



## **Begründung**

**des Bebauungsplans 35A der Gemeinde Laboe  
für das Gebiet nordöstlich der bestehenden  
Yachthafens Baltic Bay**

**Beschlussfassung vom 18.09.2019**

**Stand der Planzeichnung: 07.05.2019**

Änderungen gegenüber dem Entwurf sind grau unterlegt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>BESCHLUSSFASSUNG VOM 17.09.2019</b>	<b>1</b>
<b>STAND DER PLANZEICHNUNG: 07.05.2019</b>	<b>1</b>
<b>1 PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage und Vorhaben	4
1.2 Lage des Plangebiets	4
1.3 Beschreibung des Vorhabens	4
1.4 Zweck der Planung	4
1.5 Ziele der Planung	4
1.6 Räumlicher Geltungsbereich	4
<b>2 VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)	5
2.1.1 Tourismus in Laboe	5
2.2 Regionalplan III	6
2.2.1 Tourismus	6
2.3 Flächennutzungsplan	6
2.4 Regelwerke	6
<b>3 PLANINHALTE</b>	<b>7</b>
3.1 Städtebauliches Konzept	7
3.1.1 Städtebauliche Alternativen	7
3.2 Art der Nutzung	7
3.2.1 Fläche besonderer Nutzungszwecke (FbN)	7
3.2.2 Hafen (H)	7
3.3 Maß der baulichen Nutzung	7
3.4 Ausschluss bzw. Beschränkung von Nutzungen und Anlagen	8
3.5 Bauweisen und Abstandsflächen	8
3.6 Festsetzungen zum Umweltschutz	8
3.6.1 Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren	8
3.6.2 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
3.6.3 Verkehrsflächen, Wege und Plätze	9

<b>3.7 Baugestaltung</b>	<b>9</b>
3.7.1 Dächer	9
3.7.2 Fassaden	9
3.7.3 Beleuchtung und Werbeanlagen	9
<b>4 SICHERHEIT UND ERSCHLIEßUNG</b>	<b>10</b>
<b>4.1 Küstenschutz und Hochwasserschutz</b>	<b>10</b>
<b>4.2 Rettungswesen und Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>11</b>
<b>4.3 Sicherheit der Schifffahrt</b>	<b>11</b>
<b>4.4 Technische Erschließungs- und Entsorgungseinrichtungen</b>	<b>11</b>
4.4.1 Abwasser und Oberflächenwasser	11
4.4.2 Trink- und Löschwasser	12
4.4.3 Stromversorgung	12
4.4.4 Gasversorgung	12
4.4.5 Abfallentsorgung	12
4.4.6 Telekommunikation	12
<b>4.5 Verkehr</b>	<b>12</b>
4.5.1 Straßen und Wege	12
4.5.2 Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr	12
4.5.3 Ruhender Verkehr	13
<b>5 IMMISSIONEN</b>	<b>13</b>
<b>6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
<b>6.1 Attraktivitätssteigerung</b>	<b>13</b>
<b>6.2 Umsetzung der Planung</b>	<b>14</b>
<b>6.3 Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>14</b>
<b>6.4 Kosten und Finanzierung</b>	<b>14</b>
<b>7 BODEN</b>	<b>14</b>
<b>7.1 Bodendenkmäler</b>	<b>14</b>
<b>7.2 Altlasten und Kampfmittel</b>	<b>14</b>
<b>8 UMWELTBERICHT</b>	<b>15</b>

# 1 Planungserfordernis

## 1.1 Ausgangslage und Vorhaben

Im Jahr 2004 wurde der Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Laboe für den Yachthafen Baltic Bay beschlossen. Der Plan weist neben den Liegeplätzen für die Schiffe im Wasser, Stellplatzflächen als Winterlagen und Parkplatz, eine Schiffs- und Bootswerft sowie Bauten für Gewerbe und Wohnen aus. Nördlich der Baltic Bay schließt sich der kommunale Hafen Laboes an.

## 1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des neuen Bebauungsplans 35A liegt am Nordrand der Baltic Bay Marina, aber außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 35. Es ist über einen öffentlichen, verkehrsberuhigten Bereich zu erreichen, der die Straße „Börn“ mit der Hafensperrmauer verbindet. Der Erschließungssteg wird im Norden von den Liegern des kommunalen Hafens und im Süden von denen der Baltic Bay genutzt. Ein Geländer trennt die beiden Nutzergruppen mittig auf dem Steg.

## 1.3 Beschreibung des Vorhabens

Südlich des Steges sollen ca. 5 eingeschossige Ferienhäuser auf schwimmenden Betonpontons errichtet werden. Zwischen den Ferienhäusern verbleiben in den Abstandsflächen Liegeplätze für Boote. Die Ferienhäuser können jeweils bis zu 8 Feriengäste aufnehmen und sollen ganzjährig angeboten werden. Die Pkw-Stellplätze sind in der Baltic Bay Marina angeordnet. Die Pontons werden am Steg fest verankert, können aber Wasserstandswechsel mitmachen. Die technische und verkehrliche Erschließung erfolgt über den Steg.

## 1.4 Zweck der Planung

Zweck der Planung ist das Baurecht für ca. 5 schwimmende Ferienhäuser in Kombination mit Yachtliegeplätzen am Steg zwischen kommunalem Hafen und der Baltic Bay Marina zu schaffen.

Die Ferienhäuser werden dauerhaft touristisch genutzt. Dauerwohnen ist ausgeschlossen. Dies sichert ein Nutzungs- und Betreiberkonzept, der Städtebauliche Vertrag zwischen Gemeinde und Floating Homes GmbH, vertragliche Auflagen in den Kaufverträgen und die Festsetzungen des B-Plans. Verträge mit Vermarktungs- und Verwaltungsunternehmen werden als verbindliche Muster Anlagen des städtebaulichen Vertrags.

## 1.5 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, den Hafen und das Leben im Hafen auch für Nichtsegler bzw. Nichtmotorbootfahrer im Rahmen eines Ferienaufenthaltes erlebbar zu machen und damit die Angebotspalette des Tourismusortes Laboe um einen weiteren interessanten Baustein zu erweitern.

## 1.6 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Baltic Marina und des kommunalen Hafens. Er ist möglichst auf das unmittelbare Vorhabengebiet begrenzt, um bindende Festsetzung für weitere Teile des Hafens zu vermeiden.

Die einzelnen Flurstücke werden auf der Planzeichnung aufgelistet.

Dieser Geltungsbereich ist ausreichend, um die erforderliche städtebauliche Steuerung vorzunehmen. Im Planbereich und darüber hinaus bestehen enge Nutzungs-, Verkehrs- und immissionsrechtliche Zusammenhänge, die bei der Planung Berücksichtigung fanden.

## 2 Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

#### 2.1.1 Tourismus in Laboe

Der Landesentwicklungsplans 2010 (LEP) sieht Laboe als Teil eines „Schwerpunktraums für Tourismus und Entwicklung“.

*Gemäß LEP (3.7) sollen touristische Planungen und **Maßnahmen auf einen Qualitätstourismus und Saison verlängernde Maßnahmen** hin ausgerichtet sein. Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten werden. Der aktuelle Plan erfüllt diese Forderungen, da die geringe Kapazitätserweiterung mit deutlichen Struktur- und Qualitätsverbesserungen durch die hochwertigen schwimmenden Ferienhäuser einhergeht, die zu einer Verlängerung der Saison führen werden. Es entsteht ein neuartiges Angebot mit besonderem Erlebnischarakter.*

*Gemäß Punkt 3.7.1 LEP sollen Maßnahmen zur **Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie Saisonverlängerung** Vorrang vor reinen Kapazitätserweiterungen des Angebots bzw. dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitätserweiterungen sind jedoch denkbar, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Diese Zielvorgaben werden mit dem Projekt erreicht.*

*Gemäß Punkt 3.7.1 LEP soll in den Räumen, die Teile des Küstenmeeres einschließen, die **Attraktivität und Erlebbarkeit** dieser Räume für Wassersportler und andere Nutzergruppen unter Beachtung der jeweiligen Ziele des Gewässer- und Naturschutzes erhalten und verbessert werden. Gerade für Besucher aus küstenfernen Regionen wird das Wohnen auf dem Wasser und umgeben von Schiffen hoch attraktiv und ein besonderes Erlebnis sein. Eine Ausweitung des Hafens erfolgt nicht. Die Ziele des Naturschutzes werden nicht beeinträchtigt (s. Umweltbericht).*

*Gemäß Punkt 3.7.2 LEP soll vorrangig auf **mittelständischen Strukturen** aufgebaut werden. Die Initiative für dieses Projekt und dessen Umsetzung erfolgen durch ein regionales mittelständisches Unternehmen in Kooperation mit der Baltic Bay Marina.*

*Gemäß Punkt 3.7.3 LEP sollen größere tourismusbezogenen Vorhaben **siedlungsstrukturell eingebunden** sein und die Funktionsfähigkeit der Räume nicht beeinträchtigen. Dieses kleine Projekt ist Teil des Hafens und daher bestens in die vorhandenen Strukturen eingebunden.*

*Punkt 3.7.3 LEP fordert, größere Hotels, Hotelanlagen und Ferienhausgebiete im **Anschluss an vorhandene oder geplante Bauflächen** vorzusehen. Sie sollen das **Landschaftsbild** so wenig wie möglich beeinträchtigen. Sie sollen sich zudem nicht bandartig an den Küsten entlang ziehen, sondern sich in die Tiefe staffeln. Die neuen schwimmenden Ferienhäuser werden sich in das Bild des Hafens integrieren. Sie liegen vor einem mehrgeschossigen Ferienwohnungskomplex, der den Hafenrand dominiert. Eine Auswirkung auf das Siedlung- bzw. Landschaftsbild ist durch das Vorhaben daher nicht zu erwarten.*

*Ferienhäuser und -wohnungen sind gemäß Punkt 3.7.3 LEP in ihrer Lage, Größe und Ausstattung auch für **längere Urlaubsaufenthalte** auszurichten. Nutzungs- und Betreiberkonzepte sollen für Ferienhausgebiete eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleisten; ein **Dauerwohnen** ist auszuschließen. Die neu geplanten Ferienwohnangebote orientieren sich an den heutigen Bedürfnissen der Feriengäste und auch längere Urlaube ermöglichen. Ein entsprechendes Nutzungs- und Betreiberkonzept wird mit der Landesplanung abgestimmt. Es ist Teil der städtebaulichen Verträge. Dauerwohnungen lässt der Bebauungsplan 35A nicht zu.*

*Der Ausbau und die Umnutzung **bestehender Wassersportanlagen** soll gemäß Punkt 3.7.3 LEP Vorrang vor neuen Anlagen haben. Häfen und Marinas sollen soweit möglich für eine touristische Inwertsetzung genutzt werden. Auch in diesen Punkten treffen die*

Zielvorstellungen des Projektes sich mit den Forderungen des Landesentwicklungsplans.

## 2.2 Regionalplan III

### 2.2.1 Tourismus

Der Regionalplan für den Planungsraum III (RP III) (Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) (Teilfortschreibung 2004) fordert ebenfalls in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung, daher auch für Laboe, die Qualität und die Struktur des touristischen Angebots zu verbessern und Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchzuführen (RP III, S. 16). Diese Vorgaben werden durch das Projekt erfüllt.

In den Schwerpunkten Laboe, Stein/Wendtorf und Schönberger Strand sollen die Qualität und die Attraktivität verbessert und die vorhandenen Einrichtungen abgerundet werden. Zudem wird die Schaffung eines attraktiven Angebots für die Nebensaison gewünscht (RP III, S. 16 f.). Auch hier decken sich regionalplanerische Erwartungen mit den Eigenschaften des Vorhabens.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Laboe stellt den Bereich des Bebauungsplans 35A als Hafengebiet dar. Das B-Plan 35A weist einen Teil der Flächen ebenfalls als Hafengebiet und einen weiteren Teil als eine Fläche besonderer Nutzungszwecke (FbN) aus. Die besondere Nutzung liegt in der Kombination schwimmender Häuser mit Bootsliegeplätzen – also hafenspezifische Nutzungen. Eine Änderung des F-Plans ist daher nicht erforderlich.

## 2.4 Regelwerke

Neben den auf der Planzeichnung vermerkten Regelwerken wurde folgende verwendet:

- Gemeindeordnung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. S. 57), zuletzt geändert am 04.01.2018 (GVOBl. S. 6),
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 11. Februar 2008, zuletzt geändert am 02.05.2018 (GVOBl. S. 162),
- Sportanlagenlärmverordnung 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) geändert,
- Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert,
- Technische Anleitung Lärm (TALärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- DIN 18005-1: 2002-07 Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren mit Beiblatt 1 von 1987-05
- DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen
- DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen
- VDI 2719:1987-08 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen
- DIN EN 13201-2:2016-06 Straßenbeleuchtung - Teil 2: Gütemerkmale; Deutsche Fassung EN 13201-2:2015

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt, alle Gesetze und Verordnungen in Bibliotheken archiviert und in der Gemeinde einzusehen.

## **3 Planinhalte**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die schwimmenden Ferienhäuser vor die bestehenden Geschossbauten und die Werftanlage zu legen, um das Landschafts- und Siedlungsbild nicht zu stören. Gleichzeitig ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass zwischen den Häusern auch Boote liegen können. Die Höhe ist derart begrenzt, dass nur eingeschossige Bauten auf den Pontons möglich sind. Die Anlage wird so integraler Teil der Hafenanlage.

#### **3.1.1 Städtebauliche Alternativen**

Städtebauliche Alternativen, etwa eine dichtere Anordnung der schwimmenden Ferienhäuser oder eine größere Bauhöhe wurden geprüft, jedoch aus den vorgenannten Gründen verworfen.

### **3.2 Art der Nutzung**

#### **3.2.1 Fläche besonderer Nutzungszwecke (FbN)**

Ausgewiesen ist neben der klassischen Wasserfläche als Hafen nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB nun eine Fläche besonderen Nutzungszwecks (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB):

Hafen mit schwimmenden Ferienhäusern. Zulässig sind schwimmende Häuser, die ausschließlich Ferienwohnungen beinhalten, und Liegeplätze für Boote. Dauerwohnungen sind unzulässig.

Die Kombination von schwimmenden Ferienhäusern und Liegeplätzen ist derartig speziell, dass sie von den Regelungen der Baugebietstypen der BauNVO abweicht. Es handelt sich nicht um ein typisches Ferienhausgebiet an Land, sondern um eine Kombination von Ferienhäusern und Booten, die ortsgebunden nur in einer Hafenanlage zu realisieren ist. Daher werden die Anforderungen und Erwartungen an ein Sondergebiet an Land nicht erfüllt, in dem keine Boote liegen und auch keine hafentypischen Bewegungen und Immissionen entfallen. Das Ferienwohnen in der Marina erhält durch den Anblick des Hafens, die maritimen Aktivitäten und die spezifische Geräuchkulisse seine besondere Gebietsprägung.

Die touristische Nutzung wird durch ein Betreiberkonzept dauerhaft gesichert, das Teil der städtebaulichen Verträge ist. Dauerwohnen ist ausgeschlossen.

Die Ferienhäuser auf schwimmenden Pontons unterliegen dem Bauordnungsrecht, da sie zur dauerhaften ortsfesten Lage bestimmt sind.

#### **3.2.2 Hafen (H)**

Die Festsetzung der Wasserfläche, speziell als Hafenfläche, entspricht bereits der derzeitigen Nutzung. Es handelt sich um die Bewegungsflächen zwischen den Liegeplätzen und um Liegeplätze, die nicht mit schwimmenden Ferienhäusern kombiniert werden.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

In der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich der B-Plan an den Werten des § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete. Die Höhenbegrenzung gewährleistet zusammen mit der abweichenden, offenen Bauweise das Erreichen der städtebaulichen Ziele: Ortsbildverträglichkeit und Offenheit.

### **3.4 Ausschluss bzw. Beschränkung von Nutzungen und Anlagen**

Stellplätze, Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebenanlagen sind im Plangebiet ausgeschlossen, da sie städtebaulich dem maritimen Charakter der Hafenanlage zuwiderlaufen würden. Stattdessen werden von Bootsliegern und Ferienhausgästen die Stellplätze auf dem Gebiet des B-Plan 35, der Baltic Bay Marina, genutzt.

### **3.5 Bauweisen und Abstandsflächen**

Um die Offenheit des Hafens und Durchblicke zu erhalten, ist die Breite der Bauten auf den Pontons durch Festsetzung einer abweichenden offenen Bauweise begrenzt. Die Breite eines Vollgeschosses, also des Erdgeschosses, beträgt demnach an der Stegseite und der gegenüberliegenden Seite des Gebäudes (Fahrrinnenseite) max. 6 m. Die Länge der Bauten ist nicht geregelt, sie ist durch die Größe der Fläche für besondere Nutzungszwecke (FbN) begrenzt. Dies ermöglicht einerseits ausreichend breite Gebäude, andererseits wird die Sicht von den Stegen in den Hafen nicht abgeriegelt.

Zudem wird das Mindestmaß der Abstandsflächen gemäß § 6 (5) Satz 3 LBO und § 84 (7) LBO von 3 m auf 2,50 m reduziert. Dies gewährleistet einen Mindestabstand von 5 m zwischen den Ferienhäusern, der nach § 31 (2) Punkt 1 LBO keine Brandwand zu Grenzen bzw. analog keine Trennwand zwischen Nutzungseinheiten erforderlich macht. Der Investor plant zudem, die Rauchwarnmelder der Ferienhäuser untereinander zu vernetzen, so dass eine unmittelbare Alarmierung aller Ferienhäuser erfolgt. Wegen der geringen Höhe und Größe der Baukörper werden auch bei einem Abstand von 2,50 m zu einer Grundstücksgrenze und 5 m zwischen den schwimmenden Ferienhäusern die Schutzziele des § 15 LBO erfüllt.

Die leicht reduzierten Abstände sind zur Verwirklichung des B-Plans erforderlich, da sie sinnvolle Abstände von Booten und Ferienhäusern ermöglicht. Eine ausreichende Belichtung ist wegen der niedrigen Bauweise und der Orientierung der großen Fensteröffnungen zum Fahrwasser gewährleistet. Wie bereits ausgeführt, bestehen keine Bedenken wegen des Brandschutzes.

### **3.6 Festsetzungen zum Umweltschutz**

Nicht erforderlich. S. Umweltbericht.

#### **3.6.1 Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren**

Gemäß § 3 (2) Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2009 sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden und keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Dies betrifft auch die Emissionen von Feuerungsanlagen wie Kaminöfen und fest installierte Gartengrills. Von modernen Gasfeuerungsanlagen sind keine Belästigungen zu erwarten.

Da Kaminöfen wichtige Elemente in Ferienhäusern und -wohnungen sind, wäre es für die Vermarktung der Ferienhäuser gut, diese nicht zu verbieten. Andererseits erkennt die Gemeinde das Schutzbedürfnis der Bewohner der Häuser am Hafenrand an. Nur der Ausschluss von Feststofffeuerstätten kann sicherstellen, dass bei Westwind keine Belästigung erfolgt. Einzel-Festbrennstofffeuerstätten werden daher ausgeschlossen.

#### **3.6.2 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Nicht erforderlich. s. Umweltbericht.

### 3.6.3 Verkehrsflächen, Wege und Plätze

Die Erschließung der Stege erfolgt über die Straße Börn, eine verkehrsberuhigte Stichstraße südliche der bestehenden Apartmentanlage bis zur Schranke und anschließend über den Fußgängerbereich der Hafensperrmauer. An der Sperrmauer beginnt der Steg.

## 3.7 Baugestaltung

Die Festsetzungen für die Baugestaltung unterstützen das städtebauliche Konzept.

### 3.7.1 Dächer

Um die Gebäude niedrig zu halten, sind Flachdächer auszuführen.

Die Ausführung der Dächer als Terrassen oder Gründächer erlaubt deren Nutzung und sichert gleichzeitig einen positiven Anblick der fünften Fassade „Dach“ aus den umliegenden Gebäuden.

Solaranlagen auf den Dächern sind nur wirtschaftlich, wenn diese mit Unterkonstruktionen ausgerichtet sind. Diese Konstruktionen widersprechen dem städtebaulichen Ziel angenehmer Dachaufsichten und eines maritimen Charakters. Sie sind daher ausgeschlossen.

### 3.7.2 Fassaden

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung konzentrieren sich vorwiegend auf die **Fassadenmaterialien und die farbliche Gestaltung**. Damit die Anlage nicht durch Buntheit im Hafen negativ auffällt, ist die Verwendung von Farben und Materialien begrenzt. So entsteht ein einheitliches Bild, das sich in den Hafen und das städtebauliche Umfeld integriert. Das Weiß und das natursichtige Holz entsprechen den Farben bzw. Materialien, die bei Sportbooten überwiegen.

Die **Fensterflächen** der Neubauten in Wasserlage sind mit reflexarmen, entspiegelnden Gläsern herzustellen, um störende Reflexe der tief stehenden Sonne im Hafenbereich zu vermeiden. Derartige Reflexionen innerhalb des Hafenbeckens stören den maritimen Charakter eines Hafens. Der geforderte Wert von kleiner 10 % Reflexionsgrad ist mit handelsüblichen entspiegelten Isolierglasscheiben zu erreichen. Diese Festsetzungen dienen zudem dem Vogelschutz.

Sichtschutzwände sind mit dem Hauptkörper zu verbinden und in den Farben und Materialien des Haupthauses zu gestalten. Sie sind zudem auf max. 3 m Länge begrenzt, um eine Offenheit der Außenflächen zu gewährleisten. Dies alles soll einer ungeordneten, ungestalteten Entwicklung durch das Errichten beliebig gestalteter und überlanger Elemente vorbeugen.

### 3.7.3 Beleuchtung und Werbeanlagen

Die Werbeanlagen werden in ihrer Größe und der Art der Beleuchtung eingeschränkt, um eine angemessene, unaufdringliche Atmosphäre in der Anlage, insbesondere auch an der Hafensperrmauer sicher zu stellen. Wechselnde oder sich bewegende Lichter sind aus den gleichen Gründen ausgeschlossen. Sie würden zudem die Sicherheit der Schifffahrt gefährden und die Vogelwelt beeinträchtigen.

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung der schwimmenden Ferienhäuser und des Stegs dienen einerseits der Sicherstellung einer angemessenen Nachtdunkelheit eines naturnahen Standortes und andererseits der Sicherheit und Nutzbarkeit der Anlage. Überflüssige oder überzogene, hafentypische Beleuchtungen sind ausgeschlossen.

Die Hafenatmosphäre und das naturnahe Umfeld des Hafens mit seiner Vogelwelt werden so nicht beeinträchtigt. Da Natrium-Dampflampen wegen der Sicherheit der Schifffahrt nicht verwendet werden sollen, bieten LED-Lampen mit warm-weißem Licht eine energiearme, naturnahe und vogelverträgliche Beleuchtung, die bei der naturnahen Lage der Bauten geboten ist. Der Bezug auf die DIN gibt Planungssicherheit und stellt sicher, dass die Planung den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

## 4 Sicherheit und Erschließung

### 4.1 Küstenschutz und Hochwasserschutz

Sämtliche Flächen liegen in einem hochwassergefährdeten Bereich. Es besteht daher ein Gefährdungspotential für Menschen und Sachgüter. Dies erfordert eine verantwortungsvolle Planung und Umsetzung.

Am Standort gibt es folgende Gefährdungen und Besonderheiten: Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,50 m NHN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Bei der Bewertung des Vorhabens muss in jedem Falle von einer Gefährdung der Menschen bei Sturmfluten ausgegangen werden. Die Gefährdung kann nur an Hand von Berechnungen der bei Sturmfluten zu erwartenden Wasserstände in Verbindung mit der örtliche zu erwartenden Wellenhöhe und deren Energie sowie des Eisdruckes eingeschätzt werden.

Die **schwimmenden Ferienhäuser** sind daher so zu verankern, dass sie Seegang und Wellenschlag der See standhalten. Auf Trift gehende Ferienhäuser stellen nicht nur eine erhebliche Gefahr für die Nutzer dar, sie können auch die Hafenanlage, andere schwimmende Objekte und die Deiche schädigen. Die Errichtung der schwimmenden Häuser ist daher nur genehmigungsfähig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anlagen für eine schad- und gefahrenlose Aufnahme von Belastungen aus den möglichen Wasserstandsschwankungen sowie den Strömungen und den Wellenschlag bei Sturmhochwasser bemessen und konstruiert ist.

Für das Planungsgebiet stimmt der Landesbetrieb für Küstenschutz einer geänderten Nutzung unter folgenden Auflagen und Nachweisen zu:

- Die Nutzung der schwimmenden Häuser ist untersagt, wenn die Warnstufe für eine mittlere, schwere oder sehr schwere Sturmflut herausgegeben wird. Personen dürfen sich dann nicht mehr dort aufhalten. Der mittlere Wasserstand wird bei einer mittleren Sturmflut um 1,25 m, einer schweren Sturmflut um 1,50 m und einer sehr schweren Sturmflut um 2,00 m überschritten.
- Alternativ ist für den Wasserstand bis 2,50 m NHN eine Zuwegung zu den Objekten jederzeit zu gewährleisten.
- Sturmflutwarnungen für die deutsche Ostseeküste werden durch das Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie herausgegeben und im Rundfunk bekannt gegeben, meistens in Verbindung mit dem Wetterbericht. Im Zeitraum von Oktober bis April sind bei aktuellen Sturmflutwarnungen des Bundesamtes für Seeschifffahrt und Hydrographie unter [www.sturmflutwarnungen.de](http://www.sturmflutwarnungen.de) die zu erwartenden Wasserstände abzufragen.
- Es ist ein verbindliches Alarmierungs- und Evakuierungskonzept für den Sturmflutfall vorzulegen.
- Die maximal zu erwartende Belastung der schwimmenden Häuser durch Wellenauflauf ist zu ermitteln. Konstruktiv sind die schwimmenden Häuser so zu bauen, dass die maximale Wellenhöhe nicht die gewählte Freibordhöhe überschreitet.
- Zum Festmachen der schwimmenden Häuser sind Dalben mit Rollschlössern **oder Dualdocking** vorzusehen. Bei anderen technischen Lösungen ist die Gleichwertigkeit zu dem Erstgenannten nachzuweisen.
- Die Standsicherheit der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen in den Schwimmkörpern der Steganlage ist auch bei Hochwasser und Eisgang zu gewährleisten.

**Alarmierung und Evakuierung** ist mit der Feuerwehr abgestimmt. Es gibt eine akustische Alarmierung, die von einem Schwimmschalter gesteuert wird und eine interne Benachrichtigung über eine App auf festmontierten Tablets. In jedem Gebäude wird zudem ein Fluchtplan angebracht, der den Weg zu einer Sammelstelle auf dem Ufer erklärt.

Dennoch verbleibt auch ein **Restrisiko**, insbesondere für Sachgüter. In der Abwägung der Vorteile eines attraktiven Ferienangebots mit optimiertem Hochwasserschutz (Höhenlage, Bautechnik, Vorwarnsystem) mit dem verbleibenden Restrisiko für die Sachwerte und Nutzer erscheint letzteres überschaubar und bei fachgerechter Planung und verantwortungsvollem Betrieb der Anlage beherrschbar.

## 4.2 Rettungswesen und Vorbeugender Brandschutz

Das Hafenvorfeld ist von den Kräften der Feuerwehr und mit Rettungswagen anfahrbar. Somit sind wirksame Rettungs- und Löscharbeiten gewährleistet. Die Brandgefahr und der Rettungsaufwand sind ähnlich einer großen Charteryacht. Die schwimmenden Ferienhäuser sind Gebäudeklasse 1 gemäß LBO, ihre Konstruktion darf also brennbar sein – ähnlich einer Yacht. Sie beherbergen zudem ähnlich viele Personen wie eine größere Charteryacht. Da die Gebäude nur eingeschossig sind, ist keine Rettungsleiter erforderlich. Besondere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## 4.3 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs.4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23.05.2007 (BGBl. I S. 962) 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 anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne oder blaue Lichter noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck vorzulegen.

Der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung ist nach Fertigstellung ein Lageplan der neuen Anlage zu übersenden.

## 4.4 Technische Erschließungs- und Entsorgungseinrichtungen

Die technische Erschließung und die Entsorgung des Plangebiets sind durch folgende Maßnahmen realisierbar:

### 4.4.1 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Entsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde. Das Abwasser der Ferienhäuser wird über eine Druckleitung an Land zu den öffentlichen Flächen gepumpt und der örtlichen Kanalisation in der Straße „Börn“ zugeführt. Ob und wo ein Druckminderungsschacht eingebaut werden muss, ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären.

Eine dingliche Absicherung muss ggf. im Bereich des Hafens erfolgen. Die Trasse zwischen Hafenrand und Börn ist öffentlicher Grund.

Das Regenwasser wird analog zu den Yachten durch Oberflächen mit Gefälle dem Hafen zugeleitet.

#### **4.4.2 Trink- und Löschwasser**

Die schwimmenden Ferienhäuser werden zur Trinkwasserversorgung über den Steg an das örtliche Wassernetz angeschlossen. Eine D100-Leitung des Wasserbeschaffungsverbandes Panker-Giekau liegt in der Straße „Börn“. Alternativ ist auch ein Anschluss an die Wasserversorgung der Baltic Bay Marina möglich.

Wegen der großen Entfernung der vorhandenen Hydranten und der besonderen Gefährdungslage der Ferienhäuser, die nur über einen schmalen Steg zu erreichen sind, ist ein Hydrant landseitig vor dem Steg erforderlich, um einen zügigen Löschangriff zu gewährleisten. Ein entsprechender Passus wird in den Vertrag zwischen Gemeinde und Floating Homes GmbH aufgenommen.

#### **4.4.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Baltic Bay Marina. Ein Mess- und Übergabeschrank zu externen Versorgern ist nicht erforderlich.

#### **4.4.4 Gasversorgung**

Eine Gasversorgung der schwimmenden Ferienhäuser ist nicht geplant.

#### **4.4.5 Abfallentsorgung**

Die schwimmenden Ferienhäuser nutzen die Entsorgungseinrichtungen bzw. die Flächen der Baltic Bay Marina. Dies ist vertraglich zwischen der Floating Homes GmbH und der Baltic Bay Marina geregelt. Die Abfallentsorgung wird aufgrund der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön durch das Amt für Abfallwirtschaft organisiert.

#### **4.4.6 Telekommunikation**

Die Versorgung des Gebiets mit zusätzlichen Telekommunikationsanschlüssen ist grundsätzlich möglich. Eine rechtzeitige Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Deutsche Telekom Technik GmbH ist erforderlich. Wegen der wechselnden Nutzer ist jedoch die individuelle Nutzung der Mobilnetze sinnvoller.

### **4.5 Verkehr**

#### **4.5.1 Straßen und Wege**

Die Erschließung der Stege erfolgt über die Straße Börn. Eine verkehrsberuhigte Stichstraße führt südlich der bestehenden Apartmentanlage bis zu einer Schranke und anschließend über den Fußgängerbereich der Hafepromenade. An der Promenade beginnt der Steg. Er ist von der Promenade durch ein Tor getrennt.

Der Steg ist ein Privatweg. Die Feriengäste und Segler können vom Steg aus sowohl das Gelände der Baltic Bay Marina wie auch die öffentliche Promenade erreichen.

#### **4.5.2 Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr**

Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erfolgt ebenfalls über die Straße „Börn“. Da die Rettungsfahrzeuge die Schranke öffnen können, kann die breite

Hafenpromenade als Aufstell- und Bewegungsfläche genutzt werden. Das Tor zu den Stegen kann ebenfalls von Feuerwehr und Rettungskräften geöffnet werden.

#### **4.5.3 Ruhender Verkehr**

Im Straßenabschnitt zwischen Börn und Schranke befinden sich ca. 10 öffentliche Stellplätze. Diese können - sofern sie nicht belegt sind - zum Be- und Entladen von den Feriengästen benutzt werden. Alternativ können dazu Kurzzeitparkplätze in der Baltic Bay Marina genutzt werden.

Das Dauerparken während des Ferienaufenthalts oder während eines Törns erfolgt wie auch bisher auf den Stellplätzen der Baltic Bay Marina.

## **5 Immissionen**

Die Immissionen der Schiffswerft Laboe GmbH & Co. KG wurden 2004 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 untersucht. Da sich der Betrieb seitdem nicht geändert hat, kann auf diese Untersuchung zurückgegriffen werden (Akustik-Labor-Kiel GmbH, Schalltechnische Untersuchung 2. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Laboe, Bericht Nr. ALK 107.1352003 GSp, 29.01.2004).

Zusätzlich ist die Nutzung des Stegs durch Lotsenboote für den Mannschaftswechsel. Dies wurde zusätzlich in die aktuelle schalltechnische Stellungnahme vom 18.4.2019 einbezogen.

Diese schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros für Akustik Busch vom 18.4.2019 kommt zu der Aussage, dass aus schalltechnischer Sicht ist damit die Errichtung der schwimmenden Ferienhäuser genehmigungsfähig, sofern Sie innerhalb des Plangebietes nördlich der 65 dB(A) Isophone des Maximalpegels der Lotsenboote (Anlage 2 der Stellungnahme) angeordnet werden. Dem ist die Planung gefolgt.

Die für die Ferienhäuser vorgesehene Wasserfläche wurde bisher von den Liegern der Baltic Bay Marina genutzt. Von den geplanten Ferienhäusern selbst werden nach Auskunft des Projektträgers keine schalltechnisch relevanten Emissionen ausgehen. Insofern ist mit der Realisierung der schwimmenden Ferienhäuser außerhalb des Plangebietes eher eine Verringerung der windinduzierten Geräusche durch Takelagen zu erwarten. Eine weitergehende schalltechnische Untersuchung diesbezüglich war daher entbehrlich.

## **6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Neben den bereits erwähnten und in den folgenden Kapiteln noch aufgeführten Auswirkungen sind insbesondere folgende zu benennen:

### **6.1 Attraktivitätssteigerung**

Die Planung wird folgende wesentliche Auswirkungen besitzen:

- stärkere touristische Nutzung des Hafens,
- stärkere Auslastung des Hafens in der Nebensaison,
- Belebung des Hafens in der Woche und in der Nebensaison,
- Verlängerung der touristischen Saison,
- Diversifizierung des Angebots,
- Erhöhung der wirtschaftlichen Aktivitäten im Hafen und dessen Umfeld,
- Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Steigerung der Attraktivität für Tagesgäste.

## 6.2 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch ein mittelständisches Unternehmen in Kooperation mit der Baltic Bay Marina.

## 6.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6.4 Kosten und Finanzierung

Öffentliche Maßnahmen

Öffentliche Maßnahmen sind zur Umsetzung des Projekts nicht erforderlich. Aufwendungen für Planungen, Gutachten und Fachbeiträge werden vom Vorhabenträger getragen.

Private Maßnahmen

Bau und Betrieb der Ferienwohnungen sowie alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.

# 7 Boden

## 7.1 Bodendenkmäler

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist hier mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es ist daher § 15 Denkmalschutzgesetz zu beachten: 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.

Im Plangeltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld sind keine Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung erfasst. Da grundsätzlich Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen sein können, ist eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt SH erforderlich.

## 7.2 Altlasten und Kampfmittel

Gemäß Mitteilung des Kreises Plön vom 08.03.2019 und vom 29.7.2019 sind im Plangebiet derzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Auch der Gemeinde sind keine bekannt. Eine hafentypische Belastung des Schlicks mit Antifouling ist zu erwarten.

Hier das Plangebiet erfolgte vom Kampfmittelräumdienst des LKA keine Auskunft, da der Planbereich nicht zum Verdachtsgebiet zu Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H gehört. Die Gemeinde Laboe liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## **8 Umweltbericht**

Der Umweltbericht – erarbeitet von der ALSE GmbH – ist gesonderter Teil der Begründung.

Laboe, den

Bürgermeister

Heiko Voß

(Unterschrift und Stempel)

Anlage: Schalltechnische Stellungnahme vom 03.09.2019 mit 3 Anlagen