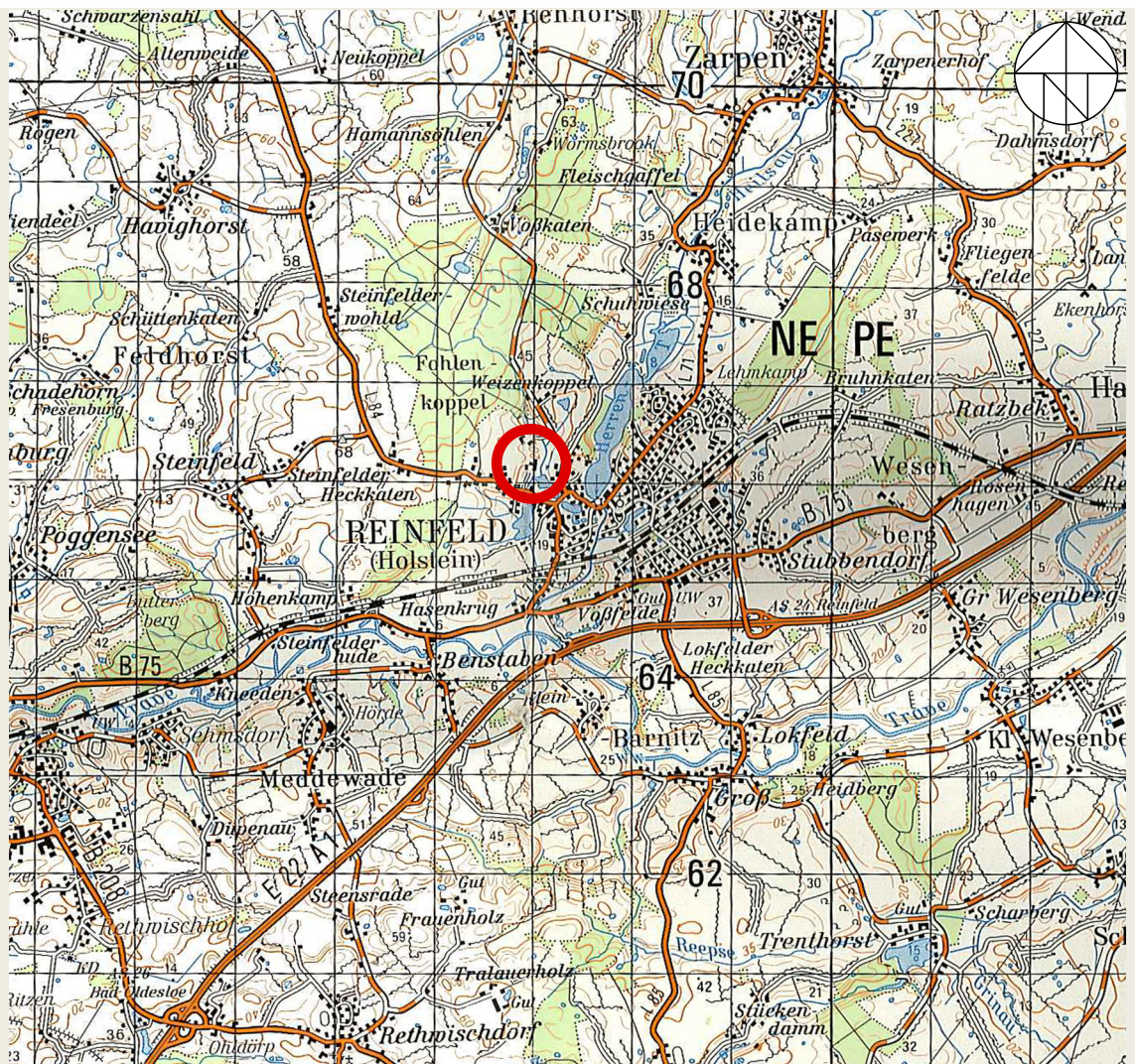


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (GEM. § 10A Abs. 1 BAUGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Reinfeld (Holstein)

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



Stand: Juli 2019

1 Rechtsgrundlage

Gemäß dem § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Aufschluss über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gibt. Ebenfalls sind die Gründe zu nennen, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

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

Der Vorhabenträger hat 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 sah den **Neubau** des bestehenden **Alten- und Pflegeheimes**, das aufgrund seines Baualters in einem sanierungsbedürftigen Zustand ist, vor. Der Neubau befindet sich im Juni 2019 noch 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.

3. Baustein: Wohngebäude mit nicht-betreuten Wohnungen

Als dritter Baustein ist die Errichtung von **fünf Wohnhäusern** mit nicht betreuten Wohnungen vorgesehen.

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. Im Rahmen der Planung war es eine wesentlich Zielsetzung, dass der vorhandene umfangreiche und sehr prägende Baum- und Gehölzbestand am Rande des Plangebietes weitestgehend erhalten bleibt.

Für das Pflegezentrum wurde im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet „Pflegezentrum“ festgesetzt. Für die Bausteine 2 und 3 wurde gemäß § 12 BauGB ein Mehrgenerationenquartier bestimmt. Der randliche Baum- und Gehölzbestand sowie die Böschungen zum Schwarzen Teich wurden aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet wurden wenn möglich zum Erhalt festgesetzt. Als Kompensationsmaßnahmen wurde u. a. die Neupflanzung von Bäumen festgesetzt.

Für die Erschließung des Plangebietes wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet hat aufgrund der umfangreichen Gehölzstrukturen insbesondere eine hohe Bedeutung für Fledermäuse. Um die Auswirkungen auf Fledermäuse sowie Brutvögel zu prüfen und bewerten zu können, wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt.

Für Fledermäuse und Brutvögel wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, nicht vorgezogene und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der umfangreiche Gehölzbestand am Rand des Plangebietes wird weitestgehend erhalten. Für die randlichen Bereiche wurden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Prägende Bäume und eine vorhandene Obstwiese wurden zum Erhalt festgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden unter anderem Baumpflanzungen im Plangebiet festgesetzt; außerdem sollen 31 neue Bäume auf externen Flächen im Stadtgebiet gepflanzt werden.

3.2 Schutzgut Boden

Durch den Neubau der Gebäude und der Erschließungs- und Stellplatzflächen werden Flächen versiegelt und es findet ein Eingriff in den Boden statt. Um diesen zu minimieren, wurden maximale Grundflächen festgesetzt.

Der Eingriff in den Boden muss ausgeglichen werden. Hierfür wird der Eingriff einem Ökokonto der Stadt Reinfeld („Sandkoppel/Schuhwiesenweg“) zugeordnet.

3.3 Schutzgut Wasser

Durch den Neubau der Gebäude und der Erschließungs- und Stellplatzflächen werden Flächen versiegelt, dies hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, denn das Regenwasser wird nicht mehr dem Grundwasser zugeführt.

Zur Minimierung der Auswirkungen wurden maximale Grundflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass die Wege und die Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind. Das unbelastete Regenwasser soll in die randlichen Maßnahmenflächen eingeleitet werden und zur Grundwasserneubildung beitragen.

3.4 Schutzgüter Klima und Luft

Das Vorhaben ist mit keinen bemerkenswerten Folgen für das Schutzgut Luft verbunden. 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.

3.5 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild werden sich durch das Vorhaben verändern, weil ein alter Gebäudebestand durch mehrere neue moderne Gebäude ersetzt wird.

Zur Minimierung des Eingriffs wurden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Der das

Orts- und Landschaftsbild prägende randliche Gehölzbestand bleibt erhalten.

3.6 Schutzgut Mensch

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

3.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter.

Das Schutzgut ist durch die Planung nicht betroffen.

3.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine erheblichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

3.9 Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes wurden durch eine artenschutzrechtliche Prüfung geprüft. Bauzeiten sind einzuhalten. Es wurden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, so dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren Stellungnahmen abgegeben. Nachfolgend werden **wesentliche** inhaltliche Punkte der abgegebenen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren **zusammengefasst** dargestellt.

Stellungnahme	Berücksichtigung im Planverfahren
Kreis Stormarn	
Untere Naturschutzbehörde	
Es wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Gewässerschutzstreifen liegt, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.	Der Gewässerschutzstreifen wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Stadt hat einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Bebauung gestellt und diese wurde erteilt.
Es wurde darauf hingewiesen, dass die Wege einen ausreichenden Abstand zum Knick aufweisen müssen.	Der Anregung wurde gefolgt, in dem die Wege angepasst worden sind.
Es wurden Bedenken geäußert, dass das Vorhaben negative Auswirkungen auf das	Die Stadt hat dargelegt, dass eine maximale Höhe der Gebäude festgesetzt

Landschaftsbild hat und es wurde angeregt, auf die hangseitige Erschließung der Wohngebäude zu verzichten.	worden ist und die randliche Grünstruktur erhalten bleibt. Auf die hangseitige Erschließung wurde nicht verzichtet, da somit die Anzahl der Stellplätze auf dem zentralen Quartiersplatz reduziert werden konnte.
Es wurde darauf hingewiesen, dass die Knickstruktur im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt ist, da diese noch weiter verläuft.	Der Anregung wurde gefolgt. Es wurde der gesamte Knick im Bebauungsplan festgesetzt.
Es wurde angeregt, einen Baumgutachter während der Baumaßnahmen und einen Artenschutzgutachter heranzuziehen.	Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, in dem diese Anregungen in den Durchführungsvertrag eingeflossen sind.
Es sollte ergänzend eine Aussage zur Bedeutung des Sumpfbereiches für Amphibien aufgenommen werden	Der Anregung wurde gefolgt.
Es wurde eine ökologische Begleitung sowie ein Monitoring zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gefordert.	Der Anregung wurde gefolgt. Im Durchführungsvertrag wurden vertragliche Regelungen zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen getroffen.
Die gewählte Planungsalternative sollte stärker in der Begründung herausgearbeitet werden.	Der Anregung wurde gefolgt. Die Begründung wurde zur Klarstellung ergänzt.
Die vorhandenen Biotope sollten in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen werden.	Der Anregung wurde gefolgt.
Fachdienst Wasserwirtschaft	
Es wurde darauf hingewiesen, dass das Grundwasser unter besonderem Schutz steht und die dauerhafte Grundwasserabsenkung wasserrechtlich erlaubnispflichtig ist.	Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.
Fachdienst Brandschutz	
Gegen die Realisierung des o.g. Bebauungsplanes wurden aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes Bedenken geäußert. Es sollte ein brandschutztechnisches Gutachten erstellt werden.	Der Anregung wurde gefolgt. Das Gutachten wurde erstellt.
LLUR - Untere Forstbehörde	
Es wurde darauf hingewiesen, dass sich	Es wurde eine Waldabstandslinie

östlich des Plangebietes eine Waldfläche befindet zu der ein Waldabstand einzuhalten ist.	festgelegt und ein Waldabstand von 25 Metern in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.
Es wurde darauf hingewiesen, dass im Waldabstandsbereich keine Gehölze zulässig sind und dieser waldfrei zu halten ist.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Es wurde darauf hingewiesen, dass es sich beim Bereich des Waldabstandes um eine Biotopfläche handelt. Es wurde mit der unteren Naturschutzbehörde eine Regelung getroffen, die die walddrechtlichen sowie die naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt.
Die untere Forstbehörde hat darauf hingewiesen, dass ein eigenständiges Waldumwandlungsverfahren erforderlich ist.	Die Stadt hat einen Antrag auf Waldumwandlung und die Genehmigung dafür erhalten. Es erfolgt ein Ausgleich auf Flächen der Stiftung Naturschutz in der Gemeinde Heilshop.
Gewässerpflegeverband Heilsau	
Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ersatzbäume, deren Anpflanzung auf externen Flächen im Stadtgebiet, u. a. an der Heilsau, geplant ist, einen Mindestabstand zur Heilsau einhalten müssen. Das Gewässer Heilsau muss zugänglich und in unregelmäßigen Abständen auch mit technischem Gerät gereinigt werden.	Es wurde darauf hingewiesen, dass die konkreten Standorte dieser Bäume noch nicht detailliert feststehen und in Abstimmung mit dem Gewässerpflegeverband Heilsau gefunden werden.
Stadt Reinfeld (Holstein), Fachbereich Bürgerservice	
Es wurde auf einen erhöhten Löschwasserbedarf hingewiesen und dass die fehlende Wassermenge durch das Anlegen eines Feuerlöschteiches oder den Bau einer Zisterne gemäß der entsprechenden DIN-Norm ausgeglichen werden muss.	Die Löschwasserversorgung wird über den Durchführungsvertrag geregelt. Es sollte entweder eine ausreichend große Zisterne oder ein Saugbrunnen auf dem Grundstück hergestellt werden.

5 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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 seniorengerechten 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.

Im Rahmen des Verfahrens sind vom Vorhabenträger alternative unterschiedliche Konzepte entwickelt und mit den Beteiligten erörtert worden. Die Stadt hat sich in der Abwägung für das vorliegende städtebauliche Konzept der Vorhabenplanung entschieden, da mit dieser Planung eine überdimensionierte Stellplatzanlage in der Mitte des Mehrgenerationenquartiers vermieden wurde und stattdessen ein attraktiver Platz als Quartiers-treffpunkt entstehen kann.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit gab es vor dem Hintergrund der gewünschten Innenentwicklung und Nachverdichtung für die getroffenen Festsetzungen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht.

Reinfeld (Holstein), den __.__.____

(Der Bürgermeister)