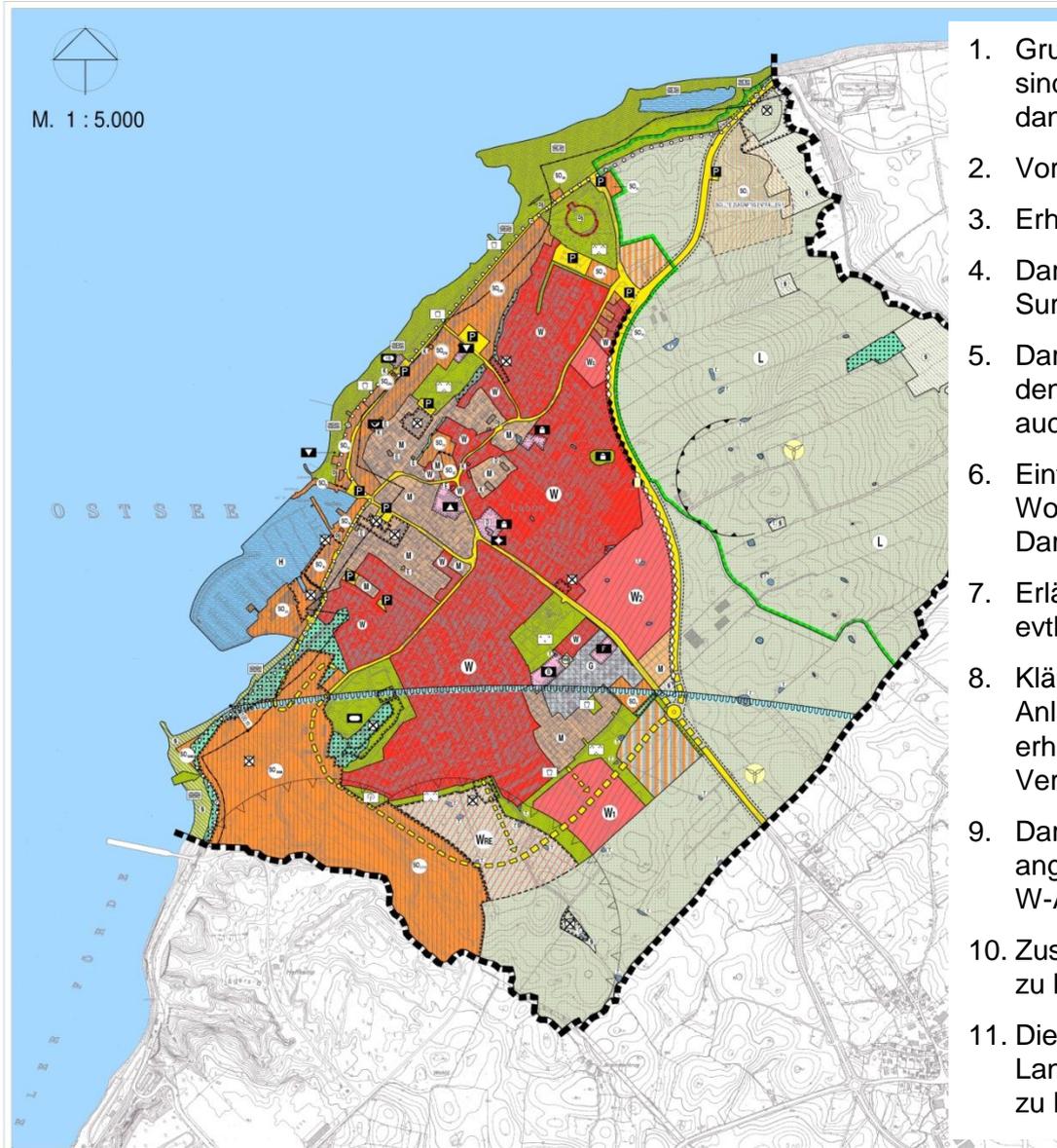


# Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe

BA-Sitzung 23.08.2011

Ergebnisse der Kreisbereisung vom 06.07.2011 – Vorabstimmung mit den wichtigsten Behörden / TÖB's



1. Grundsätze des Leitbildes, die für den F-Plan relevant sind, sollten vorgestellt werden. Welche Erkenntnisse sind dann in den F-Plan zu übernehmen ?
2. Vorläufige Herausnahme des Hotelstandortes.
3. Erhalt des bisherigen und genehmigten Campingplatzes.
4. Darstellung eines Sondergebietes für Wasser-, Segel- und Surfsport im Biotopbereich bzw. Küstenschutzstreifen.
5. Darstellung des Küstenstreifens als Sonderbaufläche für den gewerblichen Tourismus und Wohnen (GTW), evtl. auch im Bereich der Hafenstraße bis zur Marina.
6. Eintragung der Potential- bzw. Reservefläche für das Wohnen im westlichen Gemeindegebiet (incl. der Darstellung der Erschließungsvision).
7. Erläuterungen der 3 restlichen Wohnbauflächen sowie der evtl. gewerblichen Fläche am Ortseingang.
8. Klärung des Sachverhaltes Windkraftanlage (Abstand der Anlage zur nächsten baulichen Nutzung); hier könnte eine erhebliche Reduzierung der Flächen die Folge sein (evtl. Verlagerung der Anlage ist sinnvoll).
9. Darstellung der Mischbaufläche im Bereich B39 und dem angrenzenden Bereich, hier sollte geklärt werden, ob eine W-Ausweisung nicht sachgerechter ist.
10. Zusätzlich ist der Umfang eines Innenbereichsgutachtens zu klären und abzustimmen.
11. Die evtl. erforderliche Fortschreibung oder Ergänzung des Landschaftsplanes, der mittlerweile über 15 Jahre alt ist, ist zu klären.



## Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe

1. Grundsätze des Leitbildes, die für den F-Plan relevant sind, sollten vorgestellt werden. Welche Erkenntnisse sind dann in den F-Plan zu übernehmen ?

Zu 1.

Die Grundsatzaussagen, die aus dem Leitbild für die bauliche Entwicklung erarbeitet wurden, sollten in die Planungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden. Inhalte, die nicht in der Planzeichnung darstellbar sind, sind in der Begründung bzw. als Anlage beizufügen. Grundsätzlich sollte das Leitbild als Anlage zur Neuaufstellung des F-Planes beigefügt werden.

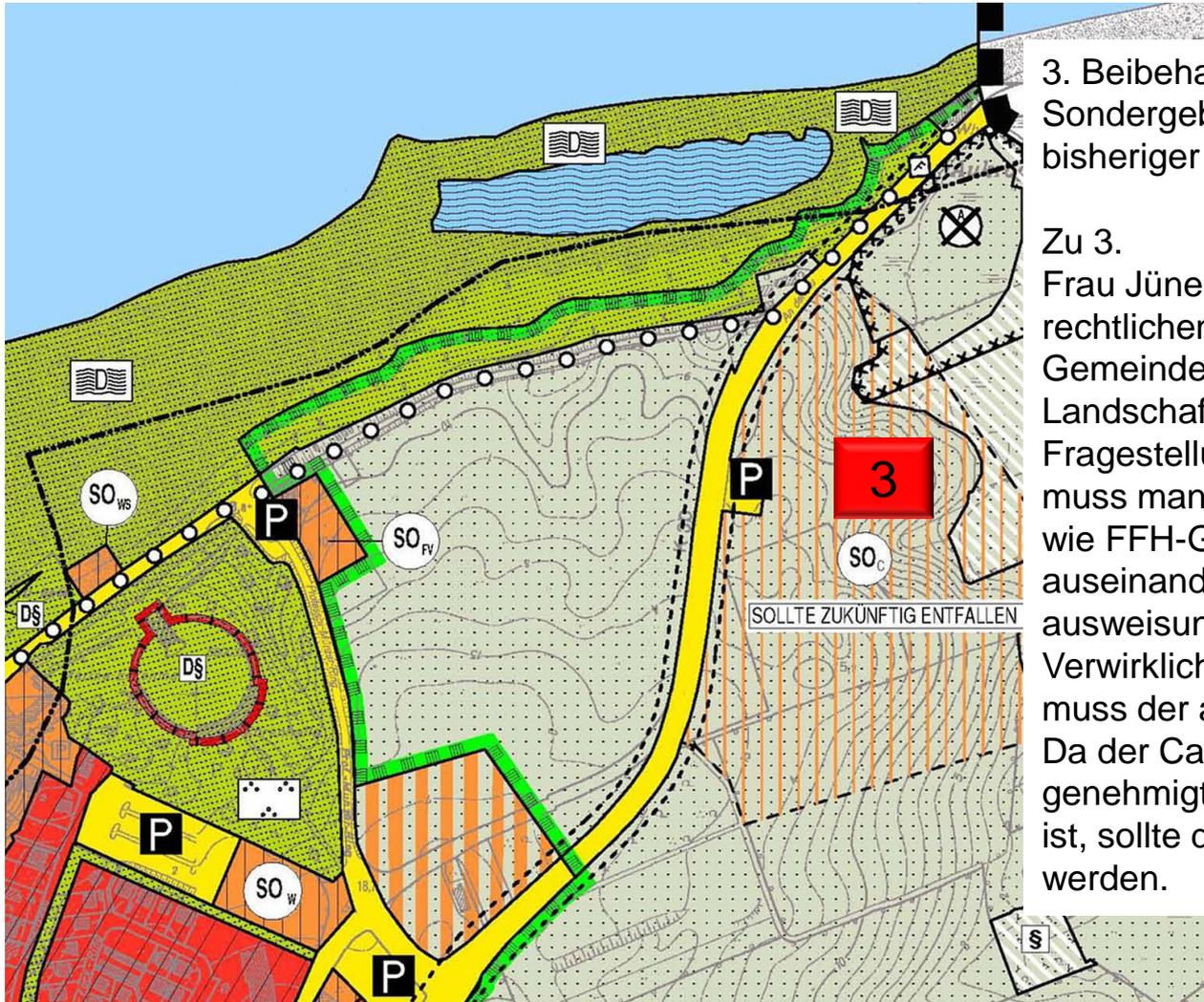
2. Sondergebietsausweisung für ein Hotel ? Evtl. kann auch eine spätere F-Planänderung in Anlehnung an das Leitbild der Gemeinde Laboe vorgenommen werden.

Zu 2.

Die UNB Kreis Plön stellt klar, dass für die Fläche eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht in Aussicht gestellt wird. Entfernung der Darstellung im FNP wird begrüßt. Als mögliche Alternative wird nochmals das Grundstück Vöge und Wiese, B 39 vorgeschlagen. Herr Kühle erläutert dazu, dass die Fläche für eine Hotelnutzung nicht geeignet ist. Dies haben Gespräche mit verschiedensten Fachleuten ergeben. Spätere Planungsideen sollten dann vorhabenbezogen in einer Planung abgearbeitet werden (F-Planänderung/ VE-Plan).

Hinweis: Der Umgebungsschutz-Radius vom Ehrenmal sollte im FNP kenntlich gemacht werden.

## Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe

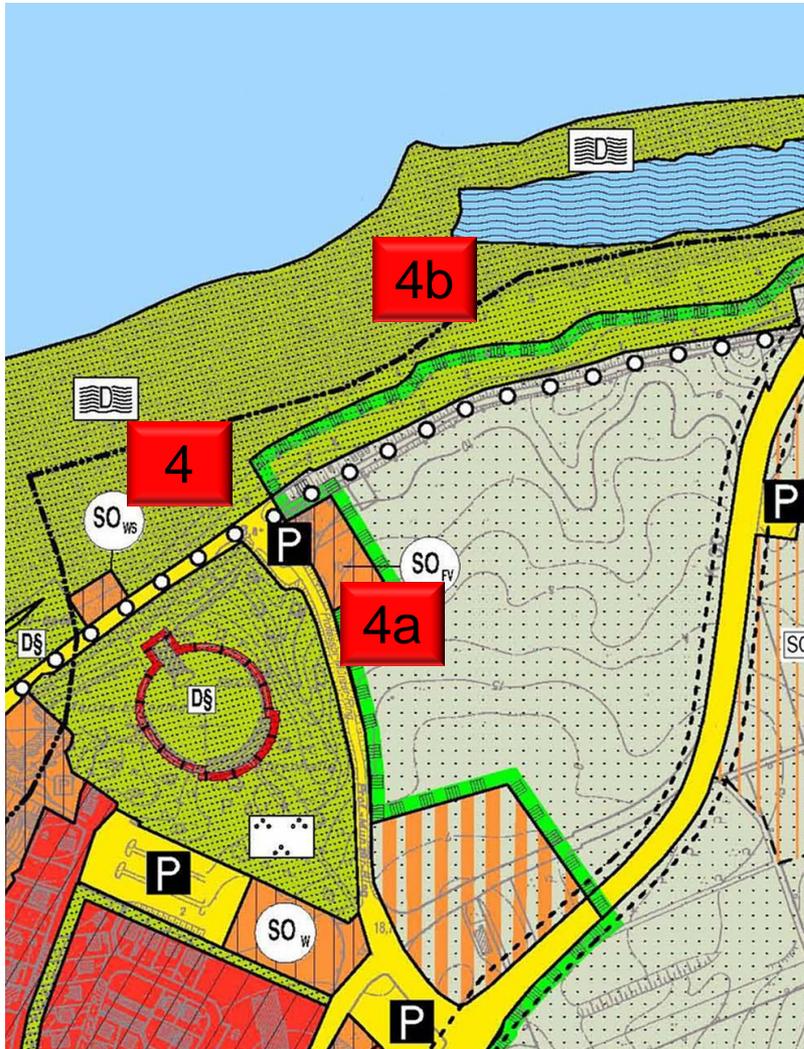


3. Beibehaltung Darstellung der Sondergebietsfläche Campingplatz gem. bisheriger Genehmigung

Zu 3.

Frau Jünemann erläutert die umweltschutzrechtlichen Belange. Der Landschaftsplan der Gemeinde Laboe wurde 1998 festgestellt. Der Landschaftsplan ist für die heutige Fragestellung nicht ausreichend. Heutzutage muss man sich mit einer anderen Problematik wie FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete auseinandersetzen. Die Campingplatzausweisung überlappt mit dem FFH-Gebiet, die Verwirklichung ist daher nicht möglich. Im FNP muss der aktuelle Stand aufgenommen werden. Da der Campingplatz baurechtlich nicht genehmigt ist, sondern nur im FNP dargestellt ist, sollte die Ausweisung/ Darstellung entfernt werden.

## Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe



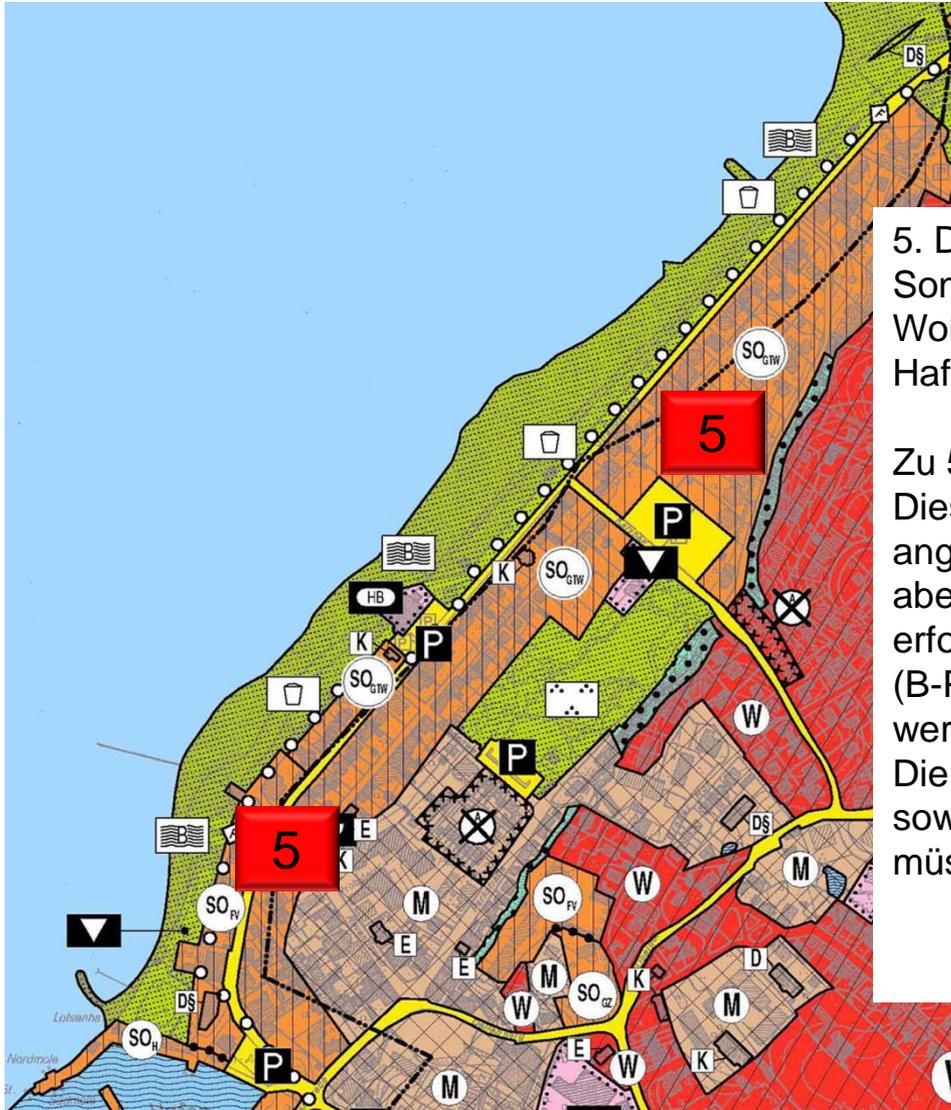
4. Darstellung eines Sondergebietes für Wasser, Segel- und Surfsport im Biotopbereich bzw. Küstenschutzstreifen.

Zu 4. Die Ausweisung als Sondergebiet für Wasser-, Segel- und Surfsport wird als unproblematisch angesehen und kann so erhalten bleiben. Planung später durch einen VE-Plan. Der Standort ist dafür geeignet.

Zu 4a. Für die Fläche „SO Fremdenverkehr“ am Prof.-Munzer-Ring (Strandklausen) sollte eine Reduzierung auf die tatsächlich vorhandene Bebauung vorgenommen werden. Weiter sollte für diese Fläche mit der Denkmalschutzbehörde gesprochen werden inwieweit hier der Umgebungsschutz-Radius vom Ehrenmal Einschränkungen vorgibt.

Zu 4b. Die Flächen vom „Naturerlebnisraum Dünenlandschaft“ sollten deutlicher im FNP dargestellt werden.

## Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe



5. Darstellung des Küstenstreifens als Sonderbaufläche für den gewerblichen Tourismus und Wohnen (GTW), evtl. auch im Bereich der Hafenstraße bis zur Marina.

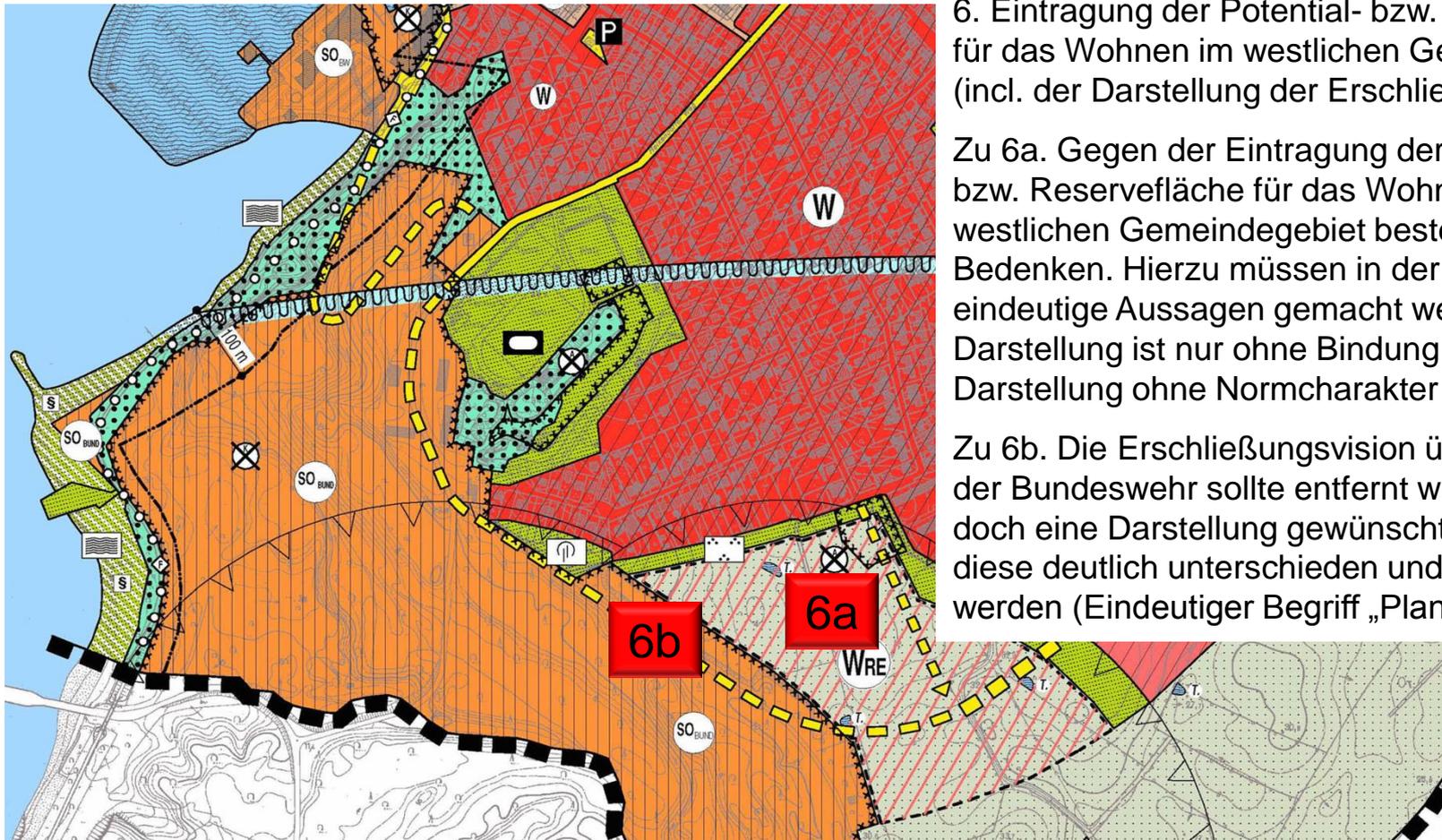
Zu 5.

Dies wurde schon beim „Scoping-Termin“ 2007 angeregt und wird begrüßt. In der Begründung sollten aber detaillierte Erläuterungen zu diesem SO-Gebiet erfolgen, die dann in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Pläne) differenziert festgesetzt und begründet werden müssen.

Die Ausweitung im Bereich Hafenstraße und Marina sowie auf der südöstlichen Hafenstraßenseite müssen im weiteren Verfahren geprüft werden.

# Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe

Kreisbereisung 06.07.2011 - Seite 5

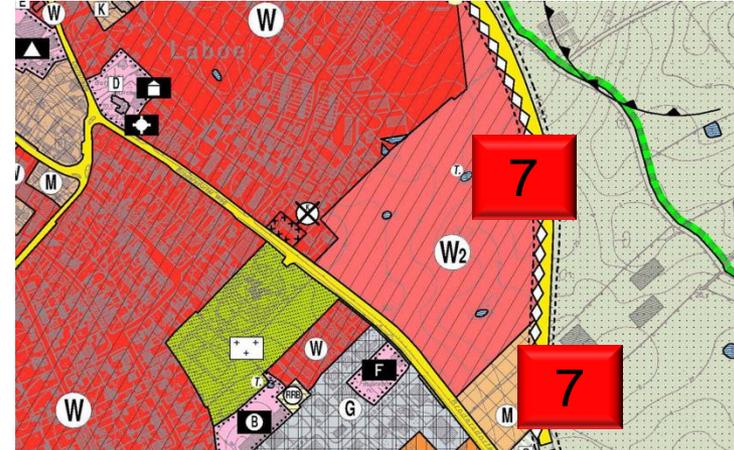
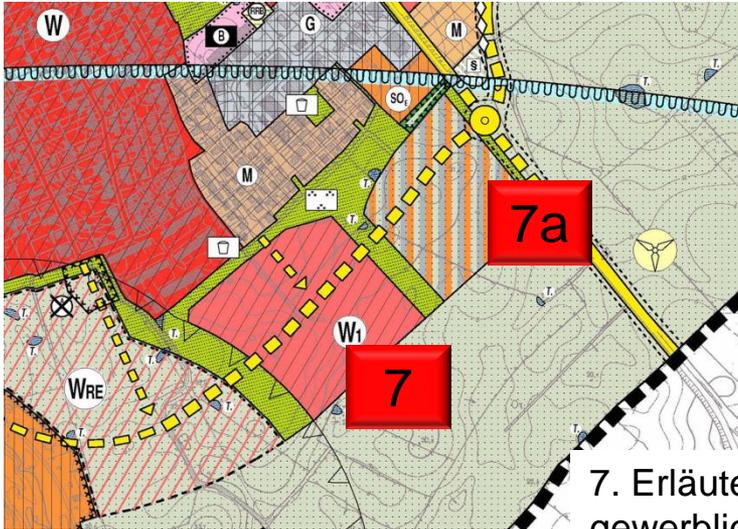


6. Eintragung der Potential- bzw. Reservefläche für das Wohnen im westlichen Gemeindegebiet (incl. der Darstellung der Erschließungsvision).

Zu 6a. Gegen der Eintragung der Potential- bzw. Reservefläche für das Wohnen im westlichen Gemeindegebiet bestehen keine Bedenken. Hierzu müssen in der Begründung eindeutige Aussagen gemacht werden und die Darstellung ist nur ohne Bindung bzw. unter Darstellung ohne Normcharakter einzutragen.

Zu 6b. Die Erschließungsvision über das Gebiet der Bundeswehr sollte entfernt werden. Wenn doch eine Darstellung gewünscht wird, sollte diese deutlich unterschieden und erläutert werden (Eindeutiger Begriff „Planungsvision“).

## Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe



7. Erläuterungen der 3 restlichen Wohnbauflächen sowie der evtl. gewerblichen Fläche am Ortseingang.



Zu 7. Hier stellt sich die Frage, ob bestimmte Innenbereichs-flächen mit besonderen Bauformen geplant sind, so dass man den Wohnbedarf lenken kann. Als Innenbereichs-flächen kommen aber nur vereinzeln Grundstücke in Frage. Seitens der Gemeinde bestehen daher keine entsprechende Planungen. Ansonsten sind die Ausweisungen ortsangemessen. Bei der evtl. gewerblichen Fläche am Ortseingang (7a) muss eine eindeutige Planaussage gemacht werden; Gewerbe oder Sondergebiet ?

Für die Fläche „W3“ teilt die UNB mit, dass der Zustand heute Wald sein könnte. Eine Abholzung ist daher nicht so einfach möglich, vorher muss die Fläche bewertet werden.

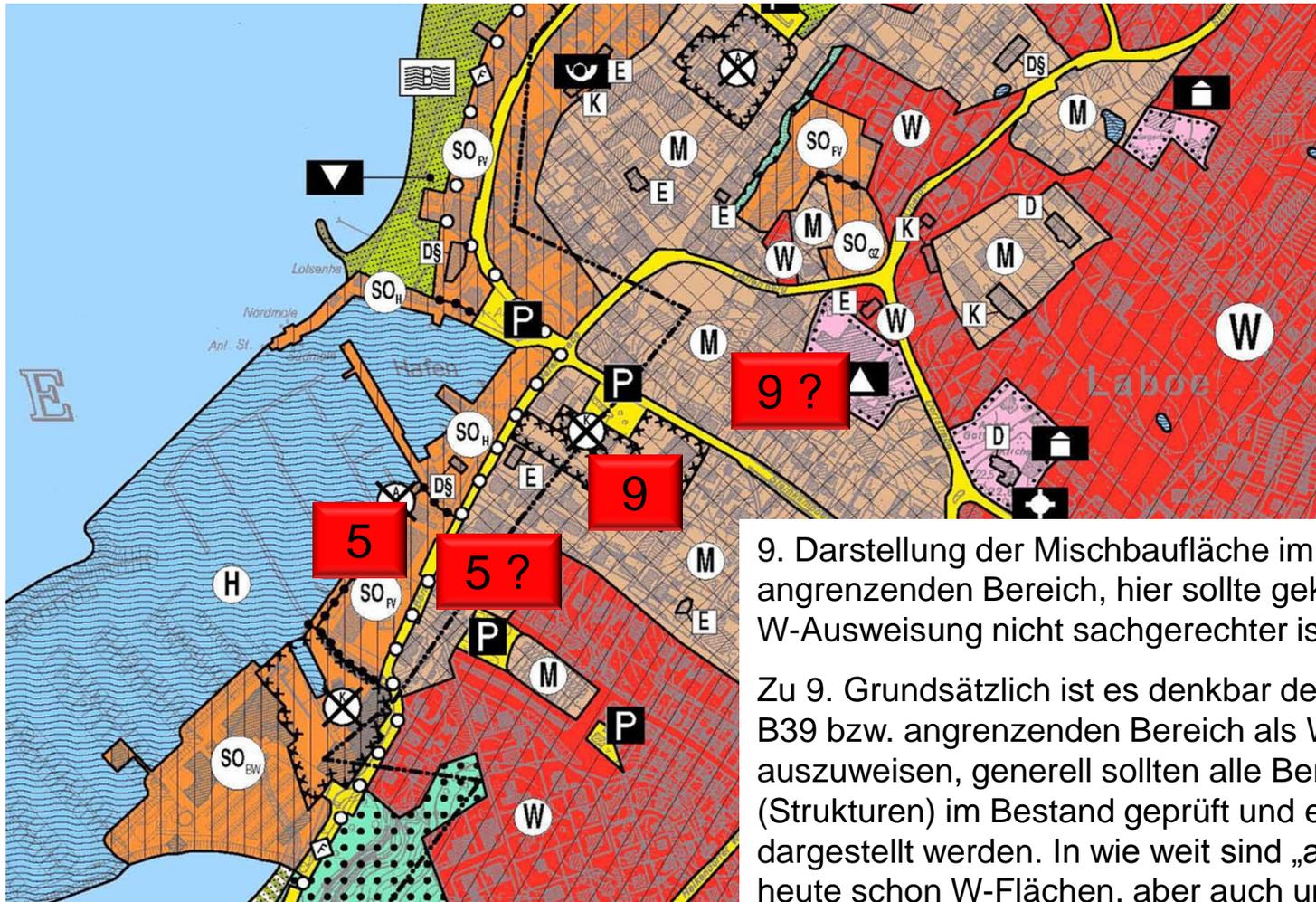
## Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe



8. Klärung des Sachverhaltes Windkraftanlage (Abstand der Anlage zur nächsten baulichen Nutzung); hier könnte eine erhebliche Reduzierung der Flächen die Folge sein (evtl. Verlagerung der Anlage ist sinnvoll).

Zu 8. Die Windkraftanlage von Wulff (an der K30) ist nicht privilegiert. Für Repowering ist eine Zusammenlegung der beiden Anlagen denkbar müsste aber planerisch und naturschutzfachlich vorab erst mal detailliert geprüft werden. Dies würde das F-Planverfahren derzeit nur erschweren. Daher derzeit keine Ausweisung im FNP vornehmen. Die Darstellung der Anlagen im FNP sollte entfernt werden. Ein informeller Hinweis ist erlaubt. Der immissionsschutzrechtliche Radius ist in zukünftigen B-Plan-Verfahren zu beachten.

## Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe



9. Darstellung der Mischbaufläche im Bereich B39 und dem angrenzenden Bereich, hier sollte geklärt werden, ob eine W-Ausweisung nicht sachgerechter ist.

Zu 9. Grundsätzlich ist es denkbar den gesamten Bereich B39 bzw. angrenzenden Bereich als W-Fläche auszuweisen, generell sollten alle Bereiche und Flächen (Strukturen) im Bestand geprüft und entsprechend dargestellt werden. In wie weit sind „alte“ M-Flächen bereits heute schon W-Flächen, aber auch umgekehrt. Prüfung im Rahmen des Innenbereichsgutachten.

## Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe

10. Zusätzlich ist der Umfang eines Innenbereichsgutachtens zu klären und abzustimmen.

Zu 10. Das Innenbereichsgutachten sollte alle wesentlichen Flächen, die für eine Innenentwicklung in Frage kommen könnten beinhalten: Des Weiteren sollten aber auch evtl. Altersstrukturen und der bauliche Bestand, der evtl. in den nächsten Jahren aufgrund von Baumängel umgestaltet werden könnte, mit erfasst und beurteilt werden. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte sind die unbebauten Flächenpotentiale in Laboe im Innenbereich eher als gering anzusehen. Das Leitbild macht hierzu bereits Angaben. Der Umfang wurde in der aktuellen Honorarermittlung beschrieben und erfasst.

11. Die evtl. erforderliche Fortschreibung oder Ergänzung des Landschaftsplanes, der mittlerweile über 15 Jahre alt ist, ist zu klären.

Zu 11. Eine in Umfang und Art eingeschränkte Fortschreibung bzw. Auseinandersetzung zum Thema Landschaftsplan sowie dem Artenschutz hat auf F-Planebene zu erfolgen. Der Umfang wurde in der aktuellen Honorarermittlung durch Frau Jünemann beschrieben und erfasst.

### **Weitere Hinweise, die in der Planung zu bearbeiten bzw. zu berücksichtigen wären:**

Die zentralen Versorgungsbereiche wie die Standorte Ortskern und Nahversorgung am Ortsrand wären darzustellen, um Entwicklungsziele zu erreichen. Welche Flächen sind zu schützen und welche zu entwickeln u.a. mit Einzelhandelsstandorten? Ausreichend wäre hier eine Erläuterung in der Begründung oder mit einer grafischen Darstellung als Anlage.

In der Begründung ist für das „SO Gewerblicher Tourismus und Wohnen“ der Hinweis auf eine deutliche Steuerung im B-Plan-Verfahren mit Festezungsüberlegungen notwendig.