



Entwurf

Kurzbegründung

zur Satzung der Gemeinde Laboe, Kreis Plön, über
den Bebauungsplan Nr. 41

Für das Gebiet Hafenumfeld/ Hafenstraße

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 – 24106 Kiel - Fon: 0431-59674683 -0 - Fax: 0431-59674699 - info@b2k.de

Stand: 10.03.2023, 27.03.2023, 21.04.2023

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) -
Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - **§ 4 (1) BauGB** - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 6 BauGB

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
2.1	Rechtliche Grundlagen.....	5
2.2	Stand des Verfahrens	7
3.	Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße.....	7
4.	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	8
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Fortschreibung 2021	8
4.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	8
4.3	Flächennutzungsplan	8
5.	Alternativen Prüfung.....	10
6.	Inhalte der Planungen – Festsetzungen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise, Baugrenzen und Baulinien.....	13
6.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	15
6.5	Festlegung über äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
6.6	Werbeanlagen	17
7.	Ver- und Entsorgung.....	17
8.	Sichtdreiecke.....	19
9.	Landschaftspflege und Artenschutz.....	19
9.1	Landschaftspflege	19
9.2	Artenschutz	19
10.	Baumschutzsatzung.....	20
11.	Gefährdung durch Hochwasser - Risikogebiet	20

12.	Altlasten und Bodenschutz	21
13.	Denkmalschutz.....	21
14.	Kampfmittel	22
15.	Auswirkungen der Planung	22
16.	Anlagen.....	22

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 für das Gebiet Hafenumfeld/ Hafenstraße umfasst ausschließlich einen bebauten Innenbereich. Über den Bebauungsplan sollen Regelungen getroffen werden zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, um die nachfolgenden Entwicklungsziele und Erhaltungsziele zu erreichen:

- a. Erhalt des Charakters der Promenade sowie des Hafenumfeldes
- b. Erhalt des Charakters der Strandstraße, Sicherung von Sichtachsen zum Wasser
- c. Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausnutzung und Umnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung zeitgemäßer Ansprüche heutiger Bauweisen
- d. Neuordnung und teilweise Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen
- e. Schaffung von attraktiven zusätzlichen touristischen Angeboten und Nutzungen
- f. Neuordnung und Aufwertung der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen (Schaffung von Parkplätzen, Begrünung, Aufenthaltsflächen usw.)
- g. Erhaltung, Sicherung und Entwicklung bestehender Nutzungen (Wohnen, Kleingewerbe, Hafennutzungen)
- h. Schaffung eines attraktiven Hafenumfeldes mit zusätzlichen Nutzungsangeboten und einer ansprechenden Gestaltung
- i. Erhaltung von wertvollen Grünstrukturen (z. B. ortsbildprägende Bäume, wichtige Gehölze usw.) unter Beachtung einer baulichen Nachverdichtung
- j. Einbeziehung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Laboe
- k. Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung klimaschutzrelevanter Aspekte

Zu a. Die Promenade und das Hafenumfeld sind die Bereiche, die touristisch geprägt sind und sensible Bereiche darstellen. Das heißt, kleinere Veränderungen in diesem Umfeld haben unmittelbare Auswirkungen auf dem Fremdenverkehr. Veränderungen dürfen nicht ausgeschlossen werden, zukünftige Maßnahmen sollten jedoch sehr behutsam umgesetzt werden.

Zu b. Im Geltungsbereich liegt nur der erste Teilabschnitt der Strandstraße. Da die Uferpromenade der Strandstraße vorgelagert ist, wird die Strandstraße fußläufig weniger wahrgenommen. In der Strandstraße beginnen/ enden markante Straßenzüge beziehungsweise Plätze (Marktplatz/ Hafenplatz sowie Reventloustraße). Insofern ist die Straße ein wichtiges Verbindungselement. Einzelne Querverbindungen zur Promenade, gleichzeitig auch Sichtbeziehungen zur Kieler Förde/ Ostsee, sind zu erhalten oder wenn möglich neu zu schaffen.

Zu c. Derzeit werden bei Baugesuchen die Vorhaben nach § 34 BauGB bewertet, also die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Vorhaben sind immer dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Mit dem Bebauungsplan werden eindeutige, von der Gemeinde bestimmte, Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke getroffen. Festgesetzt wird das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise.

Die Vorschläge zu den einzelnen Festsetzungen sind ein „Spagat“ zwischen vorhandener baulicher Substanz und zukünftiger Bauwerke.

Die Art der baulichen Nutzung wird hingegen nicht festgesetzt, da eine Auseinandersetzung mit der Gemengelage der vorhandenen Nutzungen als nicht zielführend zu bewerten ist. Hier greift wieder der § 34 BauGB, ein Vorhaben muss sich nach Art der baulichen Nutzung einfügen.

Zu d. Die Wiedernutzbarmachung von Innenbereichen betrifft Brachflächen und Konversionsflächen. Im Geltungsbereich gibt es nach Kenntnisstand nur eine Fläche. Diese liegt an der Straßenecke Hafestraße – Wilhelmstraße. Weitere Umnutzungspotenziale können sich durch Aufgabe von bestehenden Nutzungsstrukturen ergeben.



Zu e. Der Bebauungsplan trifft keine direkten Maßnahmen zur Schaffung von attraktiven zusätzlichen touristischen Angeboten und Nutzungen. Diese ergeben sich vielmehr indirekt durch die Umsetzung des Bebauungsplanes. Durch qualitative Maßnahmen in der Bebauungsstruktur können Bereiche erschlossen werden, die bisher für touristische Angebote und Nutzungen uninteressant waren.

Zu f. Mit dem Bebauungsplan werden mithilfe von Baugrenzen und Baulinien Vorgaben gemacht. Sie bestimmen, wo gebaut werden darf und wo nicht. Somit werden unmittelbar Bereiche für Sichtachsen aber auch Verkehrs- und Freiflächen freigehalten. Freiräumliche Festsetzungen werden nicht getroffen, da diese durch ein freiräumliches oder städtebauliches Konzept begründet werden müssten.

Zu g. Auf Grundlage des Bebauungsplanes soll für die Gemeinde aber auch für zukünftige Vorhabenträger Planungssicherheit geschaffen werden. Bei der Überplanung von Bestandsgrundstücken kann die Gemeinde und auch ein zukünftiger Vorhabenträger auf den Bebauungsplan zugreifen und ein Vorhaben auf Grundlage dieses Planwerkes entwickeln.

Zu h. Einzelne bauliche Maßnahmen im Hafenumfeld können dazu führen, dass das Nutzungsangebot mit einer ansprechenden Gestaltung zu einer Aufwertung führen.

Zu i. Im Geltungsbereich befinden sich wenig nennenswerten Grünstrukturen. Im Bereich der Baufläche (BFL) 9 stehen auf der Promenadenseite drei größere Bäume. Hinzu kommt noch ein größerer Baum an der Baufläche 11 nordöstlich der Wilhelmstraße.

Zu j. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt weitestgehend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41. Die Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage) mit den Verbindungswegen, die Musikmuschel, die Lotsenhäuser sowie die Nord-Mole sind eingeklammert. Nach derzeitigem Planstand wird seitens der Gemeinde kein Handlungsbedarf gesehen, die Flächen planungsrechtlich anzufassen.

Zu k. Klimaschutzrelevante Aspekte spielen durch das Fortschreiben des Klimawandels eine große Rolle. Maßnahmen zum Klimaschutz, die im Rahmen eines Bebauungsplanes geregelt werden können, sind daher von besonderer Bedeutung.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Laboe (Kreis Plön) für das Gebiet Hafenumfeld/ Hafestraße erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch den Bauausschuss vom 28.02.2012 im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) als einfacher Bebauungsplan. Die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde am 04.05.2023 durch den Bauausschluss beschlossen. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

werden die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht erfüllt, da die Art der baulichen Nutzung nicht bestimmt wird und keine Festsetzungen getroffen werden zu den örtlichen Verkehrsflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 ff. darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.
- Der Bebauungsplan Nr. 41 steht in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Laboe.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 ist 8,32 ha groß. Die Größe der Grundfläche liegt bei ca. 23.850 m² (2,3 ha).
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 ist ca. 11,69 ha groß. Die Größe der Grundfläche liegt bei ca. 20.000 m² (2,0 ha).

Werden die Flächen beider Bebauungspläne zusammengerechnet, so liegt die Größe der Grundflächen aufgerundet bei ca. 45.000 m². Demnach ist eine überschlägige Prüfung unter der Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorzunehmen (Vorprüfung des Einzelfalles). Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.

B-Plan Nr. 47

Der Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet nordwestlich der Strandstraße (Haus-Nr. 13 – 23), südöstlich der Strandstraße (Haus-Nr. 12a – 56), südöstlich der Friedrichstraße (Haus-Nr. 6 - 44)“ wurde zeitgleich aufgestellt. Für den Bebauungsplan liegt auch eine Veränderungssperre

vor. Der Bebauungsplan steht in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 41.

Veränderungssperre

Die Gemeinde Laboe hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 eine Veränderungssperre erlassen. Der Beschluss hierfür erfolgte am 05.10.2022 durch die Gemeindevertretung.

Die Veränderungssperre wurde zur Sicherung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 41 erlassen. Die Ziele entsprechen denen aus dem Kapitel 1 Anlass und Ziel der Planung.

2.2 Stand des Verfahrens

Anfang September 2021 wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung Bürgerinnen und Bürger über das anstehende Bauleitplanverfahren informiert. Bezogen auf den Bebauungsplan wurden keine inhaltlichen Aussagen getroffen. Die Informationsveranstaltung diente dazu, den Bürgerinnen und Bürgern zu zeigen, was öffentliche Beteiligung bedeutet und in welchem Rahmen öffentliche Beteiligungen durchgeführt werden.

Im weiteren Werdegang erfolgte eine Online-Befragung im Sommer 2022 mit einem abschließenden Spaziergang.

Beide vorgenannte Veranstaltungen erfolgten sowohl für den Bebauungsplan Nr. 41 für das Gebiet Hafenumfeld/ Hafenstraße als auch für den Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet nordwestlich der Strandstraße (Haus-Nr. 13 – 23), südöstlich der Strandstraße (Haus-Nr. 12a – 56), südöstlich der Friedrichstraße (Haus-Nr. 6 - 44)“.

Die Ergebnisse der Veranstaltungen wurden in einer Sitzung Ende September 2022 vorgestellt und sind in den vorliegenden Unterlagen berücksichtigt.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping).

3. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Laboe liegt im Kreis Plön und gehört zum Amt Probstei. Das Gemeindegebiet liegt am Ostufer der Kieler Förde. Die Gemeinde Laboe gehört zu den bedeutenden Urlaubsorten an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste. Das Unterzentrum Schönberg liegt ca. 14 km östlich und die Landeshauptstadt Kiel ca. 19 km südlich der Gemeinde Laboe. Die Gemeinde Laboe hat ca. 5.467 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die Gemeinde Laboe ist verkehrstechnisch über die Bundesstraße 502 (B502) in Richtung Kiel angebunden.

Das Plangebiet liegt an der Kieler Förde und betrifft das Gebiet Hafenumfeld/ Hafenstraße. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße 8,23 ha.

Mit dem Bebauungsplan wird ein bebauter Innenbereich überplant. Es gibt eine Brach- oder Konversionsfläche (Ecke Hafenstraße – Wilhelmstraße). Im Plangebiet befinden sich kaum nennenswerte Grünstrukturen mit Ausnahme von drei größeren Bäumen westlich der Baufläche 9.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 zu berücksichtigen:

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Fortschreibung 2021

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP 2010, Fortschreibung 2021) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Laboe die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt am Küstenmeer (Kieler Förde)
- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung

4.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes (z.B. hinsichtlich des Siedlungsrahmens).

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel
- Die Gemeinde ist ein Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel - Laboe
- Die Gemeinde ist dem Nahbereich in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel, die ein Oberzentrum darstellt, zugeordnet.
- Die Gemeinde liegt in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde 2014 neu aufgestellt. Diesem Planwerk sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 folgende Inhalte zu entnehmen.



Abb. 01 Teilausschnitt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2014

- Wohnbauflächen [W]
- Gemischte Bauflächen [M]
- Sonstige Sondergebiete [SO], FV – Fremdenverkehr, GTW – Gewerblicher Tourismus, H – Hafen
- Flächen für den Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen, mit der Zweckbestimmung kulturellen Einrichtungen dienende Gebäude (Konzertmuschel)
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, vorhanden
- Fördewanderweg
- Ruhender Verkehr (Parkplätze öffentlich)
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Badestrand – Kurtaxenpflichtig
- Wasserfläche – Hafen
- Erfasste Altablagerungen mit der jeweiligen Zuordnungsnummer [0056]
- Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung [DS]

Bewertung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen weitestgehend den Zielaussagen des Flächennutzungsplanes. Die besondere Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nur für einen geringen Anteil der Bauflächen geregelt (vgl. Kapitel 6.1). Ein Teil der festgesetzten Bauflächen, die Bauflächen 2b, 5b und 8a, liegen außerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Sonstigen Sondergebietes Fremdenverkehrs (**SO_{FV}**). Da es sich um eine geringfügige Abweichung in der Flächendarstellung handelt, wird darauf verzichtet, den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern. Zudem entspricht die Festsetzung eines Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr **SO_{FV}** der Darstellung der unmittelbar angrenzenden Flächen.

5. Alternativen Prüfung

Eine Alternativen Prüfung entfällt, da ein überwiegend baulich vorgeprägter Innenbereich überplant wird.

6. Inhalte der Planungen – Festsetzungen

Im Plangeltungsbereich sind insgesamt 45 Bauflächen (BFL) ausgewiesen. Zu besserer Lesbarkeit der Unterlagen sind die Festsetzungen einer jeweiligen Nutzungsschablone in einer Tabelle erfasst.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

¹Die Bauflächen (BFL) 2a, 2b, 5b, 8a bis 8e werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr **SO_{FV}** festgesetzt. ²Zulässig sind ausschließlich touristische Nutzungen.

³Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen sind in den Bauflächen (BFL) 2a, 2b, 5b, 8a bis 8e ausgeschlossen.

⁴In den Bauflächen (BFL) 2a, 2b, 5b, 8a bis 8e sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Ferienwohnungen gemäß § 13 BauNVO nicht zulässig.

⁵Die Bauflächen (BFL), die in den Sätzen 1 bis 4 nicht aufgeführt werden, sind von den vorgenannten Regelungen nicht betroffen.

Begründung

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 BauNVO erfolgt für wenige festgesetzte Bauflächen (BFL) im Plangebiet. Bei den Bauflächen handelt es sich ausschließlich um Bereiche mit kleinteiligen Gebäudestrukturen entlang der Promenade und dem Strand. Die Gebäude werden touristisch genutzt.



- BFL 2a, Restaurant
- BFL 2b, Strandkorbvermietung, Kiosk

- BFL 5b, geplante Nutzung, Gastronomie, touristisches Gewerbe
- BFL 8a, die Strandmuschel (Bühne)
- BFL 8b, Restaurant
- BFL 8c und d, ehemaliges Lotsenhaus, Kiosk
- BFL 8e, Fähranleger

Da die Gebäude zur touristischen Infrastruktur gehören, sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

In den Sätzen 1 bis 4 der textlichen Festsetzung werden die Bauflächen aufgeführt, für die die vorgenannte Regelung anzuwenden sind.

Für alle verbleibenden Bauflächen sind keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen worden. Begründet wird dieser Schritt, da das Plangebiet eine Gemengelage an Nutzungen ausmacht, die schwer in textlichen Festsetzungen zu fassen sind sowie in einzelne Bereiche zu differenzieren wären. Eine Verifizierung der Nutzungen einzelner Teilbereiche im Plangebiet wäre mit einer intensiven Auseinandersetzung verbunden.

Im Fall der Art der baulichen Nutzung wird daher der § 34 BauGB zugrunde gelegt – die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden bei den Bauflächen die Grundflächen [GR] oder die Grundflächenzahlen [GRZ] festgesetzt.



Begründung

Die Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, wird mittels der Vorgabe einer Grundfläche [GR] oder Grundflächenzahl [GRZ] bestimmt.

Im Regelfall orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an der Bestandssituation, wobei in allen Fällen geringfügiger Entwicklungsspielraum berücksichtigt wird.

Die Vorgehensweise entspricht der Zielsetzung, einer baulichen Verdichtung entgegenzuwirken. Gleichzeitig werden durch gezielte Linienführungen der Baugrenzen Räume freigehalten, die die Sichtbeziehungen stärken und sichern.

Die Grundflächenzahl [GRZ] ist der prozentuale Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche. Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenanzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Die Anwendung einer GRZ kommt in solchen Fällen zum Tragen, wo die Bauflächen (BFL) grundstücksübergreifend festgesetzt sind und die Grundstücke nicht eindeutig identifizierbar sind über die Flurstücke (ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen).

Bei den Bauflächen, die sich auf einen Einzelbau beziehen, wird der überbaubare Flächenanteil über eine überbaubare Grundfläche [GR] bestimmt. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Für das gesamte Plangebiet sichert der Bebauungsplan eine ortsangemessene Höhenentwicklung der Bauflächen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhen (GH).

Es werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen [GH] durch die Höhenangabe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf **ausnahmsweise durch technische Anlagen** um maximal 1,00 m überschritten werden.

Hinweis, die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen beziehen sich immer auf die Höhenangabe Normalhöhennull. Die reale Gebäudehöhe liegt in der Regel unterhalb der Festgesetzten Zahl.

Begründung

Die Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich überwiegend an den Bestand. Aus den Festsetzungen lässt sich jedoch auch ein städtebauliches Leitbild ableiten.

Die Gebäude zwischen Promenade und Strandstraße sind unterschiedlich geprägt. Neben kleineren eingeschossigen Einzelgebäuden gibt es auch dreigeschossige Bauwerke. Eine homogene Höhenabwicklung anhand der Anzahl der Geschosse sowie der Gebäudehöhen ist nicht zu erkennen. Dennoch weisen die Gebäude ein einheitliches Gestaltungsmerkmal auf. Der überwiegende Anteil der Gebäude hat helle (weiße) Fassaden mit rot/ rotbraunen geneigten Dächern. Die Homogenität ergibt sich folglich aus der Gestaltung.

In den Straßenzügen Wilhelmstraße und Dampferweg hingegen gibt es überwiegend die zweigeschossige Bauweise, die entsprechend festgesetzt ist.

Die Bebauung nördlich der Straße Steinkampberg ist unterschiedlich geprägt, es gibt sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Bauwerke. Der Umgebungsbereich, nördlich und südlich der Baufläche 21, ist geprägt durch Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschossen. Die Baufläche 21 bildet eine „Insellage“ mit einer kleinteiligen Gebäudestruktur. Hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe werden keine Angaben (k. A.) gemacht. Dies wird damit begründet, da das Gelände von ca. 10,0 m ü. NHN auf 17,0 m ü. NHN ansteigt. Die Gebäudehöhen müssten folglich je Grundstück festgesetzt werden. Hiervon sieht die Gemeinde nach jetzigem Zeitpunkt ab.

Für die Bebauung an der Wasserkante des Laboe Hafens ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, hiervon ausgenommen die Baufläche 31 mit dem markanten dreigeschossigen Gebäude längsseits des Hafenbeckens.

Östlich der Straße Björn sowie an der Hafestraße ist weitestgehend eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Es ist somit möglich, Bestandsbebauung durch zweigeschossige Neubauten zu ersetzen, so dass eine durchgehende zweigeschossige Fassadenabwicklung entlang des Straßenzuges auf lange Sicht entstehen kann. Ein ähnliches städtebauliches Bild ist in den rückwärtigen Bereichen (Hafenblick, Rosenstraße und Mühlenstraße) erkennbar.

Folgt man den Fördewanderweg in Richtung Süden, wird die Bebauung nach der Mühlenstraße kleinteiliger, dementsprechend wird hier, mit Ausnahme der Bauflächen 33 und 34, die eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Innerhalb der Bauflächen 33 und 34 sind zwei Gebäude neu errichtet worden. Die beiden Neubauten haben jeweils zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss.

Durch das markante dreigeschossige Gebäude der Baufläche 31 wirken die Kubaturen der Neubauten kleinteilig. Insofern wäre innerhalb der Baufläche 33 ein Ersatzbau für den Altbestand unter den festgesetzten Parametern städtebaulich vertretbar.

Vergleich hierzu die Anlage zur Begründung, der schematischen Darstellung über die Anzahl der Vollgeschosse. Durch die Farbcodierung der Anzahl der Vollgeschosse (gelb, ein Vollgeschoss; hellrot, zwei Vollgeschosse; rot, drei Vollgeschosse) werden die Abstufungen deutlich.

6.3 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB i. V. m. BauNVO)

Bauweise

Festgesetzt wird die offene Bauweise [**o**], Einzelhäuser [**E**] sowie die abweichende Bauweise [**a**]. In einzelnen Fällen werden hinsichtlich der Bauweise keine Angaben (k. A.) gemacht.

- a. In der abweichenden Bauweise [**a**] darf in der Baufläche (BFL) 31 ein Gebäude mit einer Länge über 50 m errichtet werden.

Begründung

Die offene Bauweise [**o**] ist in den Bereichen festgesetzt, wo eine Bauweise eines Gebäudes nicht bestimmt werden muss. In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Gebäude dürfen dabei nicht länger als 50 m lang sein (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Einzelhäuser [**E**] werden nur dort festgesetzt, wo die kleinteilige Bebauungsstruktur aus Einzelhäusern erhalten bleiben soll. Es handelt sich um die Bauflächen 11, 12 und 35.

Die abweichende Bauweise [**a**] wird in solchen Fällen festgesetzt, wenn Gebäude länger als 50 m sind. Das Gebäude in der Bauflächen 31 hat eine Gesamtlänge von ca. 120 m.

In den Fällen, wo keine Angaben (k. A.) zur Bauweise gemacht werden, richtet sich die Bauweise nach § 34 BauGB. Es sind dann die Gebäude zulässig, wenn sie sich in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

In allen Fällen, wo keine Angaben zur Bauweise gemacht werden, ist eine Bauweise schwer zu konkretisieren. Wenn eine Bauweise festgelegt werden würde, wäre es im Regelfall die abweichende Bauweise [**a**], da eine Zuordnung der Grundstücke zu den Gebäuden nur bedingt möglich ist. Es ist anzunehmen, dass die Gebäude im Regelfall ohne seitlichen Grenzabstand errichtet worden sind. Folglich müsste bei den jeweiligen Bauflächen die Abweichung im Teil B Text benannt werden. Hiervon sieht die Gemeinde ab.

Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen und Baulinien)

Es werden Baugrenzen und Baulinien zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Flächen innerhalb der Baugrenzen sind Bauflächen (BFL) und sind im Plan mit den Nummern 1 bis 35 gekennzeichnet.

- b. Geringfügige Überschreitungen (Vortreten) durch untergeordnete Bauteile sowie für energetische Sanierungen sind bei der festgesetzten Baulinie der Bauflächen (BFL) 6, 8c und 8d, 9, 13, 14 und 19 bis maximal 0,5 m zulässig.

Begründung

Die Baugrenzen setzen die räumliche Abgrenzung der Überbaubarkeit eines Grundstücks fest.

Vom Grundsatz her werden genau dort die Bauflächen ausgewiesen, wo bereits Gebäude stehen. Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt nach zwei Grundprinzipien.

1. Die Baugrenzen umschließen ein einzelnes Gebäude nahezu parzellenscharf. Gebäudevor- und -rücksprünge sind überzeichnet. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich in diesen Fällen aus der Baufläche, die bestimmt wird durch die allseits umschließenden Baugrenzen.
2. Die Baugrenzen umschließen eins oder mehrere Gebäude, jedoch nicht parzellenscharf. Es sind unbebaute Flächen berücksichtigt, die in eine bauliche Nutzung einbezogen werden können.

Zu 1. Bei den Bauflächen handelt es sich um Umschließungsflächen von einzelnen Gebäuden. Die Gebäude haben unter anderen durch ihre Lage am Strand, an der Promenade sowie am Hafen eine besondere Bedeutung. Sie sind touristisch geprägt und haben aufgrund der Baukultur Auswirkungen auf den Tourismus. Eine raumwirksame Bedeutung heißt auch, dass besonders Rücksicht genommen werden muss hinsichtlich bestehender Sichtbeziehungen zum Wasser. Die Kieler Förde ist für den Tourismus wichtig und in der Planung im besonderen Maße zu würdigen. Sichtbeziehungen dürfen nicht zugebaut werden, gegebenenfalls können diese durch Rückbaumaßnahmen wieder reaktiviert werden.

Vergleich hierzu die Anlage zur Begründung, schematische Darstellung der Sichtachsen. Im Plan sind die wichtigsten Sichtachsen eingezeichnet.

Zu 2. Die Bauflächen sind bei jenen Grundstücksflächen festgelegt worden, die über große Grundstücksflächen verfügen und mehrere Gebäude grundstückübergreifend zusammengefasst werden konnten. Durch die Größe der Grundstücke ergeben sich Potenziale. Das heißt, es könnten kleinteilige Nachverdichtungen erfolgen oder durch Abriss neue Gebäude entstehen.

Die Baulinien in den Bauflächen 6, 9 und 19 sind in Verbindung mit dem Denkmalschutz festgesetzt. Die Gebäude in den Bauflächen stehen unter Denkmalschutz und sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben.

Die festgesetzten Baulinien entlang der Wilhelmstraße sollen die Straßenrandbebauung im besonderen Maße bestimmen. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß wird gemäß Teil B Text nach § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Modernisierungsmaßnahmen, wie energetische Sanierungen, sind berücksichtigt.

6.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 86 LBO S.-H.)

Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Energie und Telekommunikation

- Masten
- und oberirdische Leitungen

sind auch ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung

Masten und oberirdische Freileitungen für die Energieversorgung sowie für die Telekommunikation sind im Plangebiet ausgeschlossen, da sie nicht zu den ortsbildprägenden Elementen zählen und wenig zu einer Verschönerung eines Ortes beitragen.

6.5 Festlegung über äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO-SH)

Fassaden

Als Fassadenmaterial sind Sichtmauerwerk und Putz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb und Grau zulässig. Vorgehängte hinterlüftete Fassadenoberflächen in nur nicht hochglänzenden Materialien zulässig.

Zulässig sind Wintergärten in Verbindung mit dem Hauptgebäude.

An den Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Fassadenmaterialien und Farben zulässig.

Begründung

Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben. Die Materialien und Farben ergeben sich aus der Bestandssituation.

Dachneigungen/ Dacheindeckungen

¹In dem Plangebiet sind als Dachform der Hauptbaukörper nur Geneigte Dächer (**GD**) mit den Dachneigungen zwischen 15-60° zulässig.

²Abweichend zu Satz 1 sind ausnahmsweise geneigte Dächer (GD) mit abweichenden Dachneigungen zwischen 7 und 15° sowie über 60° zulässig.

³Abweichend zu Satz 1 sind in den Bauflächen (BFL) 10, 29 und 31 auch Flachdächer (**FD**) zulässig.

⁴Abweichend zu Satz 1 ist in der Baufläche (BFL) 24a ein Tonnendach (**TD**) zulässig.

⁵Bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind flach geneigte Dächer unter 15° sowie Flachdächer zulässig.

⁶Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben Rot, Rotbraun Grau oder Anthrazit sowie eine extensive Dachbegrünung mit lebenden Pflanzen zulässig. ⁷Mischfarben aus den vor genannten Farben sind zulässig.

⁸Abweichend zu Satz 6 ist in der Baufläche (BFL) 19 als Dacheindeckungsmaterial Reet zulässig.

⁹Bei Dachneigungen unter 15° sind abweichend zu den Sätzen 6 und 7 auch andere Dacheindeckungsmaterialien und Farben zulässig.

Begründung

Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an die Bestandssituation im Plangebiet sowie der angrenzenden Bereiche.

Abweichungen sind in begründeten Fällen zuzulassen, wenn sie das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen sowie die Bestandssituation abweichende Dachneigungen unter und über 15-60° aufweisen (gemäß Satz 2).

Empfehlung/ Hinweis

Es wird empfohlen, bei  Bauflächen 1 bis 10 entlang der Strandstraße sowie bei allen Gebäuden westlich der Hafenstraße und Björn besondere Festsetzung zur Gestaltung zu treffen. Vorgeschlagen werden hier weiße Putzfassaden oder rot/ rotbraunes Sichtmauerwerk in Verbindung mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen geneigten Dächern. Ein Materialmix sollte ausgeschlossen werden, damit ein möglichst homogenes Stadtbild, welches insbesondere von der Seeseite und vom Strand wahrgenommen wird, erhalten bleibt.

Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil ei  Wintergartens oder eines Terrassenda-ches vorzusehen.

Begründung

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen, da die Nutzung von regenerativen Energien gefördert werden soll. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO₂-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung und den damit zusammenhängenden Klimawandel ist.

Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) ist auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

Begründung

Um das strukturierte Bild innerhalb des Plangebietes nicht zu stören, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern jeglicher Art auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Da Lagerbehälter in der erforderlichen Größe keine ansprechende Fernwirkung besitzen, würde das

landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

6.6 Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

Für Werbung flach auf der Wand sind Schriftzüge mit Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Produkt- oder Firmenwerbung ist nur in Form von Schildern mit bis zu 0,75 m² Fläche zulässig. Andere Formen und Ausführungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Oberkante der Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht beleuchtet werden.

Schifffahrtszeichen und Werbeanlagen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S.3294) weder durch die Ausgestaltung noch durch den Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung in Form eines Schriftzuges und/ oder Schriftzeichens an der Außenwand der Gebäude zulässig.

Begründung

Die Einschränkungen im Hinblick auf die Werbeeinrichtungen begründen sich in der Rücksichtnahme auf das Ortsbild und den angestrebten Quartierscharakter.

Da in unmittelbarer Nähe, nämlich innerhalb der Kieler Förde eine Bundeswasserstraße verläuft, sind die Bestimmungen des § 34 Abs. 4 (Schifffahrtszeichen und Werbeanlagen) von besonderer Relevanz. Der Gesetzestext wird daher in den Teil B, textliche Festsetzungen, aufgenommen.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollumfänglich erschlossen. Erschließungsmaßnahmen müssen allenfalls aus Gründen der Ertüchtigung erfolgen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den 'Wasserbeschaffungsverband Panker - Gieka'. Das Gebiet ist an das Trinkwassernetz angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf richtet sich dabei nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung.

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Wohngebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung werden die Trinkwasserleitungen genutzt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den 'Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde'. Das Plangebiet ist bereits an die Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen.

Oberflächenentwässerung (Regenwasser)

Das anfallende Regenwasser wird in die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Laboe eingeleitet. Die Leitungen sind in ausreichender Dimension vorhanden, um die durch Nachverdichtung entstehende geringe Mehrbelastung aufzunehmen.

Der Nachweis nach A-RW 1, die wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser, erfolgt aufgrund der Bestandsüberplanung nicht. Durch den Bebauungsplan sind bauliche Veränderungen möglich, aber derzeit nicht bekannt. Eine Nutzungsintensivierung beziehungsweise eine bauliche Verdichtung kann durch den Bebauungsplan nur im geringen Umfang erfolgen. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, die überbaubaren Bereiche zu begrenzen, so dass eine bauliche Verdichtung gegenüber dem jetzigen Bestand begrenzt wird.

Den Hinweisen zum Umgang mit dem A-RW 1 mit dem Stand 09.02.2023 ist zu entnehmen, dass eine Wasserhaushaltsberechnung gemäß A-RW 1 nicht gefordert wird, wenn keine baulichen Veränderungen im Bestandsgebiet erfolgen.

Bestehen bereits Probleme mit der Einleitung ins Gewässer, so kann es bei der Entwicklung von Maßnahmen im Einzugsbereich der Einleitung (Umgestaltung von Flächen, Schaffung von Rückhaltungs- und Versickerungsmöglichkeiten) sinnvoll sein, eine Wasserhaushaltsbilanzierung im Einzelfall vorzunehmen, um zu prüfen, welche Maßnahmen im Bestandsgebiet möglich und zielführend erscheinen.

Fernmeldeeinrichtungen

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

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas

Das Gasversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Plön (AWKP) durchgeführt. Für die Organisation der Abfallentsorgung im Rahmen der Satzung über die Abfallwirtschaft ist das 'Amt für Abfallwirtschaft' zuständig.

8. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke werden in der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) sowie in der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) geregelt. Im Plangeltungsbereich sind keine Sichtdreiecke festgesetzt worden. Dennoch sind Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Die Bereiche der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,80 m Höhe sind zu vermeiden.

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind aus Gründen der Straßenverkehrssicherheit freizuhalten.

9. Landschaftspflege und Artenschutz

Der Bebauungsplan Nr. 41 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, somit entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzarbeiten.

9.1 Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 wird ein Bestandsgebiet der Gemeinde Laboe überplant. Parkflächen oder großflächige Gehölzstrukturen sind nicht betroffen. Lediglich Gartenflächen sind von der Planung betroffen, wobei diese in der Regel eher kleinteilig sind.

Im Bereich der Baufläche 9 stehen auf Promenadenseite drei größere Bäume. Hinzu kommt noch ein größerer Baum an der Baufläche 11 nordöstlich der Wilhelmstraße.

Hinweis:

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung/ Bearbeitung des Bebauungsplanes wird geprüft, ob zielgerichtete Festsetzungen für den Bereich des Kurparks sowie bei den geschützten Biotopen (naturnahes Feldgehölz/ steiler Hang im Binnenland) getroffen werden müssen. Zu genau dieser Abfrage dient die frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping).

9.2 Artenschutz

Die rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet sind Vorkommen von einigen europäischen Vogelarten zu erwarten, die in Hausgärten häufig anzutreffen sind. Während die Gehölzstrukturen ein geeignetes Bruthabitat für Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen oder Gartengrasmücke darstellen, könnten an den vorhandenen Gebäuden Vogelarten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz vorkommen.

Aufgrund der teilweise sehr hohen Nutzungsintensität und der Störungen, die von den Bewohnern sowie der Nutzung im Allgemeinen hergehen, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet insgesamt nur eine geringe Anzahl an Brutvögeln anzutreffen ist.

Für Brutvögel können pauschal folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen genannt werden:

Bauzeitenregelung Brutvögel: Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitende Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dies betrifft sowohl den Abriss der Gebäude als auch Sanierungen und die Beseitigung der Vegetation (Baufeldräumung). Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten insgesamt betrachtet die Zeitspanne vom 01.03. bis 30.09.

Zudem können an allen vorhandenen Gebäuden potenziell Fledermäuse vorkommen. Die einheimischen Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet. Sie unterliegen somit den besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Für Fledermäuse können pauschal folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen genannt werden:

Um ein mögliches Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden sind Gebäude mit Ganzjahresquartieren von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen (in Abhängigkeit von der Witterung) zwischen dem 15.03. – 30.04. und 15.08. – 30.09. abzureißen. Brutvogelvorkommen sind zu berücksichtigen.

Gebäude mit sommerlicher Nutzung können vom 1.12. bis 28.02. des Folgejahres abgerissen werden.

10. Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Laboe verfügt über eine Baumschutzsatzung. Diese ist bei Planvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 41 einzuhalten.

Die Satzung ist beim Amt Probstei unter folgendem Link abzurufen, <https://www.amt-probstei.de/buergerservice/buergerservice/satzungen/Stichwort/laboe-15>

11. Gefährdung durch Hochwasser - Risikogebiet

Das Plangebiet liegt an der Kieler Förde. Das Plangebiet steigt in Richtung Osten in Richtung Landesinnere an. Der Höhenversprung macht sich besonders bemerkbar bei den Bauflächen 20, 21, 33, 34 und 35. Das Gelände steigt von ca. 2,0 m ü. NHN auf 17,0 m ü. NHN an (über Normalhöhennull). Bei allen Verbleibenden Bauflächen liegt das Höhenniveau bei ca. 2,0 bis 4,0 m über NHN.

Hinsichtlich der Einschätzung des Hochwasser-Risikos, das von der Ostsee ausgeht, wird unterschieden zwischen Bereichen, die

- a. durch ein Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HW20),
- b. durch ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehr-Intervall: mindestens 100 Jahre – HW100) oder
- c. durch ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehr-Intervall: mindestens 200 Jahre – HW200)

betroffen sind.

Je nach Lage wird eine Betroffenheit durch Hochwasser ausgelöst. Die Bereiche einschließlich der Promenade (Je nach Höhenlage) sind als Überflutungsflächen durch ein Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HW20) gekennzeichnet.

Die mittlere Wahrscheinlichkeit (HW100) aber auch die niedrigere Wahrscheinlichkeit (HW200) betrifft insbesondere die Hafengebiete. Flächen östlich der Hafenstraße/ der Straße Björn sind wenig bis gar nicht davon betroffen.

Die Flächen innerhalb eines Risikogebietes unterliegen einer Bewertung gemäß § 73 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz).

12. Altlasten und Bodenschutz

Gemäß Flächennutzungsplan gibt es im Plangebiet eine erfasste Altablagerung. Es handelt sich um einen ehemaligen Netzrocknungsplatz. Weitere Flächen sind nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens angetroffen werden, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Tunnelsystem

Im Bereich nordöstlich der Straße Steinkampberg, Baufläche 21, ist ein unterirdisches Tunnelsystem vorhanden beziehungsweise teilweise geschlossen oder zurückgebaut. Bei anstehenden Baumaßnahmen sind aktuelle Erkundungen einzuholen.

13. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Deswegen wird auf den § 15 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

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.

Schutzobjekte

Gemäß Flächennutzungsplan befinden sich im Plangeltungsbereich Schutzobjekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

- Hafenvavillon mit Rettungsschuppen, Hafenplatz
- Ehemalige Seenotrettungsstation, Hafenstraße
- Wohnhaus, Strandstraße 3

14. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Osdorf nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderer Weise betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht zu erwarten. Es besteht somit kein Erfordernis, eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen bei der Landesordnungsbehörde einzuholen. Eine Untersuchung der Bauflächen vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist nicht erforderlich.

15. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 sollen Regelungen getroffen werden zur Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, um die im Kapitel 1 genannten Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu erreichen.

Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Vorgaben des LEP sowie weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt.



16. Anlagen

Anlage, schematische Darstellung über die Anzahl der Vollgeschosse, erstellt durch B2K und dn Ingenieure GmbH, Schleiweg 10, 24106 Kiel

Anlage, schematische Darstellung der Sichtachsen, erstellt durch B2K und dn Ingenieure GmbH, Schleiweg 10, 24106 Kiel

Die Begründung wurde am __.__.____ durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Laboe, den

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 10.03.2023, 27.03.2023