



## **Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe, Kreis Plön**

für das Gebiet  
„Südwestlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung am Schwanenweg und nordöstlich der  
Bebauung am Langensoll“

### **Bearbeitung:**

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

**Jünemann + Dr. Marxen-Drewes** – Büro für Landschafts- und Freiraumplanung –

Dorfstr. 31 - 24109 Melsdorf  
Fon 04340-402374 – Fax 04340-402373 – info@jmd-landschaftsplanung.de

**Stand: 17.09.2015**

### **Stand des Verfahrens:**

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, GRÖSSE, NUTZUNG UND SITUATION DES GELTUNGSBEREICHES</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN</b>	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	4
3.2	Regionalplan des Planungsraumes III Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster - 2000	4
3.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Laboe	5
3.4	Landschaftsplan	5
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>GEPLANTE NUTZUNGEN UND DARSTELLUNGEN</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzungen	6
5.2	Grünordnung	6
5.3	Erschliessung, ruhender Verkehr	6
5.4	Ver- und Entsorgung	6
<b>6.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>KAMPFMITTEL</b>	<b>7</b>
<b>9.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>
9.1	Kurzdarstellung des Inhalts des Bebauungsplanes	8
9.2	Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne	8
9.2.1	Landschaftsplanung	9
9.3	Art der Nutzung, Topographie	10
9.4	Darstellung und Bewertung der Schutzgüter	11
9.5	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
9.6	Von dem Bauleitplan ausgehende Wirkungen	12
9.7	Auswirkungen auf die Schutzgüter	12
9.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
9.9	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	15
9.10	Hinweise auf Schwierigkeiten und Wissenslücken	15
9.11	Hinweise zum Speziellen Artenschutz	15
9.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe für das Gebiet südwestlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung am Schwanenweg und nordöstlich der Bebauung am Langensoll erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses am 08.07.2014.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB fand am 15.12.2014 in einer öffentlichen Versammlung der Gemeinde Laboe statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 23.02.2015 bis 23.03.2015 durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 02.06.2015 beraten. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 02.06.2015.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 22.06.2015 bis zum 22.07.2015. Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2015 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom \_\_\_\_\_. beraten. Die vorliegende Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_. gebilligt.

Parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte die Aufstellung der 2. und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31. Geplant ist für beide Bebauungspläne eine vorhabenbezogene Änderung (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) im Regelverfahren. Die separate Aufstellung der zwei B-Planänderungen wird durch die zwei unterschiedlichen Vorhabenträger ALDI und EDEKA begründet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der TöB's gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 durchgeführt. Für diesen Verfahrensschritt wurden Entwurf der Planzeichnung und eine Kurzbegründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 angefertigt.

## **2. LAGE, GRÖSSE, NUTZUNG UND SITUATION DES GELTUNGSBEREICHES**

Der ca. 14.436 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage, angrenzend an der Kreisstraße (K30) und dem Brodersdorfer Weg. Die nähere Umgebung ist durch überwiegende Einfamilienhausbebauung geprägt. Des Weiteren befinden sich gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches. Aufgrund der Lage am Ortsrand schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an.

Der Plangeltungsbereich wird überwiegend durch Einzelhandel, einem Discounter sowie einem Vollsortimenter, genutzt. Diese Nutzung wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 gemäß dem Planungskonzept entwickelt und hat sich seitdem als Standort etabliert. Ein Knickschutzstreifen grenzt diese Nutzung von der freien Landschaft hin ab. Die restliche Fläche wird als Ackerfläche genutzt.

## **3. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN**

Die Gemeinden und Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/ Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde- bzw. Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden und übergeordneten Fachplänen zu berücksichtigen:

### **3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010**

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der LEP enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laboe befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan im Ordnungsraum der Stadt Kiel und ist als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

### **3.2 REGIONALPLAN DES PLANUNGSRAUMES III KREISE RENDSBURG-ECKERNFÖRDE U. PLÖN, KREISFREIE STÄDTE KIEL U. NEUMÜNSTER - 2000**

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben. Der Landesraumordnungsplan 1998 stellt die zusammengefassten Ziele der Raumordnung für Schleswig-

Holstein dar und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Eine Teilfortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum III erfolgte Ende 2012. Die wesentlichen Änderungen ergaben sich bei der Ausweisung von Eignungsflächen für Windenergie. Eine Neuaufstellung des gesamten Regionalplanes wird in den nächsten Jahren erfolgen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Regionalplan des Planungsraumes III als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet, befindet sich in einem Regionalen Grünzug und liegt als Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel-Laboe.

### **3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE LABOE**

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Laboe aus dem Sommer 2014 stellt die Fläche des Geltungsbereiches zum größten Teil als Sondergebiet Einzelhandel dar. Die restlichen Flächen werden als Grünflächen sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Durch das Vorhaben der Gemeinde Laboe, ein Teil der Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereiches als Sondergebiet Einzelhandel darzustellen, soll dem Einzelhandelsstandort eine Anpassung an die aktuelle Marktsituation ermöglicht werden. Der restliche Teil der Ackerfläche soll als Verlängerung des bereits vorhandenen Knicks fortgesetzt werden und demnach als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Diese beinhaltet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Fläche.

### **3.4 LANDSCHAFTSPLAN**

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2014) erfolgte die Fortschreibung des Landschaftsplanes. Aussagen zum Landschaftsplan werden im Kapitel 9.2.1 dargestellt.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde für den Großteil des Plangeltungsbereichs eine Fläche als Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>E</sub>) ausgewiesen. Entsprechend des Planungskonzeptes wurde ein Discounter sowie ein Vollsortimenter entwickelt, welche sich beide seitdem an dem Standort etabliert haben.

Aufgrund neuer Marktkonzeptionen sollen beide Märkte größere Verkaufsflächen (VKF) erhalten. Durch die Erhöhung der Verkaufsflächenzahl sollen beide Märkte an aktuelle Marktbedingungen zukunftssicher angepasst werden. Diese beinhalten breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen und Verbesserung der Warenpräsentation. Insbesondere wird durch die Anpassung eine barrierefreie und altersgerechte Nutzung angestrebt.

Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 2.400 m<sup>2</sup>. Bei dem Vollsortimenter (EDEKA) soll die derzeitige Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> um ca. 300 m<sup>2</sup> erhöht

werden. Dies soll durch eine Erweiterung des bisherigen Standortes erfolgen. Die Verkaufsfläche des Discounters (ALDI) beträgt derzeit ca. 830 m<sup>2</sup> und soll um 170 m<sup>2</sup> erhöht werden. Das Planungskonzept sieht hierfür einen Abriss des bestehenden Marktes vor, der durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Der nordöstlich angrenzende Knickschutzstreifen soll auf B-Planebene als naturnahe Fläche fortgesetzt und als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Durch diese Maßnahme wird die Abgrenzung der erweiterten Einzelhandelsfläche auch weiterhin zur freien Landschaft hin sichergestellt.

## **5. GEPLANTE NUTZUNGEN UND DARSTELLUNGEN**

Hinweis zur Klarstellung: Auf Grundlage einer FNP-Änderung entstehen keine Baurechte.

### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN**

Gemäß Planungskonzept wird ein Teil, des derzeit als Grünfläche dargestellten Bereichs, mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>E</sub>) dargestellt. Die Darstellung des Sondergebietes Einzelhandel (SO<sub>E</sub>) dient der Erweiterung der beiden bestehenden Märkte.

### **5.2 GRÜNORDNUNG**

Der bereits vorhandene Knickschutzstreifen soll als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft fortgeführt werden. Dieser Knickschutzstreifen beinhaltet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer naturnahen Fläche.

### **5.3 ERSCHLIESSUNG, RUHENDER VERKEHR**

Die Erschließung ist aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits vorhanden und erfolgt weiterhin über den Brodersdorfer Weg.

Durch eine Neuordnung der gemeinsam genutzten Stellplatzfläche soll die Zahl der Stellplätze von 143 auf 151 erhöht sowie die Anlieferungsbereiche der beiden Märkte verbessert werden.

### **5.4 VER- UND ENTSORGUNG**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, da es sich bei dem Planungskonzept um die Erweiterung eines bestehenden Marktes (EDEKA) und um einen Abriss eines bestehenden Marktes (ALDI), der durch einen Neubau ersetzt werden soll, handelt. Eine detaillierte Erschließungsplanung wird auf Ebene der Bauleitplanung im weiteren Verfahren erstellt und alle wichtigen Erkenntnisse und Vorgaben werden, sofern B-Planrelevant, in der verbindlichen Bauleitplanung redaktionell übernommen.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

Von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gehen i.d.R. erhebliche Schallemissionen aus. Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen der Bauleitplanung wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

## **7. DENKMALSCHUTZ**

Hinweise auf Objekte oder Bereiche, die für den Denkmalschutz von Interesse sind, liegen nicht vor.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmal-Schutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **8. KAMPFMITTEL**

In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

## 9. UMWELTBERICHT

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen. Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

### 9.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANES

Der Plangeltungsbereich hat eine Fläche von rd. 1,44 ha.

Auf der Fläche werden dargestellt

- Sondergebiet Einzelhandel
- Grünflächen i.V.m. der Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit der Zweckbestimmung „naturnahe Fläche“.

Die Darstellung entspricht für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches dem Bestand. Faktisch wird ein bestehendes Einzelhandelsgebiet in südwestliche Richtung erweitert. Die am südöstlichen Rand des bestehenden Einzelhandelsgebietes bestehende Eingrünung (Dargestellt als Maßnahmenfläche) wird dabei ebenfalls in südwestlicher Richtung verlängert.

Die Erweiterungsfläche beträgt rd. 2470 m<sup>2</sup>

### 9.2 DARSTELLUNG DER EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Die bei der Aufstellung der Planungen berücksichtigten Umweltziele und Umweltstandards sind in den folgenden Fachgesetzen und Fachplänen dargelegt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und -verordnungen (BImSchV)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Eine Wiedergabe der in den Fachgesetzen dargestellten Ziele und Standards würde den Rahmen des Umweltberichtes sprengen. Hierauf wird daher nur bei Bedarf vertiefend eingegangen.

Anders verhält es sich mit Landschaftsplan. Während die Fachgesetze lediglich allgemeine Umweltziele und/oder Umweltstandards vorgeben, sind im Landschaftsplan räumlich spezifizierte Aussagen für den Plangeltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

### 9.2.1 Landschaftsplanung

Die Gemeinde Laboe verfügt über einen relativ aktuellen Landschaftsplan (Feststellung 2013). Gemäß Zieldarstellung des Landschaftsplanes handelt es sich bei den südöstlich an den bestehenden Siedlungskomplex anschließenden Flächen um Flächen für die Siedlungserweiterung (siehe Abb. 2).

Im Zuge der Siedlungserweiterung ist zwischen dem bereits bestehenden Siedlungskomplex und der Erweiterungsfläche eine Grünzäsur in Verbindung mit einem Fuß- und Fahrradweg vorgesehen. Die Darstellung ist – der Planungsebene entsprechend – systematisch und nicht flächenscharf zu verstehen.

Eine vor Ort vorhandene Kompensationsfläche ist zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um den südwestlich des bestehenden Einzelhandelsgebietes existierenden Knick und den dazugehörigen Schutzstreifen.



**Abbildung 1: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landschaftsplan; Schraffierte Flächen = Flächen für die Siedlungserweiterung**

### 9.3 ART DER NUTZUNG, TOPOGRAPHIE

- Der Plangeltungsbereich wird derzeit eingenommen von
- einem Einkaufszentrum (2 Märkte + vollversiegelte Stellflächen)
- einem am südöstlichen Rand verlaufendem Knick mit randlichem Schutzstreifen
- einem Gehölzriegel im Südwesten des Gebietes
- einer Acker(teil)fläche

Der aktuelle Zustand ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Es ist erkennbar, dass der Änderungsbereich u.a. Ackerfläche sowie einen Hecken- bzw. -Knickabschnitt umfasst.



Abbildung 2: aktuelles Luftbild; Quelle: Digitaler Atlas Nord, 13.2.15

#### Topographie /Relief

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches ist besiedelter Bereich. Die Topographie ist entsprechend überformt. Die Erweiterungsfläche weist kein visuell wahrnehmbares Relief auf.

Begründung zur 1. Änd. des F-Planes der Gemeinde Laboe

## 9.4 DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

Die nachfolgenden Angaben stützen sich auf den Landschaftsplan der Gemeinde Laboe und auf den Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2013).

Tabelle 1: Schutzgüter / Ist-Zustand und Bewertung

Schutzgut	Kurzdarstellung	Bewertung
Boden	sandiger Lehm, Parabraunerden und Pseudogleye	von allgemeiner Bedeutung; hohes Ertragspotential aber keine Höchstertagsböden
Klima/Luft	keine standortspezifischen Besonderheiten;	von allgemeiner Bedeutung
Grund- und Oberflächenwasser	keine größeren Oberflächengewässer, keine Fließgewässer	ohne besondere Bedeutung
Pflanzen / Vegetation Tiere biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Siedlungsfläche, nahezu vollversiegelt</li> <li>– Ackerfläche, rd. 0,25 ha</li> <li>– randliche Gehölzabpflanzung, Siedlungsgrün (rd. 60 m)</li> <li>– Knick + Schutzstreifen (rd. 120 m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Siedlungsfläche: ohne Bedeutung</li> <li>– Ackerfläche + Siedlungsgrün: geringe naturschutzfachliche Bedeutung</li> <li>– Knick: hohe naturschutzfachliche Bedeutung, geschützt nach § 21 LNatSchG</li> </ul> <p>Die Bedeutung als Tierlebensraum korreliert mit der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</p>
Landschaftsbild/Erholung	Ortsrand, Übergang von der Ortslage in die freie Landschaft; bei dem betroffenen Landschaftsausschnitt handelt es sich um eine intensiv genutzte Agrarlandschaft	Landschaftsausschnitt von allgemeiner Bedeutung; Besondere Bedeutung lediglich aufgrund der Ortsrandlage; Bedeutungsmindernd wirkt sich die geringe Größe der Erweiterungsfläche aus.
Kultur- und Sachgüter	sind nicht bekannt	ohne Bedeutung
Mensch	Siedlungsfläche Intensive landwirtschaftliche Nutzung	Randlage zu Wohngebieten; hohe Bedeutung für Gesundheit und Wohlbefinden Gunststandort für die landwirtschaftliche Produktion
Prozesse/ Wechselwirkungen	stark anthropogen geprägt bzw. überformt	aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von geringer Bedeutung

### Zusammenfassende Bewertung:

Bei dem bestehenden Einzelhandelsgebiet handelt es sich um eine überbaute und nahezu vollständig versiegelte Fläche, bei der Erweiterungsfläche um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Das randliche Siedlungsgrün besteht aus einer 3 – 4 reihigen, relativ jungen und noch nicht naturnah entwickelten Gehölzpflanzung. Hieraus resultiert eine insgesamt entsprechend geringe Wertigkeit für die Schutzgüter Pflanzen/Vegetation, Tiere und Biologische Vielfalt. Von Besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung ist lediglich der vorhandene randliche Knick (geschützt nach § 21 LNatSchG).

Für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft kommt lediglich der Erweiterungsfläche eine allgemeine Bedeutung zu.

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild ergibt sich ausschließlich aus der Ortsrandlage. Der betroffene Landschaftsausschnitt als solcher ist von allgemeiner Bedeutung.

Das Gebiet grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet. Aus dieser Nachbarschaft resultiert eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

## **9.5 PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung in Art und Intensität aufrechterhalten wird. Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erheblich verändern.

## **9.6 VON DEM BAULEITPLAN AUSGEHENDE WIRKUNGEN**

Von der Flächennutzungsplanänderung selbst geht keine unmittelbare Wirkung aus, da aus dem Flächennutzungsplan kein Baurecht abgeleitet werden kann. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden jedoch Vorhaben vorbereitet, die Wirkungen auf die Umwelt haben werden. Nachfolgen werden daher potentielle Wirkungen aufgeführt. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind bei dieser Auflistung noch unberücksichtigt.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind darüber hinaus noch keine Aussagen zur Intensität der Wirkung möglich, da sich diese erst aus den Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ergeben (z.B. Höhe von Gebäuden, zulässige Materialien o.Ä.).

### **Dauerhafte Wirkungen**

- erstmalige und dauerhafte Versiegelung von Boden, bei Ausnutzung der maximal zulässigen Versiegelung rd. rd. 2000 m<sup>2</sup>
- Verlust von Vegetationsfläche und Lebensraum für Tiere auf maximal rd. 2470 m<sup>2</sup>
- Verlust von rd. 60 Gehölzriegel
- Verlagerung von (Schallemissionsquellen nach Südwesten, in den Erweiterungsbe- reich.

### **Zeitlich befristete Wirkungen (Bauphase)**

- Geräuschemissionen
- Staubemissionen
- Beunruhigung der Fauna durch menschliche Aktivitäten

## **9.7 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER**

Nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt, soweit sie sich aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben. Veränderungen innerhalb der Bauflächen – hierzu gehören alle Maßnahmen der Veränderung am Gebäudebestand – werden nicht durch den Flächennutzungsplan vorbereitet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle nicht behandelt.

## Begründung zur 1. Änd. des F-Planes der Gemeinde Laboe

Tabelle 2: Schutzgüter / Auswirkungen

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung</b>	<b>Bewertung</b>
Boden	Verlust von 2000 m <sup>2</sup> Boden von allgemeiner Bedeutung;	erheblichen negativen Auswirkungen, die jedoch grundsätzlich kompensierbar sind;  Gemäß dem Runderlass zur Eingriffsregelung <sup>1</sup> führen Baugebietsplanungen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in jedem Fall zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens.
Klima/Luft	Verlust von rd. 2000 m <sup>2</sup> Verdunstungsfläche	Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle;  Fläche im Verhältnis zum Flächendargebotes im näheren Umfeld (freie Landschaft) vernachlässigbar
Grund- und Oberflächenwasser	Verlust von rd. 2000 m <sup>2</sup> Versickerungsfläche	Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle, unter der Prämisse der Minimierung auf nachgeordneter Ebene  Gemäß Runderlass zur Eingriffsregelung führen Baugebietsplanungen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in jedem Fall zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser. Nach allgemeinem Stand der Technik werden die Auswirkungen jedoch durch Maßnahmen der Regenrückhaltung und der Versickerung auf ein Maß unterhalb der Erheblichkeitsschwelle minimiert.  Restbeeinträchtigungen können kompensiert werden
Pflanzen / Vegetation Tiere biologische Vielfalt	Verlust von rd. 2470 m <sup>2</sup> Lebensraumtyp Acker Verlust von rd. 60 m Lebensraumtyp Gehölzriegel	Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle;  Es werden ausschließlich Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung betroffen; Der Verlust ist im Verhältnis zum Dargebot an vergleichbaren Flächen und Strukturen im näheren Umfeld vernachlässigbar

<sup>1</sup> Runderlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 9.12.2013

## Begründung zur 1. Änd. des F-Planes der Gemeinde Laboe

Tabelle 2: Schutzgüter / Auswirkungen

Landschaftsbild/Erholung	Erweiterung der Siedlungsfläche um rd. 0,25 ha, zu Lasten von freier Landschaft	<p>Die Auswirkungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht prognostizierbar, da sie von Wirkungen abhängig ist, die erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geregelt werden (Gebäudehöhe, Fassadengestaltung, zulässige Materialien etc.)</p> <p>Gemäß Runderlass zur Eingriffsregelung führen Baugebietsplanungen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in jedem Fall zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes;</p> <p>Eine Minimierung auf ein Maß unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bzw. eine Kompensation durch Eingrünung ist auf nachgeordneter Ebene jedoch möglich und entspricht dem allgemeinem Standard</p>
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Auswirkungen
Mensch	Schallimmission im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung	<p>Die Auswirkungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht bewertbar, da sie erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ermittelt werden können (Schallgutachten).</p> <p>Nach Rechtslage besteht die zwingende Notwendigkeit der Einhaltung von Grenz- und Richtwerten im Hinblick auf die Immissionen. Hierfür ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Sorge zu tragen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden können.</p>
Prozesse/ Wechselwirkungen	Erweiterung der Siedlungsfläche um rd. 0,25 ha, zu Lasten eines Agrarökosystems	Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle;

**Zusammenfassende Bewertung:**

Erhebliche negative Auswirkungen können für die meisten Schutzgüter ausgeschlossen werden, wobei dies in einigen Fällen vor dem Hintergrund geschieht, dass auf Grund der Rechtslage und dem allgemeinem Stand der Technik auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Minimierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Es verbleibt ein Restrisiko für das Schutzgut Boden. Hier sind erhebliche negative Auswirkungen als Folge der unvermeidbaren Flächenversiegelung zu erwarten.

## **9.8 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN**

Über die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan werden entsprechende Ausweisungen zum Schutz des vorhandenen Knicks auf Ebene des Bebauungsplanes vorbereitet.

## **9.9 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Planungsanlass ist die Erweiterung eines bestehenden Gebietes. Die Betrachtung von Standortalternativen oder anderer Arten der Flächennutzung ist somit obsolet.

## **9.10 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND WISSENSLÜCKEN**

Vor dem Hintergrund der relativ geringen Konfliktrichtigkeit und der vorhandenen Datengrundlage (Landschaftsplan auf der Basis von Daten aus 2011, Umweltbericht zum Flächennutzungsplan) und dem Rücklauf aus der frühzeitigen Beteiligung wurden keine aktuellen Erhebungen zu Flora und Fauna durchgeführt.

## **9.11 HINWEISE ZUM SPEZIELLEN ARTENSCHUTZ**

Die Bestimmungen des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG beinhalten für bestimmte Arten bzw. Artengruppen besondere Vorschriften (Verbotstatbestände).

Demzufolge ist es verboten:

- 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
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art darf sich nicht verschlechtern)
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die aufgeführten Handlungen sind auch dann verboten, wenn sie im Zuge der Umsetzung eines nach dem Baurecht, dem Naturschutzrecht oder nach einer anderen Bestimmung zulässigen Vorhabens erfolgen, wobei bei diesen Vorhaben das Spektrum der relevanten Arten auf die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten beschränkt ist.

Es ist Aufgabe der Planung, Verstöße gegen die Bestimmungen des speziellen Artenschutzes im Vorwege zu vermeiden oder – wenn das nicht möglich ist – die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG zu erwirken.

Dies kann jedoch erst auf nachgeordneter Ebene, d. h. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der Genehmigungsplanung erfolgen, wenn die Vorhaben hinreichend konkret sind und privatrechtlich verbindliche Regelungen getroffen werden können. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung kann lediglich eine Riikobewertung vorgenommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass auf nachgeordneter Ebene, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Bestimmung des speziellen Artenschutzes ergriffen bzw. festgesetzt werden müssen. Im Mindesten ist von der Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen auszugehen.

Unüberwindliche Planungshindernisse sind zum gegenwärtigen Planungsstand dagegen nicht zu erwarten.

## 9.12 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Um die Erweiterung vorhandenen Einzelhandelsgebietes am Ortseingang planungsrechtlich vorzubereiten hat die Gemeinde Laboe die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,44 ha.

Die Darstellung entspricht für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches dem Bestand. Die Erweiterungsfläche beträgt rd. 2470 m<sup>2</sup>.

In der Flächennutzungsplandarstellung enthalten sind

- ein Sondergebiet Einzelhandel sowie
- eine Grünfläche, die gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit der Zweckbestimmung „naturnahe Fläche“ dargestellt ist.

Faktisch wird ein bestehendes Einzelhandelsgebiet in südwestliche Richtung erweitert. Die am südöstlichen Rand des bestehenden Einzelhandelsgebietes vorhandene Eingrünung, bestehend aus einem Knick zuzüglicheines Schutzstreifens, wird ebenfalls in südwestlicher Richtung verlängert. Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum Landschaftsplan der Gemeinde Laboe.

Bei dem bestehenden Einzelhandelsgebiet handelt es sich um eine überbaute und nahezu vollständig versiegelte Fläche. Am westlichen Rand verläuft eine 3 – 4 reihigen, relativ junge und noch nicht naturnah entwickelte Gehölzpflanzung. Die Erweiterungsfläche wird derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt. Beide Flächen bzw. Bereiche sind ohne höhere Bedeutung für den Naturschutz im engeren Sinn (Schutzgüter Pflanzen/Vegetation, Tiere und Biologische Vielfalt). Diesbezüglich von besonderer Bedeutung ist lediglich der vorhandene randliche, nach geschützt nach § 21 LNatSchG geschützte Knick.

Für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft kommt lediglich der Erweiterungsfläche eine allgemeine Bedeutung zu. Das bestehende Gebiet ist ohne (positive) Bedeutung.

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild ergibt sich ausschließlich aus der Ortsrandlage. Der betroffene Landschaftsausschnitt als Solcher ist lediglich von allgemeiner Bedeutung.

Das Gebiet grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet. Aus dieser Nachbarschaft resultiert eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

### **Wirkungen der Flächennutzungsplanänderung, Auswirkungen**

Von der Flächennutzungsplanänderung selbst geht keine unmittelbare Wirkung aus, da aus dem Flächennutzungsplan kein Baurecht abgeleitet werden kann. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden jedoch Vorhaben vorbereitet, die Wirkungen auf die Umwelt haben werden. Diese potentiellen Wirkungen bestehen im Wesentlichen

- in der Versiegelung von Boden
- im Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie
- in der Verursachung von Emissionen, hier insbesondere von Schall.

Erhebliche negative Auswirkungen sind für die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft /Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter und für Menschen nicht zu erwarten. In einigen Fällen berücksichtigt diese Einschätzung jedoch, dass auf nachgeordneter Ebene, im Rahmen der aus dieser Flächennutzungsplanänderung abgeleiteten Bebauungspläne, Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung vorgenommen bzw. festgesetzt werden<sup>2</sup>. Dies betrifft die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Schallgutachten und ggf. Schallschutzmaßnahmen), auf das Schutzgut Wasser (Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenabfluss) und auf das Schutzgut Landschaftsbild (Eingrünung) und ergibt sich aus der Rechtslage bzw. dem allgemeinen Stand der Technik.

Ebenso besteht auf nachgeordneter Ebene Handlungsbedarf zur Vermeidung von Verstößen gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in Folge der Versiegelung von Flächen sind dagegen nicht zu vermeiden. Die Beeinträchtigung kann jedoch kompensiert werden. Auch dies muss auf nachgeordneter Ebene, d.h. im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan, geregelt werden.

In der Gesamtschau weist das Vorhaben aufgrund der relativ kleinen Fläche, der bestehenden Vorbelastung durch das vorhandene Gebiet und aufgrund der vergleichsweise geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der für die Erweiterung in Anspruch genommen Fläche ein relativ geringes Konfliktpotential auf.

---

<sup>2</sup>Entsprechende Regelungen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung prinzipiell nicht möglich

---

Begründung zur 1. Änd. des F-Planes der Gemeinde Laboe

Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde von der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Gemeinde Laboe

Siegel

.....  
Unterschrift

Datum .....

- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: \_\_.\_\_.\_\_\_\_