erhaltenden Baumbestand umgesetzt. Zur Bestandsstützung der Halbhöhlen- und Nischenbrüter wurden im verbleibenden Baumbestand insgesamt 5 weitere Nisthilfen angebaut, wobei die nachfolgend aufgeführten Modelle der Firma Hasselfeldt verwendet wurden, da diese aufgrund eigener Erfahrungen wirkungsvoller sind als die Quartiere anderer Anbieter.

2 Stück Nisthöhle U-Oval 30/45

2 Stück Nischenbrüterhöhle (NBH)

1 Stück Starenhöhle (STH)

Der Anbau wurde fachgutachterlich begleitet. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Baufeldberäumung einschließlich der Fällung/Rodung der Gehölze im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit wird eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Brutvögel (bezogen auf die Gehölze und Freiflächen) grundsätzlich ausgeschlossen. Dies ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten.

Dem vom Dipl.-Biologen D. Hammerich zum **2. Bauabschnitt** vorgelegten **Artenschutzbericht** können folgende Erkenntnisse in Bezug auf die vorhabensbedingten Folgen und in Bezug auf notwendige Vorkehrungen und Maßnahmen entnommen werden:

In den folgenden Kapiteln werden die Ergebnisse der detaillierten Prüfung für die gemäß Relevanzprüfung identifizierten Tiergruppen Brutvögel, Fledermäuse und die Haselmaus

zusammengefasst. Im Hinblick auf die möglichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der prüfrelevanten Arten bzw. Artengruppen werden der Zusammenfassung der Konfliktanalyse zur besseren Nachvollziehbarkeit der Beurteilung von Zugriffsverboten die relevanten, vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren vorangestellt.

Die maßgebliche vorhabenbedingte Auswirkung des B-Plans stellt von allen Wirkfaktoren zweifelsfrei der **anlagebedingte Lebensraumverlust** dar.

Zusammenfassung der zum 2. BA notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Nähere Erläuterungen zu den nachfolgenden Regelungen finden sich im umfassenden Artenschutzbericht.

A. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV)

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1: Bauzeitenregelung für Vögel, Fledermäuse und Haselmaus:** Da keine winterquartiergeeigneten Bäume durch das Vorhaben betroffen sein werden, sind zur Vermeidung des Tötungsverbots alle Baumfällungen, Gehölzbeseitigungen und Gebäuderückbauten (mit Ausnahme des Nordflügels, s. Maßnahme AV2) grundsätzlich außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Haselmaus im Zeitraum vom 01.12. bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Dabei sind die Bäume und Gehölze in einem ersten Schritt während des genannten Zeitraumes auf den Stock zu setzen. In einem 2. Schritt muss dann die Rodung der Wurzelstöcke Rodung der im Winter auf den Stock gesetzten Gehölze im Zeitraum vom 15.05. bis 15.06. erfolgen. Die übrigen Baufeldfreimachungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. zu erfolgen. Um den möglichen Rodungszeitraum jedoch zu verlängern, kann durch eine sog. strukturelle Vergrämung dafür gesorgt werden, dass die Haselmäuse in den Auf-den-Stock-gesetzten Knicks auch nach dem 15.06. keine geeigneten Habitate vorfinden, indem die neuen Stockauschläge zu Beginn des Rodungszeitraumes am 15.05. noch einmal und dann laufend in einem Abstand von ca. 4 Wochen kontinuierlich zurückgeschnitten werden. Sollte die Wurzelstockentnahme dann während der Brutzeit der Bodenbrüter erfolgen (15.05. bis einschließlich 15.08.), ist vor der Wurzelstockentnahme eine Besatzkontrolle auf bodenbrütende Vögel durchzuführen. Eine Beseitigung der Wurzelstöcke vom 15.08. bis 01.04. des Folgejahres ist dagegen artenschutzrechtlich unbedenklich.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2: Bauzeitenregelung für den als Winterquartier der Mückenfledermaus genutzten Nordflügel:** Für den als Winterquartier von der Mückenfledermaus genutzten Nordflügel der Bestandsgebäude (vgl. Abb. 8) ist eine spezifische Bauzeitenregelung für den unvermeidbaren Gebäudeabriss/-ausbau erforderlich, bei der mögliche Tötungen von Tieren, die sich in ihrem Winterquartier aufhalten, vermieden werden. Nach LBV-SH (2011) steht zur

Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG für den **Abriss des Nordflügels** nur ein **sehr kurzes Zeitfenster vom 15.03. bis 30.04. und/oder vom 15.08. bis 30.09.** zur Verfügung.

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3: Minimierung der Lichtemissionen:** Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind sämtliche Leuchten im Außenbereich des B-Plangebiets mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein = amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) auszustatten.

B. Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (AA, für betroffene, ungefährdete europäische Vogelarten)

- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 (Lebensstättenersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für den Verlust von **1.115 m² Gehölzflächen** (636 m² allgemeine Gehölzfläche + 479 m² Waldumwandlungsfläche) ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine ortsnahe (im Plangebiet oder im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland) und zeitnahe Neupflanzung (innerhalb von 3 Jahren nach Vorhabenbeginn) im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Hinweis: Mit der extern in der Gemeinde Heilshoop (im Aufbau befindliches Ökokonto AFP, ÖK 138-01) vorgesehenen 1.600 m² umfassenden Kompensationsmaßnahme ist die vorgenannte artenschutzrechtlich begründete Pflanzmaßnahme abgegolten.
- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2 (Lebensstättenersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für den Verlust von **22 Großbäumen** ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine ortsnahe (im Plangebiet oder im Stadtgebiet Reinfelds) und zeitnahe **Neupflanzung von 31 Obst- oder standortgerechten Laubbäumen** vorzunehmen.
- **Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA3 (Lebensstättenersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für den Verlust von 6 Höhlenbäumen mit besonderer Bruthabitateignung für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter noch vor Beginn der Rodungsarbeiten und innerhalb des Plangebiets bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung **6 Vogelnisthöhlen (5 Nisthöhlen für kleine Höhlenbrüter, 1 Nisthöhle für Halbhöhlenbrüter)** anzubringen und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren entsprechend gewartet werden. Zur Sicherstellung der fachgerechten Wartung wird der Ab-

schluss eines Wartungsvertrages (z. B. mit örtlichen Naturschutzverbänden oder Fachbüros) empfohlen. Dies kann mit der CEF-Maßnahme 2 (s. dort) kombiniert werden.

C. Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- **Zwingend vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF1: Spezifischer Ersatz für das verloren gehende Winterquartier der Mückenfledermaus im Nordflügel:** Im Nordflügel befinden sich mindestens drei Einlassöffnungen im Mauerwerk (vgl. Abb. 5 bis 7), die einen Zugang zu den Hohlräumen im Inneren des Gemäuers ermöglichen. Es ist daher von mind. drei betroffenen Teilquartieren und somit einem Ausgleichsbedarf von 1:15 auszugehen. Es sind zur Aufrechterhaltung der betroffenen Quartierfunktionen daher **15 innenliegende Winterquartiere** (z. B. Fledermaus-Winterquartier 1WI mit Rückwand Fa. SCHWEGLER zum Einbau in Fassaden) in den zukünftigen Gebäuden vorzusehen. Zur vollen Aufrechterhaltung der betroffenen Quartierfunktionen ist zumindest ein Teil des erforderlichen Quartierersatzes bereits **zwingend vor Beseitigung des alten Winterquartiers** zu erbringen. Dazu sollten bereits bei der Errichtung des ersten Gebäudes im Rahmen des 1. BA in der dortigen Fassade mind. 5 der insgesamt erforderlichen 15 Ersatzquartiere fachgerecht in die Fassade eingebaut werden. Die übrigen 10 Quartiere sollten in den später zu errichtenden Gebäuden des 2. BA in windgeschützter Lage (Witterungs- und Sichtschutz durch angrenzende Gehölze) und in Süd- oder Südost-Exposition und keinesfalls auf der Wetterseite erfolgen. Die Quartiere sind selbstreinigend und daher wartungsfrei.
- **Zwingend vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF2: Spezifischer Quartierersatz für verloren gehende Bäume mit Wochenstubeneignung für höhlenbewohnende Fledermausarten:** Für den Verlust von 6 Bestandsbäumen (B2, B3, B28, B29, B32 und B36) mit einer potenziellen Wochenstubenfunktion für verschiedene Baumfledermausarten sind vor Beginn der Fällarbeiten insgesamt 6 Fledermaushöhlen (z. B. vom Typ 2F oder 3 FN der Fa. SCHWEGLER oder vom Typ FLH-DV oder FLH B KF der Fa. HASSELFELDT) ortsnah anzubringen und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zu reinigen und zu warten. Pro Fledermaus-Sommerhöhle muss an den jeweils selben Baum auch je ein Vogel-Höhlenkasten („Meisenkasten“) angebracht werden, um zu verhindern, dass die Fledermauskästen von höhlenbrütenden Vogelarten besetzt werden. Dies kann mit der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme AA3 kombiniert werden.

Hinweis: Die Beseitigung des Winterquartiers der Mückenfledermaus im Nordflügel des Pflegeheims ist genehmigungspflichtig, d.h. es muss vor Beginn der Rückbauarbeiten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde (LLUR in Flintbek) eingeholt werden.

Boden

Das Bauvorhaben ist mit einem Eingriff in den Boden und in den Wasserhaushalt verbunden. Der Boden ist zwar schon durch Bestandsgebäude vorbelastet, dennoch kommt es durch die zusätzlichen Gebäude, die zentrale neue Stellplatzanlage, Zuwegungen sowie neue Fußwege zu einer zusätzlichen Flächenbeanspruchung und Bodenversiegelung. Aus dem streckenweise hängigen Gelände resultieren erhebliche Abgrabungen und Aufschüttungen, um die vorgenannten Bauwerke errichten zu können.

In der Bauphase sind nicht nur die später mit Gebäuden, Stellplätzen und Wegen überbauten Bereiche betroffen, sondern es werden auch angrenzende Zonen als Lagerplatz für Maschinen und Baustoffe verwendet oder mit Baumaschinen und anderen Transportgeräten befahren. Eine provisorische Stellplatzfläche wird zudem erforderlich. Im vorliegenden Fall ist bedeutsam, dass das Grundstück sehr beengt ist und von umfangreichem Baum- und Biotopbestand eingefasst wird. Das heißt, es kann in der Bauphase nicht auf periphere Grundstücksteile ausgewichen werden. Der Boden wird auf diese Weise verdichtet, umgelagert und möglicherweise auch verschmutzt.

Wasser

Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung und Verdichtung haben regelmäßig auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil das Regenwasser über die Oberfläche abgespült wird, statt dem Grundwasser zugeführt zu werden.

Durch die Überbauung und die Herstellung von versiegelten Flächen kann das Regenwasser nicht in dem bisherigen Maße versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Bodenverdichtung wirkt sich ebenfalls auf die Versickerungsfähigkeit, auf die im Boden verfügbare Wassermenge und den Bodenlufthaushalt ungünstig aus. Durch diese Eingriffe kann der Boden seine vielfältigen Funktionen nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt erfüllen. Darüber hinaus geht der vorhandene wertvolle belebte Oberboden verloren. Soweit es möglich ist soll zur Befestigung von untergeordneten Erschließungsflächen (Stellplätze, Zuwegungen etc.) wasserdurchlässiges Material verwendet werden. Auf diese Weise kann der Eingriff etwas gemindert werden.

Damit die Grundwasserneubildung infolge des Bauvorhabens nicht zu stark eingeschränkt wird und möglicherweise die in den randlichen Biotopen vorhandenen Feuchtzonen trockenfallen, soll das unbelastete Oberflächenwasser möglichst direkt und in naturnaher Ausbildung in die benachbarten Biotope geleitet werden.

Bei den Bauarbeiten ist das im Plangebiet auftretende Schichten- / Hangdruckwasser besonders zu beachten. Benachbarte Wohngrundstücke dürfen infolge der Baumaßnahme z. B. nicht vernässt werden.

Oberflächengewässer existieren auf dem Grundstück Kaliskaweg 2 nicht, so dass es zu keinem direkten Eingriff in Gewässer kommt. Der Uferbereich des Schwarzenteiches grenzt unmittelbar an.

Luft

Das Vorhaben ist mit keinen bemerkenswerten Folgen für das Schutzgut Luft verbunden. In der Bauphase kommt es zeitlich befristet zu gewissen Beeinträchtigungen, die aus der Bautätigkeit resultieren. Frischluftschneisen werden nicht versperrt. Auf den Verlust von für die Luftqualität bedeutsamen Gehölzbeständen ist jedoch hinzuweisen.

Klima

Großflächige Überbauungen und Bodenversiegelungen haben gewisse Veränderungen des Kleinklimas zur Folge; im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um ein eher kleineres Vorhaben. Daher kommt es zu keinen klimarelevanten Auswirkungen. Hinzuweisen ist auf den deutlichen Verlust von Gehölzbeständen, die sich kleinklimatisch günstig auswirken. Durch von der Stadt im Rahmen des 1. BA zur Auflage gemachte Nachpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück kann das verloren gegangene Grünvolumen zumindest teilweise wiederhergestellt werden. Die Verluste bei Einzelbäumen und flächigen Gehölzbeständen infolge des 2. BA können nur anteilig bzw. gar nicht auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden, weil dafür kein Platz vorhanden ist.

Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild werden sich durch das Vorhaben verändern, weil ein alter Gebäudebestand durch mehrere neue moderne Gebäude ersetzt wird. Es wird ein neues modernes Wohnquartier für unterschiedliche Generationen und ein Pflegezentrum neuer Bauart geschaffen. Nur unter der Voraussetzung, dass die neuen Baukörper sich hinsichtlich der Gestaltung und Dimension in die Umgebung einfügen und das umgebende Grünvolumen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung sicherstellt, kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Die neuen Gebäude sollen höhenmäßig nicht über die bestehende Grünkulisse hinausragen. In diesem Zusammenhang ist andererseits auf den Sanierungsstau bei den alten Gebäuden hinzuweisen und auf den anstehenden Handlungsbedarf, so dass der Fortbestand des Seniorenpflegeheims unter diesen Bedingungen nicht möglich ist. Daher hat die Stadt Reinfeld großes Interesse an einem Neubau eines Pflegezentrums und an modernen Wohnungen unter der Überschrift „Mehrgenerationenquartier“.

Das Bauvorhaben hat nach derzeitigem Kenntnisstand deutliche Folgen für die Oberflächenform des Geländes und wirkt sich damit auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Damit das hängige Relief zumindest teilweise erhalten bleibt, sollen geeignete Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen werden, die sich auf die verbindlichen Höhen der Gebäude, der Fußböden und der Grundstücksfreiflächen beziehen.

Biologische Vielfalt

Das verloren gehende Grünvolumen und die zusätzliche Bodenversiegelung schränken die bisherige biologische Vielfalt ein. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und -pflanzungen können nur zu einem geringen Teil an Ort und Stelle realisiert werden, so dass sie auf dem betroffenen Grundstück nicht wirksam werden. Die wesentlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand in Reinfeld und der näheren Umgebung umgesetzt.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Derartige Schutzgebiete kommen in Plangebietsnähe nicht vor, sodass entsprechende Störungen nicht eintreten werden.

Menschen, Gesundheit, Bevölkerung

Für die Bewohner der angrenzenden Grundstücke verändert sich das Bild deutlich, weil der Gebäudebestand des existierenden Seniorenpflegeheimes nicht nur ersetzt, sondern es zu einer deutlichen baulichen Verdichtung kommt. Darüber hinaus ist der randliche Gehölzbestand mit wertvollen abschirmenden Funktionen im Rahmen des 1. BA streckenweise entfernt bzw. auf den Stock gesetzt worden. Auf diese Weise ist das Grundstück Kaliskaweg 2 einsehbarer geworden. Neue Gebäude rücken dichter an die benachbarten Wohngrundstücke heran. Die bauliche Verdichtung und die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen

ziehen mehr Verkehr nach sich. Das dürfte im Vergleich mit der jetzigen Situation zu einer Beunruhigung führen. Grundsätzlich gehört die angestrebte neue Nutzung, die von dem Wohnen und der Versorgung von Senioren geprägt ist, jedoch in ein Wohngebiet.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand werden Kultur- und sonstige Sachgüter durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; der westliche Knick bleibt erhalten.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Diese Aspekte finden in vollem gesetzlich geforderten Umfang durch den ordnungsgemäßen Betrieb des neuen Pflegezentrums Berücksichtigung. Die Ver- und Entsorgung für das neue Pflegezentrum sowie für die neuen Wohngebäude sind gesichert. Die vorhandene Zufahrt muss ggf. ertüchtigt werden, insbesondere in der Bauphase. Während der Bauphase ist sichergestellt, dass alle relevanten Vorschriften beachtet werden. Es muss verhindert werden, dass auf dem Baustellengelände anfallendes Oberflächenwasser in angrenzende Bereiche (in benachbarte Gewässer) gelangt und dort möglicherweise zu Verschmutzungen führt. Das Gelände des neuen Mehrgenerationenquartiers ist für Müll- und Rettungsfahrzeuge erreichbar und die Beseitigung des Regenwassers über ein ausreichend groß dimensioniertes Kanalnetz sowie die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers sind gewährleistet. Eine Rückhaltung des Regenwassers mit Hilfe eines RRB ist nicht erforderlich. Das unbelastete Oberflächenwasser (z. B. von den Dachflächen) soll in naturnaher Form in die angrenzenden Feuchtbiotope geleitet werden, damit es dort nicht zu einem Wassermangel infolge der vorhabensbedingten Versiegelung kommt.

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt, so dass Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer Umgang mit Energie

Diese Aspekte werden in der verbindlichen Bauleitplanung soweit sinnvoll und möglich durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Auswirkungen auf Landschaftsplan-Darstellungen sowie sonstige umweltbezogene Pläne

Das mit dem B-Plan Nr. 22 angestrebte Bauvorhaben steht nicht grundsätzlich im Widerspruch zu der vorbereitenden Landschaftsplanung (Landschaftsplan der Stadt Reinfeld), so dass kein Handlungsbedarf besteht.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Dieser Aspekt findet in vollem gesetzlich geforderten Umfang Berücksichtigung; die geplante von dem Wohnen geprägte Nutzung hat keine negativen Folgen für die Luftqualität.

Wechselwirkungen und -beziehungen

Bebaute und versiegelte Grundstücksteile können zukünftig keine Funktionen mehr für die Schutzgüter wie Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen übernehmen, sodass damit die Wechselbeziehungen stark beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu erwähnen, dass es sich bei dem überplanten Gelände um ein Siedlungsgrundstück handelt, das vorbelastet ist.

Störungen/Beeinträchtigungen der am Rand des Grundstückes vorhandenen Biotop- und Gehölzstrukturen sowie der Gewässer müssen konsequent vermieden werden. Dies lässt sich beispielsweise durch das Einhalten von Abständen am besten erreichen. Die angrenzenden Biotopzonen müssen durch einen festen Zaun dauerhaft von dem Wohn-Grundstücksteil abgetrennt werden. Die Biotopverbundfunktion der östlichen Bachschlucht

(Schluchtwald) und der angeschlossenen Gewässer muss erhalten werden. Eine gewisse Teil-Kompensation kann durch neue ausgleichende Pflanzungen im Plangebiet erreicht werden. Der hauptsächliche Ausgleich wird jedoch auf externen Flächen erbracht.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinweise und Empfehlungen aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht zu dieser Bauleitplanung

- Aus Gründen des Bodenschutzes wird empfohlen, den Versiegelungsgrad von Bodenflächen grundsätzlich möglichst gering zu halten. In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, z. B. Abstellflächen für Pkw wasserdurchlässig auszubilden, beispielsweise durch die Verwendung von Rasengitter, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrassen. Terrassenflächen sowie Fußwege sollten ebenfalls wasserdurchlässig ausgebildet werden.
- Soweit möglich wäre die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser an Ort und Stelle sinnvoll, damit es noch zu einer gewissen Grundwasserneubildung kommt. Dies setzt jedoch dafür geeignete Bodenverhältnisse voraus. In diesem Zusammenhang ist das Bodengutachten zu beachten. Unbelastetes Oberflächenwasser z. B. von den Dachflächen soll dazu genutzt werden, benachbarte Feuchtbiotope mit Wasser zu versorgen und einer Austrocknung entgegen zu wirken. Das unbelastete Wasser ist naturnah in die angrenzenden Feuchtbiotope einzuleiten, damit es dort in einer größeren Breite (und nicht nur punktuell) zu einer Vernässung kommt. Auf eine technische Ausbildung dieser Einleitung ist zu verzichten. Verschmutztes und belastetes Wasser darf nicht in angrenzende Biotopflächen und in vorhandene naturnahe Gewässer gelangen.
- Angesichts des auf dem betrachteten Gelände vorhandenen umfangreichen Baumbestandes und des sich bereits abzeichnenden Verlustes an Bäumen und Sträuchern gilt es, den verbleibenden wertvollen Grünbestand vor unnötigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Die einschlägigen Vorschriften sind unbedingt zu berücksichtigen, indem wertvolle zu erhaltende Gehölze und andere empfindliche Strukturen z. B. in der Bauphase mit einem Schutzzaun versehen werden. Schutzzäune müssen unbedingt auch den Wurzel-/Baumtraufbereich einbeziehen, um eine nachhaltige Schädigung des Baumes und seines Standortes konsequent zu vermeiden. Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind diese Bäume fachgerecht durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam insbesondere durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes erzielen. Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsmaterialien im Nahbereich von Bäumen ist ebenfalls erforderlich, damit Bäume nicht beeinträchtigt werden.
- Der Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen darf durch z. B. Befahren und Lagern von Materialien nicht gestört / beeinträchtigt werden. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich von wertvollen Bäumen sind grundsätzlich zu unterlassen.
- Die zukünftige Beschattungssituation im Bereich von neu geschaffenen Wohnräumen muss beachtet werden.
- Für den zu erwartenden Grünverlust sind angemessene Ausgleichspflanzungen vorgesehen. Derartige Maßnahmen sollen soweit möglich auch auf dem betroffenen Grundstück realisiert werden.

- Zu geschützten Landschaftsstrukturen wie Knicks und den übrigen angrenzenden gesetzlich geschützten Biotopen muss ein ausreichender Abstand eingehalten werden. Es sind Vorkehrungen erforderlich, damit es zukünftig nicht zu Beeinträchtigungen kommt. Die Biotopflächen sind von dem Wohn-Grundstücksteil dauerhaft durch einen festen Zaun abzutrennen. Dies muss bereits vor der Bautätigkeit umgesetzt werden.

Zielsetzungen für die sog. Maßnahmenflächen

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden mit der Nr. 1 (**M 1**):

Die Maßnahmenfläche 1 umfasst im Wesentlichen die als Biotop gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützte Bachschlucht (Schluchtwald) und einen anschließenden Pufferbereich; dieses Areal ist dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten; eine gärtnerische oder anderweitige Nutzung ist nicht zulässig. Der sich aus Stieleiche, Hainbuche, Esche und Ahorn sowie Hasel und Weißdorn zusammensetzende Gehölzbestand mit der naturnahen waldartigen Krautschicht und der vorgelagerte Pufferstreifen sind der ungestörten Sukzession zu überlassen, damit der ausgewiesene Bereich die Biotopfunktion weiterhin erfüllen kann. Komposthaufen und Gartenabfälle sind aus der Biotopfläche zu entfernen.

Der innerhalb der **Maßnahmenfläche 2** befindliche 25 m breite Waldabstandsstreifen ist gemäß dem LWaldG waldfrei zu halten. Die gleichzeitig als Biotop naturschutzrechtlich geschützte Teilfläche, die als sog. Maßnahmenfläche im B-Plan festgesetzt ist, muss bei Bedarf so unterhalten werden, dass die erforderliche Waldfreiheit gewährleistet bleibt. Der Biotopschutz ist dabei zu berücksichtigen, damit der 25 m breite Waldabstandsstreifen entsprechend seinem Biotopstatus langfristig in einem naturnahen Zustand erhalten bleibt; der Gehölzbestand jedoch aus Gründen des Waldschutzes einen definierten Flächenumfang nicht überschreitet. Der bisher der Sukzession überlassene Biotopstreifen ist folglich so zu unterhalten bzw. extensiv zu pflegen, dass ein Überschreiten des Gehölzdeckungsgrades von 30 - 40 % unterbunden wird. Hierzu ist ein gezieltes Eingreifen durch "Auf den Stock setzen" vorhandener Waldgehölze und die Entnahme aufkommender Naturverjüngung in gewissen regelmäßigen Abständen (nach Prüfung der jeweils aktuellen Gegebenheiten und Flächensituation) erforderlich. Bei einer Überschreitung des vorgenannten Deckungsgrades und einer flächigen Ausbreitung weiterer Naturverjüngung sind die Forstgehölze in jedem Fall zu entnehmen.

Der Schutzstreifen soll dauerhaft zu ca. zwei Dritteln von Hochstauden-, Röhricht- und Großseggenbeständen eingenommen sein, in die auf insgesamt ca. einem Drittel der Fläche lediglich einzelne Gehölzinseln aus Waldsträuchern und Waldbäumen II. Ordnung zulässig sind.

Zur erstmaligen Herstellung des Waldabstandsstreifens wird in den Wintermonaten der weniger wertvolle Gehölzbewuchs zugunsten herausragender Bäume / Gehölze innerhalb des 25 m breiten Waldschutzstreifens durch Auf-den-Stock-setzen (kein Roden) um den erforderlichen Anteil reduziert, damit die angestrebte ca. 30%-Bestockung erreicht wird. Sogenannte Habitat- und Höhlenbäume sind bei allen erforderlichen Gehölzunterhaltungsmaßnahmen zu erhalten. Die dann folgenden weiteren Pflegeeingriffe werden nur bei Bedarf und im erforderlichen Umfang umgesetzt. Notwendige Gehölzentnahmen werden in den Wintermonaten selektiv von Hand durchgeführt, um die Biotopfläche möglichst wenig zu beeinträchtigen. Der krautige Bewuchs aus Pflanzenarten der Ruderalfluren, der Seggen- und Röhrichtfluren ist dauerhaft zu erhalten und darf nur bei einsetzender Verbuschung in länge-

ren zeitlichen Abständen (mind. 3 Jahre) abschnittsweise gemäht werden; eine Mahd in einem regelmäßigen Turnus ist nicht zulässig. Das Mähgut ist unbedingt von der Fläche zu entfernen und eine Mulchmahd ist nicht zulässig. Der für den Biotoperhalt maßgebliche hohe Wasserstand darf nicht abgesenkt werden. Das Einleiten von unbelastetem Oberflächen- und Dachwasser mit dem zugehörigen Bauwerk ist zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb dieses Biotopareals wie z. B. die Ablagerung von Gartenabfällen oder das Einbringen untypischer Pflanzen sind nicht zulässig. Komposthaufen und Gartenabfälle sind aus der Biotopfläche zu entfernen. Der gesetzlich geschützte Biotopbereich ist durch einen festen dauerhaften Zaun (z. B. Gittermattenzaun) von dem angrenzenden Wohngebiet abzutrennen.

Die **Maßnahmenfläche 3** umfasst den von Bäumen geprägten naturnahen, bisher ungestörten ufernahen Bereich des Schwarzeiches, der von Schwarzerlen, Weiden und anderen Gehölzarten feucht-nasser Standorte geprägt ist. Hohe Silber-/Graupappeln sind eingestreut und bilden zusammen mit den zahlreichen Schwarzerlen eine charakteristische und wertvolle Grünkulisse, die vollständig und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Gehölze sind umgehend durch standortgerechte Bäume wie Schwarzerle gleichwertig zu ersetzen; ansonsten soll sich diese biotopartige Uferzone ungestört entwickeln; eine gärtnerische oder anderweitige Nutzung sowie Wege sind nicht zulässig. Der für den Biotoperhalt maßgebliche hohe Wasserstand darf nicht abgesenkt werden. Das Einleiten von unbelastetem Oberflächen- und Dachwasser mit dem zugehörigen Bauwerk ist zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb dieses Areals wie z. B. die Ablagerung von Gartenabfällen oder das Einbringen untypischer Pflanzen sind nicht zulässig. Komposthaufen und Gartenabfälle sind aus der Biotopfläche zu entfernen.

Die **Maßnahmenfläche 4** ist als Pufferbereich zwischen dem bebauten Grundstücksteil und den naturnahen Biotop- bzw. biotopartigen Zonen als Extensivwiese zu entwickeln und zu erhalten. Eine 2-malige jährliche Mahd ist zulässig. Eine naturnahe Strauchpflanzung in diesem Bereich aus Arten wie Weißdorn, Heimischer Schneeball, Pfaffenhütchen, Weidenarten und Feldahorn ist möglich, wenn eine Extensivwiese nicht zum Tragen kommt. Eine gärtnerische oder anderweitige Nutzung sowie Wege sind nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb dieses Areals wie z. B. die Ablagerung von Gartenabfällen sind nicht gestattet. Das Einleiten von unbelastetem Oberflächen- und Dachwasser mit dem zugehörigen Bauwerk ist zulässig.

Im Folgenden sind die wesentlichen und teilweise schon angesprochenen Punkte in Form von sog. textlichen Festsetzungen zur Grünordnung zusammengefasst worden. Diese finden sich evtl. in etwas verkürzter Form als Teil B-Text neben der Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes. Die artenschutzrechtliche Begründung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen findet sich in dem separaten Gutachten.

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Erhalt des gesetzlich geschützten Knicks

Der am westlichen Plangebietsrand existierende, gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand sowie der anschließende heckenartige Bestand sind vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. Lückige Bereiche von $\geq 1,5$ m Breite (zwischen den Stämmen) innerhalb dieser Bestände sind mit den regionaltypischen Knicksträuchern wie Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hainbuche, Hundsrose, Holunder und Gemeiner Schneeball zu

schließen und auf diese Weise ist ein geschlossener funktionsfähiger Knick zu entwickeln. In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Schutzzäune) Beeinträchtigungen des geschützten Knicks und der Hecke zu vermeiden. In einem Abstand von i. d. R. mindestens 2 m zum Knickfuß sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art, Wege sowie Lagerplätze nicht zulässig.

Erhalt Baumbestand

Der für die landschaftsgerechte Einbindung wertvolle und dementsprechend als zu erhalten festgesetzte Baumbestand ist vor Beschädigung und Beeinträchtigung insbesondere in der Bauphase zu bewahren und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei den anstehenden Baumaßnahmen und auch noch später sind diese Bäume wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen, wobei Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume besonders schädlich sind. Der Baumschutz lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzaun/Stammschutz erzielen. Die Bauarbeiten müssen aufgrund der Enge auf dem Grundstück und des Konfliktpotentials von einem Baumsachverständigen begleitet werden.

Befestigung der Fahrzeugabstellflächen, Fußwege und Terrassen

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Stellplätze, Fußwege und Terrassen in wasserdurchlässiger und ungebundener Bauweise herzustellen, indem z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengitter, Schotterrassen oder wassergebundene Decke verwendet werden.

Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich

Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung ausgewiesenen Stellen sind aus gestalterischen Gründen und zur Kompensation des vorhabensbedingten Grünverlustes Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Pflanzqualität 3 x v. Hochstamm, StU mind. 14 - 16 cm. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 6 m² haben. Es sind ausschließlich Laubbäume zu verwenden, wobei heimische Arten zu bevorzugen sind, z. B. Hainbuche, Feldahorn, Baumhasel, Echte und Schwedische Mehlbeere, Zierapfel, Linde (in Sorten), Ahornarten, Dornarten und Zierbirne.

Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Umweltbericht mit integrierter Grünordnung aufgeführten Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf die Waldumwandlung, die Biotopbeeinträchtigung, die Beanspruchung und Versiegelung von Bodenfläche und den Verlust von Grünbestand (Gehölzfläche und Einzelbäume) werden in Abstimmung mit der Stadt Reinfeld, der UNB des Kreises Stormarn und der Unteren Forstbehörde spätestens ein halbes Jahr nach Beginn des 2. Bauabschnittes vollständig vom Vorhabenträger umgesetzt.

Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in dem entsprechenden Gutachten zum B-Plan Nr. 22 aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen. Regelungen zu Bauzeiten sind einzuhalten

2.4 Planungsalternativen

Das ursprüngliche kreiseigene Seniorenpflegeheim ist in die Jahre gekommen und erheblich sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Wirtschaftliche Gründe sprechen gegen eine Sanierung und Modernisierung, so dass ein Neubau als eine sinnvollere Lösung angesehen wird. Gleichzeitig soll ein größerer Grundstücksteil für die Schaffung von neuen Wohnungen genutzt werden. Aufgrund des deutlichen Bedarfes an seniorenrechtlichen Wohnungen und an Wohnungen mit einer Betreuungsmöglichkeit ist das angestrebte Bauvorhaben sinnvoll, nachvollziehbar und wird von der Stadt Reinfeld ausdrücklich begrüßt. Die Stadt mit ihrer Planungshoheit strebt eine angemessene Nutzung des Grundstückes an und begrüßt die Schaffung von neuen Wohnungen an dieser Stelle. Ein brachliegendes Grundstück mit alter nicht mehr nutzbarer Bausubstanz muss aus städtischer Sicht unbedingt vermieden werden. Als günstig wird von der Stadt eingestuft, dass ein Wohnquartier für unterschiedliche Generationen geschaffen werden soll und insbesondere Senioren im Fokus stehen. Daher werden keine grundsätzlichen Alternativen zu dem angestrebten Siedlungsvorhaben gesehen.

3 Zusätzliche Angaben und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

3.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse

Die Ausgangssituation ist mit Ortsbesichtigungen und dabei durchgeführten Kartierungen der Biotoptypen und der Flächenbeschaffenheiten erfasst worden. Insbesondere der Baumbestand stand im Fokus der Ortsbesichtigungen. Im Rahmen der Erstellung des sog. Artenschutzberichtes zu dieser Bauleitplanung und zu dem vorweglaufenden 1. BA wurden mehrere Geländebegehungen durchgeführt, womit spezielle faunistische und Strukturhebungen verbunden waren.

Spezielle Untersuchungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden liegen in Form einer aktuellen Baugrunduntersuchung vor. Ein Fachbüro hat sich mit Fragen hinsichtlich der Erschließung und Entwässerung des Neubaugebietes befasst.

Ein schalltechnisches Gutachten war im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Über die im B-Plan Nr. 22 festgesetzten überbaubaren Flächengrößen und über den Abgleich dieser Planung mit der durch die beschriebenen Schutzgüter charakterisierten Ausgangssituation ist eine exakte Abschätzung der Folgen für Natur und Landschaft möglich. Die oben erwähnten Gutachten finden bei dieser Folgenabschätzung Berücksichtigung und liefern wichtige Erkenntnisse.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Lt. § 4 c BauGB sind die Gemeinden aufgefordert, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieses Monitorings ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zukünftig wird es aus naturschutzfachlicher Sicht von Bedeutung sein, wie sich die Situation im Bereich der unmittelbar angrenzenden Biotope und des östlich liegenden Waldes darstellt. Im Rahmen eines Monitorings muss folglich beobachtet werden, ob die im B-Plan festgelegten Regeln in Bezug auf den 25 m breiten Waldabstand sowie in Bezug auf die Biotop-

schutzmaßnahmen ihren Zweck erfüllen. Die Untere Forstbehörde legt großen Wert darauf, dass der 25 m breite Waldabstand zukünftig waldfrei (entsprechend den Bestimmungen des LWaldG) bleibt, so dass ein Monitoring im Zusammenhang mit dieser Frage unbedingt erforderlich ist. Eine Abwertung und dauerhafte Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotop muss andererseits unbedingt verhindert werden, jedoch kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine ungestörte Sukzession wegen der geforderten Waldfreiheit nicht zugelassen werden. Andererseits dürfen die an gleicher Stelle vorkommenden Biotopstrukturen – wie schon ausgeführt – nicht nachhaltig beeinträchtigt oder abgewertet werden.

Weiterhin muss beobachtet werden, wie sich die Situation im Bereich der benachbarten Wohngrundstücke und der Grundstücke an der Zufahrtsstraße darstellt. Eine dauerhafte Störung der angrenzenden Wohnungen durch z. B. Verkehrslärm muss verhindert werden.

Schließlich gilt es zu überprüfen, ob das Orts- und Landschaftsbild durch die im B-Plan festgelegten Eingriffsmaßnahmen ordnungsgemäß wiederhergestellt ist und keine dauerhafte Beeinträchtigung vorliegt.

3.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Grundlage für die Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der gemeinsame Runderlass [im folgenden kurz "Eingriffserlass"] von Innenministerium und Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 9. Dez. 2013 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht". Im Zusammenhang mit den Eingriffen in Baumbestände wurden die städtische Baumschutzsatzung von Oktober 2008 sowie die sog. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H vom 13.06.2013) berücksichtigt. Im Hinblick auf die unvermeidbare Waldumwandlung und die an derselben Stelle betroffenen Biotopfläche wurde der Kompensationsumfang mit Vertreterinnen der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde bei gemeinsamen Ortsbesichtigungen abgestimmt.

Bei der Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht es vorrangig nicht um quantitative Verhältnisse zwischen der beanspruchten Fläche und der Ausgleichsfläche, sondern um die Kompensation von Funktionen und Werten.

Bilanzierung des Eingriffes in den Waldbestand, Waldumwandlung

Die Entwidmung von 479 m² Waldbestand wird in dem relevanten Landeswaldgesetz als Waldumwandlung bezeichnet. Das LWaldG schreibt eine separate Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und einen speziellen Ersatz für die Waldumwandlung vor. Der betroffene jüngere Wald (das den höheren Schwarzerlen vorgelagerte Weidengebüsch mit der Röhricht- und Ruderalvegetation) wird im Verhältnis von 1 : 1 ersetzt. Älterer Wald mit den höheren Schwarzerlen ist im vorliegenden Fall vom Bauvorhaben nicht betroffen. Aus dem Ersatzverhältnis von 1 : 1 resultiert eine zu schaffende Ersatzwaldfläche von 479 m². Der Ersatzwald wird in einem im Aufbau befindlichen Ökokontogebiet der Ausgleichsagentur SH (Bezeichnung: Heilsau 1, AFP, ÖK 138-01) in der Gemeinde Heilshoop (Gemarkung Heilshoop, Flur 2, Flurstück 36/9) geschaffen.

Bilanzierung des Eingriffes in den geschützten Biotop „Feuchtwald /-gebüsch“

Weil es sich bei der vorgenannten Waldumwandlungsfläche gleichzeitig um einen naturschutzrechtlich geschützten Biotop handelt, erhöht sich das vorgenannte Ausgleichsverhältnis. Die Untere Naturschutzbehörde sieht im vorliegenden Fall ein Ausgleichsverhältnis von insgesamt 1 : 2 als angemessen an, so dass zusätzlich zu dem Waldausgleich ein 479 m² großer Biotopausgleich erforderlich wird. Daraus resultiert eine insgesamt 958 m² große biotopartige Waldfläche oder alternativ ein naturnahes Feldgehölz, das möglichst auf einem

ähnlichen Standort im Hoheitsbereich der Stadt Reinfeld geschaffen werden soll. Eine mindestens 479 m² große Teilfläche der neuen Pflanzung bekommt einen Waldstatus (siehe oben). Die Maßnahme wird in dem o. g. Ökokontogebiet Heilsau 1 umgesetzt.

Bilanzierung des Eingriffes in sonstige flächige Gehölzbestände und in den einzelnen Baumbestand

Infolge des 2. Bauabschnittes geht zudem flächiger Gehölzbestand (Größe: 636 m²) verloren, der überwiegend einen eher naturnahen Charakter hat und nicht nur aus Ziergehölzen besteht. Aufgrund der unterschiedlichen Funktionen derartiger Gehölzflächen ist der entsprechende Verlust zu kompensieren; wobei auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen eine Kompensation fordern. Im vorliegenden Fall wird ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 angesetzt, so dass eine weitere 636 m² große naturnahe Gehölzfläche an geeigneter Stelle anzulegen ist. Die Ausgleichswald-/Ausgleichsgehölzfläche summiert sich infolgedessen auf gerundet 1.600 m². Die Maßnahme wird in dem o. g. Ökokontogebiet Heilsau 1 umgesetzt. Mit dieser 1.600 m² großen Kompensationsmaßnahme ist auch die artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahme AA1 abgegolten.

Für den aus dem 1. Bauabschnitt resultierenden **Baumverlust**, der bereits vollzogen worden ist, liegt eine Ausgleichsverpflichtung vor. Die Stadt Reinfeld hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Ausgleichsbedarf ermittelt und die auf dem Grundstück möglichen Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger festgelegt. Es müssen 30 Ausgleichsbäume gepflanzt werden.

Durch das weitere Bauvorhaben im 2. BA kommt es zu einem zusätzlichen Baumverlust, der ebenfalls entsprechend den Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung zu kompensieren ist. Dieser Baumverlust soll separat bilanziert und angemessen ausgeglichen werden, wobei folgendermaßen vorgegangen werden soll:

Vom 2. BA sind nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt ca. 22 Einzelbäume betroffen. Es handelt sich dabei um diverse alte und auffällige Schwarzkiefern (9 Stück) sowie um 6 Obstbäume mit Stamm-Durchmesser von 0,15 bis 0,27 m und eine Weide (Stamm-D. 0,3 m). Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, dass lediglich 1 Roteiche (Stamm-D. 0,6 m) und 1 Linde (Stamm-D. 0,4 m) unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallen. Damit jedoch für den Gesamtverlust an Grünvolumen ein angemessener Ausgleich erbracht wird und der Funktionsverlust im artenschutzrechtlichen Sinne Berücksichtigung findet, sollen zumindest die übrigen verloren gehenden Laubbäume in die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichsbilanz einfließen. Die Anzahl der neu zu pflanzenden heimischen Ausgleichsbäume bemisst sich am Stammumfang des beseitigten Baumes: In Anlehnung an die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ist bis 1 m Stamm-U. des zu fällenden Baumes ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jeden weiteren 50 cm Stamm-U. des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum der vorgenannten Qualität vorzusehen. Gemäß § 8 „Ersatzleistungen“ der städtischen Baumschutzsatzung gilt für die beiden unter diese Satzung fallenden betroffenen Bäume (Roteiche Stamm-D. 0,6 und Linde Stamm-D. 0,4) folgende Regelung: „Bis 150 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) des zu fällenden oder beschädigten Baumes sind 2 Ersatzbäume standortgerechter Art mit einem Mindestumfang von jeweils 14 cm zu pflanzen. Für jede weiteren 50 cm Stammumfang ist je 1 weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.“

Ursprüngliche Baumnummer aus der Vermessungsunterlage	Art	Stamm-Durchmesser in m	Schutz gemäß städtischer Baumschutzsatzung	Ausgleich gem. Baumschutzsatzung	Ausgleich gem. Knickenschutzvorschriften
33	Feldahorn	0,3	nein		1
37	3-stämmiger Spitzahorn	0,35; 0,30; 0,25	nein		3
57	Apfel	0,27	nein		1
58	Apfel	0,27	nein		1
88	Kastanie	0,3	nein		1
91	Schwarzkiefer	0,5	nein		
92	Schwarzkiefer	0,5	nein		
102	Weide	0,3	nein		1
105	Schwarzkiefer	0,5	nein		
106	Schwarzkiefer	0,5	nein		
113	Schwarzkiefer	0,3	nein		
114	Schwarzkiefer	0,3	nein		
119	Roteiche	0,6	ja	3	
120-122	3 Schwarzkiefern	je 0,4	nein		
129	Linde	0,4	ja	2	
130	Zierapfel	0,3	nein		1
	4 nicht eingemessene Äpfel	3 je 0,2 und 1 x 0,15	nein		4
				Summe: 5	Summe: 13
Summe: 22				Gesamter Ausgleichsbedarf: 18 Ausgleichs-Laubbäume 3 x v. Stamm-U. 14-16 cm	

Tab. 1: Baumbilanz

Folglich müssen zur Kompensation des Baumverlustes infolge des 2. BA 18 Ausgleichs-Laubbäume gepflanzt werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Erhöhung der Anzahl der Ausgleichsbäume erforderlich, um den Folgen des Bauvorhabens für Arten und Lebensgemeinschaften gerecht zu werden. Der Artenschutzbericht zu dieser Bauleitplanung sieht für den 2. BA eine Anzahl von 31 Ausgleichsbäumen (artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2) vor, wobei die oben ermittelten 18 Ausgleichsbäume angerechnet werden. Im Plangebiet ist die Pflanzung von mind. 30 Ausgleichs-Laubbäumen bereits verbindlich festgesetzt. Weitere Ausgleichsbaumpflanzungen auf dem Grundstück Kaliskaweg 2 sind nach derzeitigem Kenntnisstand wegen der Enge nur in sehr begrenztem Umfang möglich bzw. gar nicht möglich, so dass der restliche Ausgleich extern erfolgen muss. In Reinfeld an der Heilsau auf einem städtischen Grundstück (Flurstück 47/1) mit Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung sollen insgesamt 19 Bäume in der Qualität 3 x v. StU 14-16 cm gepflanzt werden (siehe entsprechenden Plan dazu). Die restlichen 12 Ausgleichsbäume werden auf dem Gelände des städtischen Schulkomplexes am Bischofsteicher Weg auf den Flurstücken 8/465 ; 823 ; 825 und 827 in der vorgenannten Qualität gepflanzt. In beiden Fällen tragen die vorgesehenen Baumpflanzungen zur weiteren Begrünung der Grundstücke und zur Abschirmung bei. Die Ausgleichsbäume haben einen ausreichend großen Wuchs-

raum und können sich daher zukünftig gut und ungestört entwickeln. Der zu dieser noch erforderlichen Baumpflanzung erstellte Plan enthält Angaben zu den Baumarten, die zu verwenden sind.

Bilanzierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden

Bodenversiegelungen werden i. d. R. im Verhältnis 1 : 0,5 der betroffenen Fläche kompensiert. Der zusätzliche Ausgleich für Eingriffe in den Boden umfasst eine 1.869 m² große Ausgleichsfläche, die im Vergleich zur heutigen Situation aus einem Plus in der Bodenbeanspruchung und -versiegelung resultiert. Diese zusätzliche Bodenversiegelung beinhaltet nicht das neue Gebäude aus dem 1. BA, weil es ein Vorhaben gem. § 34 BauGB darstellt und damit nicht ausgleichspflichtig ist. Von dem Guthaben der städtischen Ökopoolfläche Nr. 6 „Sandkoppel/Schuhwiesenweg“ (aktuell noch 15.815 m² Guthaben vorhanden) wird die für den B-Plan Nr. 22 erforderliche Boden-Ausgleichsfläche von 1.869 m² abgebucht.

<u>Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:</u> <i>Art der betroffenen Fläche bzw. Art des Eingriffs</i>	<i>Betroffene Fläche in m² bzw. Gesamtsumme der tatsächlich überbauten Grundstücksfläche in m²</i>	<i>Ausgleichsfaktor</i>	<i>Erforderlicher Ausgleichsumfang in m²</i>
Im Rahmen des 2. BA von Gebäuden eingenommene Fläche:	1 x 1.800 3 x 400 2 x 450 zusammen: 3.900		
zuzüglich Erschließungsflächen, Stellplätze, Wege:	4.628		
abzüglich vorhandene Bebauung und vorhandene befestigte Flächen:	4.790		
Tatsächlich auszugleichende zusätzliche Bodenversiegelung:	3.738	0,5	1.869,00
<i>Erforderlicher Ausgleich</i>			1.869,00 m²

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Hinblick auf Boden

<u>Darstellung der extern festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Schutzgutes Boden:</u> <i>Art der Flächengestaltung</i>	<i>Wert der Ausgleichsfläche in m²</i>
Von dem Guthaben der städtischen Ökopoolfläche Nr. 6 „Sandkoppel/Schuhwiesenweg“ (aktuell noch 15.815 m ² Guthaben vorhanden) wird die für den B-Plan Nr. 22 erforderliche Boden-Ausgleichsfläche von 1.869 m ² abgebucht.	1.869,00

Tab. 3: Art des tatsächlichen Ausgleichs

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Reinfeld (Holstein) vorhandene bereits ältere Seniorenwohnanlage soll ersetzt und Teile des Grundstückes sollen für die Schaffung von weiteren Wohngebäuden genutzt werden.

In dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Reinfeld (Holstein) ist das mit diesem B-Plan Nr. 22 überplante Areal als ein Sondergebiet ‚Altenpflegeheim‘ verzeichnet. Das mit diesem Umweltbericht betrachtete Bauvorhaben beinhaltet unter der Überschrift „Mehrgenerationenquartier“ den Neubau eines sog. Pflegezentrums sowie die Errichtung weiterer 7 Gebäude. Darüber hinaus werden neue Stellplatzflächen geschaffen.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 umfasst eine Fläche von etwa 2,4 ha. Dieser verbindliche vorhabenbezogene Bauleitplan wird in einem regulären Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ergänzend zu diesem verbindlichen B-Plan wird eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgelegt.

Die Stadt Reinfeld (Holstein) verfolgt mit dieser verbindlichen Bauleitplanung u. a. das Ziel, für das Wohnen (insbesondere betreutes Wohnen für Senioren) ein attraktives Quartier zu entwickeln, das zusätzlich auch Familien und ältere Personen ohne besonderen Betreuungsbedarf ansprechen soll. Zusätzlich zu dem Pflegezentrum, das im Rahmen des 1. BA (Ersatzbau für altes Seniorenpflegeheim) realisiert wird, wird insgesamt eine Anzahl von ca. 96 WE angestrebt. Der 1. BA wird in dieser Bauleitplanung insofern berücksichtigt, als dass die Maßnahme lediglich nachrichtlich übernommen wird. Dieser B-Plan Nr. 22 überplant das gesamte Grundstück Kaliskaweg 2, der für 2017/Anfang 2018 im westlichen Teil des Grundstückes vorgesehene 1. Bauabschnitt wird jedoch vorgezogen. Dieser 1. Bauabschnitt, der im Wesentlichen einen Ersatzbau für das alte Seniorenpflegeheim beinhaltet, kann ohne verbindlichen Bauleitplan realisiert werden.

Bei der anstehenden Baumaßnahme und dieser Bauleitplanung sind die das Grundstück umgebenden wertvollen Strukturen und gesetzlich geschützten Biotop besonders zu berücksichtigen. Zu nennen sind der als Biotop geschützte Knick am westlichen Rand des Grundstückes, die nördliche gesetzlich geschützte Bachschlucht (Schluchtwald) und das östlich unmittelbar angrenzende Sumpfgebiet (mit Feuchtwald/Feuchtgebüsch), das gleichzeitig zumindest teilweise auch Wald darstellt. Südwestlich liegt das Stillgewässer Schwarzeiche, dem eine naturnahe gehölzbetonte Uferzone vorgelagert ist. Auch dieser am Ufer wachsende Bestand aus Schwarzerlen, großen Pappeln und Weiden erfüllt wichtige und wertvolle Funktionen für den Naturhaushalt und als Eingrünung für das Orts- und Landschaftsbild.

Die vorgesehene Bebauung verursacht einen deutlichen Eingriff in Gehölzbestände sowie in Boden und Geländere relief. Zu dem benachbarten Wald und zu dem nahen Stillgewässer „Schwarzeiche“ muss ein ausreichender Abstand mit der neuen Bebauung eingehalten werden.

Durch im B-Plan festgesetzte geeignete Kompensationsmaßnahmen wird der gesetzlich geforderten Ausgleichspflicht umfassend Rechnung getragen. Aufgrund der Enge des zukünftigen Baugeländes können jedoch wesentliche Ausgleichsmaßnahmen (Baumausgleich, Biotop- und Waldersatz sowie der Ausgleich für die Bodenversiegelung) nicht im Plangebiet realisiert werden. Daher muss u. a. auf das Guthaben eines städtischen Ökokontos zurückgegriffen werden. In Bezug auf die flächige waldartige Ausgleichpflanzung, die zukünftig den Charakter eines Feldgehölzes bekommen soll, kommt eine Lösung mit der Ausgleichsagentur bei der schleswig-holsteinischen Stiftung für Naturschutz zum Tragen. Zielsetzung ist, den erforderlichen Ausgleich möglichst im Nahbereich der Stadt Reinfeld zu erbringen.

Aufgestellt:

Altenholz, 17.01.2018, redaktionelle Anpassung im März 2018

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71·24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 32 37 65

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (Holstein) am gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den

.....
Bürgermeister