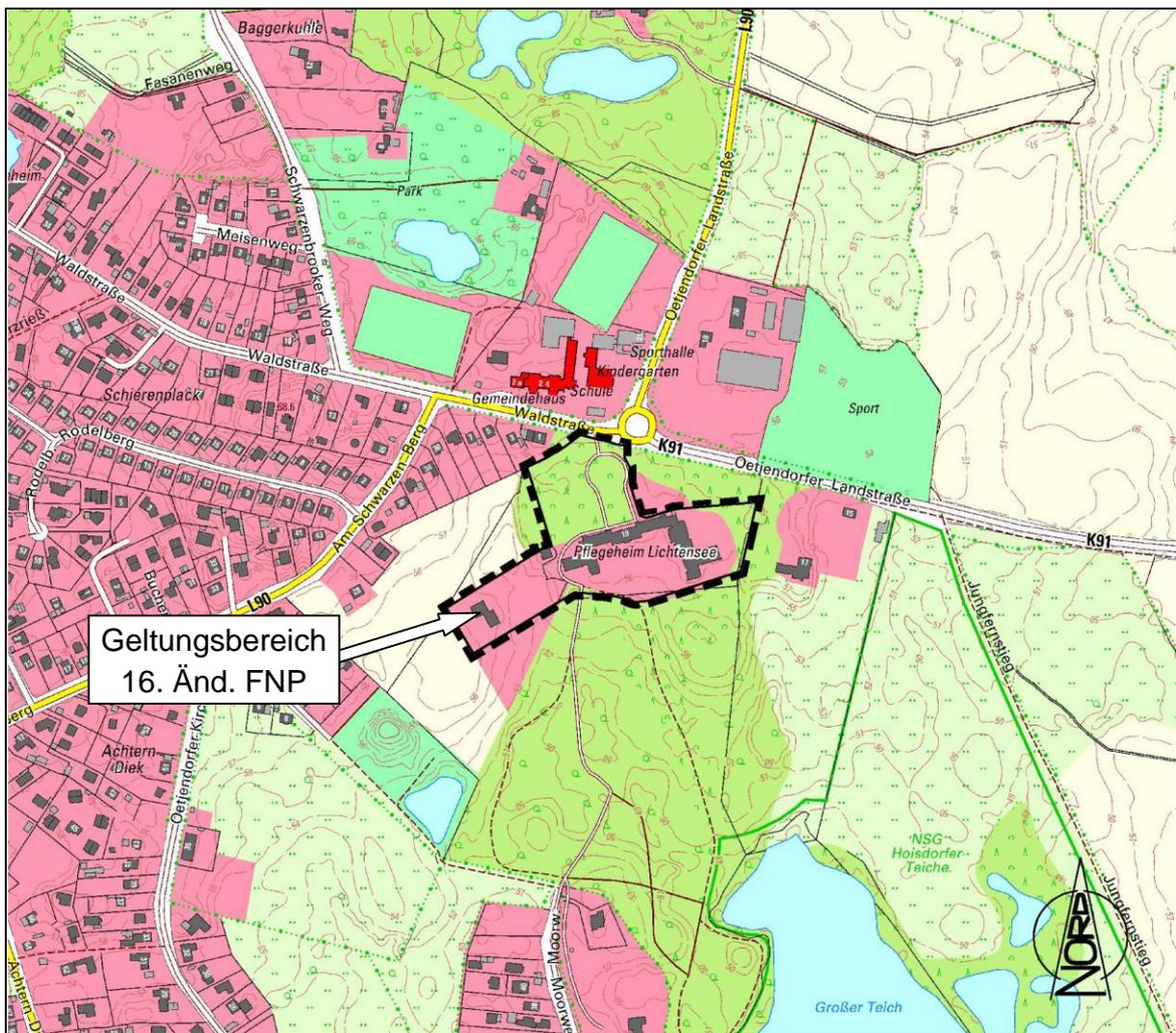


# GEMEINDE HOISDORF

## Flächennutzungsplan 16. Änderung

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

### Begründung



Endfassung, Stand 11. Juni 2018

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Vorhandene und geplante Nutzungen.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Umweltbericht .....</b>	<b>6</b>
5.1 Einleitung.....	6
5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	8
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	9
5.4 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter .....	9
5.5 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten.....	11
5.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....	11
5.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben..	11
5.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheb- lichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....	11
5.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	12

## **1. Allgemeines**

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 2,97 ha. Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der Ortslage und umfasst eine derzeit überwiegend als 'Sonderbaufläche' (S) und teilweise als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' ausgewiesene Fläche. Es handelt sich um das Grundstück der Seniorenresidenz Lichtensee. Im Süden und Osten grenzt ein Wald an das Plangebiet. Nördlich verlaufen die 'Oetjendorfer Landstraße' sowie die 'Waldstraße' und im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, an die sich weiter westlich die Wohnbebauung an der Straße 'Am Schwarzen Berg' anschließt.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Fläche der 'Sonderbaufläche' (S) nach Norden zu erweitern, um dem Seniorenheim Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen. Konkret ist dort die Aufnahme einer vollstationären Pflege geplant. Das Kellergeschoss wird die Haustechnik, eine Wäscherei und eine Vollküche für die Gesamteinrichtung aufnehmen.

## **2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04. Oktober 2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13. Juli 2010 (LEP 2010; Amtsblatt Schleswig-Holstein, S. 719) und dem Regionalplan für den ehemaligen Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Hoisdorf ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg und gehört zum Nahbereich der Stadt Ahrensburg, die ein Mittelzentrum darstellt.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt unter Ziffer 6.8 aus: „Einrichtungen aus dem Bereich Soziales und Gesundheitswesen und Jugendhilfe bieten Dienstleistungen für die Bevölkerung im Planungsraum insgesamt an. Darüber hinaus gibt es Einrichtungen für spezielle Zielgruppen. Diese Einrichtungen sollen den Bedarf im Planungsraum decken. Die vorhandenen Einrichtungen sind, soweit sie bedarfsgerecht sind, langfristig zu sichern, weitere Einrichtungen entsprechend dem Bedarf auszubauen.“

## **3. Vorhandene und geplante Nutzungen**

Das Plangebiet wird überwiegend von dem Betriebsgelände der Seniorenresidenz 'Lichtensee' eingenommen, das als 'Sonderbaufläche' (S) im derzeit geltenden Flächennutzungsplan dargestellt ist. Ein kleinerer Bereich wird von dem Parkgelände der Seniorenresidenz eingenommen, der im Flächennutzungsplan als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' dargestellt ist.

Das Haus hat derzeit insgesamt 66 Plätze mit 42 Einzel- und 12 Doppelzimmern. Es gliedert sich in drei Wohnbereiche mit jeweils einem Pflege- und Hauswirtschaftsteam sowie zwei Wohnbereichsleitungen. Zur Einrichtung gehören ein Terrassencafe mit Coffeebar, ein Kirchsaal und mehrere Gemeinschaftsräume. Die Parkanlage, der Teich und eine Terrasse regen zum Aufenthalt im Freien an. Das hauseigene Angebot wird durch externe Dienstleister wie Fußpfleger, Friseur, Optiker und Physiotherapeuten ergänzt.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, die 'Sonderbaufläche' (S) nach Norden teilweise auf die 'Grünfläche' zu erweitern, um der Seniorenresidenz Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Die Grenzziehung der Sonderbaufläche wurde aufgrund des sich im Osten befindlichen Waldes gewählt. Von Wäldern ist gemäß Landeswaldgesetz ein Abstand von 30 m einzuhalten. Da dieser Abstand jedoch genau zwischen den beiden vorhandenen Zufahrtswegen liegen würde, wurde die westliche Wegkante als Grenze dargestellt. Der Waldabstand bezieht sich lediglich auf die zukünftige 'Sonderbaufläche', für die nunmehr auf Anregung des Kreises Stormarn als Zweckbestimmung 'Seniorenresidenz' in den Plan aufgenommen wird. Von einem Abstand in die bereits bestehenden 'Sonderbaufläche' wurde abgesehen, da diese seit der Neuauftellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1988 vorhanden ist und der Ursprungsbau ca. aus dem Jahre 1910 sowie dessen Anbauten ca. aus dem Jahr 1950 Bestandsschutz genießen. Im Osten der Bestands-Sonderbaufläche hat allerdings ein Hineinwachsen in den rechtlichen Waldstatus stattgefunden. Diesem Sachverhalt wird mit der Darstellung des entsprechenden Teilbereiches als Wald in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Wegen der Standortfindung des Erweiterungsvorhabens gab es im Vorfeld der Planung Abstimmungsgespräche mit der Forstbehörde, der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege. Teile des Gebäudeensembles sowie die gesamte Parkanlage stehen gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unter Denkmalschutz (Sachgesamtheit 'Sommersitz Waldfrieden / Landhaus Lichtensee'). Im Ergebnis mehrerer Standortüberlegungen erwies sich ein abgewinkelter Neubau nordwestlich des Hauptgebäudes als die am besten geeignete Lösung, zumal die dort vorhandenen Fichtenschonungen erntereif sind und der erforderlichen Fällung von 30 Fichten seitens der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt wurde.

#### **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

##### Verkehr

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

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

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

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

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Hamburger Wasserwerke GmbH.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten, die an die Anlagen der 'Hamburger Wasserwerke GmbH' angeschlossen sind. Sie erfordert eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge sollte gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die Gebäude, jeweils für jedes Gebäude einzeln betrachtet, zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Ein mit Trinkwasser gespeister Hydrant befindet sich an der Südseite des Hauptgebäudes.

Ferner existiert neben der Teichanlage im Einfahrtsbereich der Seniorenresidenz ein beheizter Löschwasserentnahmeschacht. Der Teich hat ein Volumen von ca. 400 m<sup>3</sup> und kann manuell mittels einer Tiefenpumpe nachbefüllt werden. Dies geschieht insbesondere in den Sommermonaten in Phasen länger andauernder Trockenheit. Die Entfernung des Entnahmeschachtes zum geplanten Erweiterungsvorhaben beträgt weniger als 50 m.

Die Freiwillige Feuerwehr Hoisdorf hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf aufmerksam gemacht, dass die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den bereits bestehenden Gebäuden grenzwertig sei. Insofern besteht bei der Erhöhung der Brandlast durch das Erweiterungsvorhaben die Notwendigkeit, im bauaufsichtlichen Verfahren - unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr - dem Brandschutz eine besondere Bedeutung zukommen zu lassen.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Ein Teil der vorhandenen Gebäude entwässert in den Gartenteich. Es ist jedoch geplant, das neu hinzu kommende Oberflächenwasser nicht dorthin abzuleiten. Da in der Gemeinde Hoisdorf sehr wechselnde Bodenschichten vorkommen, sollte die Möglichkeit der grundstücksbezogenen Oberflächenwasserversickerung mittels eines Bodengutachtens überprüft werden. Soll an den gemeindlichen bzw. straßenbaulasteigenen Regenwasserkanal angeschlossen werden, ist nachzuweisen, dass die vorhandenen Anlagen zur Rückhaltung und Behandlung die anfallende Mehrmenge schadlos aufnehmen können.

##### b) Schmutzwasser

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

### Fernmeldeeinrichtungen

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

### Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht über die Schleswig-Holstein Netz AG. Diese hat mitgeteilt, dass im Plangebiet eine Mittelspannungsleitung und ein Fernmeldekabel liegen. Sollte sich das Erfordernis einer Umlegung ergeben, ist ein Vorlauf von mindestens zwei Monaten zu beachten.

### Gas

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

### Abfall

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

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

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

sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

**a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den Änderungsbereich die Vergrößerung einer 'Sonderbaufläche' (S) auf die sich nördlich anschließende private 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' vor. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer Seniorenresidenz mit Aufnahme der entsprechenden Zweckbestimmung geschaffen werden. Eine Fläche im Osten der Bestands-Sonderbaufläche wird zukünftig als 'Wald' dargestellt.

**b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich. Da die Eingriffe erst auf der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene konkretisiert werden, kann erst dort zum einen die Bilanzierung des baulichen Eingriffs, zum anderen die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die sich abzeichnenden Eingriffe hingewiesen.

**Landschaftsrahmenplan (1998)**

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet die folgenden Ausweisungen:

- Landschaftsschutzgebiet,
- Wald.

**Landschaftsplan (1996)**

Im Landschaftsplan ist der Großteil des Plangebietes als Sondergebiet 'Alten- und Pflegeheim' dargestellt. Der Bereich im Norden, auf den sich die 'Sonderbaufläche' erweitern soll, ist als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' dargestellt.

Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes stellt eine Abweichung vom Landschaftsplan dar. Bei der Aufstellung des Landschaftsplanes war eine notwendige Erweiterung der Seniorenresidenz noch nicht erkennbar. So war es der gemeindliche Wille, im Norden des Sondergebietes eine Grünfläche zu erhalten. Heute - etwa 20 Jahre später - mit einer auf dem Kopf stehenden Alterspyramide, ist die Notwendigkeit einer Erweiterung erkennbar und gewollt. So hat sich die Gemeinde dazu entschieden, entgegen der Darstellung im Landschaftsplan die Sonderbaufläche nach Norden zu erweitern. Aufgrund der Lage innerhalb des

Landschaftsschutzgebietes 'Hoisdorf' soll diese Gebietsausweisung jedoch auf das notwendige Maß begrenzt werden. So verläuft die Grenze im Osten entlang des vorhandenen Weges, da hier ein Waldabstand von mindestens 30 m aufgenommen wurde. Im Westen ist die Flurstücksgrenze bestimmend. Eine Erweiterung der Seniorenresidenz nach Norden an den Rand des Landschaftsschutzgebietes Hoisdorf ist zudem eher zu befürworten, als die Erweiterung nach Süden, tiefer in das Landschaftsschutzgebiet hinein und näher an das Naturschutzgebiet 'Hoisdorfer Teiche' heran.

### **Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet wird an der Süd- und Ostseite von Wald begrenzt, der nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Die Erweiterung der Seniorenresidenz soll in Richtung Norden erfolgen. Betroffen davon ist ein Park mit erntereifen Fichtenschonungen.

### **5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie Beschreibung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet wird größtenteils von dem Betriebsgelände der Seniorenresidenz Lichtensee eingenommen. Der Bereich im Norden ist gekennzeichnet von einer baumbestandenen Parkanlage. Im Nordosten, Osten und Süden grenzt Wald an das Plangebiet. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Hoisdorf'. Das Naturschutzgebiet 'Hoisdorfer Teiche' befindet sich etwa 250 m südlich außerhalb des Plangebietes.

Die Erweiterung der Seniorenresidenz wird zu der teilweisen Beseitigung der baumbestandenen Parkanlage und zu Flächenversiegelungen durch die Gebäude, die Zufahrtswege und die befestigten Hofflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ausgeglichen werden müssen.

Aufgrund der Nähe zu dem angrenzenden Wald ist im Osten der Erweiterungsfläche ein Waldabstand von 30 m aufgenommen worden. Da diese Grenze mitten durch die vorhandenen Fahrwege führen würde, wurde an dieser Stelle die westliche Wegkante als Grenze der zukünftigen 'Sonderbaufläche' festgelegt. Ebenso wurde im Westen die Flurstücksgrenze als Grenze für die 'Sonderbaufläche' aufgenommen. So ist die zukünftige 'Sonderbaufläche' auf das notwendige Maß begrenzt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Hoisdorf' ist die Entlassung der Sonderbauflächen aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Dafür ist ein gesonderter Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Kreises Stormarn zu stellen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die uNB die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene ist zu prüfen, ob sich eventuell Beeinträchtigungen für den Wald ergeben. Dies erfordert eine vertiefende Abstimmung mit der Forstbehörde. Sollte sich dabei herausstellen, dass Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist ein Ausgleich erforderlich und ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

### **5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **a) Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Planung wird zu der teilweisen Beseitigung einer Parkanlage führen.

#### **b) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung**

Das Plangebiet wird weiterhin als Seniorenresidenz genutzt. Eine Erweiterung wird nicht durchgeführt.

### **5.4 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter**

#### **Schutzgut Mensch**

Die Erweiterung der Seniorenresidenz wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen. Es ist absehbar, dass keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens hervorgerufen wird. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner der angrenzenden Straßen können ausgeschlossen werden.

An das Plangebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

#### **Schutzgut Boden**

Die Erweiterung der Seniorenresidenz führt zu Flächenversiegelungen für die Anlage des Gebäudes und der befestigten Hofflächen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden. Die genaue Ermittlung der Eingriffsfläche und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene.

#### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet gibt es einen mit Oberflächenwasser gespeisten Teich. Zusätzliches Regenwasser soll nicht eingeleitet werden. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen keine Angaben vor. Aufgrund der Geländemorphologie ist davon auszugehen, dass kein oberflächennahes Grundwasser ansteht, d. h., dass der mittlere natürliche Flurabstand mehr als 1,00 m beträgt.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust eines vergleichsweise kleinen Bereiches der privaten 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' wird lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

#### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Die bauliche Erweiterung der Seniorenresidenz wird zur Beseitigung eines Teils einer 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' führen.

### Besonders geschützte und streng geschützte Arten

Der an das Plangebiet grenzende Wald sowie die auf dem Gelände der Seniorenresidenz vorkommenden Bäume und Gebüsche stellen geeignete Bruthabitate für verschiedene Vogelarten dar. In den Gebüschbrütern vorwiegend Vogelarten, die als Gebüschbrüter weit verbreitet und allgemein häufig sind. Hierzu zählen Arten wie Amsel, Fitis, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Grasmücken-Arten, Zilpzap oder Goldammer. In den Bäumen sind Arten zu erwarten, die entweder im Geäst von Bäumen (u. a. Buchfink, Ringeltaube, Elster) oder in Baumhöhlen (u. a. Blau- und Kohlmeise, Kleiber, Buntspecht) brüten. Der Wald und der Großteil der Bäume auf dem Betriebsgelände bleiben erhalten.

Aufgrund der Nähe zum Wald, der das Betriebsgelände umgibt, und der geringen Größe der Erweiterungsfläche, kann ein Vorkommen von Offenlandbrütern (u. a. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenpieper) ausgeschlossen werden. So ist von der Feldlerche bekannt, dass sie 50 bis 100 m Abstand zu hohen Strukturen einhält.

Sollte sich bei der konkreten Ausgestaltung des Erweiterungsvorhabens zeigen, dass eine Beeinträchtigung des Waldes nicht ausgeschlossen werden kann, wäre dafür ein entsprechender Ausgleich durch eine Wald-Neuanlage zu leisten. Hier bedarf es dann einer vertiefenden Abstimmung mit der Forstbehörde.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Seniorenresidenz besteht bereits. Diese ist als Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild einzustufen. Im Süden, Osten und Nordosten grenzt ein Wald an das Plangebiet, im Westen befindet sich eine Ackerfläche.

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Wald und die sich auf dem Grundstück befindenden Bäume wirksam eingegrünt. Da der Wald und der Großteil der Bäume auf dem Grundstück erhalten werden, ist die Eingrünung des Plangebietes an diesen Stellen auch weiterhin sichergestellt. Die bauliche Erweiterung der Seniorenresidenz in dem geplanten Umfang wird aufgrund der Vorbelastung unerheblich sein.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler bekannt. Generell ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die 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.

Teile des Gebäudeensembles sowie die gesamte historische Parkanlage südlich, nordöstlich und östlich des Plangebietes stehen gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unter Denkmalschutz.

### **Wechselwirkungen**

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

### **Schutzgut Fläche**

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch, hier einer Grünfläche, für die Erweiterung der Seniorenresidenz auf einem bereits bestehenden Betriebsgelände.

## **5.5 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten**

### **a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Planung sieht vor, die nördlich angrenzende 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' zum Teil als 'Sonderbaufläche' (S) mit der Zweckbestimmung 'Seniorenresidenz' auszuweisen. Ein Teil der Bestands-Sonderbaufläche im Osten wird zukünftig, dem Bestand entsprechend, als 'Wald' dargestellt. Eine räumliche Feinplanung wird erst auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgen. Aus diesem Grund bestehen auf der Ebene der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches.

### **b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches**

Da es sich um die bauliche Erweiterung einer bereits bestehenden Seniorenresidenz handelt, gibt es keine Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Verlegung der Alten- und Pflegeeinrichtung ist nicht vorgesehen.

## **5.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Es wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes keine technischen Verfahren angewandt.

## **5.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

## **5.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan, aus dem sich im Regelfall keine Baurechte ableiten lassen. Erst wenn Baurechte vorliegen, können Baumaßnahmen in dem Plangebiet durchgeführt werden, die zu Beeinträchtigungen

der Umwelt führen können. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt. Maßnahmen zum Monitoring sind somit nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich durch die Flächenversiegelungen ergeben werden, sind im Rahmen der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene zu ermitteln und durch geeignete naturschutzfachliche Maßnahmen auszugleichen. Die baulich erweiterte Seniorenresidenz wird später zu keinen weiteren Beeinträchtigungen führen.

## **5.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die Gemeinde plant, die 'Sonderbaufläche' (S) der Betriebsstätte der Seniorenresidenz Lichtensee zum Teil auf die sich nördlich anschließende private 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' auszudehnen, um Erweiterungsmöglichkeiten für die Seniorenresidenz zu schaffen. Die Erweiterung der Betriebsstätte wird zu der teilweisen Beseitigung der Parkanlage und zu Flächenversiegelungen führen. Die Seniorenresidenz ist südlich, nordöstlich und östlich von einem historischen Park umgeben, der teilweise in Wald übergeht. Der historische Park steht unter Denkmalschutz. Für die Berücksichtigung des Waldes ist eine vertiefende Abstimmung mit der Forstbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege erforderlich. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 'Hoisdorf'. Eine Entlassung der Sonderbauflächen aus dem Landschaftsschutz ist bei der unteren Naturschutzbehörde mit gesondertem Antrag zu stellen und wurde von dieser im Rahmen des Beteiligungsverfahrens in Aussicht gestellt.

Die Gemeindevertretung Hoisdorf hat diese Begründung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gem. § 5 Abs. 5 BauGB**

**Hoisdorf, den**

**Dieter Schippmann  
(Bürgermeister)**