

**Umweltbericht zum B-Plan Nr. 35 A der Gemeinde Laboe für das
Gebiet nordöstlich des bestehenden Yachthafens Baltic Bay**

Schwimmende Ferienhäuser floating homes Laboe

als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2 a BauGB

Umweltprüfung

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind grau unterlegt.

Auftraggeber
Gemeinde Laboe

Bearbeiter
Dr.-Ing. Florian Liedl
Landschaftsarchitekt BBN



Geschäftsführer
Dr.-Ing. Florian Liedl
Dorfplatz 3
24238 Selent
Tel.: 0 43 84 / 59 74 - 12
Fax: 0 43 84 / 59 74 - 17

Erstellt: 24.5. 2018
Geändert: 26.06.2018

Stand: 22.05.2019

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht (Verfasser: ALSE GmbH, Selent)

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Kurzbeschreibung des Vorhabens	4
1.3	Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	5
2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	5
2.1	Fachgesetze und Vorgaben	5
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben und planungsrechtliche Bindungen	6
2.3	Ziele des Umweltschutzes	8
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, Beschreibung der einzelnen Schutzgüter	9
3.1	Boden/Relief	9
3.2	Fläche	9
3.3	Wasser	10
3.4	Klima/Luft.....	10
3.5	Pflanzen	10
3.6	Tiere	11
3.7	Landschaftsbild	14
3.8	Mensch, menschliche Gesundheit	15
3.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	16
3.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	16
4	Prognose zukünftiger Entwicklungen der Umwelt	17
4.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durch- führung der Planung.....	17
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
4.3	Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	17
4.3.1	Bau des geplanten Vorhabens.	17
4.3.2	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle.	17
5	Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Beschreibung der Maß- nahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.....	19
5.1	Übersicht der potenziellen Auswirkungen.....	19
5.2	Ermittlung der Auswirkungen, Vermeidung, Minimierung und Ausgleich....	20
6	Beschreibung der zu erwartenden, erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben.....	22
7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den B-Plan.....	22
7.1	Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes.....	22
7.2	Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.....	22
8	Zusätzliche Angaben	23

8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	23
8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	23
8.3	Hinweise auf weitergehende Emissionen	23
8.4	Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes	23
9	Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans (Monitoring).....	23
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
11	Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung	24
12	Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich.....	24
12.1	Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten.....	24
12.2	Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs.....	24
12.3	Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich.....	25
12.4	Bereitstellung des Ausgleichs.....	26
13	Hinweise zur weiteren Umsetzung	26
14	Festsetzungsvorschläge	26

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

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

1.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben am Nordrand der *Baltic Bay Marina* befasst sich mit einer Weiterentwicklung der Nutzung innerhalb der bestehenden Hafenanlage nordöstlich des bestehenden Yachthafens Baltic Bay zur Errichtung bzw. Installation von ca. 6 schwimmenden Ferienhäusern. Diese werden auf schwimmenden, unter Wasser reichenden, kastenförmigen Pontonkörpern aus Beton errichtet und liegen stationär über höhenvariable Zugangsstege und Leitungen für Ver- und Entsorgung über den Steg landseitig verbunden. Die hohlen Betonpontons sind als Kriechkeller begehbar. Die eingeschossigen Ferienhäuser mit Dachterrasse sind rund 18 m lang und etwa 7 m breit bei einer Höhe von 3 m über der Wasseroberfläche. Die Montage erfolgt vor Ort am Hafen und danach die Stationierung an den vorgesehenen Standorten bzw. Liegeplätzen innerhalb der bereits für Bootsanleger genutzten Hafenanlage. Demnach wird auch kein neuer Steg errichtet, ebenso wenig wie ein bislang unbeanspruchter Ufer- und Flachwasserbereich eine grundlegend neue Nutzung erfährt.

Die Nutzung erfolgt **ausschließlich** dauerhaft touristisch über Vermietung, wobei ein Dauerwohnen ausgeschlossen bleibt.

Die Anordnung ist so vorgesehen, dass zwischen den schwimmenden Bauten auch Liegeplätze für Sportboote möglich sind; was neben einer optimalen touristischen Nutzung auf dem Wasser auch einer Durchmischung für das Hafengebilde entgegenkommt.

Da es sich bei dem Plangebiet und seinem näheren Umfeld um ein bereits mit Kai- und Steganlage, Hafenbecken und zugehöriger Infrastruktur ausgestatteten sowie landseitig anteilig bebauten Areal handelt, ist hinsichtlich aktuell zu beurteilender Umweltauswirkungen zu unterscheiden in:

- gegenwärtig real gebautem Bestand,
- planungsrechtlich künftig zulässiger Ergänzung
- Wasserflächen im Hafengebiet
(weitere Stege als demjenigen für die Zugänglichkeit zu den geplanten Bauten befinden

sich nicht im Geltungsbereich)

Erschließung

Die **verkehrliche** Erschließung der schwimmenden Häuser im Plangebiet soll über die Straße *Börn* und davon in nordwestliche Richtung abzweigend bis an die Steganlage und darüber erfolgen. Den schwimmenden Ferienhäusern sind insgesamt 12 Stellplätze landseitig zugeordnet.

Der Steg ist für Rettungsfahrzeuge erreichbar und ebenso im Fall von Feuerwehreinsätzen, wobei die Zufahrt über eine Schranke im Hafenvorfeld für die allgemeine Nutzung gesperrt wird.

Landschaftsgestaltung und externe Ausgleichsflächen

Da die bauliche Entwicklung beschränkt sich ausschließlich auf schwimmende Ferienhäuser mit Anbindung an eine bestehende Steganlage, insofern erfolgt hier keine für Baugebiete andernorts typische, ergänzende Landschaftsgestaltung. Die Gestaltungsbeurteilung bezieht sich somit ausschließlich auf die noch zu konkretisierende Ausbildung der Architektur und Konstruktion der schwimmenden Gebäudeeinheiten.

Der flächenrelevante Ausgleich erfolgt extern des Geltungsbereichs über Zuordnung in ein Ökokonto der Gemeinde Laboe.

1.3 Beschreibung der Darstellungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

Umwandlung von Wasserflächen mit Liegeplätzen für Sportboote an einer bestehenden Steganlage für Liegeplätze von schwimmenden Ferienhäusern sowie Zugangsstegbrücken

2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen, die für den B-Plan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

2.1 Fachgesetze und Vorgaben

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB beachtlich, die durch Festsetzungen in Planzeichnung und Text im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 und dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz vom 24. Februar 2010) und das Ausgleichserfordernis werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Grundsätze des Naturschutzes, die Regelungen zum europäischen Habitatschutz und zum Biotop- und Artenschutz werden vorliegend berücksichtigt, jedoch nicht über einen eigenständigen biologischen Fachbeitrag geprüft. Darüber hinaus sind die Vorgaben des §1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Juli 2002) - Schallschutz im Städtebau -, §1a Wasserhaushaltsgesetz und §1 Bundes-Bodenschutzgesetz zu beachten.

Im Hinblick auf Eingriff-Ausgleich gelten zudem: Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Umweltministeriums - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht in der mit Gültigkeit ab 01.01.2014 aktualisierten Fassung sowie unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange vom 30.03.2011.

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben und planungsrechtliche Bindungen

Landesentwicklungsplan (2010)

- Das Plangebiet liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde Laboe liegt in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Für einen Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung gelten folgende Grundsätze:
 - Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes bzw. dem Bau neuer Anlagen haben.
 - Hochwertigen Standorten, insbesondere in direkter Strand-, Wasser oder Promenadenlage, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertige Tourismuseinrichtungen und -angebote vorbehalten werden.
 - In den Räumen, die auch Teile des Küstenmeeres einschließen, soll die Attraktivität und Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportler und andere Nutzergruppen unter Beachtung der jeweiligen Ziele des Gewässer- und Naturschutzes erhalten und verbessert werden.

Regionalplan Planungsraum III (2000)

(Anmerkung: durch den aktuelleren LEP sind bestimmte Inhalte nicht mehr auf dem letzten Stand)

- Lage innerhalb Ordnungsraum für Tourismus und Erholung
- Zuordnung innerhalb Nahbereichsgrenze zu Kiel
- Größerer Sportboothafen

Als 'Ordnungsraum für Tourismus und Erholung' steht eine Weiterentwicklung im Hafenwasserbereich im Einklang mit diesem Ordnungsraum. Der Hafenbereich stellt einen touristischen Schwerpunkt in diesem Ordnungsraum neben Stein, Heikendorf-Mölnort und Wendtorf (Marina) dar. Durch die Weiterentwicklung soll der Tourismus in der Region gestärkt werden. Die Schaffung von zusätzlichen attraktiven Ferienunterkünften trägt zu der Erhöhung der touristischen Wertschöpfung bei. Die ortsansässigen Unternehmen profitieren von höheren Umsätzen, was für die Gemeinden wiederum ein höheres Gewerbesteueraufkommen zur Folge haben wird. Aufgrund dieser positiven wirtschaftlichen Effekte für die Region besteht für die Weiterentwicklung ein öffentliches Interesse.

Landschaftsprogramm (2000)

(Anmerkung: durch den aktuelleren LEP sind bestimmte Inhalte wie etwa die europäischen Schutzgebiete nicht mehr auf dem Stand)

das damals (bei der Ausarbeitung des Landschaftsprogramms) noch vom Status her gemeldete und vorgeschlagene Europäische Vogelschutzgebiet weiter entfernt im Verlauf der nordöstlichen Küste.

Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2000)

(Anmerkung: durch den aktuelleren LEP sind bestimmte Inhalte wie etwa die europäischen Schutzgebiete nicht mehr auf dem Stand)

Das Plangebiet ist als Sportboothafen angrenzend zu einem überregionalen Rad- und Wanderweg gekennzeichnet.

Zum einen liegt es in dem FFH-Gebiet '*Küstenlandschaft Bottsand - Marzkamp und vorgelagerte Flachgründe*' (FFH DE 1528-391), zum anderen ist es Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes '*Östliche Kieler Bucht*' (EGV 1530-491). Diesen aktuellen Stand gibt der Landschaftsrahmenplan nicht wieder. Dort ist lediglich das ehemalige EU-Vogelschutzgebiet 'Bottsand und Kolberger Heide' dargestellt. Dieses Vogelschutzgebiet ist ein Bestandteil des wesentlich großräumiger gefassten EU-Vogelschutzgebietes '*Östliche Kieler Bucht*' geworden, das sich von Laboe bis nach Fehmarn erstreckt.

Die beiden Naturschutzgebiete sind zudem *Schwerpunktbereiche innerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems*. Darüber hinaus sind sie Bestandteile eines großflächigen *Gebietes mit besonderer ökologischer Funktion*.

Das Plangebiet ist als *'Gebiet mit besonderer Erholungseignung'* ausgewiesen, das mit einem genehmigten *Sportboothafen* ausgestattet ist. Im Küstenverlauf ist der *überregionale Rad- und Wanderweg* dargestellt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Wesentlichen in seiner Wasserfläche als Hafengebiet dargestellt und landseitig schließen sich unterschiedliche Sondergebiete (SO) an.

Landschaftsplan (Fortschreibung 2013)

Gemäß Darstellung im Landschaftsplan der Gemeinde Laboe besteht hier eine Darstellung als ‚Wasserfläche Hafen‘ und landseitig als Siedlungsgebiet. Somit wird das Plangebiet an Land von *Siedlungsbiotopen* und im Bereich der Wasserfläche von Biotoptypen mit Zuordnung Flachwasserbereiche (KF) dem *Sportboothafen* eingenommen. Es bestehen keine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope.

Die vorliegende Planung führt insofern zu einer Abweichung vom Landschaftsplan, als ein Ferienwohnen auf dem Wasser nicht mit üblicher Hafennutzung, Nutzung der Wasserfläche konformgeht. Im Umweltbericht erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der Abweichungen.

Begründung der Abweichungen vom Landschaftsplan

Im Entwicklungskonzept sieht der Landschaftsplan für den Hafen vor, den Versiegelungsgrad und die Überbauung nicht zu erhöhen bzw. hier eben eine übliche Hafennutzung vorzunehmen. Der vorliegende Bebauungsplan steht zu dieser Aussage nur bedingt im Widerspruch, da mit schwimmenden Ferienhäusern ja keine Flächenversiegelung oder Beseitigung von Wasserfläche einhergehen und lediglich eine anteilige Nutzung der Wasserfläche im Hafenbereich für Ferienwohnen bislang nicht vorgesehen wird. Eine Abweichung vom Landschaftsplan erscheint fachlich vertretbar. Die betreffende Wasserfläche hat im Vergleich zu vielen anderen Uferflächen im Verlauf der Kieler Förde eine geringe Bedeutung für den Naturschutz. Dennoch hat die Wasserfläche des Hafens, zwischen und unmittelbar vor den Stegen trotz intensiver Überformung und Nutzung eine Bedeutung für hier lebende Seevögel.

Biotopverbundplanung

In der aktuellen Biotopverbundplanung des Landes ist der Küstenstreifen südwestlich des Hafens als Nebenverbundachse dargestellt. Dieser ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Bebauungsplan Nr. 35 (2004)

Der Bebauungsplan erstreckt sich über einen größeren Geltungsbereich mit der Zielsetzung der Umgestaltung des Gewerbehafens, stufenweise über den Sportboothafen bis zur Schiffswerft für eine touristische Aufwertung. Der Geltungsbereich des aktuellen B-Plan 35 A grenzt an den bisherigen B-Plan 35, befindet sich jedoch mit seiner Wasserfläche außerhalb dieses.

Schutzgebiete und andere rechtliche Bindungen

Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Plangebiet und näheren Umfeld befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope.

Über 1 km weiter nordöstlich beginnen das

EU-Vogelschutzgebiet 'Östliche Kieler Bucht' (EGV 1530-491) sowie das

FFH-Gebiet 'Küstenlandschaft Bottsand - Marzkamp und vorgelagerte Flachgründe' (FFH DE 1528-391)

2.3 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes resultieren vorwiegend aus den planerischen Absichten der Gemeinde unter Bezug auf das geltende Umweltrecht und übergeordnete Fachvorgaben. Diese werden über den Landschaftsplan konkretisiert. Sie sind überwiegend Maßnahmen bezogen und / oder stehen in Auswirkungen davon. Nachfolgend erfolgt eine Formulierung unter dem Aspekt des hier relevanten Entwicklungsvorhabens.

Eingliederung der Neubebauung in das Landschaftsbild

Im Bereich des Yachthafens besteht landseitig eine größere Wohnanlage neben baulichen Anlagen im Zusammenhang mit Funktionen für Bootswerft, Hafen und ähnlichen Strukturen. In die Wasserfläche erstrecken sich Stege mit zahlreichen Liegeplätzen für Sportboote und gestalten somit im Gesamterscheinungsbild ein entsprechendes marines Flair. Südwestlich am Stegzugang zu den geplanten schwimmenden Häusern befinden sich Liegeplätze für Lotsenboote.

An Stelle bisheriger Boots Liegeplätze treten künftig südwestlich an der bestehenden Steganlage die mit dem Kopfende angedockt liegenden, schwimmenden Ferienhäuser und bilden im Hafenwasser ein neues bauliches Erscheinungsbild. Obwohl sich der Form nach die geplanten Bauten deutlich von Schiffen wie Sportbooten oder Yachten unterscheiden, werden auch hierbei marin geprägte Gestaltungsmerkmale dominant sein. Es handelt sich nicht um übliche Bauten, wie sie etwa an Kaianlagen oder auf Stützen und aufgeschütteten Sockeln entstehen könnten, sondern um farblich zurückhaltend mit Holzverkleidung an den Seiten ähnlich wie Schiffe gestalteten Konstrukten. Die schwimmenden Bauten sind durch auf die unterschiedlichen Wasserstände reagierende Stegbrücken mit der Steganlage verbunden. Diese ist mittig zweigeteilt und führt auf ihrer Osthälfte zu Liegeplätzen von Booten. Trotz ihres beweglichen Status sind die schwimmenden Häuser standortfest, worin ein weiterer wesentlicher Unterschied zu Hausbooten besteht.

Berücksichtigung wichtiger Blickbeziehungen auf die Förde

Für die Bewohner im Plangebiet und die Anwohner des Yachthafens sollen wichtige Blickbeziehungen auf den Hafen sowie die Kieler Förde erhalten bleiben, wobei die neuen schwimmenden Ferienhäuser sicher gleichfalls einen neuen Blickfang im Hafen bilden werden. Durch die im Vergleich zu umgebend liegenden Yachten geringfügig höheren Bauten ergeben sich auch keine von der Landseite signifikanten Einschränkungen für einen Ausblick. Dieser könnte lediglich für unmittelbar an dauerhaften Liegeplätzen neben des schwimmenden Häusern festmachenden Yachten bestehen.

Schutz der nächstliegenden Schutzgebiete und Biotopflächen

Durch die Neubebauung und zusätzlichen Tourismusaktivitäten darf keine Belastung oder Schädigung für Schutzgebiete entstehen. Da die Gebäude sich aber nicht und somit auch nicht in die Umgebung außerhalb des Yachthafens bewegen, sind örtlich veränderte Störungen ausgeschlossen, ebenso wie hinsichtlich Ver- und Entsorgung über die landseitige Andockung andernorts auftretende Emissionsgefährdungen ausgeschlossen werden können.

Lebensbedingungen für geschützte Arten

Für die geschützten Vogelarten soll keine Verschlechterung der Lebensbedingungen eintreten. Durch die Gebäude auf dem Wasser dürfen keine nachteiligen Effekte ausgelöst werden (u.a. Lärm, Licht, große reflektierende oder erspiegelnde Glasfenster).

Nährstoffbelastungen

Die Gewässerqualität im Bereich des Küstengewässers der Förde darf keine zusätzlichen

Einträge von den schwimmenden Ferienhäusern erhalten.

3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt Auswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden **Beschreibung der einzelnen Schutzgüter**

Vorbemerkungen zur Bewertung der Schutzgüter

Bewertungskriterien

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter orientiert sich am zweistufigen Schema gemäß der Terminologie des **gemeinsamen Runderlasses 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten mit der Anlage „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“:**

Besondere Bedeutung für Natur und Umwelt / Bereiche hoher ökologischer Wertigkeit.

Allgemeine Bedeutung für Natur und Umwelt / Bereiche mittlerer bis geringer ökologischer Wertigkeit.

3.1 Schutzgut Boden/Relief

Boden

Der Bereich des Hafenbeckens ist durch unterschiedliche marin bestimmte Sedimente und Ablagerungen in der Randzone der Förde gebildet. Hierzu bestehen keine besonderen Untersuchungen, da hier mit schwimmenden Häusern auch nicht die andernorts sich stellende Frage von Baugrund besteht.

Der Anteil des Geltungsbereichs im angrenzenden Festland des Hafens ist vollversiegelt und durch Aufschüttung, **Kaikanten** und Befestigung überformt.

Relief

Das Hafengebiet ist durch Meeresniveau und angrenzende Kaianlage geprägt. Darüber sich erhebende Höhenlagen finden sich außerhalb des Geltungsbereichs weiter östlich in der Ortslage von Laboe.

Bewertung

Erhebliche anthropogene Überformung - marine Sedimente und Aufschüttungen durch Ufer- und Hafenbefestigungen.

3.2 Fläche

Der landseitige Anteil im Geltungsbereich ist überwiegend **durch Gebäude und befestigte Bodenflächen vollversiegelt und denaturiert**, während der Wasseranteil des Hafens frei davon ist, soweit nicht **durch den Steg als Bauwerk geprägt** und durch Dalben und Stegstützen punktuell beansprucht.

Bewertung

Erhebliche Überformung im Bestand und keine Betroffenheit im Zuge der Planung.

3.3 Wasser

Grundwasser

In der vorliegenden Planung mit schwimmenden Bauten im Hafenbecken besteht keine

Untersuchungsrelevanz für diesen Schutzgutanteil.

Oberflächenwasser

Die Oberflächenentwässerung im Hafengebiet, ebenso das von Stegen und Booten ablaufende Wasser erfolgt gegenwärtig in die Ostsee bzw. das Hafengewässer.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung, auch für die geplanten schwimmenden Ferienhäuser erfolgt landseitig über die Kanalisation in die kommunale Kläranlage.

Bewertung

Die gegenwärtigen Parkplätze, die versiegelten Flächen der Uferkante im Hafen, die Vielzahl an Booten mit betriebenen Bootsmotoren innerhalb des Sportboothafens bewirken für die Bestandssituation eine prinzipielle Gewässerbelastung des Hafengewässers und der Sedimente des Meeresbodens. Es bestehen keine weitergehenden Erkenntnisse aus entsprechenden Untersuchungen.

Überflutungsgefahr im Meeresbereich

Die außendeichs gelegenen Flächen unterliegen einer prinzipiellen Überflutungsgefahr. Die Wasserfläche des Sportboothafens befindet sich durch die Einbuchtung in der Hafenanlage in einer relativ geschützten Lage, die auch für schwimmende Gebäude die geeigneten Voraussetzungen erfüllt.

3.4 Klima/Luft

Lokalklimatisch übt die unmittelbare Wasserrandlage einen besonderen Einfluss aus. Dies sind neben der ausgleichenden Wirkung des Wasserkörpers eine intensive Sonneneinstrahlung, aber auch eine deutliche Windexposition.

Bewertung

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Lokalklimas für eine besondere Ausrichtung für Erholung am bzw. auf dem Wasser geeignet. Die Hafenkante ist westseitig orientiert und bietet im Laufe des Nachmittags und Abend ideale Sonnenstände über der Kieler Förde. Hinsichtlich Klima wird für das Plangebiet eine "besondere Bedeutung" für eine Erholungsnutzung zugeordnet. Für den Klimaschutz und die Energieeinsparung dürften bei der Bauweise entsprechende Standards für Bauwerke und abweichend zu der für Boote zur Anwendung kommen.

3.5 Pflanzen

Bis auf einen Grünstreifen mit Zierpflanzung an der landseitigen Zuwegung besteht kein besonderer Bewuchs an Landpflanzen. Unterwasser im Hafenbecken sind unterschiedliche Algen erkennbar.

3.5.1 Biotypen, Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet mit dem Hafengelände ist mit seinen maritim geprägten Strukturen und Aktivitäten als Erholungs- und Feriengebiet geprägt. Insgesamt besteht landseitig ein hoher Anteil an versiegelten Flächen. Hierbei handelt es sich um Gebäude, um versiegelte Flächen im unmittelbaren Umfeld der Gebäude, um Verkehrsflächen, Kaianlage, Lagerfläche, Zuwegungen sowie um Parkplätze. Zum Geltungsbereich gehören als maßgebliche Standorte für schwimmende Bauten neben den Landflächen auch Wasserflächen im Hafen. Biotypen der Siedlungslandschaft landseitig und Biotypen Flachwasser im Hafenbecken.

Bewertung

Die landseitigen Flächen mit einigen wenigen Pflanzstreifen haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz.

Ostsee

Der Ostseeanteil des Hafens im Plangebiet ist als Bestandteil der Kieler Förde eine Meeresbucht und stellt somit einen natürlichen Lebensraumtyp dar, der in seiner Grundausstattung durch eine charakteristische Tier- und Pflanzenwelt geprägt ist. Allerdings schränkt der hier großflächig bestehende Sportboothafen sowie die Bootswerft den Grad der Natürlichkeit deutlich ein.

Bewertung

Die Ostsee hat eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz, wobei die Wasserfläche des Hafens wiederum vergleichsweise zum freien Wasser außerhalb des Hafens keine besondere Bedeutung zukommt.

3.5.2 Flora, gefährdete Pflanzenarten

Aufgrund der vollständig überformten landseitigen Situation im Hafen können hier relevante Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Das dürfte auch für die Unterwasserflora des Hafenbeckens gelten.

Allerdings bildet der große Betonschwimmkörper an jedem schwimmenden Gebäude im Hafen ein Hartsubstrat, an dessen Seiten und Untergrund sich eine lebhafte Entwicklung von Algen und darin lebender Meeresbewohner einstellen dürfte. Es ist noch schwer einzuschätzen, ob sich die stärker belichteten Seitenwände von dem Untergrund des Schwimmkörpers in der Entwicklung deutlich unterscheiden können. Dies wird im Gegensatz zu Bootsrümpfen dadurch begünstigt, dass hier kein biozider Anstrich erfolgt und auch keine Pflege mit Entfernen des Bewuchses notwendig wird. Der sich einstellende Unterwasserbewuchs bildet hier anders als wie bei bewegten Booten weder ein Fahrhindernis, noch ein Zerstörungselement wie bei Holzbootrümpfen.

Bewertung

Der submerse Anteil im Hafenbecken von etwa 4 m Wassertiefe wurde keiner besonderen Untersuchung unterzogen, da hier von keinen besonderen Artenvorkommen ausgegangen wird. Die Entwicklung des Bewuchses an den Schwimmkörpern bildet unter Wasser eine vertikale und horizontale Biotopstruktur.

3.6 Tiere

Es erfolgte bisher keine besondere faunistische Erhebung, da aufgrund der massiven vorliegenden, anthropogenen Überformung und Nutzung sowie daraus resultierenden permanenten Störung keine besonderen Habitatstrukturen zu erwarten sind. Dennoch werden Vorkommen nachfolgender Tierarten nicht ausgeschlossen und hinsichtlich möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben bewertet.

3.6.1 Säugetiere

Unter den artenschutzrechtlich in Frage kommenden Säugetieren werden im Plangebiet Fledermausarten wie Wasserfledermaus, Zwergfledermaus, Abendsegler, Flughautfledermaus und Breitflügelfledermaus möglicherweise zumindest Jagdreviere aufweisen. Es ist auch nicht auszuschließen, dass sich an geeigneten Nischen, hinter Wandverkleidungen, Dachüberständen oder in sonstigen Hohlräumen von der landseitigen Wohnanlage und anderer Hafenbauten geeignete Quartiere befinden könnten. Alle Fledermausarten sind auf der Anhangliste IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und gemäß BNatSchG streng geschützt. Es besteht somit artenschutzrechtliche Relevanz.

Bewertung

Während die Arten Rauhhautfledermaus und Abendsegler als mit vereinzelt Überflügen für das Plangebiet in ihrem Vorkommen zugeordnet werden, ist zu erwarten, dass die beiden anderen Fledermäuse Tagesquartiere (Tagesverstecke), kleine Wochenstuben und auch Winterquartiere in den zum Hafengebiet nächst stehenden größeren Bäumen, hinter Verkleidungen und Verblendungen an Gebäuden haben können. Da im Zuge der B-Planung hier jedoch außerhalb des Geltungsbereichs keine Veränderungen bewirkt werden, bleiben die dort vorhandenen Quartiere und Wochenstuben unbeeinträchtigt. Die Neubebauung auf der Wasserfläche im Hafengebiet führt zu einer räumlich sehr begrenzten Veränderung des hier befindlichen bisherigen Jagdreviers.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung für hier lebende Fledermausarten zu erwarten. Weitere Säugetiere, die potenziell über die Kieler Förde auch in den Hafengebiet gelangen könnten sind Schweinswale, Delfine (siehe aktuell Mai 2019) sowie Seehunde oder Kegelrobben.

Bewertung

Durch die zahlreichen beständigen Störungen im Hafengebiet und auf dem Wasser bestehen für die genannten Arten hier jedoch keine besonderen Habitatstrukturen, sodass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

3.6.2 Vögel

Im Geltungsbereich sind vor allem unterschiedliche See- und Küstenvögel zu beobachten, aufgrund fehlender Habitatstrukturen jedoch nicht als Brutvögel zu verzeichnen. Alle hier und der Umgebung als vorkommenden Arten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten geschützt und artenschutzrechtlich relevant, auch als Nahrungsgäste und Zugvögel.

Nachfolgende Auflistung benennt Arten, für die ein Vorkommen im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung zumindest gelegentlich als für wahrscheinlich gelten kann:

Art	Status	SH	D	VS	§§	Rev.
Zwergtaucher	Tachybaptus ruficollis	Z	-	-	b	-
Kormoran	Phalacrocorax carbo	N	-	-	b	-
Höckerschwan	Cygnus olor	(B)+N	-	-	b	-
Gaugans	Anser anser	N	-	-	b	-
Kanadagans	Branta canadensis	N	-	-	b	-
Krickente	Anas crecca	Z	-	3	b	-
Stockente	Anas platyrhynchos	N	-	-	b	-
Reiherente	Aythya fuligula	Z	-	-	b	-
Bergente	Aythya marila	Z	1	R	b	-
Mittelsäger	Mergus serrator	N	-	-	b	-
Gänsesäger	Mergus merganser	Z	-	2	b	-
Blässhuhn	Fulica atra	Z	-	-	b	-
Austernfischer	Haematopus ostralegus	N	-	-	b	-
Lachmöwe	Larus ridibundus	N	-	-	b	-
Sturmmöwe	Larus canus	N	V	-	b	-
Silbermöwe	Larus argentatus	N	-	-	b	-
Mantelmöwe	Larus marinus	N	-	R	b	-

Küstenseeschwalbe	Sterna paradisaea	N	-	2	-	s	-
Zwergseeschwalbe	Sterna albifrons	N	2	1	I	s	-

Status: B = Brutvogel im Geltungsbereich, (+) = außerhalb des Geltungsbereiches,
N = Nahrungsgast, Z = Zugvogel
SH = Rote Liste Schleswig-Holstein (Knief et al. 2010), D = Rote Liste Deutschland (Südbeck et al. 2007)
- = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = Vom Aussterben bedroht
VS = Aufgeführt in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) nach Petersen et al. (2004).
§§ s / b = streng / besonders geschützt gemäß §10(2)11 Bundesnaturschutzgesetz (4.4.2002).
sowie BNatSchG vom 29. Juli 2009.
Rev. = (mind.) Anzahl der Reviere im Geltungsbereich

Bewertung

Durch die Errichtung von schwimmenden Ferienhäusern erfolgt innerhalb des Hafenbeckens eine dauerhaftere Wasserbedeckung und gesteigerte Störung infolge menschlicher Präsenz durch touristische Aktivitäten auf dem Wasser und im Hafen, insbesondere durch Ferienhausbewohner.

Durch entsprechend zu regelnde, gerichtete Beleuchtung können nachteilige Auswirkungen eingeschränkt werden. Weiterhin sollten bei Fensterverglasungen parallele Glasdurchgänge, Übereckverglasungen sowie Spiegelglas oder für Vogelschlag kritische Fensterscheiben in einer Verwendung ausgeschlossen werden, um Kollisionsgefahren zu reduzieren.

3.6.3 Fische und Meerestiere

Im Hafenwasser sind Vorkommen unterschiedlicher Fischarten sowie unterschiedlicher Meerestiere wie Muscheln und Schnecken zu erwarten und teilweise auch zu beobachten. Hierrüber bestehen keine vertiefenden Erkenntnisse.

Wenn sich im Laufe der Zeit an dem Hartsubstrat der Schwimmkörper eine deutliche Entwicklung von Algen und anderem Bewuchs einstellt, werden hier auch verschiedene Muscheln und Schnecken sowie andere Meeresbewohner ein geeignetes Habitat finden können.

Bewertung

Durch die Etablierung von schwimmenden Häusern kommt es zu keiner signifikanten Beeinträchtigung für die genannten Meeresbewohner. Das ohne Gifanstrich und regelmäßige Pflege sich entwickelnde Hartsubstrat der Betonschwimmkörper kann als Lebensraum für unterschiedliche Meerestiere interessant werden.

3.6.4 Sonstige Tierarten

Vorkommen von Amphibien und Reptilien sind im Plangebiet aus den spezifischen Gegebenheiten nicht gegeben.

Bewertung

Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz im Zusammenhang mit der Planung.

3.6.5 Streng geschützte und besonders geschützte Arten

Es erfolgte im Zusammenhang mit vorliegender Planung keine Erstellung einer eigenständigen fachbiologischen Ausarbeitung, wie sie bei einer Verwendung von Entwicklungen außerhalb des engeren Hafenbeckens oder an bisher unbeanspruchter Küstenlage unverzichtbar wäre. Über

eine Datenabfrage am 2.3.2018 beim LLUR wurden für Laboe Vorkommen der Wasserfledermaus, der Fransenfledermaus und des Braunen Langohr etwa 500 – 600 m entfernt im Siedlungsgebiet erfahren. Es handelt sich hierbei um Angaben aus den Jahren 2005 – 2016 mit Bezug auf verschiedene Bunker und den hier zu verzeichnenden Quartieren bzw. Winterquartieren. Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 sind in § 7 (2) Nr. 13 u.14 die „streng geschützten Arten“ definiert. Es sind die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung), im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und in der Bundesartenschutzverordnung Anlage I, Spalte 3 aufgeführten Arten.

Die im Plangebiet in einem Vorkommen vermuteten Fledermausarten (s.o.) sind streng geschützte Arten. Durch keinerlei Beseitigung oder Betroffenheit von potentiellen Quartieren stellt sich keine Beeinträchtigung i.S. einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes.

3.7 Landschaftsbild

Das Plangebiet wird von außerhalb aus sehr unterschiedlichen Blickrichtungen wahrgenommen:

Von der Landseite

- aus südöstlicher Richtung und hier insbesondere aus Richtung der angrenzenden, höheren Wohnanlage.
- Aus nördlicher Richtung der Ortslage, da sich bei der Höhe der geplanten schwimmenden Häuser diese aus der Umgebung der Masten und Yachten hervorheben dürften.
- Aus der Umgebung der Hafenanlage, der Stege sowie der hier liegenden und sich bewegenden Sportboote.

Hier werden die schwimmenden Gebäude die umgebenden Yachten in der Silhouette überragen.

Von der Seeseite der Kieler Förde

- Aus westlicher Richtung werden sich die schwimmenden Häuser ebenfalls innerhalb der Umgebung der Sportboote abheben, jedoch vor dem Hintergrund der großen Wohnanlage nicht besonders auffallen.
- Im Plangebiet selbst wird das Landschaftsbild gleichfalls als marines Umfeld und Hafengeschehen wahrgenommen, in welchem künftig bewohnte schwimmende Häuser sicher eine zusätzliche Attraktion darstellen dürften.

Bewertung

Das Landschaftsbild im Plangebiet bietet insgesamt ein außergewöhnlich hochwertiges Umfeld. Die Blickbeziehungen auf das Wasser und von den höheren Etagen auf die umgebende Fördelandschaft sowie das maritime Geschehen eines lebendigen Yachthafens stellt einen besonderen Wert dar, wobei in entgegen gesetzter Blickrichtung über das Wasser der Kieler Förde die landseitig angrenzende größere Wohnanlage eine gewisse Vorbelastung für das Landschaftsbild darstellt. Stege und Boote innerhalb des Hafens bilden gleichzeitig eine Vorbelastung wie auch ein küstentypisches Ambiente. Darin können sich schwimmende Häuser als Ergänzung einfügen.

3.8 Mensch, menschliche Gesundheit

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Im Plangebiet befinden sich keine Dauerwohnungen sondern erst landseitig angrenzend. Östlich der Straße *Börn* beginnt mit Wohngebieten die Siedlungsstruktur der Gemeinde Laboe.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet dient als Yachthafen neben der Nutzung künftig mit schwimmenden

Ferienwohnungen der Erholung, wobei sich die Erholungsfunktion auf die landschaftsbezogene Erholung am und auf dem Wasser bezieht. Es handelt es sich um einen reizvollen Landschaftsausschnitt an der Kieler Förde.

Emissionen bestehen einerseits aus der natürlichen Lage auf dem Wasser mit entsprechenden typischen Geräuschen von Wind und Wellen sowie Naturlauten sowie auch durch typische Geräusche für Hafenanlagen und hier erfolgende Aktivitäten sowie von den hier liegenden oder sich bewegenden Booten. Dazu zählen auch die Lotsenboote mit Liegeplatz am Steganfang und ihren regelmäßigen rasanten Ab- und Anfahrten. Diese Einsätze dienen der Verkehrssicherheit für die großen Schiffsbewegungen auf der Förde und somit der Allgemeinheit.

Für die schwimmenden Häuser bestehen keine vergleichbaren Geräusche oder Auswirkungen von Bootsmotoren.

Aufgrund der vorgesehenen Elektroheizungen werden bei den schwimmenden Häusern keine Emissionen aus Feuerungsanlagen und Kaminen auftreten.

Die Seeluft ist für die menschliche Gesundheit generell förderlich; eine Immissionsbelastung und Belastung für Erholungssuchende erfolgt eingeschränkt über die Einflugschneise zum Flughafen Kiel- Holtenau.

Durch die Hafenanlage bietet sich für Nutzer von Sportbooten eine geeignete Struktur.

Bewertung

Für die Erholungsfunktion bieten sich im Hafenumfeld vielfältige Möglichkeiten. Durch die Kombination mit Liegeplätzen für Sportboote wird die Nutzungsbreite zusätzlich verbessert. Die typische Geräuschkulisse der Hafenanlage bildet hier keine Immissionsbelastung, sondern eine zugehörige Attraktion für dieses besondere Ferienhausangebot auf dem Wasser.

Immissionen

Im Rahmen der geplanten Zulässigkeit für schwimmende Ferienhäuser für ausschließlich Ferienwohnungen sind Dauerwohnungen ebenso wie innerhalb der Baufelder Liegeplätze für Freizeitboote unzulässig.

Im Umfeld sind windinduzierte Geräusche durch den benachbarten Sportboothafen und Immissionen durch die nahegelegene Schiffswerft zu erwarten. Hierfür erfolgte eine schalltechnische Untersuchung (Büro für Akustik Busch GmbH, Kronshagen Mai 2018) sowie eine weitere schalltechnische Bewertung vom 18.04.2019 hinsichtlich der Lotsenboote und zugehöriger Einsätze.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/1/tagsüber an den geplanten Ferienhäusern eingehalten werden und nachts ohnedies kein Werftbetrieb stattfindet. Auch hinsichtlich der Lotsenboote ergeben sich aus einer gemeinsamen Beurteilung mit der Schiffswerft tagsüber im Verhältnis zum Werftbetrieb keine Relevanz. Auch während der Nachtzeit werden ohne den dann hinzuzurechnenden Werftbetrieb eingehalten bzw. unterschritten.

Bewertung

Hinsichtlich der geplanten schwimmenden Ferienhäuser werden tagsüber wie auch während der Nachtzeiten die Schallschutzvorgaben eingehalten.

Hochwassergefährdung

Da sich der gesamte Bereich des Yachthafens mit Stegen und Kaianlage im überflutungsgefährdeten Bereich befindet, ist dieser Aspekt hier besonders anzuführen. Hierbei sind schwimmende Bauten sicher besonders gestellt, andererseits besteht eine flexible Verbindung mit der Steganlage, die eine begrenzte Anpassung unterschiedlicher Seewasserhöhen erlaubt.

Bewertung

Schwimmende Häuser sind gegenüber möglichem Hochwasser grundsätzlich geringer gefährdet als wie fest installierte Anlagen.

Bei starken Sturmereignissen besteht im Hafengebiet ein gewisser Schutz, wobei die Höhe der

geplanten Bauten auch eine Angriffsfläche für Wind bzw. Sturm darstellt.

3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da die Fläche im Plangebiet überwiegend künstlich durch Kaianlage und Stege oder landseitig über befestigte Sandaufspülung begründet wurde, bestehen keine archäologischen Fundstätten.

Sonstige Sachgüter liegen hier in Form von Werten über die zahlreichen Sportboote und Yachten sowie über die angrenzende Wohnanlage bzw. Immobilienwerten der Wohnungseigentümer vor.

Die große Anzahl der hier liegenden Boote beschreibt erhebliche Sachwerte, was bei außergewöhnlichen Sturmereignissen in der Vergangenheit zu gravierenden Schadensausmaßen führte.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Zwischen den vorhandenen Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen, die hier beschrieben und bewertet werden.

Wasser - Luft/Klima - Mensch

Die unmittelbare Meeresnähe bestimmt über das Klima die besondere Erholungsqualität; der Schwerpunkt wird stärker auf das Wasser verlegt.

Wasser - Tiere

Durch Verschattung des entsprechenden Meeresbodens im Hafen aufgrund hier dauerhaft liegender, schwimmender Ferienhäuser wird der Lebensraum beeinflusst, zudem können durch die Bewohner zusätzliche Störungen entstehen.

Wasser – Landschaftsbild - Mensch

Der Erlebniswert der Landschaft / des Landschaftsbildes wird wesentlich durch die Lage am Wasser und durch die Blickbeziehungen von bestehenden und neu geplanten Gebäuden auf die Kieler Förde bestimmt.

Wasser - Mensch/Gesundheit

Für Menschen bietet die Lage am Wasser in erster Linie eine maßgebliche Voraussetzung für die Erholung. Die außendeichs im Hafengewässer schwimmenden Ferienhäuser sind obwohl an der Steganlage fixiert und hier erst bei außergewöhnlichen Sturmereignissen in der Lage exponiert und gefährdet.

Wasser - sonstige Sachgüter

Der Blick auf die Kieler Förde bildet neben der Gesamtsituation des Erscheinungsbildes der Marina und ihres Umfeldes eine wesentliche Voraussetzung für Immobilienwerte. Weitere Werte bilden die zahlreichen Schiffe im Bootshafen.

Luft/Klima - Mensch / menschliche Gesundheit

Meeresluft und Lage am Wasser bilden eine entscheidende Erholungsvoraussetzung.

Landschaftsbild - Mensch / menschliche Gesundheit

Die Attraktivität des Landschaftsbildes mit Ausblick auf den Hafen und die Kieler Förde wie auch von der Wasserseite der Kieler Förde auf den Hafen und die umgebende Ortslage von Laboe betrifft die sich hier aufhaltenden Menschen.

Mensch / menschliche Gesundheit, Sonstige Sachgüter

Die Gesamtsituation des Erscheinungsbildes des Hafens und Umfeldes bildet eine wesentliche Voraussetzung für Immobilienwerte innerhalb der vorhandenen Gebäude sowie im Hafen liegender Sportboote.

4 Prognose zukünftiger Entwicklungen der Umwelt

4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die in der aktuellen Planung vorgesehene Bebauung wird der Hafens generell eine Attraktivitätssteigerung erfahren, die sich in einer vermehrten Anwesenheit von Feriengästen und Naherholungssuchenden niederschlagen wird. Durch die reduzierte Anzahl der zusätzlichen Ferienhäuser bleibt der zu erwartende Zuwachs an menschlicher Präsenz jedoch überschaubar, gleichfalls die durch mehr Menschen und damit verbundene Betriebsamkeit entstehenden potenziellen Umweltbelastungen oder zumindest möglichen Störungen auch in der Umgebung. Allerdings werden sich die Licht- und Geräuschemissionen im nahen Umfeld der Gebäude und Attraktionspunkten der Promenade verstärken.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird sich durch die vom Gesamtumfang her prägnante Bebauung mit schwimmenden Häusern verändern.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Bauleitplanung würde eine Nutzung der Wasserflächen im Yachthafen unverändert bleiben und die hiermit verbundenen Umweltbelastungen wie bestehend fortgesetzt.

4.3 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben

Beanspruchung und dauerhafte Verschattung eines Anteils des Wasserkörpers und Grundes im Hafenbecken

4.3.1 Bau des geplanten Vorhabens

Der Zusammenbau der unterschiedlichen Komponenten erfolgt im Hafenrandbereich und danach werden die schwimmenden Häuser an ihren endgültigen Liegeplatz geschleppt und am Steg mit den Ver- und Entsorgungsleitungen verbunden.

4.3.2 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Zu Art und Menge der Abfälle, die aufgrund des Bauvorhabens anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende und fachgerechte Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende Regelungen und Einweisung für die Bauleitung sichergestellt.

Im Umfeld der Häuser dürfen keine Baustoffe wie etwa Blechteile von Spenglerarbeiten in das Wasser gelangen, die von Fischen oder Seevögeln verschluckt werden könnten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Derzeit sind keine besonderen Verfahren bekannt; auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Auf dem Gelände eingesetzte Beleuchtungsmaßnahmen sind gezielt auf die Fläche auszurichten, sodass sie nicht weiter in die Umgebung abstrahlen. Verwendet werden sollten ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung begünstigt kein besonders unfallträchtiges Vorhaben, ebenso wenig bestehen im Umfeld besonders gefahrenträchtige Nutzungen, von denen eine Gefahr für den Geltungsbereich ausgeht. Aufgrund der Lage im durch Überflutung gefährdeten Hafengebiete müssen entsprechende bauliche Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden und die Installation und der Betrieb sowie die Lagerung wassergefährdender Anlagen und Stoffe in geeigneter Form gesichert erfolgen.

Im Falle einer theoretisch vorstellbaren Havarie würden die Betonschwimmkörper um etwa 1 – 2 m auf den Hafengrund absacken und hier zu liegen kommen.

5 Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

5.1 Übersicht der potenziellen Auswirkungen

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Boden und Relief	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einspülung von zusätzlichen Festmachdalben ▪ Installation der Schwimmpontons und Arbeit an Aufbauten sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen in Verbindung mit den Zugangsbrücken 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dauerhafte Bedeckung der betreffenden Wasserfläche ▪ Verschattung des betreffenden Wasserkörpers und Seebodens im Hafen durch die Schwimmkörper 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfangreiche Baumaßnahmen an der Gewässerkante des Bootshafens ▪ Mögliche lokale Eintrübung durch aufgewirbelte Hafensedimente 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wandlung von bisherigen Bootslegeplätzen mit zeitweisem Freiwasser zu einer dauerhaft für Ferienwohnungen überdeckten Wasserfläche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermehrter Oberflächenwasserabfluß von versiegelten Flächen und von den schwimmenden Ferienhäusern in das Hafenwasser ▪ Möglicher Eintrag von Anstrichen von schwimmenden Gebäuden, Stegen und ufernahen sonstigen Anlagen
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Staubentwicklung bei Bauarbeiten 		
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Störung der im Hafengebiet lebenden oder sich zeitweilig aufhaltenden Tiere 	<p>Neue Habitatstrukturen unter Wasser an den als Hartsubstrat fungierenden Betonschwimmkörpern</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Störungen für Tiere insbesondere der Vogelarten durch mehr dauerhaft anwesende Menschen, Licht- und Geräuschemissionen ▪ Ausdehnung der Störungen im Bereich des Hafenwassers, auch durch Ausweitung im Winterbetrieb
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baumaßnahmen und damit Eingriffe in das insbesondere für Anwohner vertraute Landschaftsbild im betreffenden Hafengebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veränderung des Landschaftsbildes durch die neue Bebauung mit schwimmenden Häusern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderung der Wahrnehmung für die Hafenanlage durch die schwimmenden Häuser an Stelle von ausschließlich Booten

Mensch/Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmbelastungen durch Bautätigkeit und Fahrverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veränderung des Erholungsverhaltens ▪ Nutzung von Unterkünften am und auf dem Wasser 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gefährdung der neuen schwimmenden Gebäude bei Sturmfluten bzw. bei entsprechenden Wasserständen ▪ Verlängerte und ausgeweitete touristische Nutzungsmöglichkeit ▪ Für die bisherigen Anwohner – Teilen der Anlage mit Urlaubsgästen als neuen Nachbarn
Kultur- und Sachgüter	-	-	-
Fläche (hier nur Wasserfläche betroffen Angaben zum Schutzgut Wasser)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anlieferung, Montage und Bau landseitig 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nur Wasserflächenbedeckung, kein Flächenverbrauch landseitig 	-

Übersicht – mögliche Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter

5.2 Ermittlung der Auswirkung, Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

5.2.1 Auswirkungen auf Boden/Relief

Das Vorhaben bewirkt nur begrenzte Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Boden' und keine für das Relief.

- Eine Überformung im Sinne einer dauerhaften Veränderung erfolgt insbesondere beim Bau ggf. über Einspülung von zusätzlichen Festmachdalben
- Installation der Schwimmpontons und Arbeit an Aufbauten sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen in Verbindung mit den Zugangsbrücken
- Dauerhafte Bedeckung der betreffenden Wasserfläche
- Verschattung des betreffenden Wasserkörpers und Seebodens im Hafen durch die Schwimmkörper

Vermeidung:

Verzicht auf das Vorhaben

Verminderung:

- Stationierung auf bereits durch Bootsliegeplätze beanspruchter Wasserfläche im Hafen bei Nutzung der hier vorhandenen Steganlage
- Einsatz die Gewässer- und Sedimentumgebung schonender Verfahren bei der Einbringung neuer Befestigungsdalben.

Ausgleich:

Begrenzter Flächenausgleich

5.2.2 Auswirkungen auf das Wasser

- Umfangreiche Baumaßnahmen am Sportboothafen
- Wandlung von bisherigen Bootsliegeplätzen mit zeitweiligem Freiwasser zu einer dauerhaft für schwimmende Ferienwohnungen überdeckten Wasserfläche
- Ablauf von Oberflächenwasser von Gebäuden in das umgebende Hafenwasser
- Möglicher Eintrag von stofflichen Rückständen der schwimmenden Häuser und Eintrübung durch Verwirbelung.

Vermeidung:

Verzicht auf das Vorhaben

Verminderung:

- Verwendung bereits durch Boots Liegeplätze beanspruchter Wasserfläche im Hafen
- Entwicklung im Bereich des bereits vorhandenen Sportboothafens bzw. der vorhandenen Marina für die Liegeplätze der schwimmenden Ferienhäuser und insofern gleichzeitig Reduzierung der hier liegenden Yachten und davon ausgehender Auswirkungen

Ausgleich

- Kein besonderer Ausgleich

5.2.3 Auswirkungen auf Klima und Luft

- keine Auswirkungen erkennbar

Vermeidung/Verminderung/Ausgleich -

5.2.4 Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, Arten- und Lebensgemeinschaften, Biologische Vielfalt

- Durch die dauerhaft im Jahr genutzten schwimmenden Ferienhäuser können hier rastende oder Nahrung suchende Vögel durch Licht, Spiegelungen, Lärm oder Bewegungen der Menschen auf im Verlauf der Uferkante, auf den Stegen und Terrassen gestört oder in ihren Lebensfunktionen anderweitig beeinträchtigt werden. Durch die Wirkung der neuen Schwimmkörper als Hartsubstrat wird sich hier eine entsprechende Belebung an Pflanzen und Tieren unter Wasser darstellen.

Vermeidung:

Verzicht auf das Vorhaben

Verminderung:

- Vermeidung von Lichtreflexen und in die Umgebung ausgerichteter Leuchtkörper von den schwimmenden Häusern, den Stegen und Ausschluss von Über-Eck-Verglasungen und parallel angeordneter Fensterfronten sowie durch Einsatz von Vogelschutzglas oder Rasterfolien auf Fensterscheiben als Gefährdungen für die Vogelwelt.

Ausgleich

- keine weiteren Maßnahmen

Artenschutz - 'streng geschützte' und 'besonders geschützte' Tierarten

keine besonderen Auswirkungen und daraus abgeleiteten spezifischen Maßnahmen

5.2.5 Landschaftsbild

- Das Landschaftsbild wird durch die im Wasser schwimmenden Ferienhäuser nachhaltig verändert. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird je nach Standpunkt der Betrachtung empfunden. So werden insbesondere Besucher des Hafens und hier in Booten sich aufhaltende Nachbarn die Veränderung registrieren. Für unteren Etagen der angrenzenden Wohnanlage ergibt sich jedoch keine Einschränkung ihres Blickfeldes und ihrer Aussicht auf die 'Kieler Förde' als erheblich nachteiliger Effekt.
- Änderung der Wahrnehmung der Hafenanlage durch die Installation der schwimmenden Häuser an Stelle von ausschließlich Booten

Vermeidung/Verminderung/Ausgleich: keine

5.2.6 Mensch, menschliche Gesundheit

- Grundsätzlich verursachen die umfangreichen Bauarbeiten Belastungen zeitlich begrenzt für die Anwohner.
- Die zukünftige Betriebsamkeit durch zusätzliche Feriengäste und Besucher kann für Ruhe orientierte Anwohner und bisherige Gäste als Beeinträchtigung empfunden werden.
- Die Veränderung der Landschaft mit den schwimmenden Häusern hat auch eine Veränderung des Erholungsverhaltens am Wasser zur Folge; durch auf den Häusern wohnende Feriengäste können sich die das bisherige Hafengeschehen gewohnten Erholungssuchenden möglicherweise nachteilig betroffen fühlen. Für die bisherigen Anwohner – wechselnde Ferienhausbewohner als neuen Nachbarn.
- Mögliche Gefährdung der neuen Gebäude bei Sturmfluten bzw. bei entsprechenden Wasserständen
- Verlängerte und ausgeweitete touristische Nutzungsmöglichkeit

Vermeidung/Verminderung/Ausgleich: keine

5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine nachteiligen Auswirkungen

5.2.8 Fläche

Siehe Angaben zur Betroffenheit von Wasserfläche unter Schutzgut Wasser

6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen erkennbar

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele für den B-Plan

7.1 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes

Im Hinblick auf die schwimmenden Gebäude sind anderweitige Anordnungsvarianten in der schwimmenden Gebäude aufgrund der im Hafen gegebenen Platzverhältnisse nur beschränkt vorstellbar. An Stelle der vorliegend vorgesehenen Anordnung mit wechselnder Durchsetzung durch Boote wäre auch eine konzentrierte reine Hausanordnung vorstellbar.

7.2 Übersicht über anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes

Die vorliegende Planung ist an den vorhandenen Standort Hafenanlage und Steganbindung gebunden. Hierbei sind für das Vorhaben die Lage an der Ostseeküste und die Nutzung des Sportboothafens von grundlegender Bedeutung.

Die Erschließung eines bisher unbebauten Standortes für ein derartiges Vorhaben ist aufgrund von gesetzlichen Beschränkungen (Baurecht, Küstenschutz, Gewässerschutzstreifen, Naturschutz) nicht realisierbar. So verbleiben lediglich bereits baulich erschlossene Standorte, die erweitert oder umgebaut werden könnten (z.B. Konversionsflächen). Ob solche Standorte verfügbar sind, ist unklar. Es ist davon auszugehen, dass dies nicht der Fall ist.

Bei einer Verknüpfung mit Wassersport ist ein Sportboothafen zusätzlich unverzichtbar.

An bisher unbebauten Standorten müsste die Verkehrsanbindung und Erschließung völlig neu hergestellt werden, während sie vorliegend bereits besteht. An jedem anderen Standort, der neu entwickelt werden würde, wären der Flächenverbrauch und die Eingriffe in Natur und Landschaft wesentlich größer.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale und verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes keine besonderen technischen Verfahren praktiziert, sondern verfügbare Planungsangaben eingeholt und Aufnahmen vor Ort vorgenommen.

8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, auf technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf. Es bestehen keine konkreten Aufnahmen zur Meeresumwelt im Hafengebiet.

8.3 Hinweise auf weitergehende Emissionen

Es bestehen derzeit keine derartigen Hinweise

8.4 Mit Verwirklichung der Planung verbundene Entwicklungsmöglichkeiten des Umweltzustandes

Keine besonderen Möglichkeiten

9 Umweltüberwachung der erheblichen Auswirkungen des B-Plans (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB **überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen**, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für alle in der Umweltprüfung einzubeziehenden Schutzgüter wurde eine eingehende Bewertung hinsichtlich eines möglichen Monitoringbedarfs vorgenommen.

Aus dem Untersuchungsstand ergeben sich daraus keine Hinweise auf einen spezifischen Monitoringbedarf. Allerdings bildet die beschriebene, mögliche Entwicklung am Hartsubstrat der Betonschwimmkörper einen wesentlichen, gegenwärtig für derartige schwimmende Gebäude noch wenig bekannten Erkenntnisbereich.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von einer begrenzten Anzahl schwimmender, ausschließlich für wechselnde Ferienhausnutzung zugeordnete Unterkünfte im Hafengebiet des Yachthafens von Laboe vor. Die Zugänglichkeit dieser erfolgt an der Westseite einer bestehenden Steganlage. Landseitig werden 12 Stellplätze dieser Nutzung zugeordnet,

Die schwimmenden Bauten liegen dort stationär und sind mit in der Wasserstandshöhe flexibel reagierenden Stegbrücken landseitig angeschlossen, ebenso mit der entsprechend hier liegenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Die Gebäudeliegeplätze sind mit

weiterhin vorhandenen Bootsliegeplätzen im Wechsel durchsetzt. Es besteht eine Beanspruchung der Wasserfläche im Hafen, jedoch keine Flächenversiegelung wie bei landseitigen Gebäuden. Die unter Wasser befindlichen großen Betonschwimmkörper benötigen keine giftigen Anstriche als Antifouling, sondern können als Hartsubstrat eine zunehmende Ansiedlung von Algen und anderem Meeresbewuchs annehmen. Hieraus ergeben sich Chancen einer Belebung im Sinne von Habitatstrukturen. Im Hinblick auf die übrige Meeresumwelt und insbesondere hier lebender Tiere werden am vorgesehenen Standort im bereits erschlossenen Hafenbecken keine Beeinträchtigungen bewertet. Hinsichtlich Vogelschlag können durch Beachtung entsprechender Vorgaben nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Beim Landschaftsbild ergeben sich durch schwimmende Bauten in einer Umgebung von Stegen und Booten wesentliche Veränderungen der Gestaltung, die als Attraktion für weitere Besucher wirksam werden können. Wie weit dies für die Erholungssuchenden Nutzer auf den schwimmenden Booten zeitweilig nachteilig werden könnte muss sich zeigen.

11 Stellenwert des Umweltberichtes im Rahmen der gemeindlichen Abwägung

Der Umweltaspekt bildet ein wichtiges Kriterium im Rahmen der gemeindlichen Befassung

12 Kompensationsermittlung / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

Die ausführliche Behandlung dieser Thematik erfolgt im weiteren Verfahren

12.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffsaspekten

Durch die Verwendung des bereits mit entsprechender Infrastruktur ausgestatteten Hafens mit der durch Yachten und Hafenbetrieb genutzten Wasserfläche wird kein naturnaher Ufersaum mit anschließendem Wasser beansprucht.

12.2 Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs

Da bei schwimmenden Gebäuden keine Berechnung der versiegelten Flächen wie bei üblichen Bauwerken Sinn macht, wird hier kein entsprechender Ausgleichsfaktor von 0,5 der Bauwerksfläche in Anrechnung gebracht. Die etwa bis eine Wassertiefe von unter 2 m reichenden Schwimmkörper beanspruchen nicht nur einen beträchtlichen Wasserraum sondern reduzieren bei einer Tiefe des Hafengewässers von 3 – 4 m die verbleibende Höhe zwischen Hafengrund und Schwimmkörper beträchtlich. Dies hat Auswirkungen für die Belichtung und somit auch für das hier mögliche Leben der Meeresumwelt. Für die Ausgleichsberechnung wird daher der Faktor 0,3 analog einer landseitigen Teilversiegelung angesetzt; d.h. die Gesamtfläche der schwimmenden Häuser multipliziert mit 0,3.

$$18 \text{ m} \times 7 \text{ m} = 126 \text{ m}^2 \times 6 = 756 \text{ m}^2 \times 0,3 = 226,80 \text{ m}^2.$$

Für die noch derzeit nicht feststehende Anzahl zusätzlicher Dalben und Poller wird deren auf dem Hafengrund beanspruchte Fläche als Vollversiegelung zugrunde gelegt und gerundet 23,20 m² hinzugefügt.

Gerundet wird eine Ausgleichsfläche über 250 m² zugeordnet.

12.3 Übersicht / Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

	Bestand	Planung
1. Eingriffe durch Flächenversiegelungen		
Gebäude/Bauwerke	Landseitig Wohnanlage Steg und Kaianlage, Uferverbauung	zusätzlich keine
Nebenanlagen	Stellfläche nutzbar für Abfallbehälteranordnung	zusätzlich keine
Verkehrsflächen	Fußwege, Zufahrt, 12 zugeordnete Stellplätze	Zusätzlich keine private Stellplätze, Grundstückszufahrten,
Summe Vollversiegelung		keine zusätzlich
Summe Teilversiegelung		keine zusätzlich
Wasserfläche Hafenbecken	wie Bestand	zusätzlich keine Beanspruchung von naturnahem Ufer oder Flachwasser
Wasserkörper im Hafen	Nutzung durch Liegeplätze von Yachten, Lotsenbooten und anderen Booten	Beanspruchung von etwa m ² und Teilverschattung des Hafengrundes über die Schwimmkörper der darüber stationär liegenden schwimmenden Häuser Ausgleichsberechnung bei Ansatz von Faktor 0,3 $18 \text{ m} \times 7 \text{ m} = 126 \text{ m}^2 \times 6 = 756 \text{ m}^2 \times 0,3 = 226,80 \text{ m}^2$. Zusätzliche Dalben und Poller Ausgleichsansatz wie Vollversiegelung Gerundet 23,20 m ² Ausgleichsbedarf Gesamtausgleich 250 m²
Gehölzflächen und wertgebende Einzelbäume	keine	-
Geschützte Biotop	keine	-
Schutz von Arten und Lebensräumen	Bis auf mögliche e Vogelkollision an Fensterscheiben keine Betroffenheit	Maßnahmen gegen Vogelschlag vertraglich abgesichert
Veränderung des Landschaftsbildes	Hafenbild mit Stegen, Booten, Kaianlage, Werftbetrieb	Ergänzung begrenzter Anzahl schwimmender Ferienhäuser
3. Ausgleichsfläche	Ausgleichskonto im Eigentum der Gemeinde Laboe in der Brookauiederung	Ausgleichsfläche über 250 m² zugeordnet.

12.4 Bereitstellung des Ausgleichs

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird dem verfügbaren Ausgleichskonto im Eigentum der Gemeinde Laboe in der Brookauniederung zugeordnet. Der Nachweis der noch in diesem Ökokonto verfügbaren Ausgleichsflächen obliegt der vorliegend geführten Übersicht bei der Unteren Naturschutzbehörde in Plön.

13 Hinweise zur weiteren Umsetzung

erfolgen soweit hilfreich und erforderlich. im weiteren Verfahren

14 Festsetzungsvorschläge

Die in der Umweltprüfung geforderten baulichen Berücksichtigungen bei

- spiegelnden Glasfronten
- bei Fensteranordnungen auszuschließenden Durchfügen
- Verwendung von Vogelschutzglas oder geeigneten Rasterfolien
- Anordnung gerichteter Beleuchtung und Ausschluss in die Umgebung abstrahlender Scheinwerfer
- Die Umgebung beeinträchtigender Emissionen aus Feierbetrieb oder Verwendung von Feuerwerkskörpern

können nicht über Festsetzungen im B-Plan getroffen werden, sondern müssen vertraglich oder/und anderweitig über die Hafanordnung verbindlich gesetzt werden.