

SATZUNG  
DER GEMEINDE  
KISDORF  
KREIS SEGEBERG  
ÜBER DEN  
vorhabenbezogenen  
BEBAUUNGSPLAN NR. 32

FÜR DAS GEBIET

"Südlich der Segeberger Straße und östlich der Straße 'An der Loh'"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **04. Feb. 2015** folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29. Aug. 2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 09. Okt. 2013 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung am 13. Mai 2014 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01. April 2014 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden (§ 4 Abs.1 BauGB). Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr.2 und 3 sind gemäß § 4a Abs.2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. Okt. 2014 im Parallelverfahren gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs.2 BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat am 17. Sept. 2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20. Okt. 2014 bis zum 21. Nov. 2014 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08. Okt. 2014 in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. Okt. 2014 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr.4 und 6 sind gemäß § 4a Abs.2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 04. Feb. 2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04. Feb. 2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 9 wird hiermit bescheinigt.

GEMEINDE KISDORF DEN.....  
BÜRGERMEISTER

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SCHLESWIG-HOLSTEIN DEN.....

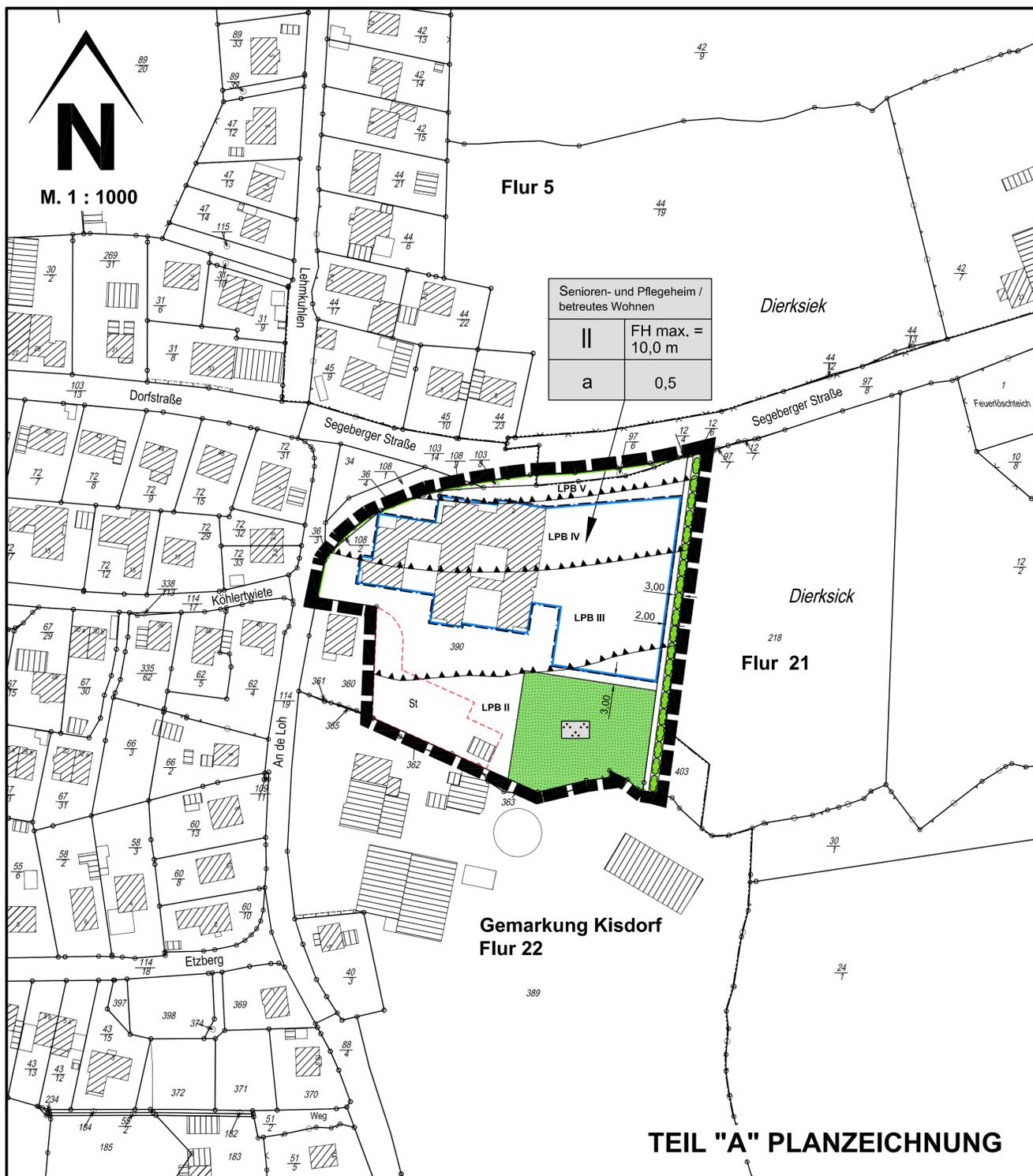
GEMEINDE KISDORF DEN.....  
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE KISDORF DEN.....  
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE KISDORF DEN.....  
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

frühzeitige TOB-Beteiligung | öffentliche TOB-Beteiligung | öffentliche Auslegung | erneute öffentliche Auslegung | Satzungsbeschluss | Bekanntmachung

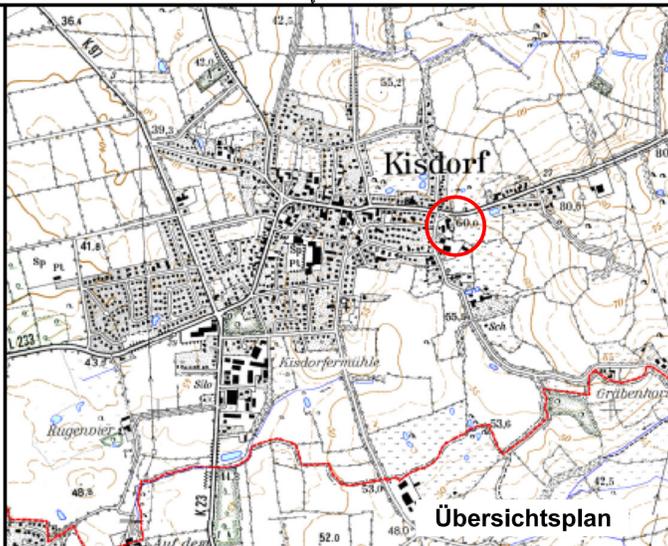


TEIL "A" PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32	§ 9 (7) BauGB
<b>Art der baulichen Nutzung:</b>		
	Senioren- und Pflegeheim / betreutes Wohnen	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO i.V. mit § 12 (3) BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>		
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (4) BauNVO
FH	Firsthöhe	§ 18 BauNVO
<b>Bauweise:</b>		
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
0,5	GRZ Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
	Private Grünfläche	§ 5 (2) 5 BauGB
Zweckbestimmung:		
	Parkanlagen	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
	Hecke anzupflanzen	§ 9 (1) 25a BauGB



Übersichtsplan

Sonstige Planzeichen:

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 (1) 4 BauGB
St	Stellplätze	
	Lärmpegelbegrenzung	§ 9 (1) 24 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
	Katasteramtliche Flurstücksnummern
	Vorhandene bauliche Anlage
	Maßlinien mit Maßangaben

# **SATZUNG**

## **der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **Nr. 32 für das Gebiet**

**“südlich der Segeberger Straße und östlich der Straße An der Loh“**

“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04. Feb. 2015 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

#### **TEIL B -TEXT-**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 + 2 BauGB ) i. V. mit § 12 Abs 3 BauGB**

Im festgesetzten Senioren- und Pflegeheim/Betreutes Wohnen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Senioren- und Pflegeheim/Betreutes Wohnen sind folgende Nutzungen zulässig: Ein Senioren- und Pflegeheim, mit Wohnräumen, Speisesaal, Ruheräumen, Gymnastik- und Bastelräumen, Leseraum, Veranstaltungsraum, Therapieraum, Entspannungsraum, sanitären Einrichtungen, Technikräumen, Büroräumen, Abstellräumen und Küche. Betreutes Wohnen mit maximal 30 Wohnungen. Notwendige Nebenanlagen, gestalterische Elemente der

Freiraumplanung (Gartenteich, Parkbänke und Einfriedigungen) sowie die notwendige Stellplätze/ Tiefgarage sind ebenfalls zulässig.

## **2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**

Die Firsthöhe wird mit maximal 10,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der Segeberger Straße.

## **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

## **4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )**

Flächen für PKW- Zufahrten, fußläufige Verbindungen und den ruhenden Verkehr sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

## **5. Anpflanzgebote und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

5.1. Die festgesetzte 3,0 m breite Heckenanpflanzung im Osten des Plangeltungsbereiches ist zweireihig mit einem Reihenabstand von 1,00 m und eine Pflanzabstand von 1,0 m mit Pflanzen des Schlehen- Hasel- Knicks und einer **Mindestanpflanzhöhe von 1,50 m** zu bepflanzen.

## **6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ( § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

6.1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind folgende erforderliche Schalldämmmaße einzuhalten:

Die Schalldämmmaße gelten für die der Segeberger Straße zugewandten Gebäudefronten. Für die Seitenfronten und abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche

<b>Lärmpegelbereich</b>  Gem. DIN 4109	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel</b>  dB(A)	<b>Erf. bewertetes Schalldämmmaß</b> <b>R W,res</b>  <b>Wohnräume</b>	<b>Erf. bewertetes Schalldämmmaß</b> <b>R W,res</b>  <b>Bürräume</b>
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Das jeweilige Schalldämmmaß ist von der Gesamtheit der Fassadenelemente (Wand, Fenster, Tür, Dachschräge, Lüftung) als Mindestmaß einzuhalten.

In dem Bereich bis zu 70,00 m senkrecht zur Mitte der Segeberger Straße sind an der straßenzugewandten Fassade bei Um-, Aus- und Neubauten zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht aus andere, nach den anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise hergestellt werden kann.

Im Erdgeschoss sind bei Um-, Aus- und Neubauten bis zu einem Abstand von 24,00 m, im Obergeschoss bis zu einem Abstand von 34,00 senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Die Ausführung von nicht geheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstands sind generell zulässig.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Lärmschutzresultieren.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

---

Ort, Datum

L.S.

---

Bürgermeister

**Satzung der Gemeinde Kisdorf  
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32  
für das Gebiet “Südlich der Segeberger Straße und östlich der  
Straße An der Loh “**

**Begründung**

Inhalt

1. Allgemeines
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Planungsanlass und Planungsziele
- 4 Planungsinhalte
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.3 Bauweise
  - 4.4 Ruhender Verkehr
  - 4.5 Gestalterische Festsetzungen
  - 4.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
5. Umweltbericht
6. Ver- und Entsorgung
7. Erschließung
8. Hinweise



## 1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 29.08.2013 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 " südlich der Segeberger Straße und östlich der Straße An der Loh" aufzustellen.

Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes um eine Anlage, die dem betreuten Wohnen dient.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich teilweise um die Überplanung einer Außenbereichsfläche. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Neuplanung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Kreis Segeberg und damit auch die Gemeinde Kisdorf liegen im Planungsraum I, für den ein geltender Regionalplan aus dem Jahr 1998 besteht. Nach den Darstellungen des Regionalplans liegt die Gemeinde im Ordnungsraum, die Ortslage Kisdorf innerhalb der Siedlungsachse Hamburg –Kaltenkirchen. Eine zentralörtliche Funktion ist der Gemeinde nicht zugewiesen, es besteht aber eine planerische Wohnfunktion.

Der Planungsraum liegt zudem teilweise in einem Bereich, der im Regionalplan als regionaler Grünzug ausgewiesen ist.

Der Planbereich wird zurzeit als Parkanlage zu Gunsten des hier bestehenden Alten- und Pflegeheimes genutzt. Die Parkanlage, die gärtnerisch gestaltet ist, wurde planerisch durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

Regionale Grünzüge dienen dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume. Sie dienen dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen, der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten, dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes sowie der Freiraumerholung.

Hinsichtlich der beabsichtigten Planung hat ein Abstimmungsgespräch mit der Landesplanung stattgefunden. Hierbei wurde vereinbart, dass die geplante Erweiterung sich auf den Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränken muss. Neben der als notwendig erachteten Alternativenprüfung ist ein baulicher Zusammenhang zwischen dem Alten- und Pflegeheim und dem betreuten Wohnen herzustellen.

Bestandteil der Alternativenprüfung sind mögliche andere Standorte innerhalb des Hauptortsteiles Kisdorf.

Mit Schreiben vom Mai 2014 hat die Landesplanung mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

## Regionaler Grünzug

Der gewählte Standort ist durch seine Nutzung als eingezäunte Parkanlage als freie Landschaft kaum mehr wahrnehmbar. Aufgrund seiner Funktion ist eine Zuordnung der Parkanlage zur bestehenden baulichen Anlage eindeutig.

Darüber hinaus besteht südlich des geplanten Vorhabens, in Achsenverlängerung zum bestehenden Gebäude ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude, wodurch der regionale Grünzug zumindest aufgebrochen ist.

Aufgrund der Tatsache, dass die Erweiterung der Anlage sich nunmehr auf den Bereich beschränkt, in dem die Parkanlage besteht und nicht weiter in die freie Landschaft eingegriffen wird, bestehen auch seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung im regionalen Grünzug, wenn die verbleibende Freiflächen- in östlicher Richtung- durch Anpflanzungen und eine entsprechende Darstellung im F-Plan als Fläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft langfristig aufgewertet und planerisch geschützt werden.

## Alternativenprüfung

Aufgrund des Gesprächsergebnisses mit der Landesplanung wurde eine Alternativenprüfung hinsichtlich anderer Standorte innerhalb des Gemeindegebietes durchgeführt. Die freien bzw. in Frage kommenden Grundstücke wurden hierbei farblich markiert und mit einer Ziffer belegt. Im Folgenden erfolgt eine Beurteilung der untersuchten Flächen bezüglich einer Bebaubarkeit zu Gunsten des geplanten betreuten Wohnens.

Fläche 1: Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und wurde vor kurzem mit einer Stallanlage bebaut. Auch aus Gründen des Immissionsschutzes (Geruch) scheidet die Fläche aus.

Fläche 2: Hierbei handelt es sich um ein zukünftiges Baugebiet. Die Fläche ist nicht mehr verfügbar. Das Baukonzept ist bereits erarbeitet, das Planverfahren wurde bereits eingeleitet.

Fläche 3: Die Fläche wird zu Gunsten des bestehenden Pferdehofes als Reitplatz für therapeutisches Reiten genutzt. Sie ist nicht verfügbar.

Fläche 4: Die Fläche wird landwirtschaftlich von dem anliegenden Landwirt genutzt. Da es sich hier um eine arrondierte Hoffläche handelt, ist eine Verfügbarkeit nicht gegeben.

Fläche 5: siehe Fläche 4.

Fläche 6: siehe Fläche 4. Ausuferung der Bebauung in die freie Landschaft, die seitens der Gemeinde planerisch nicht gewollt ist.

Fläche 7: privates Gartenland mit Regenrückhaltebecken. Nicht verfügbar.

Fläche 8: siehe Fläche 7.

Fläche 9: Siehe Fläche 7. Würde auch dem Bebauungsplan Nr. 19 widersprechen der in diesem Bereich eine Festsetzung als private Grünfläche trifft.

Fläche 10: Hier handelt es sich um den ortbildprägenden Dorfanger, der für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Würde ebenfalls der Festsetzung im B 19 als Dorfanger widersprechen.

Fläche 11: Das Schulgelände (Schulsportanlage) steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Fläche 12: Das Friedhofsgelände mit entsprechender Nutzung und Widmung steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Fläche 13: Das Kindergartengelände incl. der geplanten Erweiterung steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Das Gelände welches über die Erweiterung hinausgeht, würde dem Landschaftsplan widersprechen (Ausuferung in die freie Landschaft).

Fläche 14: Hierbei handelt es sich naturschutzrechtlich um geschützte Areale. Eine Bebauung ist nicht möglich.

Fläche 15: Der Krähenwald steht aus artenschutzrechtlichen Gründen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Fläche 16: Hierbei handelt es sich um eine Altlast. Eine Bebauung ist erst nach einer aufwendigen Sanierungsmaßnahme möglich. Darüber hinaus besteht ein Widerspruch zu einer Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 2 (Gewässer/Parkanlage)

Fläche 17: Aufgrund der abgesetzten Lage mit unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet ist die Fläche für die geplante Nutzung nicht geeignet.

Fläche 18: Dieser Bereich stellt das Nahversorgungszentrum der Gemeinde Kisdorf dar und ist bereits bebaut.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass innerhalb des Gemeindegebietes mit Ausnahme des geplanten Standortes keine Möglichkeiten bestehen, die geplante Anlage in der geplanten Dimension zu realisieren. Der Investor ist auf den geplanten Standort angewiesen.

### **Baulicher Zusammenhang**

Hinsichtlich der Notwendigkeit des baulichen Zusammenhanges des geplanten Vorhabens mit dem bestehenden Alten- und Pflegeheim ist architektonisch zum einen eine eingehaute fußläufige barrierefrei Verbindung und zum anderen ein gemeinsam genutzter Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen, Feste und als Begegnungsstätte vorgesehen. Auch die parkähnlich gestalteten Außenanlagen sind von beiden Einrichtungen zu nutzen, wodurch eine weitere Schnittstelle gegeben ist. Eine bauliche Trennung soll grundsätzlich nicht erfolgen.

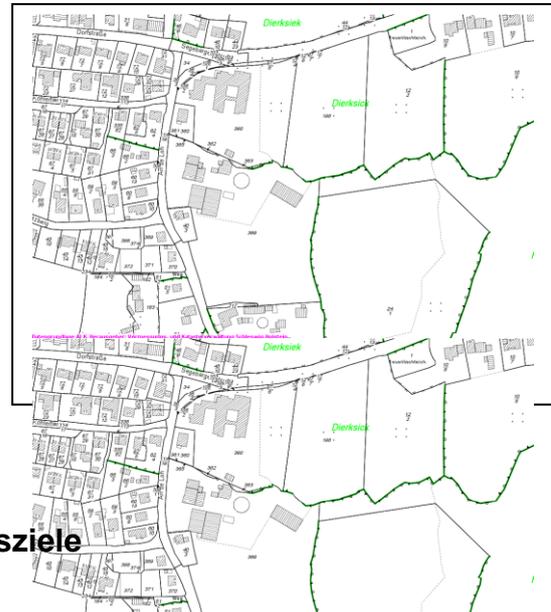
Darüber hinaus wird auf die Synergieeffekte der beiden baulichen Vorhaben abgestellt. So können Dienstleistungen, wie die Küche, Verwaltung, Reinigung und Notrufversorgung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes mit genutzt werden. Durch die Anbindung an das Pflegeheim leben die Bewohner im betreuten Wohnen einerseits unabhängig, können aber auch an den vielfältigen Aktivitäten und Veranstaltungen teilnehmen. Dies beugt sozialer Isolation vor. So kann beispielsweise ein pflegebedürftiger Partner im Pflegeheim untergebracht werden und der verbleibende Partner weiterhin im betreuten Wohnen verbleiben. Ein ständiger Austausch, gemeinsame Mahlzeiten und Freizeitaktivitäten sind durch die räumliche Nähe jederzeit möglich, ohne dass eine Straße überquert werden muss oder Fahrzeiten entstehen.

Die Notwendigkeit des Vorhabens in unmittelbarer Nähe zum Alten- und Pflegeheim ist sowohl aus sozialen als auch aus wirtschaftlichen Gründen gegeben.

Die geplante Architektur wird sich an der bestehenden Anlage orientieren, so dass die baulichen Anlagen harmonisch als eine Einheit in Erscheinung treten werden.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der bebauten Ortslage. Es handelt sich um einen zurzeit als Alten- und Pflegeheim incl. einer Parkanlage genutzten Bereich mit einer Größe von ca. 11.000 qm.



## 3. Bestand , Planungsanlass und Planungsziele

Das Pflegezentrum Schröter auf dem jetzigen Standort ist im Jahre 2008 entstanden. Die Bettenzahl wurde auf 79 vollstationäre Betten erhöht. Dies entspricht dem jetzigen Bestand. Die Auslastung liegt bei 100 %. Innerhalb des Pflegezentrums bestehen ca. 53 Vollarbeitsplätze.

Der bauliche Bestand zeigt sich in zweigeschossiger Bauweise mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Die Hauptzufahrt besteht von der Straße An der Loh aus. Als Anbindung an die Segeberger Straße besteht eine Behelfsausfahrt für Lieferanten. Im Gebäude sind die Küche, Verwaltung, Speise und Gemeinschaftsräume sowie Behandlungsräume für Therapien und Schulungsräume untergebracht. Im Bereich des Bestandes sind keine Erweiterungen vorgesehen.

Innerhalb der Ortslage bestehen zurzeit ein ambulanter Pflegedienst und ein weiteres Alten- und Pflegeheim. Ein niederschwelliges Angebot wie Seniorenwohnungen oder betreutes Wohnen existieren in Kisdorf nicht. Vergleichbare Anlagen befinden sich in Kaltenkirchen oder Henstedt- Ulzburg, so dass Kisdorfer Bürger, die ein solches Angebot nutzen möchten, auf die umliegenden Gemeinden ausweichen müssen.

Anlass für die Überlegungen der Gemeinde, die Planung des Investors zu unterstützen war der Wunsch, innerhalb der Gemeinde auch betreutes Wohnen anzubieten und gleichzeitig die Synergieeffekte im Zusammenhang mit der bestehenden Anlage zu nutzen. Geplant sind maximal 30 Wohneinheiten in Form von 60-80 qm großen 2-3-Zimmerappartements.

Ziel der Planung ist die Angebotserweiterung um betreutes Wohnen zum Ziel der Qualitätsverbesserung und Attraktivitätssteigerung der bestehenden und gut in der Gemeinde integrierten Anlage; dies unter Ausnutzung der bereits beschriebenen Synergieeffekte.

#### 4. Planungsinhalte

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 1,1 ha große teilweisebebaute Fläche südlich der Segeberger Straße. Die bestehende Bebauung ist eingebunden in den Innenbereich der Ortslage Kisdorf. Die als Parkanlage bestehende Freifläche soll zu Gunsten des betreuten Wohnens überbaut werden.



Abb. 2 Luftbild mit Plangebiet

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung Seniorentagespflege/betreutes Wohnen festgesetzt.

In dem Gebiet sind folgende Nutzungen zulässig: Ein Alten- und Pflegeheim mit Speisesaal, Ruheräumen, Gymnastik- und Bastelräumen, Leseraum, Therapieraum, Entspannungsraum, sanitäre Einrichtungen, Technikräumen, Büroräumen, Abstellräumen und Küche.. Notwendige Nebenanlagen, gestalterische Elemente der Freiraumplanung (Gartenteich, Parkbänke und Einfriedigungen) sowie die notwendigen Stellplätze auch in Form einer Tiefgarage sind ebenfalls zulässig. Das betreute Wohnen wird auf 30 Wohneinheiten begrenzt. Als gemeinsame bauliche Anlage ist ein gemeinsam genutzter Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen, Feste und als Begegnungsstätte zulässig. Dieser stellt die bauliche Verbindung zwischen dem Alten- und Pflegeheim und dem betreuten Wohnen dar.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Diese reicht aus, um das Projekt zu realisieren. Zum Erhalt des Ortsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Segeberger Straße. Mit der Höhenbegrenzung soll erreicht werden, dass die Seniorenwohnanlage nicht als Fremdkörper erscheint, sondern sich harmonisch in die vorhandene Höhenstruktur einfügt.

Der gärtnerisch genutzte Teilbereich wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

#### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände und entsprechend dem Konzept für die bestehende und geplante Anlage festgesetzt. Hierbei wird deutlich, dass die beiden Anlagen baulich zusammenhängen und als städtebauliche Einheit wahrgenommen werden.

### **4.3 Bauweise**

Die vorhandene Struktur des Ortes wird neben Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern in der gesamten Ortslage auch von großvolumigen Baukörpern geprägt. Mit der Festsetzung der abweichenden und zweigeschossigen Bauweise wird die Möglichkeit geschaffen, auch im Plangebiet diese durchaus ortstypische Bauweise zu verwirklichen. Dies gilt sowohl für den Bestand als auch für die Neuplanung.

### **4.4 Ruhender Verkehr**

Zur geordneten Unterbringung der notwendigen Stellplätze werden entsprechend dem architektonischen Konzept die Stellplätze als Tiefgarage bereitgestellt. Als Zufahrt für die Tiefgarage wird die bestehende Behelfszufahrt mit Anbindung an die Segeberger Straße genutzt. Die bestehenden überirdischen Stellplätze bleiben erhalten und werden als solche festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Fahrzeuge der Bewohner, der Besucher und der Mitarbeiter auf dem Gelände der Seniorenwohnanlage an festgelegten Standorten untergebracht werden können und nicht auf den öffentlichen Straßenraum ausweichen müssen. Veränderungen an der Segeberger Straße sind weder notwendig noch geplant.

### **4.5 Gestalterische Festsetzungen**

Mit gestalterischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass Neubauten sich harmonisch in die vorhandene Dorfstruktur einfügen werden. Entsprechende Aussagen hierzu werden im nächsten Verfahrensschritt getroffen.

### **4.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen**

#### **Lärmschutz**

Aufgrund der Verkehrsmenge auf der nördlich gelegenen Segeberger Straße wurde seitens des Investors ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen ausreichend sind. Aus diesem Grunde wurden innerhalb der Planzeichnung Lärmpegelbereiche festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind folgende erforderliche Schalldämmmaße einzuhalten:

Die Schalldämmmaße gelten für die der Segeberger Straße zugewandten Gebäudefronten. Für die Seitenfronten und abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche

<b>Lärmpegelbereich</b>  Gem. DIN 4109	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel</b>  dB(A)	<b>Erf. bewertetes Schalldämmmaß</b> <b>R W, res</b>  <b>Wohnräume</b>	<b>Erf. bewertetes Schalldämmmaß</b> <b>R W, res</b>  <b>Büroräume</b>
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Das jeweilige Schalldämmmaß ist von der Gesamtheit der Fassadenelemente (Wand, Fenster, Tür, Dachschräge, Lüftung) als Mindestmaß einzuhalten.

In dem Bereich bis zu 70,00 m senkrecht zur Mitte der Segeberger Straße sind an der straßenzugewandten Fassade bei Um-, Aus- und Neubauten zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht aus andere, nach den anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise hergestellt werden kann.

Im Erdgeschoss sind bei Um-, Aus- und Neubauten bis zu einem Abstand von 24,00 m, im Obergeschoss bis zu einem Abstand von 34,00 m senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Die Ausführung von nicht geheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstands sind generell zulässig.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Lärmschutz resultieren. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

### **Geruchsschutz**

Bei dem Umgebungsbereich, der städtebaulich durch die Bebauung südlich der Segeberger Straße und östlich des der Straße an der Loh geprägt wird. Hierbei handelt es sich um das bestehende Alten- und Pflegeheim, eine Wohnbebauung und zwei landwirtschaftliche Betriebe. Es handelt sich somit um ein faktisches Dorfgebiet, da der prägende Umgebungsbereich überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Die vorgenommene Baugebietseinschätzung, die bereits die Grundlage für das bestehende Alten- und Pflegeheim war, hat auch weiterhin Bestand. Bauliche Entwicklungen die die Annahmen eines Misch- oder Wohngebietes rechtfertigen würden haben nicht statt gefunden. Eine Gebietsveränderung zu Lasten der landwirtschaftlichen Betriebe ist durch diese Planung nicht vorgesehen. Aus diesem Grund ist die Darstellung einer gemischten Baufläche und die Festsetzung eines Dorfgebietes

auch richtig. Nach der Baunutzungsverordnung (§ 5) ist in Dorfgebieten im Gegensatz zu allen anderen Baugebieten auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen. Dies gilt dann auch im Hinblick auf die zumutbaren Immissionen. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde durch das GIRL-Gutachten bestätigt. (aktuelles GIRL Gutachten vom 14.3.2011 im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens. )

## 5. Umweltbericht

### INHALT

<b>1</b>	<b><u>Umweltbericht</u></b> .....	
<b>1.1</b>	<b><u>Einleitung</u></b> .....	
1.1.1	<u>Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</u> .....	
1.1.2	<u>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes</u> .....	
1.1.3	<u>Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung</u> .....	
<b>1.2</b>	<b><u>Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen</u></b> .....	
1.2.1	<u>Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung</u> .....	
1.2.2	<u>Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes</u> .....	
1.2.3	<u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</u> .....	
1.2.4	<u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</u> .....	
<b>1.3</b>	<b><u>Zusätzliche Angaben</u></b> .....	
1.3.1	<u>Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</u> .....	
1.3.2	<u>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</u> .....	
1.3.3	<u>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</u> .....	

### 1.1 Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 32 wurde eine gemeinsame Umweltprüfung vorgenommen und ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Dieser Umweltbericht entspricht der Bearbeitungstiefe und der Detaillierung der Maßstabsebene eines Bebauungsplanes.

Wird eine Umweltprüfung für ein Plangebiet z. B. - wie hier - in einem

planverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen liegen bei der 8. Flächen-nutzungsplanänderung nicht vor. Eine eigenständige oder ergänzende Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

### **1.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Gemeinde Kisdorf hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und sie zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden). Der folgende Umweltbericht entspricht der Beschlussvorlage durch die Gemeinde.

### **1.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes**

Anlass für die Überlegungen der Gemeinde die Planung des Investors zu unterstützen war der Wunsch, innerhalb der Gemeinde auch betreutes Wohnen anzubieten und gleichzeitig die Synergieeffekte im Zusammenhang mit der bestehenden Anlage zu nutzen. Geplant sind maximal 30 Wohneinheiten in Form von 60-80 qm großen 2-3-Zimmerappartements.

Ziel der Planung ist die Angebotserweiterung um betreutes Wohnen zum Ziel der Qualitätsverbesserung und Attraktivitätssteigerung der bestehenden und gut in der Gemeinde integrierten Anlage.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 1,1 ha große teilweise bebaute Fläche südlich der Segeberger Straße. Die bestehende Bebauung ist eingebunden in den Innenbereich der Ortslage Kisdorf. Die als Parkanlage bestehende Freifläche soll zu Gunsten des betreuten Wohnens überbaut werden.

### **1.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

#### **1.1.3.1 Umweltziele übergeordneter Fachgesetze**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein/ Süd.

### **1.1.3.2 Umweltziele übergeordneter Pläne**

Der Regionalplan 1998 (RP) Der Kreis Segeberg und damit auch die Gemeinde Kisdorf liegen im Planungsraum I, für den ein geltender Regionalplan aus dem Jahr 1998 besteht. Nach den Darstellungen des Regionalplans liegt die Gemeinde im Ordnungsraum, die Ortslage Kisdorf innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen. Eine zentralörtliche Funktion ist der Gemeinde nicht zugewiesen, es besteht aber eine planerische Wohnfunktion.

Der Planungsraum liegt zudem teilweise in einem Bereich, der im Regionalplan als regionaler Grünzug ausgewiesen ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Parkanlage dar. Im festgestellten Landschaftsplan (festgestellt 1998) der Gemeinde Kisdorf ist der Vorhabensbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## **1.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **1.2.1 Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **1.2.1.1 Schutzgut Mensch**

#### **Beeinträchtigung durch Lärm/ Abgase/ Gerüche**

##### **Lärm**

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, südlich der Segeberger Straße. Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Im Rahmen der vorstehenden Bauleitplanung wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass wenn im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt und im Zuge der baulichen Realisierung umgesetzt werden, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewahrt bleiben.

##### **Geruch**

Das Plangebiet ist aufgrund in der Nähe liegender landwirtschaftlicher Betrieb durch Geruchsbelastungen vorbelastet.

Bei dem Umgebungsbereich, der städtebaulich durch die Bebauung südlich der Segeberger Straße und östlich der Straße an der Loh geprägt wird, handelt es sich um ein faktisches Dorfgebiet. Hierbei handelt es sich um das bestehende Alten- und Pflegeheim, eine Wohnbebauung und zwei landwirtschaftliche Betriebe. Es handelt sich somit um ein faktisches Dorfgebiet, da der prägende Umgebungsbereich überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Die vorgenommene Baugebietseinschätzung, die bereits die Grundlage für das bestehende Alten- und Pflegeheim war, hat auch

weiterhin Bestand. Bauliche Entwicklungen die die Annahmen eines Misch- oder Wohngebietes rechtfertigen würden haben nicht statt gefunden. Eine Gebietsveränderung zu Lasten der landwirtschaftlichen Betriebe ist durch diese Planung nicht vorgesehen. Aus diesem Grund ist die Darstellung einer gemischten Baufläche und die Festsetzung eines Dorfgebietes auch richtig. Nach der Baunutzungsverordnung (§ 5) ist in Dorfgebieten im Gegensatz zu allen anderen Baugebieten auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen. Dies gilt dann auch im Hinblick auf die zumutbaren Immissionen. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde durch das GIRL-Gutachten bestätigt.

!

### **Bewertung**

Nach den vorliegenden Informationen sind durch die Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

### **Erholungsnutzung**

Das Plangebiet dient überwiegend dem bestehende Alten- und Pflegeheim als Parkanlage und damit der Erholungsnutzung, die allerdings nicht frei zugänglich ist.

### **Bewertung**

Durch die Bebauungsplanung kommt es zu einer Verkleinerung der Parkanlage, wobei die Erholungsnutzung für die betroffenen Personen zumindest eingeschränkt wird.

### **1.2.1.2 Schutzgut Luft und Klima**

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion (Frischluftproduktion und Ausgleichsfunktion) des Bebauungsplangebietes ist aufgrund des derzeit überwiegend unversiegelten Boden, mittelmäßig.

### **Bewertung**

Aufgrund der relativ geringen Plangebietsgröße im Zusammenhang sind durch die Baugebietsausweisung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten

### **1.2.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die mit der B-Planaufstellung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten führen. Dies ist nach § 44 (1) BNatSchG verboten und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, minimieren oder auszugleichen.

### **Pflanzen**

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte Parkanlage dar. Betroffen von der zukünftigen Bebauung sind die in diesem Bereich bestehende Knickanpflanzung und die parkähnlich angelegten Rasenflächen und Beetflächen sowie eine Teichanlage. Erstere dient als Abgrenzung zur freien Landschaft und wurde im Jahre 2010 im Zuge der Anlage der Parkanlage realisiert. Die Anlage erfolgte mit Arten der Schlehen- Haselknickgesellschaft. Die bestehende Wasserfläche und das mit Obstbäumen bepflanzte Areal sind von der Planung nicht betroffen.

Die bestehende Hecke kann nahezu vollständig als Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden.

### **Bewertung**

Aufgrund der geplanten Kickverschiebung ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen zu erwarten.

### **Fauna/ Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG und EU-Recht**

Das Artenschutzrecht besitzt in der Fassung des BNatSchG von März 2002 eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bauleitplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrisserlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse).

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten setzen sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich aus Fledermäusen (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich geschützt) sowie Brutvögeln (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt) zusammen. Gezielte faunistische Erfassungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB wurden keine Angaben über das Vorkommen geschützter Arten erbracht.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde das Potenzial für europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) ermittelt und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG benannt und werden in folgenden beschrieben.

### **Fledermäuse**

Alte Lebensraumressourcen wie etwa die großen Eichen können bedeutende Lebensraumbestandteile von streng und europäisch geschützten Tierarten sein.

Da ältere Bäume oft Höhlen und Spalten besitzen, können sie eine Funktion als Sommerquartier für sog. Baumfledermäuse oder spaltenbewohnende Fledermäuse übernehmen.

Baumreihen dienen Fledermäusen potenziell als Leitlinie für ihre Flüge zwischen den verschiedenen Lebensraumbestandteilen wie Tagesverstecke, Wochenstuben und Nahrungshabitate und besitzen damit, als sogenannte Flugstraßen, eine hohe artenschutzrechtliche Bedeutung im Tages- bzw. Lebenszyklus der Fledermäuse.

Durch die vorliegende Planung sind Bäume die Lebensraum für Fledermäuse darstellen könnten nicht berührt.

**Eine Betroffenheit ist damit für Fledermäuse nicht gegeben.**

### **Vögel**

Die Vogelgemeinschaft des Plangebiets setzt sich potenziell überwiegend aus Gehölzbrütern zusammen.

Insgesamt ist die Vogelwelt des Plangebietes als ungefährdet und typisch einzustufen, die insgesamt als relativ wenig störungsanfällig gelten können. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist nahezu ausgeschlossen.

Neben den Bäumen können auch die Knicksträucher Vögeln als Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten dienen. Bäume sind von der Planung nicht betroffen

**Durch die im B-Plan festgesetzte Knickumsetzung, in Verbindung mit der zur Minimierung einzuhaltenden Zeitenregelung ist eine Betroffenheit für Vögel nicht gegeben.**

### **Haselmäuse**

Haselmausnester konnten in Folge einer zweimaligen Kartierung nicht gesichtet werden. Vor der Knickumsetzung ist nochmals zu kontrollieren ob Haselmausnester vorhanden sind. Sollte dies widererwartend der Fall sein, so ist die Naturschutzbehörde umgehend zu informieren.

### **Amphibien und Libellen**

Die bestehende Teichanlage dient als Lebensraum für teichbewohnende Amphibien und Libellen. Die Teichanlage hat weiterhin Bestand und wird durch die Planung nicht berührt. **Eine Betroffenheit ist demnach nicht gegeben.**

### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) für das zu beurteilende Vorhaben nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten und der heimischen Fledermausarten führen könnten (Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen, die nicht zum Erhalt festgesetzt sind), außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitäten (u.a. Wochenstubenzeit) der Fledermäuse, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Betroffenheit	Eingriffsumfang	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis
<b>Knickverlegung:</b>			
Knick mit typischer Gehölzvegetation	120 m	1 : 1,75	120 m Knickverlegung 90 m Knickneuanlage

### Knick

Für die notwendige Knickverschiebung gilt, dass sie in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen ist. Die geplante Knickverschiebung bedarf neben der Knickverlegung auf einer Länge von 120 m der Neuanlage in einem Verhältnis von 1: 075. Das heißt, es muss neben der geplanten Umsetzung eine Knickneuanlage in einer Länge von 90,00 m erfolgen.

Die zu verlegenden Knickabschnitte werden vorher auf den Stock gesetzt. An dem neuen Standort wird eine ca. 2,00 m breite und bis 0,50 m tiefe Pflanzmulde in der jeweils erforderlichen Länge ausgehoben und der darin anstehende Boden gelockert und gewässert. Anschließend werden die jeweiligen Knickabschnitte vom alten an die neuen Standorte versetzt und die Wälle mit Mutterboden neu modelliert. Am Wallfuß wird eine Mulde für das Wässern ausgebildet.

Sofern der Stockausschlag auf den verschobenen Knicks nur lückig erfolgt, wird eine ergänzende Bepflanzung mit Sträuchern in folgender Artenzusammensetzung durchgeführt:

Sträucher: Brombeere, Hasel, Heckenkirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Wald-Geißblatt, Himbeere, Gemeiner Schneeball

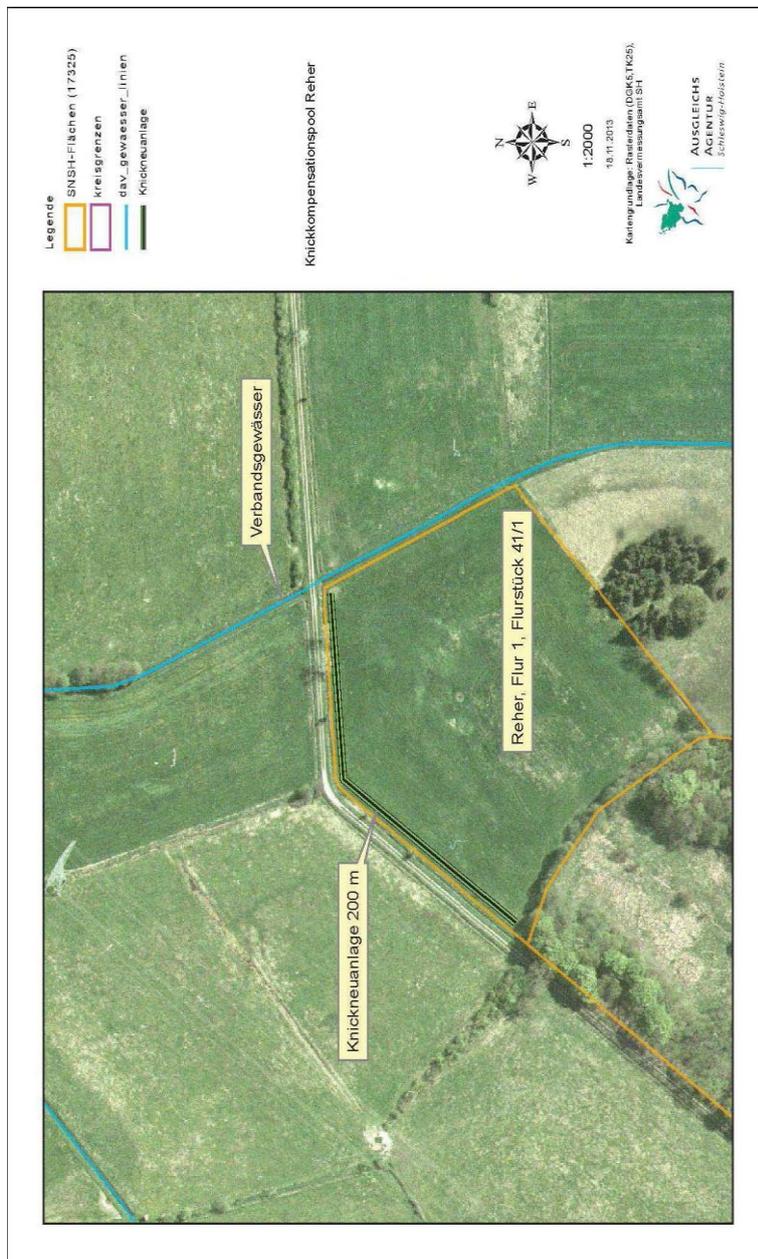
Als Pflanzqualität werden Sträucher, 2 x verpflanzt, **150 cm verwendet.**

Die erforderliche Knickneuanlage erfolgt durch eine verbindliche vertragliche Regelung - Gestattungsvertrag mit der Stiftung Naturschutz. Hierbei handelt es sich um einen Knick in einer Länge von 88,00 m, auf der Fläche des Knickkompensationspools ÖK 88-21 „Knickkompensation Reher“.

vB-Plan 32 Kisdorf, Pflegezentrum Schröter

T30195 OK88-21 Knickkomp. Reher

## Anlage 1: Übersicht ÖK 88-21 Knickkompensation Reher



Das Defizit von 2,00 m wird durch die Anpflanzung eines einheimischen Laubbaumes auf dem Betriebsgelände kompensiert. Dieser wird im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt. Ein Übersichtplan über den genannten Knickkompensationspools wird der Begründung als Anlage beigefügt.

#### 1.2.1.4 Schutzgut Boden

##### Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet wird derzeit vollständig parkähnlich genutzt, die Böden sind bis auf die bestehenden Wegeverbindungen und zwei Schuppen unversiegelt.

Der **Boden** ist gemäß großräumiger Darstellung in der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein durch Sande und Kiese im oberflächennahen Bereich gekennzeichnet.

### **Altablagerungen**

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich derzeit nicht bekannt.

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden‘**

Durch die geplante Baugebietsausweisung findet durch Versiegelung ein auszugleichender Eingriff in das Schutzgut ‚Boden‘ statt.

Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan<sup>1</sup> bilanziert wird.

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die geplante bauliche Anlage zzgl. der notwendigen Wegeverbindungen und der Nebengebäude. Sie errechnet sich aus der zulässigen GRZ von 0,5. Zuzüglich einer zulässigen 50 %-igen Überschreitung ergibt sich so eine Versiegelung von 75 % der Bauflächen. Dies entspricht bei dem festgesetzten Baugebiet in einer Größe von ca. 9250 qm (11.000 qm abzüglich der festgesetzten Grünfläche in einer Größe von 1750qm) ca.6940 qm

Abzüglich der bestehend Versiegelung von ca. 2300 qm für das bestehende Pflegeheim zzgl. der bestehenden Versiegelung von Nebengebäuden, Stellplätzen, Wegeverbindungen und Zufahrten in einer Größenordnung von ca.2400 qm besteht zur Zeit einer Gesamtversiegelung von 4700 qm. Insgesamt ist demnach eine Neuversiegelung in einer Größenordnung von ca. **2240** qm möglich.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Der "Runderlass zur Eingriffsregelung"<sup>2</sup> schreibt einen Mindestausgleich für voll versiegelte Flächen von 1: 0,5 vor.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines bisher überwiegend unversiegelten Bodens als erheblich anzusehen.

---

<sup>1</sup> gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom Dezember 2013

<sup>2</sup> gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom Dezember 2013

Tabelle 2

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff „Boden“	
Versiegelung:	
- Bestand	4700 m <sup>2</sup>
- Planung	2240 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung - wasserundurchlässig -	2240 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor - wasserundurchlässig -	0,5
<b>Kompensationsbedarf gesamt</b>	<b>1.120 m<sup>2</sup></b>

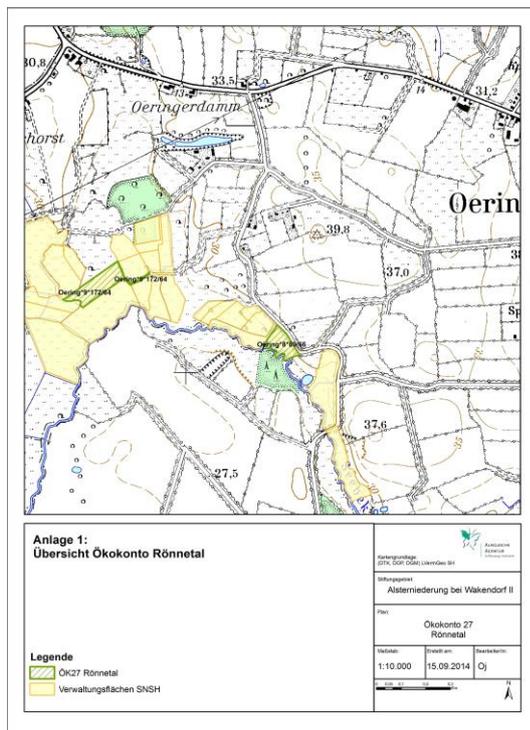
### Bewertung

Für den Kompensationsbedarf von 1120 qm wird extern in Form der Anrechnung eines Ökokontos Der Ausgleich wird vertraglich durch einen Gestattungsvertrag mit der Stiftung Naturschutz sichergestellt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche aus dem Ökokonto „Rönnetal“. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist hier die Entwicklung von arten- und strukturreichen mesophilen Grünland bzw. Feuchtgrünland sowie die Entwicklung von Bruchwald über natürliche Sukzession bereits erfolgt.

vB-Plan 32 Kisdorf, Pflegezentrum Schrotter

T30029 Ök27 Rönnetal

Anlage: Karte 1



### Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen

wicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet mit Ausnahme des gartenteichähnlichen Gewässers im Südosten des Geltungsbereiches, nicht vorhanden.

### **Bewertung**

Das anfallende Niederschlagswasser wird in das bestehende Leitungsnetz eingeleitet. Das bestehende Gewässer wird von der Planung nicht tangiert und hat weiterhin Bestand.

#### **1.2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild des Plangebietes selbst wird durch die vorhandene bauliche und parkähnliche Nutzung sowie die landschaftliche Abgrenzung durch den noch vorhandenen Knick geprägt. Der gewählte Standort ist durch seine Funktion als eingezäunte Parkanlage als freie Landschaft kaum mehr wahrnehmbar. Aufgrund seiner Funktion ist eine Zuordnung der Parkanlage zur bestehenden baulichen Anlage eindeutig. Darüber hinaus besteht südlich des geplanten Vorhabens in Achsenverlängerung zum bestehenden Gebäude ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude, wodurch der regionale Grünzug zumindest aufgebrochen ist.

### **Bewertung**

Durch die im Süden vorhandene bauliche und zugeordnete Nutzung mit vorgelagerter Verkehrsfläche und Knickanpflanzung als Begrenzung zur angrenzenden Landschaft, besitzt das Plangebiet ein landschaftstypisches Erscheinungsbild.

Eine Abgrenzung zur freien Landschaft ist unter anderem aus Gründen der Ortsbildgestaltung unbedingt zu beachten und muss in das Planungskonzept integriert werden. Bei der Planung der Zufahrten ist darauf zu achten, dass keine der straßenseitigen Bäume überplant wird; dabei ist auch auf einen Schutz des Wurzelraumes zu achten, dieser entspricht mindestens der Kronentraufe.

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

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

### **Bewertung**

Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und sonstigen Sachgüter gem. obiger Definition vorhanden sind, wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

## **1.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **1.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die ermittelten erheblichen, wenig erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung sind innerhalb des Plangebietes z. T. Verschlechterungen im Bereich der Schutzgüter Boden, Orts-/Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Durch die Verlegung des randlichen Knicks und der baulichen Anpassung an den Bestand, können die Eingriffe in das Orts und Landschaftsbild minimiert werden.

Ausgleich für Eingriffe in den Boden durch Versiegelung müssen außerhalb des Gebietes festgelegt und dem B-Plangebiet zugeordnet werden.

Ausgleiche für Eingriffe in den Knicks werden durch Versetzung desselben und eine externe Knickneuanlage ausgeglichen.

### **1.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin sowie bisher genutzt werden. Eine weitere bauliche Entwicklung könnte nicht stattfinden.

## **1.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung (Schutzgut Boden) stellt klar, dass die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinnes des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nicht vollständig auszugleichen sind, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen festgesetzt werden müssen.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. Festsetzungen im B-Plan getroffen:

#### Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Artenschutz), Landschaftsbild

- Abgrenzung zur freien Landschaft durch die geplante Knickverlegung. Externer Ausgleich für die Notwendige Knickverlegung .
- Vermeidung einer Bebauung im Bereich der Wasserfläche und der mit Obstbäumen bepflanzten Fläche .
- Gehölzentfernungen (Sträucher) und Gehölzrückschnitte sowie Baum Pflegemaßnahmen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse vom 01.Oktober bis zum 28./29.Februar zulässig.
- Architektonische Anpassung der Neubebauung an die bestehende Bebauung

#### Schutzgut Boden (Versiegelung)

- Zuordnung externer Ausgleichsflächen (Eingriff in Schutzgut\_Boden)

### **1.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Prüfung möglicher potenzieller Bauflächen hat statt gefunden. Die Alternativenprüfung ( s. a. unter Kapitel 1 der Begründung) kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Gemeindegebietes, mit Ausnahme des geplanten Standortes, keine Möglichkeiten bestehen, die geplante Anlage in der geplanten Dimension zu realisieren. Der Investor ist auf den geplanten Standort angewiesen.

## **1.3 Zusätzliche Angaben**

### **1.3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

- die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom Dezember 2013.

- Lärmschutzgutachten vom 18.7.2014.
- aktuelles GIRL Gutachten vom 14.3.2011 im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

### **1.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Überwachung der Umsetzung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Festsetzungen soll durch die Gemeinde Kisdorf jeweils nach Realisierung der Maßnahmen durch Ortsbesichtigung erfolgen.

### **1.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Anlass für die Überlegungen der Gemeinde die Planung des Investors zu unterstützen war der Wunsch, innerhalb der Gemeinde auch betreutes Wohnen anzubieten und gleichzeitig die Synergieeffekte im Zusammenhang mit der bestehenden Anlage zu nutzen. Geplant sind maximal 30 Wohneinheiten in Form von 60-80 qm großen 2-3-Zimmerappartements.

Ziel der Planung ist die Angebotserweiterung um betreutes Wohnen zum Ziel der Qualitätsverbesserung und Attraktivitätssteigerung der bestehenden und gut in der Gemeinde integrierten Anlage.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 1, 2 ha große teilweise bebaute Fläche südlich der Segeberger Straße. Die bestehende Bebauung ist eingebunden in den Innenbereich der Ortslage Kisdorf. Die als Parkanlage bestehende Freifläche soll zu Gunsten des betreuten Wohnens überbaut werden.

Das Plangebiet wird durch einen Knick nach Osten hin zur freien Landschaft begrenzt.

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Senioren- und Pflegeheim/ betreutes Wohnen mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 in zweigeschossiger maximal 10,00 m hoher Bebauung vor. Darüber hinaus wird ein Bereich als Parkanlage zu Gunsten der Einrichtung festgesetzt.

Zur Eingrünung des Gebietes wird der bestehende Knick an den östlichen Rand des Plangebietes versetzt.

Mit der Planung ist die ermittelte erhebliche Umweltauswirkung der Bodenversiegelung verbunden.

Durch die Festsetzung/ Verschiebung des Knicks und die Schaffung von Grünflächen, können Eingriffe in die Lebensräume europarechtlich geschützter Tiere vermieden und deren dauerhafter Schutz gesichert werden.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden<sup>3</sup> ermittelt, bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich empfohlen und im B-Plan festgesetzt und im Umweltbericht dokumentiert.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung / Verschiebung des Knicks mit einer Zeitenregelung.
- Festsetzung von Grünflächen als Parkanlage
- Festsetzung/ Zuordnung externer Ausgleichsflächen für Eingriffe in das Schutzgut *Boden* und Knick.

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Gehölzbeseitigungen und Baumpflegemaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchzuführen, d.h. diese Maßnahmen sind nur vom 01. Oktober bis zum 01. März des Folgejahres zulässig.  
Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden geprüft und für nicht geeignet befunden.

**Zusammenfassend ist festzustellen**, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen **durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

## 6. Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage in der Gemeinde Kisdorf.

### Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Erfolgt über Einleitung in das bestehende Leitungsnetz.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Hanse.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

### Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluss des Baugebietes ist möglich.

### Löschwasserversorgung

Der Grundschatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung GI.Nr. 2135.29 - Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400, Tabelle 1).

---

<sup>3</sup> anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom Dezember 2013

---

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst müssen Zufahrten und Zugänge auf den Privatgrundstücken den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **7. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden beiden Anbindungen.

## **8. Hinweise**

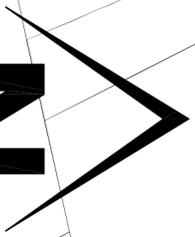
1. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.
2. Vor Beginn von Bauwasserhaltungsmaßnahmen ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises einzuholen.
3. Das Vorhaben wird seitens der Telekom als kleine unterirdische Erweiterung im Rahmen bestehender Netzstruktur angesehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

---

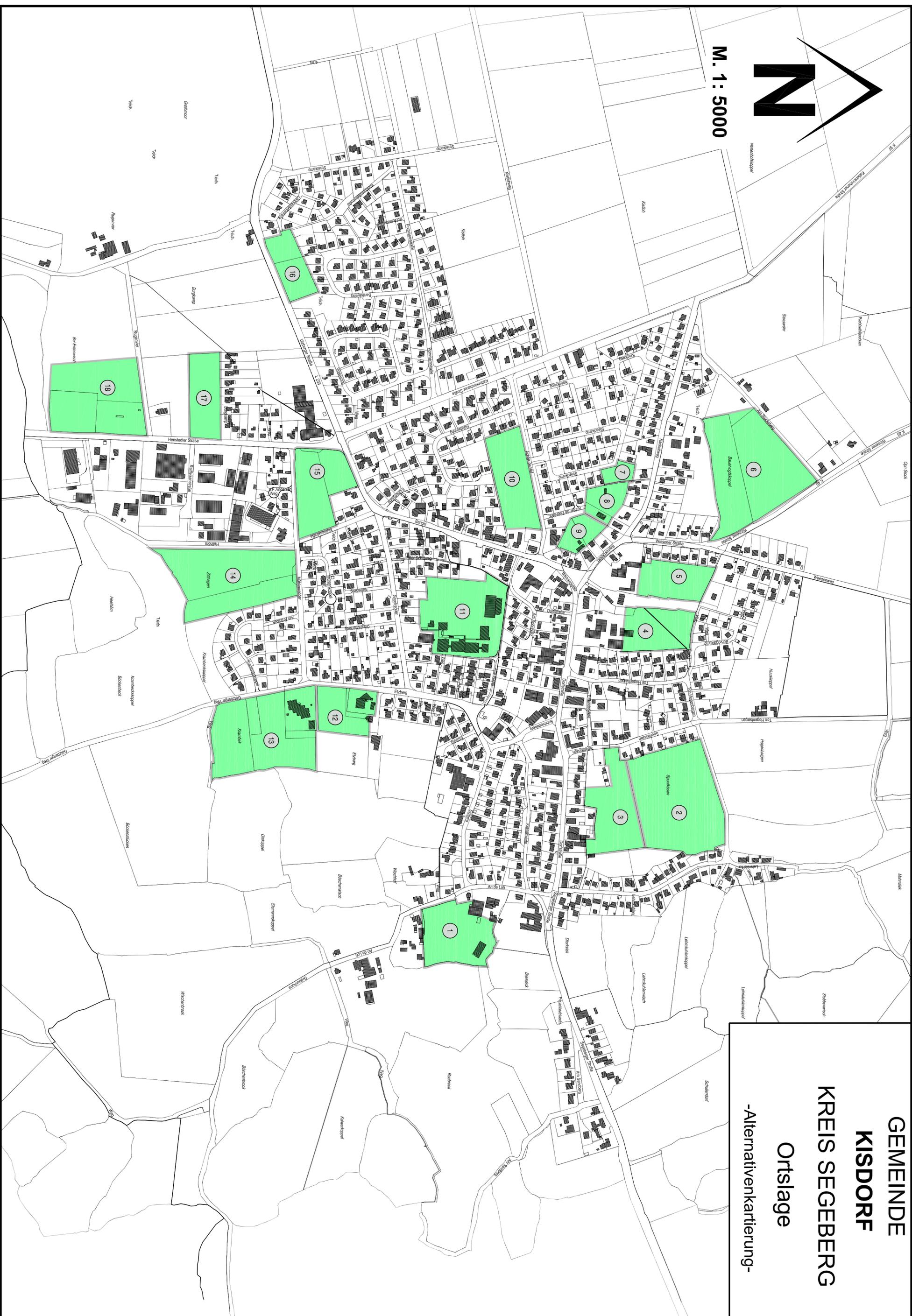
Gemeinde Kisdorf  
Der Bürgermeister

---

(Bürgermeister)



M. 1 : 5000



GEMEINDE  
**KISDORF**  
KREIS SEGEBERG  
Ortslage  
-Alternativenkartierung-

---

**Schalltechnische Untersuchung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32  
der Gemeinde Kisdorf**

---

Projektnummer: 14137

18. Juli 2014

Im Auftrag von:  
Pflegezentrum Schröter GbR  
Segeberger Straße 2  
24629 Kisdorf

Dieses Gutachten wurde im Rahmen des erteilten Auftrages für das oben genannte Projekt / Objekt erstellt und unterliegt dem Urheberrecht. Jede anderweitige Verwendung, Mitteilung oder Weitergabe an Dritte sowie die Bereitstellung im Internet – sei es vollständig oder auszugsweise – bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Urhebers.



## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	2
2.	Örtliche Situation .....	2
3.	Beurteilungsgrundlagen .....	3
3.1.	Schalltechnische Anforderungen in der Bauleitplanung .....	3
3.1.1.	Allgemeines .....	3
3.1.2.	Möglichkeiten zur Vermeidung von Konflikten.....	4
4.	Verkehrslärm .....	5
4.1.	Verkehrsmengen .....	5
4.2.	Emissionen .....	6
4.3.	Immissionen .....	6
4.3.1.	Allgemeines .....	6
4.3.2.	Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm .....	7
5.	Vorschläge für Begründung und Festsetzungen .....	8
5.1.	Begründung.....	8
5.2.	Festsetzungen.....	9
6.	Quellenverzeichnis .....	12
7.	Anlagenverzeichnis.....	I

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Erweiterung Pflegezentrum – Betreutes Wohnen“ der Gemeinde Kisdorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Pflegezentrums um eine Wohnanlage zum Betreuten Wohnen geschaffen werden.

Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich der Segeberger Straße (L233) und östlich der Straße An de Loh.

Der Bereich wird in erster Linie durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der Segeberger Straße (L233) belastet.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung werden die erforderlichen Aussagen auf der Ebene der Bauleitplanung betrachtet. In der vorliegenden Untersuchung werden daher folgende Konflikte bearbeitet:

- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 [4] zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ [3], wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV [2] orientieren.

Grundsätzlich ist im Bebauungsplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung durch den Verkehrslärm für den Plangeltungsbereich zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangeltungsbereichs erforderlich sind. Für die Ermittlung der Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm werden Prognose-Verkehrsbelastungen (2025/2030) verwendet. Die vorliegende Untersuchung enthält die in diesem Zusammenhang erforderlichen Aussagen (Abwägung aktiver und/oder passiver Lärmschutzmaßnahmen). Ggf. sind Festsetzungen von passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 (Lärmpegelbereiche) erforderlich.

## 2. Örtliche Situation

Der Plangeltungsbereich befindet sich südlich der Segeberger Straße (L233) und östlich der Straße An de Loh. Dieser Bereich ist gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf als gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend wird ein Schutzanspruch, vergleichbar dem eines Dorf - / Mischgebietes (MD/MI) zugrunde gelegt.

Östlich des Plangeltungsbereichs grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die genauen örtlichen Gegebenheiten sind dem Lageplan der Anlage A 1 zu entnehmen.

### **3. Beurteilungsgrundlagen**

#### **3.1. Schalltechnische Anforderungen in der Bauleitplanung**

##### **3.1.1. Allgemeines**

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes erfolgt nach den Kriterien der DIN 18005 Teil 1 [3] in Verbindung mit dem Beiblatt 1 [4] unter Beachtung folgender Gesichtspunkte:

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.
- Nach § 50 BImSchG ist die Flächenzuordnung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen unter anderem auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Orientierungswerte nach [4] stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Konkreter wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 in diesem Zusammenhang ausgeführt: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen (insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms kann man hilfsweise als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV [2] heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass die 16. BImSchV rechtlich insoweit nicht strittig ist.

Aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen eines Austausches mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein bezüglich der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen, wird die Ausdehnung des Lärmschutzbereichs, innerhalb derer bauliche Anlagen aufgrund der Überschreitung des Tages-Immissionsgrenzwertes geschlossen auszuführen sind, etwas weiter gefasst. Der Umfang des Lärmschutzbereiches orientiert sich danach für die Festsetzungen an Beurteilungspegeln um 58 dB(A) am Tage in allgemeinen Wohngebieten. Danach ist eine Überschreitung des jeweiligen Orientierungswertes bei Außenwohnbereichen von maximal 3 dB(A) zulässig.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräusch-

quellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die im Rahmen dieser Untersuchung zu betrachtenden Nutzungsarten legt Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 die in Tabelle 1 zusammengefassten Orientierungswerte für Beurteilungspegel aus Verkehrs- und Gewerbelärm fest. Beurteilungszeiträume sind die 16 Stunden zwischen 6 und 22 Uhr tags sowie die 8 Stunden von 22 bis 6 Uhr nachts.

Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 [4]

Nutzungsart	Orientierungswert nach [4]		
	tags	nachts	
		Verkehr <sup>a)</sup>	Anlagen <sup>b)</sup>
dB(A)			
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40	35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65

<sup>a)</sup> gilt für Verkehrslärm;

<sup>b)</sup> gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen

Die zur Beurteilung des Verkehrslärms hilfsweise – als Obergrenzen – heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung [2]

Nr.	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte	
		tags	nachts
		dB(A)	
1	Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
2	reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49
3	Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
4	Gewerbegebiete	69	59

### 3.1.2. Möglichkeiten zur Vermeidung von Konflikten

Um bereits in der Phase der Bauleitplanung sicherzustellen, dass auch bei enger Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung, Verkehrswegen und Wohnen die Belange des Schallschutzes betreffende Konflikte vermieden werden, stehen verschiedene planerische Instrumente zur Verfügung.

Von besonderer Bedeutung sind:

- die Gliederung von Baugebieten nach in unterschiedlichem Maße schutzbedürftigen Nutzungen,
- aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und -wälle;
- Emissionsbeschränkungen für Gewerbeflächen durch Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel als Emissionskontingentierung „nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften“ im Sinne von § 1, (4), Satz 1, Ziffer 2 BauNVO sowie eines entsprechenden Nachweisverfahrens,
- Maßnahmen der Grundrissgestaltung und der Anordnung von Baukörpern derart, dass dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden,
- Vorzugsweise Anordnung der Außenwohnbereiche im Schutz der Gebäude,
- ersatzweise passiver Schallschutz an den Gebäuden durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau [5].

Nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan sind – unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung – Regelungen im Detail, wenn zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen erforderliche konkrete Maßnahmen in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchsetzbar sind.

## **4. Verkehrslärm**

### **4.1. Verkehrsmengen**

Als maßgebende Quelle wird die Segeberger Straße (L233) berücksichtigt.

Für die Beurteilung der Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr sind die Beurteilungspegel für den Prognosehorizont 2025/2030 zu berechnen. Dazu sind Angaben zur Verkehrsbelastung DTV (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke) und Lkw-Anteil > 2,8 t für den untersuchungsrelevanten Straßenabschnitt erforderlich. Zu diesem Zweck wurden im Jahr 2013 an der Segeberger Straße innerhalb der Ortschaft Verkehrszählungen durchgeführt und ausgewertet [9].

Die Straßenverkehrsbelastungen (DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) auf der Segeberger Straße wurden auf den Prognose-Horizont 2025/2030 hochgerechnet. Dabei wurde eine allgemeine Verkehrssteigerung von etwa 0,5 Prozentpunkten pro Jahr berücksichtigt (Hochrechnungsfaktor: 1,06). Zur Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehre auf Grundlage aktueller Fachliteratur [7]. Für den untersuchungsrelevanten Abschnitt der Segeberger Straße ergibt sich für den Prognose-Planfall 2025/2030 damit

ein DTV von 8.730 Kfz/24h. Für den Prognose-Planfall 2025/2030 betragen die Lkw-Anteile >2,8 t tags 14,7 % und nachts 16,8 %.

Eine Zusammenstellung der Straßenverkehrsbelastung befindet sich in Anlage A 2.2.

## 4.2. Emissionen

Für die Emissionspegelberechnung sind folgende weitere Eingangsdaten für die betrachteten Straßenabschnitte zu beachten:

- zulässige Höchstgeschwindigkeit  $v = 50$  km/h;
- Straßenoberfläche: Asphaltbeton, Zuschlag  $D_{\text{Stro}}$ : 0 dB(A);
- Steigung/Gefälle:  $g < 5$  %;
- Maßgebende stündliche Verkehrsstärken tags / nachts nach Tabelle 3, RLS-90:  
0,06 / 0,008·DTV.

Die Emissionspegel wurden entsprechend den Rechenregeln gemäß RLS-90 [6] berechnet. Eine Zusammenstellung zeigt die Anlage A 2.4.

Im vorliegenden Fall ist nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen, so dass sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall nicht beurteilungsrelevant verändert. Auf der umliegenden Straße ergeben sich jedoch ausschließlich geringe Emissionspegelerhöhungen von bis zu 0,1 dB(A) tags und nachts (siehe Anlage A 2.5). Eine detaillierte Untersuchung des B-Plan-inzitierten Zusatzverkehrs ist daher nicht erforderlich.

## 4.3. Immissionen

### 4.3.1. Allgemeines

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des EDV-Programms CadnaA [8] auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 [6].

Die Berechnung der Geräuschbelastung innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt in Form von Rasterlärmkarten. Ergänzend wurde Gebäudelärmkarte unter Berücksichtigung des derzeitigen Bebauungskonzepts erstellt, um die zu erwartende Beurteilungspegel an den Fassaden zu ermitteln.

Das maßgebende Umfeld des Plangeltungsbereichs ist weitgehend eben, so dass mit einem ebenen Geländemodell gerechnet wurde.

Die in die Modellrechnung eingehenden örtlichen Gegebenheiten sowie die Lage der Lärmquelle sind aus der Anlage A 1 ersichtlich.

#### 4.3.2. Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen.

Die Beurteilungspegel sind in der Anlage 2.5 in Form von Rasterlärmkarten dargestellt.

Als maßgebendes Geschoss wurde das 2. Obergeschoss ermittelt (Aufpunkthöhe 8,4 m).

Im Tageszeitraum wird im maßgebendem Geschoss der Orientierungswert von 60 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 50 m senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße und der Immissionsgrenzwert vom 64 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 29 m senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße überschritten. In den Nachtstunden wird der Orientierungswert von 50 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 61 m zur Straßenmitte der Segeberger Straße und der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) in einem Abstand von ca. 38 m senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße überschritten.

Entlang der Segeberger Straße ist aktiver Lärmschutz aufgrund der bestehenden Zufahrt zur Anlieferung des Pflegeheimes sowie der geplanten Zufahrt zu den neuen Wohnanlagen und zur Tiefgarage nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken von der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Der maßgebende Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus dem um 3 dB(A)<sup>1</sup> erhöhten Beurteilungspegel tags.

Die Lage der Lärmpegelbereiche ist der Abbildung 1 in Abschnitt 5.2 zu entnehmen. Es ergeben sich innerhalb des Plangeltungsbereichs die Lärmpegelbereiche V bis II.

In dem Bereich (Abstand bis zu 70 m senkrecht zur Mitte der Segeberger Straße) mit Beurteilungspegeln größer als 49 dB(A) nachts an der Straßenzugewandte Seite sind bei Um-, Aus- und Neubauten zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise, sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Hinsichtlich ebenerdiger Außenwohnbereiche (2,0 m über Gelände) wird der Orientierungswert von 60 dB(A) bis zu einem Abstand von 24 m senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße um mehr als 3 dB(A) überschritten.

---

<sup>1</sup> Zuschlag zur Berücksichtigung der Abhängigkeit der Schalldämmung von Fenstern vom Einfallswinkel des Schalls (Messung der akustischen Eigenschaften der Fenster im Prüfstand bei diffusem Schallfeld ↔ gerichteter Schalleinfall bei Verkehrslärm)

- Außenwohnbereiche in den Obergeschossen (Balkone / Loggien / Dachterrassen) sind ab einem Abstand von 34 m senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße zulässig.

Außenwohnbereiche sind bei Um-, Aus- und Neubauten in den Bereichen, in denen der Orientierungswert von 60 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschießen bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

Alternativ kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen und / oder Abrücken von der Baugrenze für die Außenwohnbereiche in diesen Bereichen ein hinreichender Schallschutz ggf. erfüllt werden kann. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

## **5. Vorschläge für Begründung und Festsetzungen**

### **5.1. Begründung**

#### *a) Allgemeines*

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Erweiterung Pflegezentrum – Betreutes Wohnen“ der Gemeinde Kisdorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Pflegezentrums um eine Wohnanlage zum Betreuten Wohnen geschaffen werden.

Die Ausweisung ist als Mischgebiet vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren

#### *b) Verkehrslärm*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf dem maßgeblichen Straßenabschnitt der Segeberger Straße (L233) berücksichtigt.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen (2013) der Segeberger Straße (L233) wurden auf den Prognose-Horizont 2025/2030 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms ergeben.

Im Tageszeitraum wird im maßgebendem Geschoss der Orientierungswert von 60 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 50 m senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße und der Immissionsgrenzwert vom 64 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 29 m senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße überschritten. In den Nachtstunden werden der Orientierungswert von 50 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 61 m zur Straßenmitte der Segeberger Straße und der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) in einem Abstand von ca. 38 m senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße überschritten.

Entlang der Segeberger Straße ist aktiver Lärmschutz aufgrund der bestehenden Zufahrt zur Anlieferung des Pflegeheimes sowie der geplanten Zufahrt zu den neuen Wohnanlagen und zur Tiefgarage nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken von der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

In dem Bereich (Abstand bis zu 70 m senkrecht zur Mitte der Segeberger Straße) mit Beurteilungspegeln größer als 49 dB(A) nachts an der Straßenzugewandte Seite sind bei Um-, Aus- und Neubauten zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise, sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Hinsichtlich ebenerdiger Außenwohnbereiche (2,0 m über Gelände) wird der Orientierungswert von 60 dB(A) bis zu einem Abstand von 24 m senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße um mehr als 3 dB(A) überschritten.
- Außenwohnbereiche in den Obergeschossen (Balkone / Loggien / Dachterrassen) sind ab einem Abstand von 34 m senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße zulässig.

Außenwohnbereiche sind bei Um-, Aus- und Neubauten in den Bereichen, in denen der Orientierungswert von 60 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschießen bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

## 5.2. Festsetzungen

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Segeberger Straße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

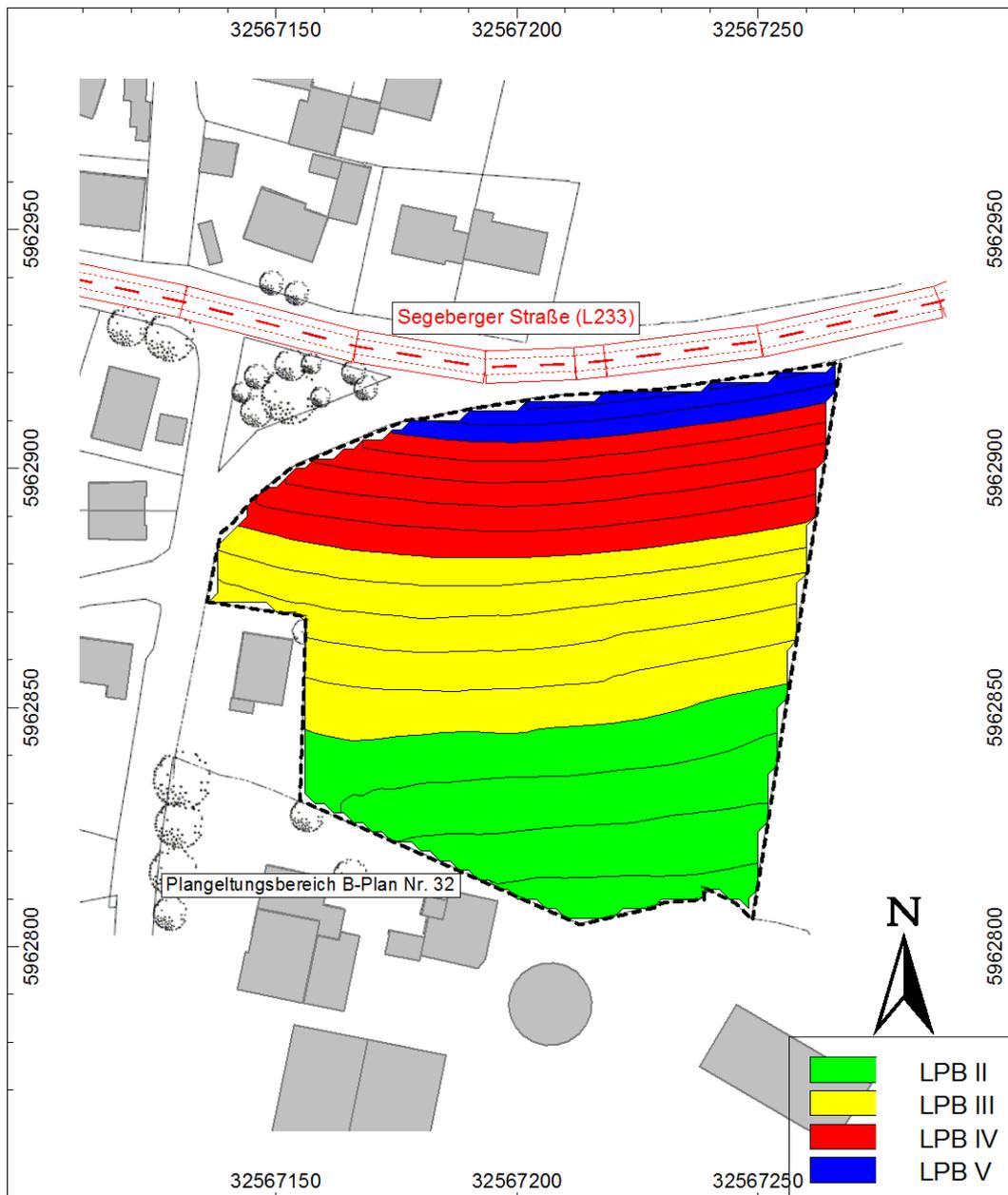
Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La  dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R <sub>w,res</sub> [dB]	
		Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Abbildung 1: Lage der Lärmpegelbereiche, Maßstab 1:1500



*(Hinweis an den Planer: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche aus der Planzeichnung der Abbildung 1 übernehmen.)*

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

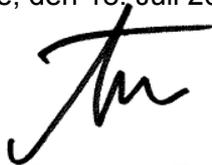
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

In dem Bereich bis zu 70 m senkrecht zur Mitte der Segeberger Straße sind an der straßenzugewandte Fassade bei Um-, Aus- und Neubauten zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise, sichergestellt werden kann.

Im Erdgeschoss sind bei Um-, Aus- und Neubauten bis zu einem Abstand von ca. 24 m, im Obergeschoss bis zu einem Abstand von 34 m senkrecht zur Straßenmitte der Segeberger Straße bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Bargteheide, den 18. Juli 2014



(Dipl.-Geogr. Dr. Maxim Tetovski)



(Dipl.-Phys. Dr. Bernd Burandt)

## 6. Quellenverzeichnis

### *Gesetze, Verwaltungsvorschriften und Richtlinien*

- [1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274), zuletzt geändert am 7. Oktober 2013 durch Berichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über Industrieemissionen (BGBl. I Nr. 60 vom 09. Oktober 2013 S. 3753);
- [2] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036) zuletzt geändert am 19. September 2006 durch Artikel 3 des Ersten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BGBl. I Nr. 44 vom 30.09.2006 S. 2146);
- [3] DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002;
- [4] DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987;
- [5] DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989;

### *Emissions-/Immissionsberechnung*

- [6] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90, Ausgabe 1990;
- [7] Bosserhoff, D., Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden, 2000;
- [8] DataKustik GmbH, Software, Technische Dokumentation und Ausbildung für den Immissionsschutz, München, Cadna/A<sup>®</sup> für Windows<sup>™</sup>, Computerprogramm zur Berechnung und Beurteilung von Lärmimmissionen im Freien, Version 4.4.145 (32-Bit), Dezember 2013;

### *Sonstige projektbezogene Quellen und Unterlagen*

- [9] Verkehrszählungen der L233, LAIRM CONSULT GmbH, 2013;
- [10] Planzeichnungen von Kisdorf, Schulz Architekten, Stand 30 Januar 2014;
- [11] Informationen gemäß Ortstermin mit Fotodokumentation, LAIRM CONSULT GmbH, 07. Juli 2014

## 7. Anlagenverzeichnis

A 1	Lageplan, Maßstab 1:1.500 .....	II
A 2	Straßenverkehrslärm .....	III
A 2.1	Abschätzung der Verkehrserzeugung .....	III
A 2.1.1	Mittlerer Spitzentag gemäß Bosserhoff [7] .....	III
A 2.2	Verkehrsbelastungen .....	III
A 2.3	Basis-Emissionspegel .....	III
A 2.4	Emissionspegel .....	IV
A 2.5	Zunahmen der Emissionspegel .....	IV
A 2.6	Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm, Maßstab 1:1.500 .....	V
A 2.6.1	Beurteilungspegel tags, ebenerdige Außenwohnbereiche, Aufpunkthöhe 2,0 m .....	V
A 2.6.2	Beurteilungspegel tags, Erdgeschoss, Aufpunkthöhe 2,8 m .....	VI
A 2.6.3	Beurteilungspegel nachts, Erdgeschoss, Aufpunkthöhe 2,8 m .....	VII
A 2.6.4	Beurteilungspegel tags, 1. Obergeschoss, Aufpunkthöhe 5,6 m ....	VIII
A 2.6.5	Beurteilungspegel nachts, 1. Obergeschoss, Aufpunkthöhe 5,6 m ...	IX
A 2.6.6	Beurteilungspegel tags, 2. Obergeschoss, Aufpunkthöhe 8,4 m .....	X
A 2.6.7	Beurteilungspegel nachts, 2. Obergeschoss, Aufpunkthöhe 8,4 m ...	XI
A 2.6.8	Gebäudelärmkarten, Maßstab 1:500 .....	XII
A 2.6.8.1	Beurteilungspegel tags, maßgebendes Geschoss .....	XII
A 2.6.8.2	Beurteilungspegel nachts, maßgebendes Geschoss ....	XIII

## A 1 Lageplan, Maßstab 1:1.500



## A 2 Straßenverkehrslärm

### A 2.1 Abschätzung der Verkehrserzeugung

#### A 2.1.1 Mittlerer Spitzentag gemäß Bosserhoff [7]

Sp	1	2	3	4	5	6	7				
Ze	<b>Abschätzung der Verkehrserzeugung (Ansatz gem. Bosserhoff 2000)</b>										
	<b>Bebauung</b>	<b>Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WE)</b>	<b>Einwohner (E) pro WE</b>	<b>Wege pro E und Tag</b>	<b>Anteil am motorisierten individual Verkehr (MIV-Anteil)</b>	<b>Pkw-Besetzungsgrad</b>	<b>Verkehrserzeugung pro Tag (DTV)</b>				
1	innerhalb Plangeltungs bereich	29	2,0-3,0	3	3,0-3,5	3,5	30-70%	1	1,1-1,2	1	305

### A 2.2 Verkehrsbelastungen

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ze	Kürzel	Straßenabschnitt	DTV 2013	Prognose-Nullfall 2025/30			Prognose-Planfall 2025/30		
			Kfz/24 h	DTV	p <sub>t</sub>	p <sub>n</sub>	DTV	p <sub>t</sub>	p <sub>n</sub>
				Kfz/24h	%	%	Kfz/24h	%	%
<b>Segeberger Straße L233</b>									
1	str1	Segeberger Straße	7.948	8.425	14,7	16,8	8.730	14,7	16,8

### A 2.3 Basis-Emissionspegel

Die folgende Zusammenstellung zeigt die in dieser Untersuchung verwendeten Basis-Emissionspegel  $L_{m,E}$  gemäß RLS-90. Die Angaben sind auf 1 Pkw- oder Lkw-Fahrt je Stunde bezogen.

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ze	<b>Straßentyp</b>		<b>Steigung/ Gefälle</b>		<b>Straßenoberfläche</b>		<b>Geschwindigkeiten</b>		<b>Emissionspegel</b>	
			<b>g</b>	<b>D<sub>Stg</sub></b>	<b>StrO</b>	<b>D<sub>StrO</sub></b>	<b>v<sub>PKW</sub></b>	<b>v<sub>LKW</sub></b>	<b>L<sub>m,E,1</sub></b>	
	<b>Kürzel</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>%</b>	<b>dB(A)</b>		<b>dB(A)</b>	<b>km/h</b>		<b>Pkw</b>	<b>Lkw</b>
1	asph050	nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone und Splitmastixasphalt	< 5	0,0	asphalt	0,0	50	50	30,7	44,3

## A 2.4 Emissionspegel

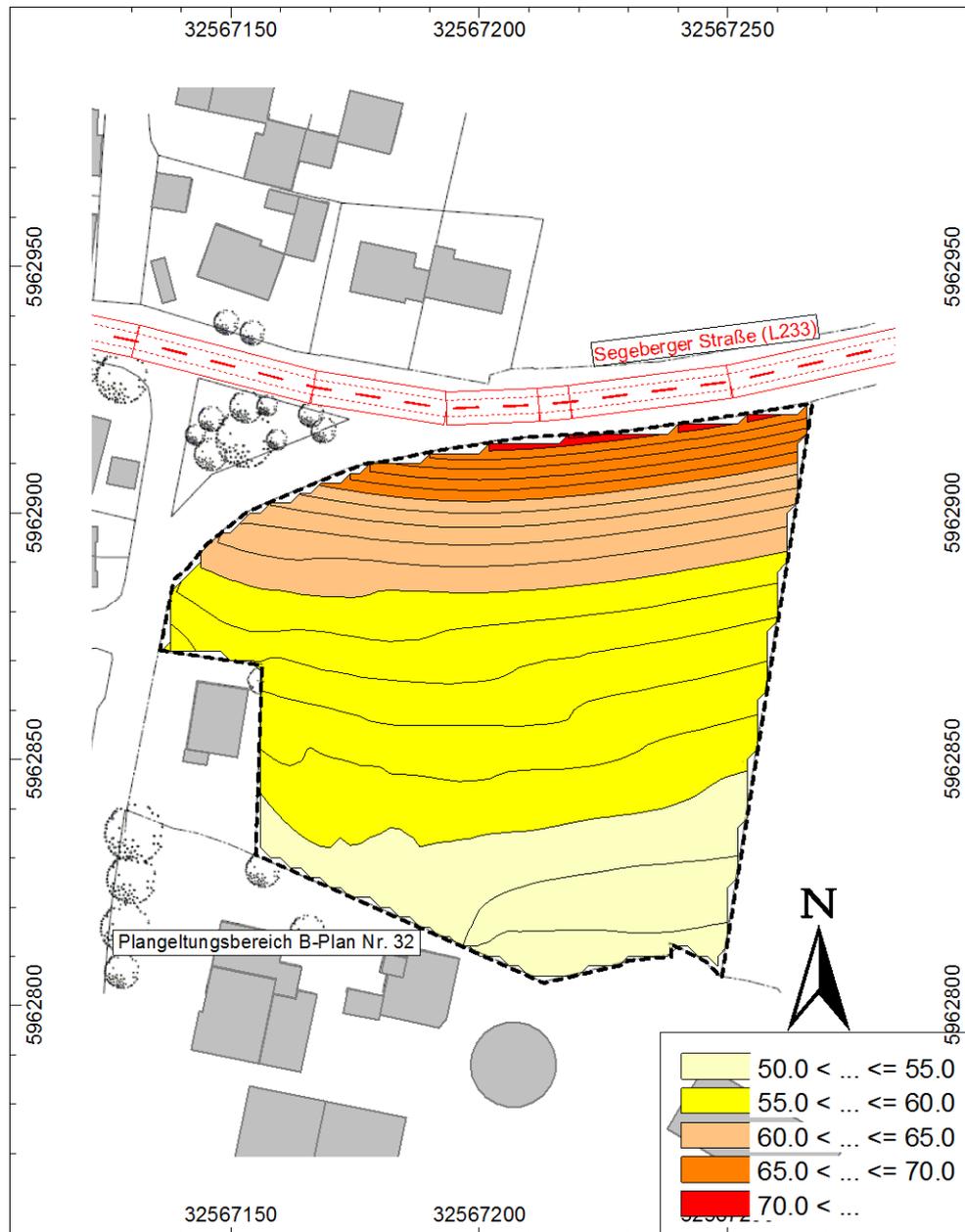
Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Ze	Straßenabschnitt	Basis- L <sub>m,E</sub>	Prognose Nullfall						Prognose Planfall					
			maßgebliche Verkehrsstärken		maßgebliche Lkw-Anteile		Emissionspegel L <sub>m,E</sub>		maßgebliche Verkehrsstärken		maßgebliche Lkw-Anteile		Emissionspegel L <sub>m,E</sub>	
			M <sub>t</sub>	M <sub>n</sub>	p <sub>t</sub>	p <sub>n</sub>	tags	nachts	M <sub>t</sub>	M <sub>n</sub>	p <sub>t</sub>	p <sub>n</sub>	tags	nachts
			Kfz/h		%		dB(A)		Kfz/h		%		dB(A)	
<b>Segeberger Straße L233</b>														
1	str1	asph050	506	67	14,7	16,8	64,0	55,7	524	70	14,7	16,8	64,1	55,8

## A 2.5 Zunahmen der Emissionspegel

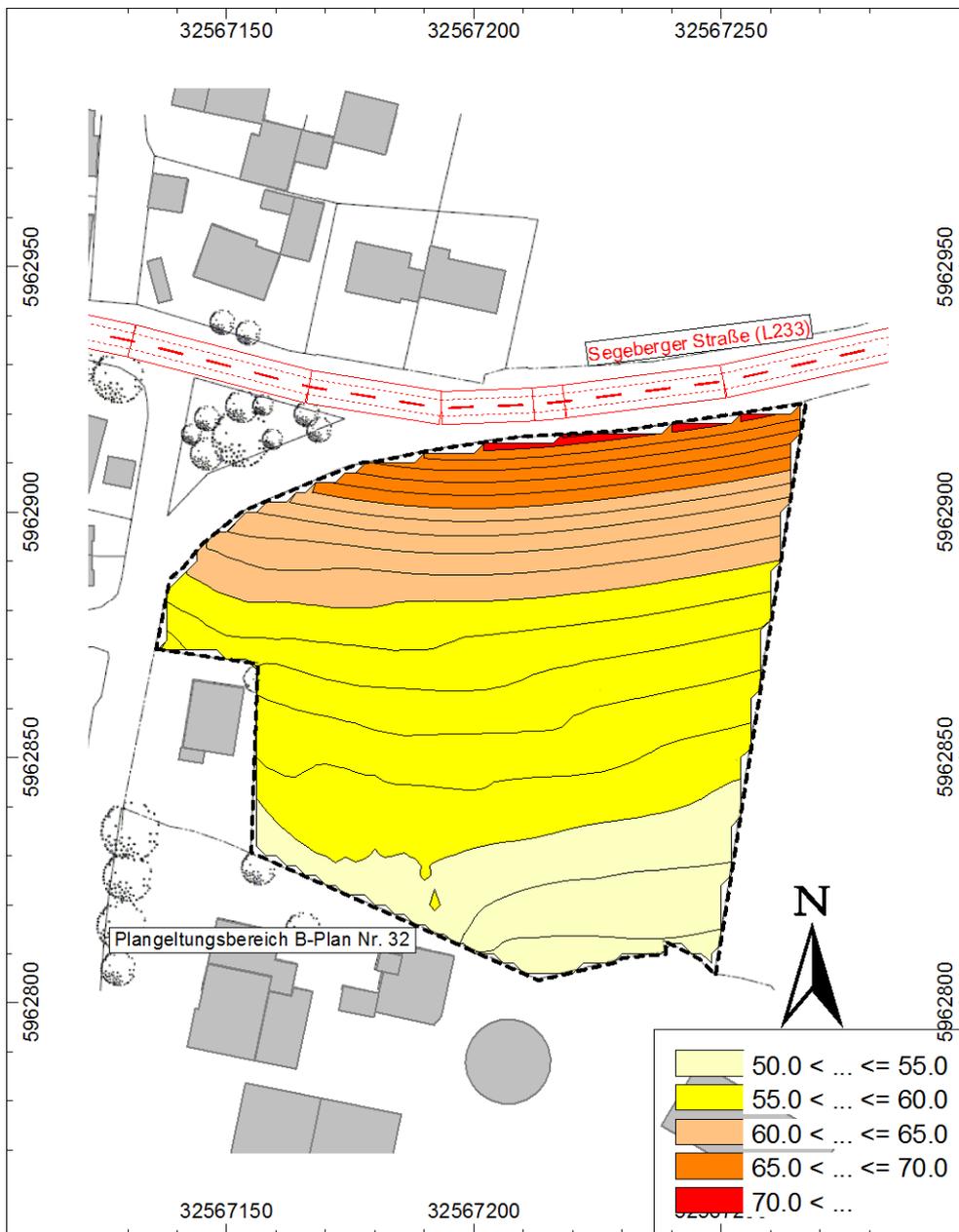
Sp	1	2	3	4	5	6	7	8
Ze	Kürzel	Straßenabschnitt	Emissionspegel L <sub>m,E</sub> [dB(A)]					
			Prognose-Nullfall		Prognose-Planfall		Zunahmen	
			tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
			dB(A)					
<b>Segeberger Straße L233</b>								
1	str1	Segeberger Straße innerorts	64,0	55,7	64,1	55,8	0,1	0,1

## A 2.6 Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm, Maßstab 1:1.500

### A 2.6.1 Beurteilungspegel tags, ebenerdige Außenwohnbereiche, Aufpunkthöhe 2,0 m



### A 2.6.2 Beurteilungspegel tags, Erdgeschoss, Aufpunkthöhe 2,8 m



### A 2.6.3 Beurteilungspegel nachts, Erdgeschoss, Aufpunkthöhe 2,8 m



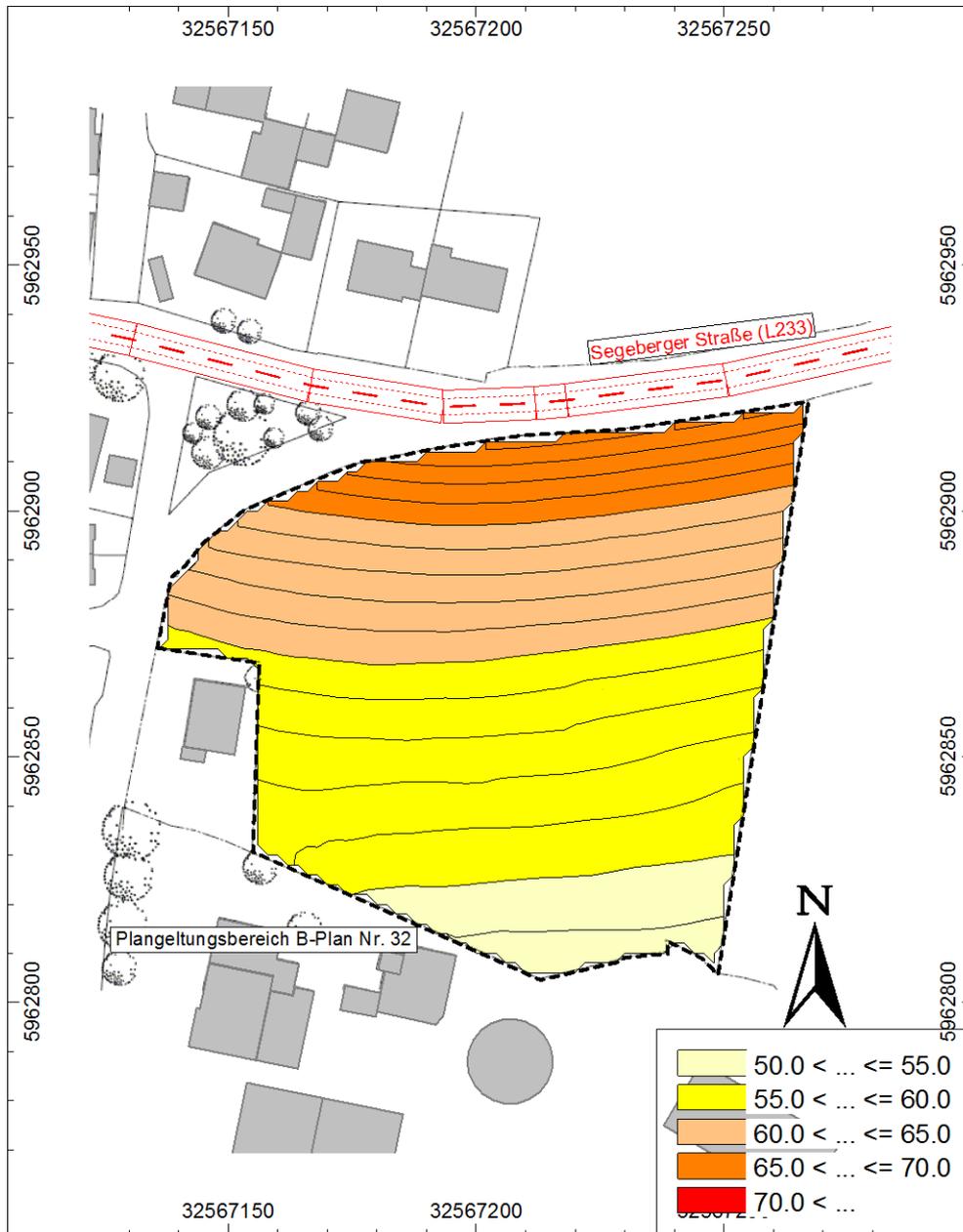
### A 2.6.4 Beurteilungspegel tags, 1. Obergeschoss, Aufpunkthöhe 5,6 m



### A 2.6.5 Beurteilungspegel nachts, 1. Obergeschoss, Aufpunkthöhe 5,6 m



### A 2.6.6 Beurteilungspegel tags, 2. Obergeschoss, Aufpunkthöhe 8,4 m

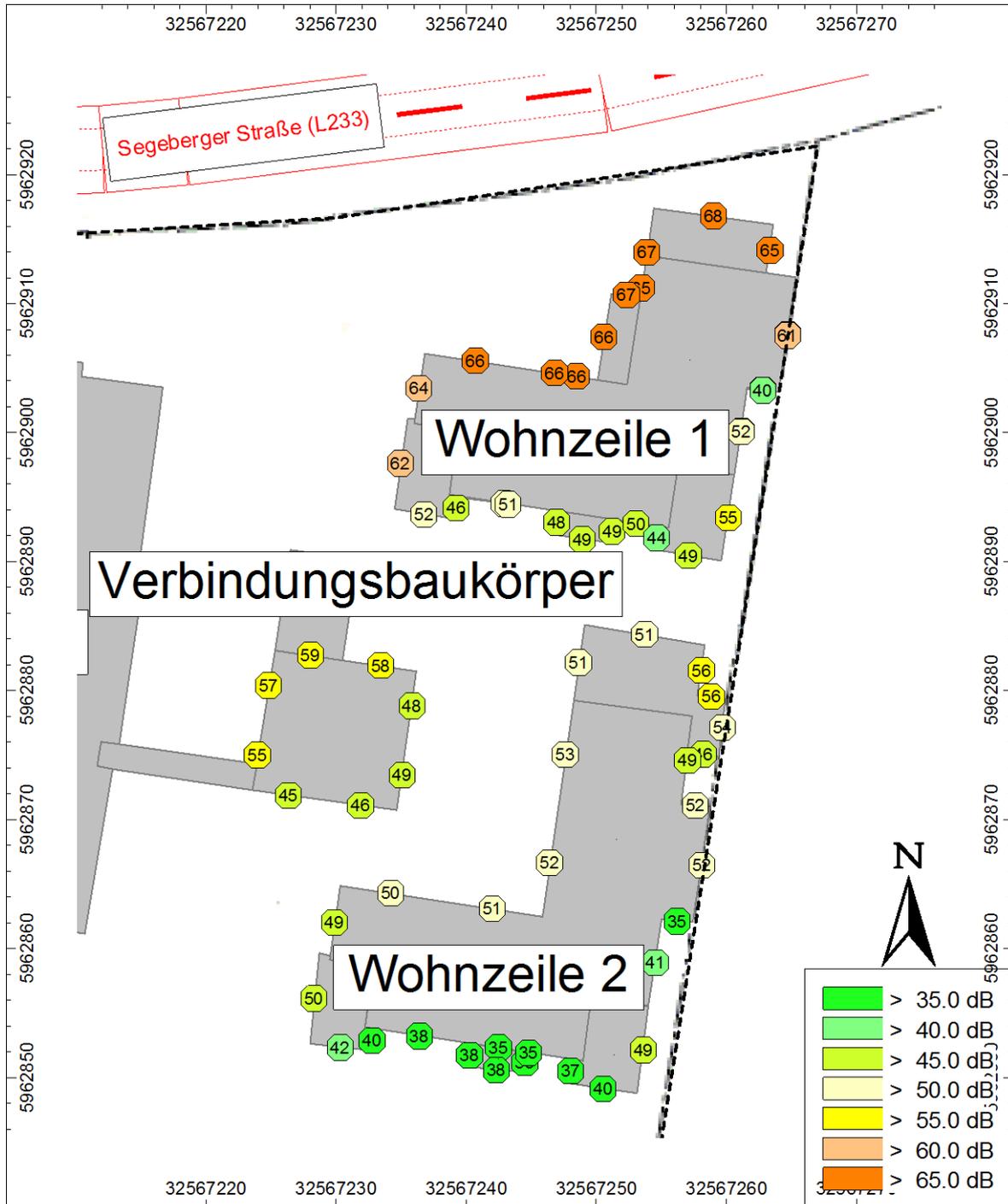


### A 2.6.7 Beurteilungspegel nachts, 2. Obergeschoss, Aufpunkthöhe 8,4 m

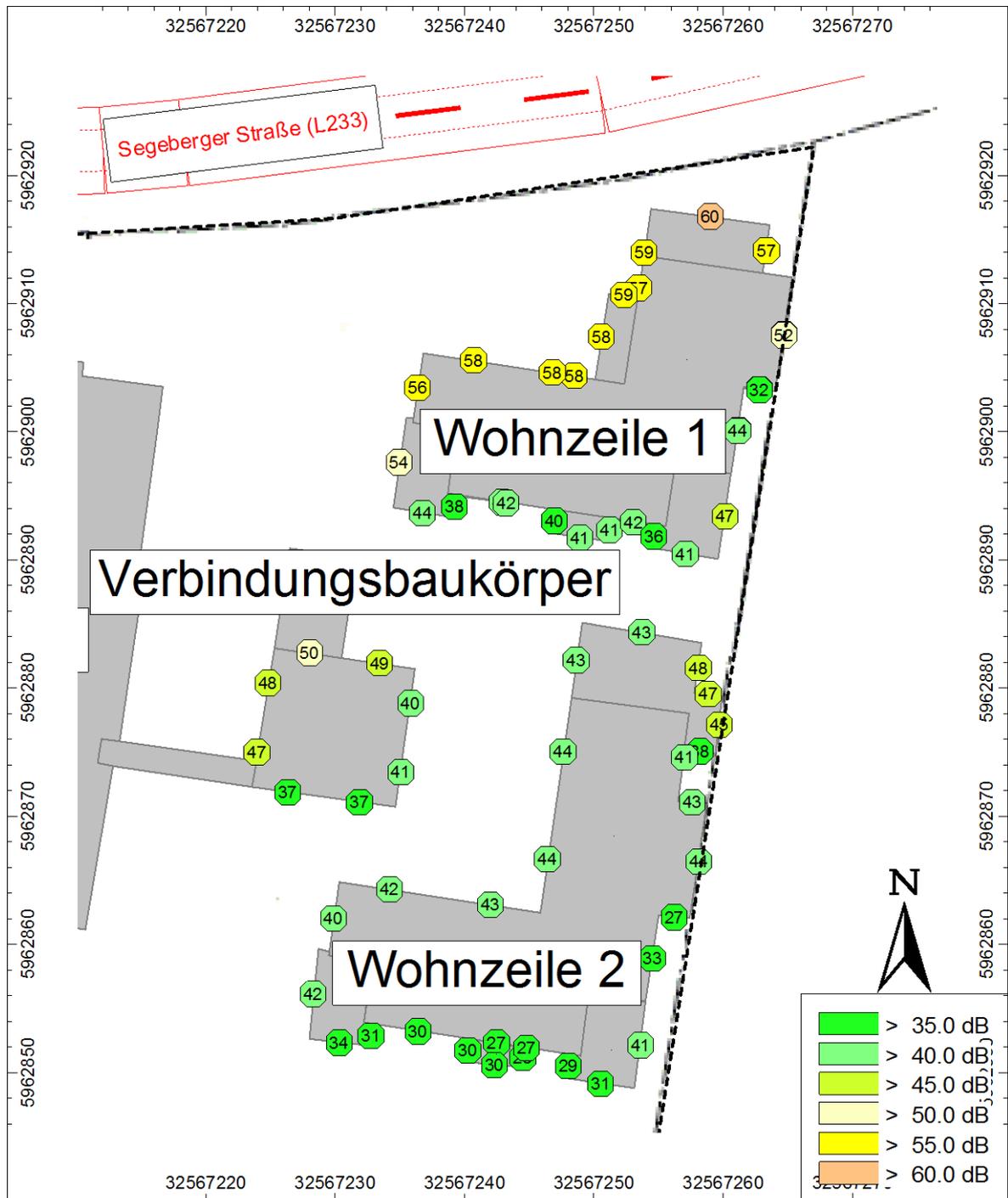


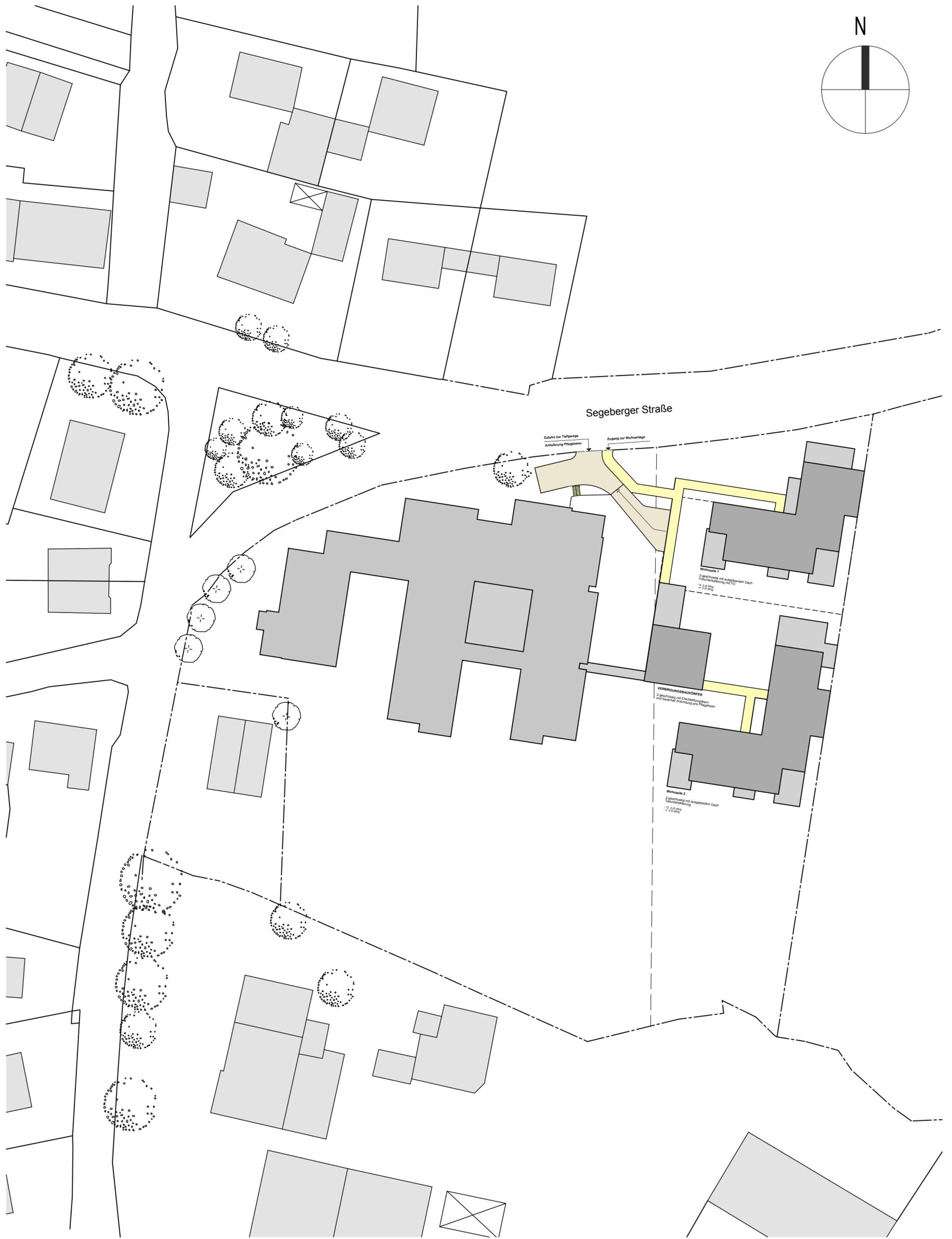
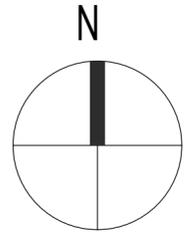
**A 2.6.8 Gebäudelärmkarten, Maßstab 1:500**

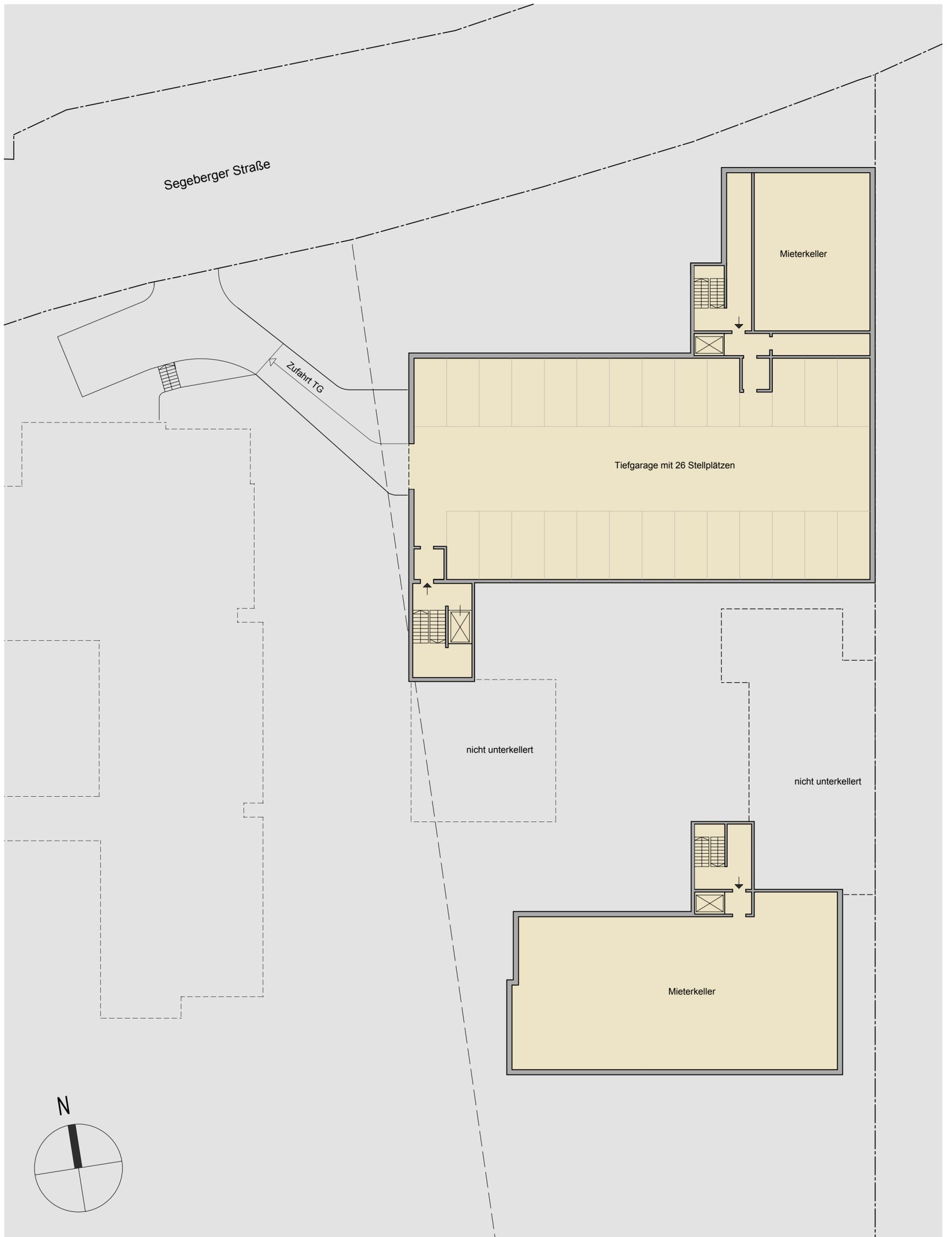
**A 2.6.8.1 Beurteilungspegel tags, maßgebendes Geschoss**



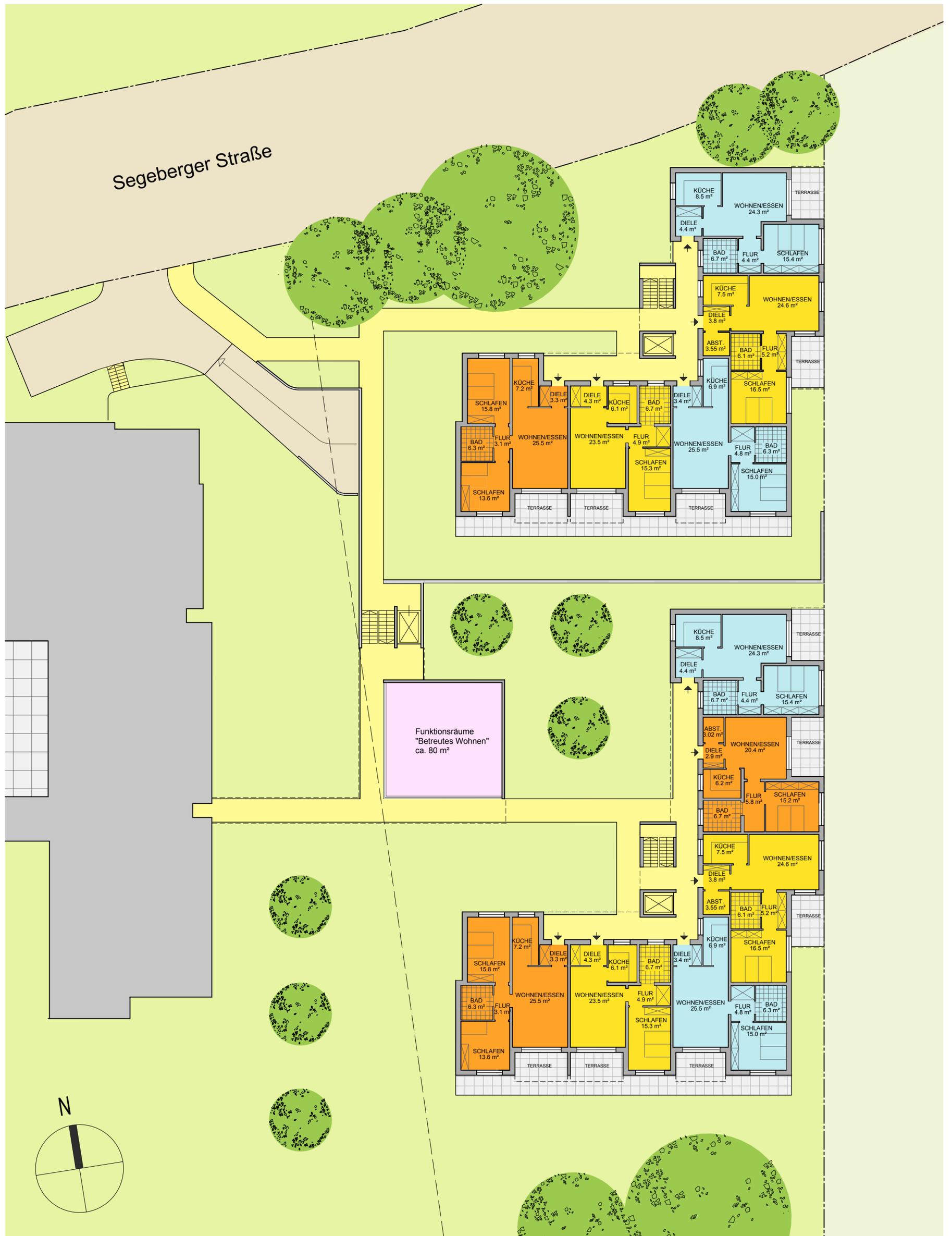
**A 2.6.8.2 Beurteilungspegel nachts, maßgebendes Geschoss**







Segeberger Straße



BETREUTES WOHNEN KISDORF

NEUBAU WOHNANLAGE FÜR DAS PFLEGEZENTRUM SCHRÖTER

GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:200 30.01.2014

SCHULZ  
ARCHI  
TEKTEN

ALSTERCHAUSSÉE 11  
20149 HAMBURG  
FON 040/41 33 17-0  
FAX 040/41 33 17 17

Segeberger Straße



BETREUTES WOHNEN KISDORF

NEUBAU WOHNANLAGE FÜR DAS PFLEGEZENTRUM SCHRÖTER

GRUNDRISS OBERGESCHOSS M 1:200 30.01.2014

SCHULZ  
ARCHI  
TEKTEN

ALSTERCHAUSSÉE 11  
20149 HAMBURG  
FON 040/41 33 17-0  
FAX 040/41 33 17 17

Segeberger Straße



BETREUTES WOHNEN KISDORF

NEUBAU WOHNANLAGE FÜR DAS PFLEGEZENTRUM SCHRÖTER

GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1:200 30.01.2014



ALSTERCHAUSSÉE 11  
20149 HAMBURG  
FON 040/41 33 17-0  
FAX 040/41 33 17 17



BETREUTES WOHNEN KISDORF

NEUBAU WOHNANLAGE FÜR DAS PFLEGEZENTRUM SCHRÖTER

DACHAUFSICHT M 1:200 30.01.2014



ALSTERCHAUSSÉE 11  
20149 HAMBURG  
FON 040/41 33 17-0  
FAX 040/41 33 17 17



**BETREUTES WOHNEN KISDORF**

**NEUBAU WOHNANLAGE FÜR DAS PFLEGEZENTRUM SCHRÖTER**

**ANSICHT M rd. 1:220 30.01.2014**



**SCHULZ  
ARCHITECTEN**

**ALSTERHALSSEE II  
2014/9 HAMBURG  
FW 060741 33 17 0  
FAX 060741 33 17 0**

**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zum**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32  
der Gemeinde Kisdorf**

**für das Gebiet: „südlich der Segeberger Straße und östlich der  
Straße An der Loh“**

Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes um eine Anlage, die dem betreuten Wohnen dient.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich teilweise um die Überplanung einer Außenbereichsfläche. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Neuplanung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Parallel zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32. erfolgt die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Hinsichtlich der beabsichtigten Planung hat ein Abstimmungsgespräch mit der Landesplanung stattgefunden. Hierbei wurde vereinbart, dass die geplante Erweiterung sich auf den Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränken muss. Neben der als notwendig erachteten Alternativenprüfung ist ein baulicher Zusammenhang zwischen dem Alten- und Pflegeheim und dem betreuten Wohnen herzustellen.

Bestandteil der Alternativenprüfung waren mögliche andere Standorte innerhalb des Hauptortsteiles Kisdorf.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass innerhalb des Gemeindegebietes mit Ausnahme des geplanten Standortes keine Möglichkeiten bestehen, die geplante Anlage in der geplanten Dimension zu realisieren. Der Investor ist auf den geplanten Standort angewiesen.

Die Notwendigkeit des Vorhabens in unmittelbarer Nähe zum Alten- und Pflegeheimes ist sowohl aus sozialen als auch aus wirtschaftlichen Gründen gegeben.

Die geplante Architektur wird sich an der bestehenden Anlage orientieren, so dass die baulichen Anlagen harmonisch als eine Einheit in Erscheinung treten werden.

Aufgrund der Tatsache, dass die Erweiterung der Anlage sich nunmehr auf den Bereich beschränkt, in dem die Parkanlage besteht und nicht weiter in die freie Landschaft eingegriffen wird, bestehen auch seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung im regionalen Grünzug, wenn die verbleibende Freiflächen- in östlicher Richtung- durch Anpflanzungen und eine entsprechende Darstellung im F-Plan als Fläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft langfristig aufgewertet und planerisch geschützt werden.

In dem Gebiet werden folgende Nutzungen zulässig sein: Ein Alten- und Pflegeheim mit Speisesaal, Ruheräumen, Gymnastik- und Bastelräumen, Leseraum, Therapie- raum, Entspannungsraum, sanitäre Einrichtungen, Technikräumen, Büroräumen, Abstellräumen und Küche. Notwendige Nebenanlagen, gestalterische Elemente der

Freiraumplanung (Gartenteich, Parkbänke und Einfriedigungen) sowie die notwendigen Stellplätze auch in Form einer Tiefgarage sind ebenfalls zulässig. Das betreute Wohnen wird auf 30 Wohneinheiten begrenzt. Als gemeinsame bauliche Anlage ist ein gemeinsam genutzter Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen, Feste und als Begegnungsstätte zulässig. Dieser stellt die bauliche Verbindung zwischen dem Alten- und Pflegeheim und dem betreuten Wohnen dar.

Mit der Planung ist die ermittelte erhebliche Umweltauswirkung der Bodenversiegelung verbunden.

Durch die Festsetzung / Verschiebung des Knicks und die Schaffung von Grünflächen, können Eingriffe in die Lebensräume europarechtlich geschützter Tiere vermieden und deren dauerhafter Schutz gesichert werden.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden ermittelt, bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich empfohlen und im B-Plan festgesetzt und im Umweltbericht dokumentiert.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung / Verschiebung des Knicks mit einer Zeitenregelung.
- Festsetzung von Grünflächen als Parkanlage
- Zuordnung externer Ausgleichsflächen für Eingriffe in das Schutzgut Boden und Biotop

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Gehölzbeseitigungen und Baumpflegemaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchzuführen, d.h. diese Maßnahmen sind nur vom 01. Oktober bis zum 01. März des Folgejahres zulässig.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden geprüft und für nicht geeignet befunden.

**Zusammenfassend ist festzustellen**, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen **durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

---

Ort, Datum

L.S.

---

Bürgermeister