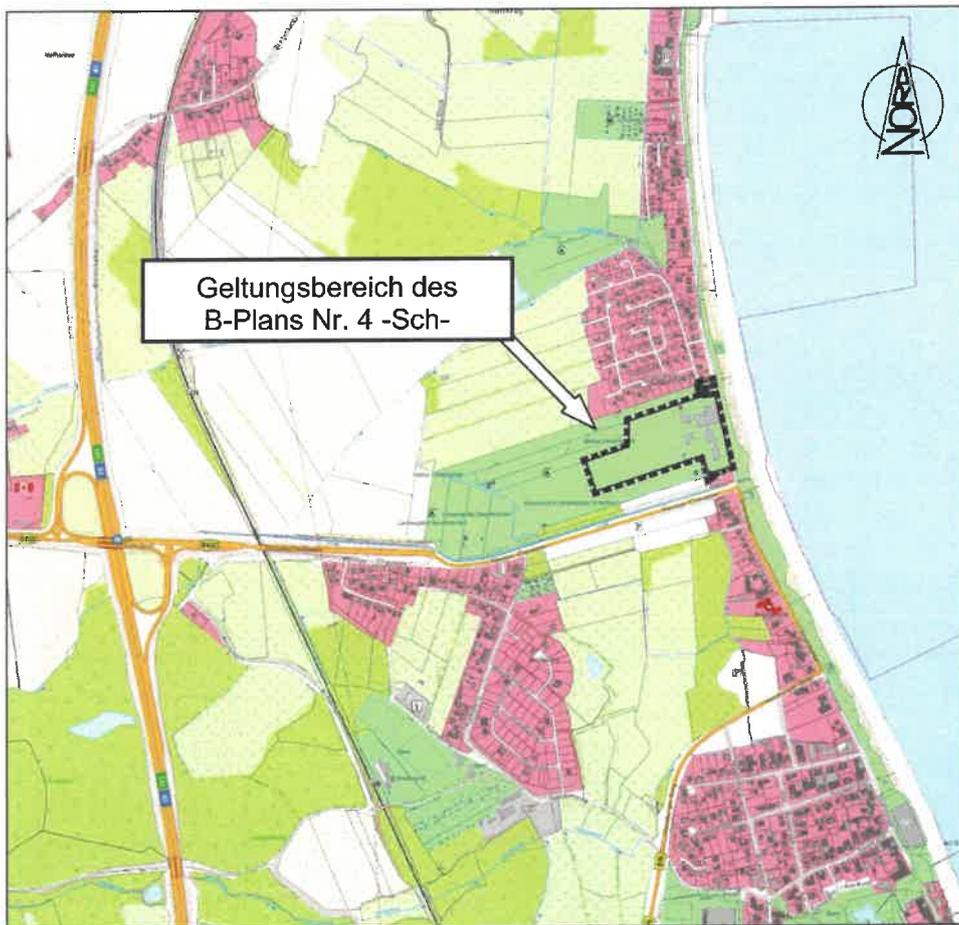


# Bebauungsplan Nr. 4 -Sch-

## „Jugendherberge“

für das Gebiet Scharbeutz, südlich Campingplatz Neptun, westlich Strandallee, nördlich Ostseestrand Campingplatz, östlich Campingplatz Seepferdchen

### Begründung



**GEMEINDE SCHARBEUTZ**  
**Kreis Ostholstein**

Stand: Sitzung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2. Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.4 Angaben zum Bestand .....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass der Planung .....	6
2.2 Ziele der Planung .....	7
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	7
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	9
3.2.1 Ermittlung des Eingriffs .....	14
3.3 Immissionsschutz .....	16
3.4 Hinweise .....	20
3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	22
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	23
<b>4. Flächen und Kosten.....</b>	<b>23</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Sch.-H. S 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei dem Bebauungsplan Nr. 4 -Scharbeutz handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die der Landschaftspflege und des Artenschutzes, außer Acht zu lassen.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Billigung des Vorentwurfes	13.08.2019
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	26.08.2019
Frühzeitige Öff.-Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	09.09. - 20.09.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11.08.2020
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	14.09.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	12.10. - 13.11.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	09.12.2020

## 1.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Scharbeutz ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 zusammen mit der Nachbargemeinde Timmendorfer Strand als gemeinsames Unterzentrum eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum II (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: 2004, führt dazu aus, dass die zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Weiterhin ist das Plangebiet im Regionalplan für den Planungsraum II als Ordnungsraum für den Tourismus und Erholung dargestellt. "In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen Natur, Umwelt und Landschaft mit ihrer vielfältigen Land- und Forstwirtschaft als wichtige Grundlagen für Tourismus und Erholung besonders geschützt werden. Die unbesiedelten Freiräume und wertvollen Landschaftsbestandteile sollen erhalten und von planmäßiger Besiedelung oder intensiver touristischer Nutzung freigehalten werden (siehe Ziffer 5.8). In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes gefördert werden. In diesem Zusammenhang sind eine regionale Zusammenarbeit und die Entwicklung gemeinsamer touristischer Konzepte von besonderer Bedeutung. Neue touristische Infrastrukturen sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung insbesondere zur Unterstützung und Fortentwicklung bestehender Strukturen und Funktionen entwickelt werden. Bei geplanten Hotelstandorten ist auf eine gute städtebauliche Integration zu achten."

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO), allerdings mit der Zweckbestimmung 'Kreisjugendheim' dar. Die nunmehr gewählte Zweckbestimmung 'Jugendherberge' entspricht der seit Jahrzehnten ausgeübten tatsächlichen Nutzung, stellt aber eine Abweichung vom derzeit geltenden Flächennutzungsplan dar. Diesbezüglich bedarf es aber keines eigenständigen Änderungsverfahrens; vielmehr kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung (55. Änderung durch Berichtigung) angepasst werden.

**Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan**



**Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan  
(55. Änderung durch Berichtigung)**



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 -Sch- liegt im nördlichen Bereich des besiedelten Gemeindegebietes. Es handelt sich um das Gebiet südlich Campingplatz Neptun, westlich Strandallee, nördlich Ostseestrand Campingplatz, östlich Campingplatz Seepferdchen.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Im Plangebiet besteht bereits eine Jugendherberge, die saniert und erweitert werden soll. Die Jugendherberge besteht zurzeit aus einem Haupthaus und vier Bettenhäusern sowie einem Zeltplatz. Der Zeltplatz ist durch Bäume gegliedert. Weitere Grünstrukturen befinden sich in den Randbereichen sowie um die bestehenden Gebäude herum.

Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Campingplätze und ein Ferienhausgebiet. Ein Wochenendhausgebiet befindet sich nördlich des Plangebietes. Östlich verläuft die Straße 'Strandallee', an die sich weiter östlich die Dünen, der Strand und die Ostsee anschließen.

In topographischer Hinsicht ist das Plangebiet nur leicht bewegt. Es fällt von ca. 2,00 m ü. NHN im Osten auf ca. 0,00 m ü. NHN im Westen.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Der Betrieb der Jugendherberge 'Uhlenflucht' in der Gemeinde Scharbeutz wurde vor einigen Jahren eingestellt. Hintergrund dafür waren insbesondere Auflagen zum Brandschutz, deren Erfüllung im Zusammenwirken mit begleitenden, werterhaltenen Modernisierungsmaßnahmen unter wirtschaftlichen Erwägungen nicht tragfähig gewesen wären. Daraufhin entschied das Deutsche Jugendherbergswerk Nordmark, den Standort 'Uhlenflucht' aufzugeben und stattdessen den Standort 'Strandallee' zu stärken, um diesen langfristig und zukunftsorientiert zu sichern. Dies soll u. a. mit dem Erlös der zwischenzeitlich verkauften Liegenschaft 'Uhlenflucht' erfolgen.

Als touristische Einrichtung steht die Jugendherberge zum einen im Wettbewerb mit ähnlichen Anbietern und ist zum anderen darauf angewiesen, den umworbenen Gästegruppen (Kinder- und Jugendgruppen, Klassenfahrten und Familien mit Kindern) einen Qualitätsstandard zu bieten, der heutigen Ansprüchen genügt. Hinsichtlich der Anhebung des Qualitäts- und Raumstandards besteht zudem Nachholbedarf. Im Zuge der Modernisierungen sind die Beseitigung eines Teils der Übernachtungszelte, ein Bettenhaus-Neubau, der Ausbau des Küchen- und Kantinenbereichs, die

Erweiterung der Stellplatzangebote sowie sonstige bauliche Anlagen, die einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, geplant. Gleichzeitig soll auch der Bau einer Busbucht an der 'Strandallee' mit entsprechendem Wartebereich planungsrechtlich vorbereitet werden, um ein sicheres Ein- und Aussteigen sowie Be- und Entladen zu gewährleisten. Um diese Planungen realisieren zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 -Sch- notwendig.

## **2.2 Ziele der Planung**

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung einer untergenutzten Grundstücksfläche;
- Ausbau des touristischen Sektors;
- Stärkung der Funktion der Gemeinde Scharbeutz als Unterzentrum;
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Fremdenverkehrsstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Busbucht mit Wartebereich an der 'Strandallee'.

## **3. Inhalte des Bebauungsplans**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.**

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Sonstige Sondergebiete (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung „Jugendherberge“ ausgewiesen.

Zulässig im SO 1 sind Unterkünfte des Deutschen Jugendherbergswerks in Form von Bettenhäusern und Gruppenzelten für Reisende, vorwiegend Schüler- und Jugendgruppen, die bewirtschaftet und für die Gäste in der Regel kostenpflichtig sind. Im Interesse einer zeitgemäßen und attraktiven Ausstattung sind ferner zulässig Aufenthalts-, Freizeit- und Tagungsräume, auch für externe Anbieter, sowie Infrastruktureinrichtungen, einschließlich Bistro und Gastronomie, sowie Spiel- und Freizeiteinrichtungen im Freien. In funktioneller Hinsicht ist es notwendig, innerhalb des Hauses sowohl tags als

auch nachts verantwortliche Ansprechpartner antreffen zu können. Aus diesem Grunde sind bis zu 2 Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und bis zu 4 Mitarbeiter-Apartments zulässig. Der Bedarf an Mitarbeiter-Apartments resultiert insbesondere daraus, dass Saisonkräfte in den Fremdenverkehrsregionen an Nord- und Ostsee quasi nicht gewonnen werden können, ohne dass ihnen gleichzeitig eine Übernachtungsmöglichkeit für den Zeitraum ihrer Tätigkeit angeboten werden kann. Außerdem sind Stellplätze für den durch die bauliche Nutzung ausgelegten Bedarf, auch in der Erdgeschosebene von Baukörpern, zulässig.

Im SO 2 erstreckt sich die Zulässigkeit ausschließlich auf Gruppenzelte (keine Bettenhäuser), technische Infrastruktureinrichtungen, Spiel- und Freizeiteinrichtungen im Freien sowie auf Stellplätze außerhalb von Baukörpern.

Im Osten des Plangebietes entlang der 'Strandallee' sind Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen 'Busbucht' und 'Wartebereich' festgesetzt. Sie sind für die Errichtung einer Busbucht mit dazugehörigem Wartebereich vorgehalten. Es kommt bis dato vor, dass Busfahrer die Reisegruppen vor der Jugendherberge im Bereich der 'Strandallee' aussteigen lassen. Die Be- und Entladetätigkeit des Busses mit Koffern und Reisetaschen und entsprechender Ansammlung durch Kinder und Jugendliche, die ggf. noch die Straße überqueren müssen, bringt erhebliches Gefahrenpotenzial mit sich und kann darüber hinaus den Verkehrsfluss auf der 'Strandallee' behindern. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Busbucht mit entsprechendem Wartebereich soll ein sicheres Ein- und Aussteigen sowie Be- und Entladen gewährleistet werden, ohne dass sich dies negativ auf den Verkehrsfluss auf der 'Strandallee' auswirkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird im SO 1, dem Bereich, in dem sich die Bestandsgebäude und das geplante neue Bettenhaus befinden, eine Grundfläche (GR) von 8.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im SO 2, dem Bereich, in dem sich die Gruppenzelte befinden, beträgt die GR 3.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die Überschreitungsmöglichkeit bezieht sich auf das Sondergebiet insgesamt und ist nicht isoliert auf die jeweiligen Teilbereiche SO 1 und SO 2 zu betrachten.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Errichtung des zukünftigen Bettenhauses sowie bei den Bestandsgebäuden deren Um- und Anbauten.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes wird das Maß der baulichen Nutzung ferner begrenzt durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß und einer zulässiger Firsthöhe (FH) von 12,50 m über Bezugspunkt im SO 1. Im SO 2, dem Bereich der Gruppenzelte, beträgt die

zulässige Firsthöhe 6,00 m. Als Bezugspunkte werden die in der Planzeichnung eingetragenen Ist-Geländehöhen (Ist-Geländehöhen über NHN) durch Höhenpunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen maximalen Firsthöhen beziehen sich auf den jeweils dem Bauvorhaben nächst gelegenen Höhenbezugspunkt. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen.

Die abweichende Bauweise (a) im SO 1 stellt sicher, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Baukörper unter 50 m sind jedoch ebenso zulässig (offene Bauweise). Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind allerdings generell einzuhalten.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden dahingehend getroffen, dass für Hauptgebäude im SO 1 - passend zu der Umgebung - nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 10° zulässig sind.

Im Hinblick auf die Integration zur umgebenden Bebauung und Landschaft sind gestalterische Vorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbeanlagen sowie Dächer (in Anlehnung an benachbarte Bebauungspläne).

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

Werbeanlagen sind nur in dem Umfang zulässig, in dem der Zugang zum Grundstück und die Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausreichend erkennbar sind. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit beweglichen Lichtstrahlern sind unzulässig.

Die Dacheindeckung ist nur in rotem oder rotbraunem Farbton zulässig.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

### **Landschaftsrahmenplan (2020)**

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet die folgenden Ausweisungen:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung,
- klimasensitiver Boden,
- Hochwasserrisikogebiet.

### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet größtenteils als Sonderbaufläche dargestellt. Die Gehölze im Westen werden als Siedlungsgrün bezeichnet.

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

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der bestehenden Jugendherberge Scharbeutz-Strandallee. An hochbaulichen Anlagen sind das Haupthaus, vier Bettenhäuser und kleinere Schuppen und Lagerflächen anzutreffen. Auf dem Grundstück stocken diverse Bäume. Ebenso sind in den Randbereichen dichte Gehölzstrukturen vorhanden. Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich ca. 60 abbaubare Gruppenzelte, die sich nach Umsetzung der Planung auf ca. 50 Gruppenzelte reduzieren werden. Gras- und Staudenfluren wachsen rund um die vorhandenen Gebäude und Zelte, ebenso wie Rasenflächen. Im Südwesten liegt ein Bolzplatz, der ebenfalls von Gehölzen umgeben ist.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet zukünftig als 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Jugendherberge' auszuweisen. An den bestehenden Gebäuden sollen Um- und Anbauten vorgenommen werden. Auf Kosten von ca. 10 Gruppenzelten soll ein weiteres Bettenhaus errichtet werden.

Die randlichen Gehölze sowie ein Einzelbaum im Südwesten des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b als zu erhalten festgesetzt. Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum und die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Gehölze sind bei Abgang durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

Zudem ist das Plangebiet, neben dem zeichnerisch festgesetzten Baum und den zeichnerisch festgesetzten Gehölzflächen, durch den Erhalt bzw. durch die Anpflanzung von mindestens 25 weiteren Bäumen zu durchgrünen. Die Durchgrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Durch die Schaffung von Baurechten und den Bau der Erschließungswege sowie der zukünftigen Busbucht mit Wartebereich werden Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es zur Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen ist.

Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart - herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek 2016, handelt es sich bei dem Oberboden um Niedermoortorf. Die Böden im Plangebiet sind als stark anthropogen überprägt zu bezeichnen. Vieles deutet darauf hin, dass der Boden mit einer Schicht Sand aufgeschüttet wurde. Details werden einer vor Baubeginn noch zu beauftragenden Baugrunduntersuchung zu entnehmen sein.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. In den Randbereichen befinden sich jedoch zahlreiche Feuchtezeiger.

Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit noch keine Angaben vor. Im Gelände gibt es allerdings zahlreiche Pflanzen, die einen feuchten Boden anzeigen. Genaue Angaben dazu wird die Baugrunduntersuchung geben. Soweit eine Versickerung aufgrund der wahrscheinlich anstehenden Torfböden nicht möglich sein sollte, ist eine Rückhaltung vorgesehen, damit nur ein begrenzter Abfluss stattfinden wird. Dies wird im Rahmen von Detailabstimmungen im Genehmigungsverfahren geklärt. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße und des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades werden die geplante Nutzung und der damit verbundene Verlust einiger Gruppenzelte lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Durch die angrenzenden Gehölze, Gebäude und Straßen ist eine zusätzliche landschaftliche Einbindung, die planerisch festgesetzt werden müsste, nicht erforderlich.

#### Prüfung der Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die Einzelbäume sowie die dichten Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. In den Gehölzen sind Arten wie *Amsel*, *Zaunkönig*, *Rotkehlchen*, *Heckenbraunelle* sowie verschiedene *Grasmücken-Arten* zu erwarten. In den Bäumen können sowohl Vogelarten vorkommen, die im Geäst brüten (*Buchfink*, *Ringeltaube*, *Elster*), als auch Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten (*Kohlmeise*, *Blaumeise*, *Buntspecht*, *Kleiber*). Die zu erwartenden Vogelarten sind allesamt weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Das Betriebsgelände dient verschiedenen Tierarten, insbesondere Säugetieren und Vögeln, als Nahrungshabitat. Ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) stellt das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung, der dichten Gehölzstrukturen und der Nutzung des Betriebsgeländes nicht dar. Ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* kann ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf europäische Vogelarten der Gilde „Gehölz besiedelnde Vogelarten“ und der Gilde "Gebäude besiedelnde Vogelarten" zu erwarten. Um Verbotstatbestände in Bezug auf die Brutvögel zu vermeiden, sind Bauzeitenregelungen notwendig, insbesondere wenn Gehölze entnommen und Gebäude oder Gebäudeteile beseitigt werden:

**Durchführung der Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit 01. März bis 30. September.**

In oder an den vorhandenen Gebäuden können sich Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse und Nistmöglichkeiten für am Gebäude brütende Vogelarten befinden. Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist daher zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Wenn die genannten Fristen eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Sollten die vorgegebenen Fristen nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich durch das Vorhaben

artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein einzuholen.

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

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Eine Jugendherberge birgt keine Risiken für die Umwelt. Auch befinden sich keine Störfallbetriebe in wahrnehmbarer Entfernung, die auf das Plangebiet einwirken könnten.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Generell ist aber im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Da die Jugendherberge bereits besteht und weiterhin als solche genutzt wird, werden sich keine signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' ergeben. Die Erhöhung des

Verkehrsaufkommens durch das neue Bettenhaus wird gering sein und sich für die Anwohner unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen. Die Errichtung der Busbucht wird zu mehr Sicherheit für die wartenden Kinder- und Jugendgruppen führen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.

### 3.2.1 Ermittlung des Eingriffs

#### a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des B-Planes

Es ist die Schaffung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Jugendherberge' vorgesehen. Es sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Jugendherberge geschaffen werden. Die Planung sieht vor, einen Teil der Gruppenzelte abzubauen und stattdessen ein weiteres Bettenhaus zu errichten. Zudem sollen an den Bestandsgebäuden Um- und Anbauten vorgenommen und weitere Flächen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden. Für mehr Sicherheit für die an- und abfahrenden Besucher wird eine Busbucht mit Wartebereich an der 'Strandallee' errichtet.

#### b) Schutzgut Boden

Die Planung führt zu Flächenversiegelungen durch die Um-, An- und Neubauten der Gebäude, die Anlage von befestigten Hofflächen, den Bau von Zuwegungen und die Errichtung der Busbucht.

#### 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

Für das 'Sonstige Sondergebiet' 1 (SO) und das SO 2 wird eine Grundfläche (GR) von insgesamt 11.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (SO 1 = 8.000 m<sup>2</sup> + SO 2 = 3.000 m<sup>2</sup>). 11.000 m<sup>2</sup>

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GR um bis zu 50 % für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden. 50 % von 11.000 m<sup>2</sup> 5.500 m<sup>2</sup>

Summe bebaubare Grundstücksfläche	16.500 m <sup>2</sup>	
./.. bereits vorhandene Gebäude	4.001 m <sup>2</sup>	
./.. bereits vorhandene andere Versiegelungen	<u>2.967 m<sup>2</sup></u>	
<b>Summe bebaubare Grundstücksfläche</b>	<b>9.532 m<sup>2</sup></b>	<b>9.532 m<sup>2</sup></b>

Bau der Busbucht mit Wartebereich:		
Größe Busbucht gesamt:	624 m <sup>2</sup>	
<u>./. bereits vorhandene Versiegelung (Weg)</u>	<u>200 m<sup>2</sup></u>	
<b>Summe Neuversiegelung Busbucht</b>	<b>424 m<sup>2</sup></b>	<b>424 m<sup>2</sup></b>

**Summe Vollversiegelungen insgesamt: 9.956 m<sup>2</sup>**

## **2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen**

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden.

Die Flächenversiegelungen sind laut Runderlass im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 4.978 m<sup>2</sup> ergeben (9.956 m<sup>2</sup> x 0,5).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist - mit Ausnahme von geschützten Biotopen - aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

### **c) Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet überwiegend Niedermoortorfe an. Diese Böden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Das Regenwasser, das auf den befestigten Flächen (Wege, Stellplätze etc.) und den Dachflächen anfällt, soll dennoch innerhalb des Plangebietes bewirtschaftet, zumindest zurückgehalten, werden. Für das Grundwasser ergeben sich keine Auswirkungen. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

**d) Schutzgut Klima/Luft**

Der Verlust eines Teils der Gruppenzelte wird keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

**e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

**Verluste von Biotopflächen**

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Rasenfläche,  
einzelne Gehölze,  
Gras- und Staudenflur.

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

**Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.**

**f) Schutzgut Landschaftsbild**

Da das Plangebiet an allen Seiten entweder an vorhandene Bebauung, an dichte Gehölzflächen oder an Straßen angrenzt, wird keine planerisch festgesetzte Eingrünung des Plangebietes erforderlich. Die Gehölzflächen und ein Einzelbaum sind bereits in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Textlich festgesetzt ist zudem, dass das Plangebiet durch den Erhalt bzw. durch die Anpflanzung von mindestens 25 weiteren Bäumen zu durchgrünen ist. Die Durchgrünung ist dauerhaft zu erhalten.

**3.3 Immissionsschutz**

Durch das Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler aus Mölln, wurde am 02.04.2020 eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Maßgebende Lärmquellen sind der Zeltplatz, der Bolzplatz, der Beachvolleyballplatz und der Streetballplatz. Der Pkw- und Bus-Parkverkehr auf dem Grundstück der Jugendherberge ist nur in geringem Umfang immissionsrelevant. Während für den Bolzplatz, den Beachvolleyballplatz und den Streetballplatz detaillierte Berechnungsansätze vorliegen, sind die auf dem Zeltplatz entstehenden Geräusche in hohem Maße verhaltensbezogen und entziehen sich einer standardisierten Betrachtung. Bei der Ermittlung der Lärmimmissionen mittels Schallausbreitungsberechnungen wird von einer Abschätzung der entstehenden Geräusche ausgegangen.

Geräusche durch Lautsprecher, Megaphone und Musikgeräte, die in der Vergangenheit zu Beschwerden seitens eines Bewohners im nördlich gelegenen Wochenendhausgebiet geführt haben, sind in dem Berechnungsansatz für den Zeltplatz nicht enthalten. Derartige Lärmimmissionen führen zwangsläufig zu Konflikten. Durch die Hausordnung sollte geregelt und durch entsprechende Kontrollen gesichert werden, dass Lautsprecher, Megaphone und Musikgeräte auf dem Zeltplatz nicht verwendet werden. Bei den Schallausbreitungsberechnungen ist weiterhin vorausgesetzt, dass die Parkebene im EG des geplanten Bettenhauses an der Südseite geschlossen wird, sodass die Geräusche von den südlich gelegenen Zeltplatzbereichen in Richtung zum Wochenendhausgebiet im Norden abgeschirmt werden.

Aus den Berechnungsergebnissen lassen sich zusammenfassend folgende Beurteilungssituationen für das im Norden gelegene Wochenendhausgebiet (Bebauungsplan Nr. 2 -Sch-) und das im Süden gelegene Ferienhausgebiet (Bebauungsplan Nr. 60 -Sch-) ableiten:

#### Wochenendhausgebiet im Norden

Nach fachlicher Einschätzung des Schallgutachters kann im Rahmen einer sachgerechten Abwägung aufgrund der auch derzeit schon bestehenden Gemengelage (die sich durch das Planungsvorhaben mit Errichtung eines teilabschirmenden Bettenhauses sowie des Wegfalls eines Teils der Gruppenzelte nicht verschlechtert, sondern eher verbessert) an den Grundstücken am südlichen Rand des Wochenendhausgebietes abweichend von Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von der mit Allgemeinen Wohngebieten verknüpften Schutzbedürftigkeit ausgegangen werden. Die dafür geltenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BIm-SchV) und auch der Freizeitlärm-Richtlinie als Regelwerk mit den „strengsten“ Immissionsschutzziele werden eingehalten.

Im Hinblick auf eine Minimierung der Lärmimmissionen vorgenommene ergänzende Berechnungen zur Abschirmung des Zeltplatzes in Richtung Nordwesten kommen zum Ergebnis, dass bei Errichtung eines Erdwalles westlich des neuen Bettenhauses auch bei einer Höhe von 4 m nur geringfügige Pegelminderungen von ca. 1 dB(A) erreichbar sind. Aufwand und Nutzen würden nicht im Verhältnis stehen. Weiterhin ist eine zeitliche Nutzungseinschränkung des Zeltplatzes tagsüber nach Einschätzung des

Schallgutachters nicht praktikabel und würde dem Nutzungscharakter der Jugendherberge widersprechen.

#### Ferienhausgebiet im Süden

Für das Ferienhausgebiet kann nach fachlicher Einschätzung des Schallgutachters mit Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 -Sch- im Jahr 2007 bereits in vollem Umfang bestehenden Jugendherberge incl. Zeltplatz und Spiel-/Sporteinrichtungen (und der dadurch entstandenen Gemengelage mit gebietsübergreifend unterschiedlichen bzw. gemischten touristischen Nutzungen, wobei durch das aktuelle Planungsvorhaben im Bereich der Jugendherberge für das Ferienhausgebiet keine Verschlechterungen eintreten) nicht von der im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 mit Reinen Wohngebieten verknüpften Schutzbedürftigkeit ausgegangen werden. Es ergibt sich eine Abwägungsspanne bis maximal zu der mit Mischgebieten verknüpften Schutzbedürftigkeit.

Weiterhin ist beachtenswert, dass im Ferienhausgebiet die im Süden der Jugendherberge angeordneten Anlagen für sportliche Betätigungen (Bolzplatz, Beachvolleyballplatz, Streetballplatz) wesentlichen Einfluss auf die Gesamtlärmbelastungen haben. Insofern kann nach fachlicher Einschätzung des Schallgutachters im Rahmen einer sachgerechten Abwägung (wie bei derartigen Stand-Alone-Anlagen im Regelfall üblich) von der Berechnung und Beurteilung der von der Jugendherberge ausgehenden Gesamtlärmimmissionen auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ausgegangen werden, deren Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden.

Im Hinblick auf die Best-Case-Beurteilungssituation mit Ausnutzung des Abwägungsrahmens bezüglich der Schutzbedürftigkeit des Ferienhausgebietes und des anzuwendenden Regelwerkes bis zur oberen Schwelle werden ergänzende Berechnungen zur Verringerung der Lärmimmissionen durch Abschirmungen durchgeführt.

Sofern die auf dem Grundstück des Ferienhausgebietes im Bereich des Zeltplatzes vorhandene 2 m hohe Wand (die bei den Schallausbreitungsberechnungen nicht in Ansatz gebracht wurde, da sie nicht planungsrechtlich gesichert ist) erhalten bleibt, dann ergeben sich in der für die konkreten Planungen zur Errichtung von Ferienhäusern maßgebenden Immissionshöhe des Erdgeschosses Pegelminderungen von 1 - 3 dB(A).

Bei Errichtung einer Wand (mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> bzw. einem Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB) oder eines Erdwalles auf dem Grundstück der Jugendherberge südlich des Bolzplatzes, des Zeltplatzes und des Beachvolleyballplatzes bzw. des Streetballplatzes mit einer Höhe von ca. 3 m wird erreicht, dass mit Pegelminderung von 3 - 5 dB(A) der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) durchgehend eingehalten wird. Dem hohen Aufwand für die

Realisierung der Schallschutzmaßnahme steht letztlich aber nur ein relativ geringer Nutzen gegenüber (insbesondere bei Verbleib der am nördlichen Rand des Ferienhausgebietes vorhandenen Wand).

#### Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes

Die von der 'Pönitzer Chaussee' (B 432 / B 76) und der 'Strandallee' ausgehenden Verkehrslärmimmissionen wurden auf der Grundlage der Verkehrsaufkommen durch Schallausbreitungsberechnungen ermittelt. Im Bereich des Zeltplatzes im Teilgebiet SO 2 des Bebauungsplanes Nr. 4 -Sch- werden die für Campingplätze geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht mit Beurteilungspegeln von maximal 51 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der Nacht eingehalten. Dies gilt auch für den geplanten Bettenhaus-Neubau.

An den Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 4 -Sch- entlang der 'Strandallee' im Bereich der Gebäude mit Bettenräumen im Teilgebiet SO 1 betragen die berechneten Beurteilungspegel bis zu 62 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht und liegen damit oberhalb der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 -1 von 55 / 45 dB(A) sowie der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 / 49 dB(A) und auch oberhalb der für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte von 60 / 50 dB(A). Die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der 'Strandallee' kommt aufgrund der bestehenden Bebauungssituation sowie aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht, diesbezügliche Berechnungen werden daher nicht vorgenommen.

Aus den Verkehrslärmbelastungen ergeben sich für Erweiterungen bzw. Neubebauungen innerhalb der Baugrenzen an der 'Strandallee' über das übliche Maß hinausgehende baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (passiver Schallschutz).

In der Planzeichnung sind entlang der 'Strandallee' die Lärmpegelbereiche III und IV dargestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 -Sch- sind bei baulichen Erweiterungen und Neubebauungen innerhalb der Baufelder entlang der 'Strandallee' Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich (LPB) III	R'w,ges = 35 dB
Lärmpegelbereich (LPB) IV	R'w,ges = 40 dB.

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen.

Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 -Sch- zugrunde liegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der 'Strandallee' abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf das festgesetzte erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes sowie die Raumnutzungen nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

### **3.4 Hinweise**

#### Bodendenkmale

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

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung

des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Ostholstein, Fachdienst Boden- und Gewässerschutz, anzuzeigen.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

#### Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art sowie Leuchtreklamen und Baustellenbeleuchtungen dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

#### Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

#### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

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

#### Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegenden Normen DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Bürgerhaus Scharbeutz, 2. OG, Haus B, Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz, während der Öffnungszeiten und nach Vereinbarung eingesehen werden.

### **3.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Sonstigen Sondergebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt über die Straße „Strandallee“, von der aus eine Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsbezüge gegeben ist. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in etwa 500 m Entfernung an der Bundesstraße 76. Es handelt sich um die Haltestelle Scharbeutz (Hamburger Ring / Strand). Für den ruhenden Verkehr bieten die Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebietes Platz für Pkw und Busse. Die Stellplatzflächen für PKW sollen im Zuge des Neubaus erweitert werden. Zwei Stellplätze für Busse im Süden des Plangebietes sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Stellplätze außerhalb von Baukörpern sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, unverfugtem Pflaster im Sandbett, Öko-Pflaster, wassergebundene Bauweise) zu befestigen. Dies gilt nicht für Fahrflächen und Erschließungswege.

Im Südosten des Plangebietes sind Stellplätze für Reisebusse festgesetzt. Im Osten des Plangebietes entlang der 'Strandallee' sind Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen 'Busbucht' und 'Wartebereich' festgesetzt. Sie sind für die Errichtung einer Busbucht mit dazugehörigem Wartebereich vorgehalten. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Busbucht mit entsprechendem Wartebereich soll ein sicheres Ein- und Aussteigen sowie Be- und Entladen gewährleistet werden.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz mit hydraulisch ausreichend dimensionierten Querschnitten, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist. Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann aus vorhandenen Hydranten entnommen werden.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Außenbereichen soll innerhalb des Plangebietes bewirtschaftet werden. Soweit eine Versickerung aufgrund der wahrscheinlich anstehenden Torfböden nicht möglich sein sollte, ist eine Rückhaltung vorgesehen, damit nur ein begrenzter Abfluss stattfinden wird. Dies wird im Rahmen von Detailabstimmungen im Genehmigungsverfahren geklärt.

##### b) Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz in Zuständigkeit des Zweckverbandes Ostholstein.

#### Fernmeldeeinrichtungen

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

#### Elektroenergie

Für die Versorgung mit Strom ist die RWE/Westnetz GmbH zuständig. Das Deutsche Jugendherbergswerk Nordmark hat mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

#### Gas

Die Gasversorgung obliegt dem Zweckverband Ostholstein. Auch hier gilt, dass die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen sind.

#### Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen des Zweckverbandes Ostholstein maßgeblich.

### **3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

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

## **4. Flächen und Kosten**

Das Deutsche Jugendherbergswerk Nordmark trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Sonstiges Sondergebiet - SO -	31.000	79,2
Grünfläche	6.797	17,4
Verkehrsflächen	1.350	3,4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>39.147</b>	<b>100,0</b>

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 -Sch- in ihrer Sitzung am 09.12.2020 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Scharbeutz, den 22. Feb. 2021



*Bettina Schäfer*

- Bettina Schäfer -  
(Bürgermeisterin)