

# BEGRÜNDUNG

## Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Laboe, Kreis Plön

Für das Gebiet Grundstücke Erich-Schwarz-Weg 1, 3 und 5 [ehem. B-Plan 29], Bullbrücke 2 [ehem. B-Plan 31], Schwanenweg 5, 7, 26 bis 34 [ehem. B-Plan 27 (3)] und Schwanenweg 18 bis 24 sowie die Grundstücke im Reiherweg [alle ehem. B-Plan 17 (2)]

**Bearbeitung:**

**B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

**Stand: 03.05.2017**

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) -  
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Pläne 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 - § 10 BauGB

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>STAND DES VERFAHRENS .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>5</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	5
4.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
4.3	Flächennutzungsplan, Neuaufstellung (2014) .....	6
<b>4.4</b>	<b>Bebauungspläne .....</b>	<b>7</b>
4.4.1	Bebauungsplan Nr. 17.....	7
4.4.2	Bebauungsplan Nr. 27.....	7
4.4.3	Bebauungsplan Nr. 29.....	7
4.4.4	Bebauungsplan Nr. 31.....	8
<b>4.5</b>	<b>Hinweis zur Gültigkeit der Bebauungspläne für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 .....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG.....</b>	<b>9</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
<b>6.2</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>11</b>
6.2.1	Bauweise .....	11
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
<b>6.3</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>11</b>
<b>6.4</b>	<b>Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen.....</b>	<b>11</b>
<b>6.5</b>	<b>Landschaftspflege und Artenschutz.....</b>	<b>11</b>
6.5.1	Landschaftspflege.....	11
6.5.2	Artenschutz.....	12
<b>6.6</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ.....</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL .....</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b>BODENORDNENDE MAÖNAHMEN.....</b>	<b>14</b>

## 1. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde am 08.12.2015 durch den Bauausschuss der Gemeinde Laboe gefasst. In der Gemeinde Laboe besteht die Regelung, dass die Fassung des Aufstellungsbeschlusses und des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in die Zuständigkeit des Bauausschusses fällt, während die Gemeindevertretung über die Abwägung und den Satzungsbeschluss entscheidet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 bezieht sich auf den Standort des bestehenden Gewerbegebietes an der Straße 'Schwanenweg'.

Der Ursprüngliche Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 war, dass der Kindergarten in dem Gewerbegebiet 'Schwanenweg' derzeit baurechtlich nur geduldet wird und für Erweiterungen oder Umbauten daher keine eindeutige Rechtsgrundlage hat. Ziel war es daher die Art der Nutzung für den Bereich des Kindergartens als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen. Dieses Ziel wurde jedoch von dem Grundstückseigentümer nicht mitgetragen. Des Weiteren sind die zulässigen Nutzungen in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 nicht detailliert festgesetzt bzw. es sind dort Nutzungen zulässig, die für diesen Bereich städtebaulich, auch durch die veränderte Nutzung der Umgebung (Kindergarten und Feuerwehr), nicht sinnvoll und gewünscht sind.

Eine Ende des Jahres 2016 durchgeführte Untersuchung der tatsächlichen Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes Schwanenweg zeigte, dass eine reine gewerbliche Nutzung nur in sehr wenigen Bereichen stattfindet. Vielmehr entspricht die reale Nutzung eher der Gebietsart eines Mischgebietes. Daher wurde durch die Gemeinde Laboe die Entscheidung getroffen den Geltungsbereich auf den Großteil des Gewerbegebietes Schwanenweg auszuweiten, um so die Art der baulichen Nutzung der realen Situation anzupassen. Auf diesen Weg lassen sich auch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes detaillierter festsetzen und dem Kindergarten wird die notwendige Rechtsgrundlage ermöglicht.

Die Gemeinde hat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet Grundstücke Erich-Schwarz-Weg 1, 3 und 5 [ehem. B-Plan 29], Bullbrücke 2 [ehem. B-Plan 31], Schwanenweg 5, 7, 26 bis 34 [ehem. B-Plan 27 (3)] und Schwanenweg 18 bis 24 sowie die Grundstücke im Reiherweg [alle ehem. B-Plan 17 (2)] gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16.03.2015.

## **2. Stand des Verfahrens**

Da sich die Planung auf den Standort eines bestehenden Gewerbegebietes/ Mischgebietes bezieht und hierbei ausschließlich Flächen überplant werden sollen, die vollständig dem Innenbereich zuzuordnen sind, handelt es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB kann sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eine Abgabefrist bis zum \_\_.\_\_.\_\_\_\_ eingeräumt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis zum \_\_.\_\_.\_\_\_\_ statt.

## **3. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung**

Die Gemeinde Laboe liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet liegt an der Kieler Förde. Die Gemeinde Laboe ist ein bedeutender Urlaubsort an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste. Die Gemeinde hat ca. 4.900 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 umfasst das Gewerbegebiet Schwanenweg am südöstlichen Ortseingang der Gemeinde Laboe. Die Straße 'Schwanenweg' verläuft von Nordosten nach Südwesten durch den Plangeltungsbereich. Weiterhin führen die beiden Straßen 'Reiherweg' sowie 'Langensoll' durch den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke südlich der Straße 'Schwanenweg 18 bis 34' und nördlich der Straße 'Schwanenweg 5 und 7' sowie die Grundstücke der Straße 'Reiherweg 2, 4, 5, 7, 9, 13 und 15'.

Im Plangeltungsbereich befinden sich mehrere Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen. Die Nutzungsarten reichen hierbei von Gewerbebetrieben, Lagerhallen, Büros, Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandelseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten und Feuerwehr), Leerständen und Wohnnutzungen.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 4,6 ha.



Abb. 1: Luftbild aus: Digitaler Atlas Nord

#### **4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben gem. § 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. 45 zu berücksichtigen:

##### **4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) 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 im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines 'Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind hierzu folgende Ausführungen zu entnehmen:

*In allen Gemeinden, mindestens aber in allen Zentralen Orten und Stadtrandkernen soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und an Tagespflegestellen zur Verfügung stehen. Die Angebote sollen mit der Kreisplanung abgestimmt werden. Frei werdende Kapazitäten durch Rückgänge bei den Kindern im Alter zwischen 3 und 6 Jahren sollen vorrangig zur Intensivierung der Betreuung genutzt werden sowie zur Erweiterung des Angebotes für Kinder unter 3 Jahren. In dünn besiedelten ländlichen Regionen sollten auch bei nur geringer Auslastung Angebote zur Kinderbetreuung vorhanden sein (LEP Kap. 4.3 Ziffer 1G).*

In Kap. 2.2.3 ist dargelegt, dass Unterzentren für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicherstellen. *"In dieser Funktion sind sie zu stärken, und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln"* (S. 39).

### **Bewertung**

Die vorliegende Planung widerspricht nicht den Zielen des Landesentwicklungsplanes.

## **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.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. 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'.

### **Bewertung**

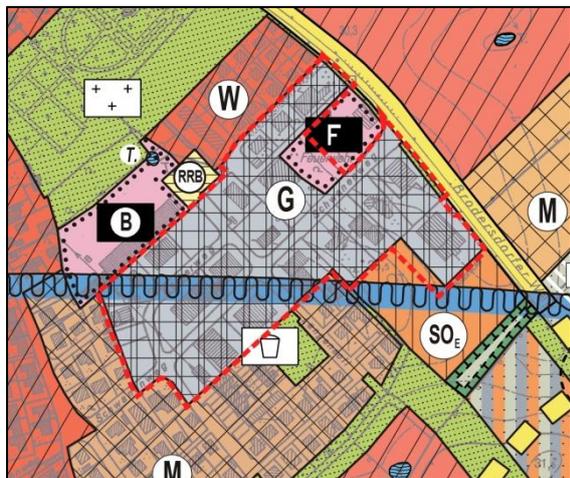
Die vorliegende Planung widerspricht nicht den Zielen des Regionalplanes.

## **4.3 Flächennutzungsplan, Neuaufstellung (2014)**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum einen als „Gewerbliche Baufläche“ und zum anderen als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr“ dargestellt.

Im 'beschleunigten Verfahren' nach § 13 a BauGB von den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauGB abgewichen werden. In § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist geregelt, dass in dem Fall, wenn eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorliegt, der

Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist (Anpassung des Flächennutzungsplanes s. Anlage 1).



**Abb. 2:** Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes



**Abb. 3:** Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplanes

#### 4.4 Bebauungspläne

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 setzt sich aus mehreren rechtskräftigen Bebauungsplänen zusammen (schematische Darstellung der Bebauungspläne s. Anlage 2):

##### 4.4.1 Bebauungsplan Nr. 17

Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde in seiner Ursprungsfassung im Januar 1979 beschlossen und umfasst einen Großteil des Gewerbegebietes Schwanenweg. Dieser setzte für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet fest. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde die Festsetzung der Art der baulichen Nutzungen bereits für große Teile des Plangeltungsbereiches in ein Mischgebiet geändert. Die übriggebliebenen Flächen des Gewerbegebietes wurden in Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet unterschieden. Rechtskräftig wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im Oktober 1984.

##### 4.4.2 Bebauungsplan Nr. 27

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 27 wurde im Juni 1987 rechtskräftig und setzte für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest. Die zwei nachfolgenden Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 27 änderten die Festsetzungen zum Maß jedoch nicht zur Art der baulichen Nutzung.

##### 4.4.3 Bebauungsplan Nr. 29

Der Bebauungsplan Nr. 29 wurde im Oktober 1995 rechtskräftig. Dieser setzte lediglich für die Fläche südöstlich der Straße „Erich-Schwarz-Weg“ ein Gewerbegebiet fest.

#### **4.4.4 Bebauungsplan Nr. 31**

Der Bebauungsplan Nr. 31 wurde Ende 2011 beschlossen. Es wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In den weiteren drei Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 31 war das Grundstück „Bullbrücke 2“ nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Somit besteht für dieses Grundstück nach wie vor die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

#### **4.5 Hinweis zur Gültigkeit der Bebauungspläne für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45**

Die Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 (1984), für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 (1992), für den Bebauungsplan Nr. 29 (1995) und für den Bebauungsplan Nr. 31 (2011) haben für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 nach Inkrafttreten keine Gültigkeit mehr.

### **5. Anlass und Ziele der Planung**

Die Gemeinde verfolgt mit der Planung zwei wesentliche Ziele.

Zum einen wurde festgestellt, dass die Nutzung des Gewerbegebietes Schwanenweg nicht überwiegend gewerblich genutzt wird. Neben den Nutzungen (Gewerbebetriebe, Lagerplätze sowie Geschäfts- und Bürogebäude), die in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauGB allgemein zulässig sind, lassen sich in dem Gebiet ebenso Gemeinbedarfseinrichtungen (eine Feuerwehr und ein Kindergarten), Einzelhandelsbetriebe und Wohnnutzungen finden (Übersicht der realen Nutzungen s. Anlage 3). Die Art der baulichen Nutzung entspricht somit dem eines Mischgebietes.

Zum anderen sind die zulässigen Nutzungen in den beiden Bebauungsplänen Nr. 27 und 29 nicht detailliert festgesetzt bzw. es sind dort Nutzungen zulässig, die für diesen Bereich städtebaulich, auch durch die veränderte Nutzung der Umgebung (Kindergarten und Feuerwehr), nicht sinnvoll und gewünscht sind.

Die Gemeinde möchte mit der Planung sicherstellen, dass der Bestand durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gesichert wird. Durch den Ausschluss gewisser Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird ein verträgliches Nebeneinander sichergestellt.

## **6. Inhalte der Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)

1. Für die Baufläche 1 (BFL 1) wird ein 'Mischgebiet' nach § 6 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung:

Die Gebäude, die innerhalb des Plangebietes stehen, werden derzeit gewerblich, wohnbaulich und für Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt. Die Verteilung der verschiedenen Nutzungsarten innerhalb des Gebietes stellt sich sehr heterogen dar.

Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes entsprechen der Durchmischung, die für ein 'Mischgebiet' typisch ist. Durch die Festsetzung soll die Gebietsart des Gebietes der tatsächlichen Nutzung eines Mischgebietes angepasst und somit der Fortbestand der derzeitigen Nutzung, auch des ansässigen Kindergartens, gesichert werden.

5. Für das 'Mischgebiet' wird festgesetzt, dass Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig sind.

#### Begründung:

Aufgrund angrenzender Wohngebiete zum Plangebiet ist eine Steuerung zur Standortwahl von Tankstellen notwendig. Eine Neuansiedlung einer Tankstelle im Nahbereich eines Wohngebietes führt durch einen möglichen Nachtbetrieb zu Immissionsproblematiken. Die Ansiedlung einer Tankstelle muss deshalb einzelfallbezogen sorgfältig abgewogen werden. Dies kann die Gemeinde über den Ausnahmetatbestand steuern.

2. Für das 'Mischgebiet' wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässige Nutzung - Gartenbaubetrieb - nicht zulässig ist.

#### Begründung:

Ein Gartenbaubetrieb benötigt Lagerflächen zur Lagerung von Materialien. Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Die im Plangebiet vorhandene Baulücke weist keine ausreichende Größe für eine Neuansiedlung eines Gartenbaubetriebes auf.

3. In dem 'Mischgebiet' ist die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs, 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

#### Begründung:

Das Plangebiet wird durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Eine deutliche räumliche Trennung zwischen überwiegend gewerblich genutzter Teilgebiete und kaum gewerblich genutzter Teilgebiete ist nicht möglich. Die verschiedenen Nutzungen verteilen sich über das gesamte Plangebiet. Zum Schutz der Wohnnutzung und der Gemeinbedarfseinrichtung eines Kindergartens werden die Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

4. In dem 'Mischgebiet' ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten im Sinne § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die außerhalb der in Absatz 2. Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden können - gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Wie bereits oben dargelegt wurde, ist im Plangebiet keine Unterteilung in unterschiedliche Gebiete möglich. Vergnügungsstätten werden für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen, weil sie weder mit der Gemeinbedarfseinrichtung eines Kindergartens noch mit der vorhandenen bzw. zulässigen Wohnnutzung verträglich sind.

5. Für das 'Mischgebiet' wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass folgende Unterarten von 'sonstigen Gewerbebetrieben' nicht zulässig sind:

- Spiel- und Automatenhallen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen;
- Wettbüros;
- Discotheken;
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist;
- Hostessenbetriebe;
- Bordelle;
- Sex-Shops.

Begründung:

Die aufgelisteten Betriebe richten ihre Angebote ausschließlich an Erwachsene. Aus Gründen des Kinder- und Jugendschutzes muss gewährleistet sein, dass Kinder und Jugendliche keinen Zutritt zu den Räumlichkeiten dieser Betriebe haben. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Wohnnutzungen sowie die Gemeinbedarfseinrichtung eines Kindergartens. Die aufgelisteten Gewerbebetriebe sind mit der vorhanden Wohnnutzung und des Kindergartens nicht verträglich.

6. Für die Baufläche 2 (BFL 2) wird eine 'Fläche für den Gemeinbedarf' festgesetzt. Die Fläche erhält die Zweckbestimmung 'Feuerwehr'.

Begründung:

Im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches befindet sich die Feuerwehr der Gemeinde Laboe. Bei der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche handelt sich um eine Bestandsübernahme.

## **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.2.1 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In den Bauflächen 1 und 2 ist die offene Bauweise festgesetzt.

#### Begründung:

Die offene Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Gebäude darf max. 50 m betragen. Mit der Festsetzung wird eine flexible Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht.

### **6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

#### Begründung:

Die Festsetzung der Baugrenze orientiert sich an den bestehenden Gebäuden inklusive eines Entwicklungsspielraumes.

## **6.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt ausschließlich über die Straßen 'Schwanenweg', 'Reiherweg' sowie 'Langensoll'. Die Straße 'Schwanenweg' mündet im Nordosten in den 'Brodersdorfer Weg' und im Südwesten in die 'Feldstraße'.

Die bestehende Erschließungssituation wird durch den Bebauungsplan Nr. 45 nicht verändert.

## **6.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen**

Es wird ein Bereich gekennzeichnet, der mit entsprechenden Rechten belegt worden ist. Es handelt sich bei der Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger um eine Bestandsübernahme. Die Kennzeichnung dient vornehmlich der Information, dass bei zukünftigen Planungen, sowohl beim Hochbau als auch beim Tiefbau, die Leitung zu berücksichtigen ist.

## **6.5 Landschaftspflege und Artenschutz**

### **6.5.1 Landschaftspflege**

(§ 1 a Abs. 3 BauGB)

Das Plangebiet wird von bebauten Grundstücken eingenommen. Neben der gewerblichen Nutzung bestehen im Plangebiet einige Wohngrundstücke sowie ein Kindergarten und das Feuerwehrgerätehaus. Im Plangebiet besteht ein hoher Versiegelungsgrad. Auf den Wohngrundstücken und auf dem Grundstück des Kindergartens sind Rasenflächen ausgeprägt. Auf den vorgenannten Grundstücken bestehen auch Gebüsch und Hecken.

Die Planung verfolgt das Ziel, die Art der baulichen Nutzung von einem 'Gewerbegebiet' in ein 'Mischgebiet' umzuwandeln. Im Plangebiet besteht eine Baulücke, die zur Zeit von einer Rasenfläche eingenommen wird. Es ist davon auszugehen, dass die Baulücke zukünftig bebaut wird.

Da im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt wird, gelten Eingriffe "als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" (§ 13 a Abs. 2 BauGB). Daraus folgt, dass sich für eine mögliche zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich der Baulücke keine Verpflichtung zu einem naturschutzrechtlichen Ausgleich ergeben würde.

### **6.5.2 Artenschutz**

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes. Es sind Tierarten anzutreffen, die sich an die Nähe des Menschen gewöhnt haben und die auf Siedlungsgrundstücken geeignete Lebensräume vorfinden.

Auf den Grundstücken kommen einige Vogelarten vor, die entweder in den Gebüsch und Hecken oder an den Gebäuden Nistmöglichkeiten finden. Es ist mit einem Vorkommen folgender Vogelarten zu rechnen: Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz, Zaunkönig, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Rotkehlchen, Haussperling, Mehlschwalbe und Grünfink.

Da durch die Planung weder die Bruthabitatstrukturen berührt werden noch die Störungsintensität zunimmt, ergeben sich für die vorkommenden Vogelarten keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die vorliegende Planung nicht erfüllt.

### **6.6 Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den 'Wasserbeschaffungsverband Panker - Giekau'. Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserleitung angeschlossen.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Gewerbegebieten bzw. in vergleichbaren Baugebieten 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 wird die Trinkwasserleitung genutzt. Da das Plangebiet bereits seit vielen Jahren baulich entwickelt ist, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung bisher sichergestellt war. Die vorliegende Planung führt zu keinen höheren Anforderungen hinsichtlich der erforderlichen Löschwasserversorgung.

#### Schmutzwasserbeseitigung

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

#### Regenwasserbeseitigung

Das Regenwasser (Oberflächenwasser) wird in die Regenwasser-Kanalisation eingeleitet. Die Grundstücke, die im Plangebiet liegen, sind an die Regenwasser-Kanalisation angeschlossen. Die Beseitigung des Oberflächenwassers liegt in der Zuständigkeit des 'Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde'.

#### 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

Für die Versorgung mit Gas sind die 'Stadtwerke Kiel' zuständig.

#### 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.

## **7. Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Sollten dennoch während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **8. Altlasten und Kampfmittel**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Laboe nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund besteht kein Erfordernis, bei der Landesordnungsbehörde eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen. Eine Untersuchung des Bodens vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist nicht erforderlich.

## **9. Auswirkungen der Planung**

Die Planung bezieht sich auf die bestehenden Gebäude in den Straßen 'Schwanenweg', 'Reiherweg' sowie 'Langensoll'. Durch die Planung werden keine Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung getroffen. Die Planung verfolgt das Ziel, die Art der baulichen Nutzung der tatsächlichen Situation anzupassen, in dem ein Mischgebiet festgesetzt wird. Durch den Ausschluss gewisser Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird ein verträgliches Nebeneinander sichergestellt.

## **10. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

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

Laboe, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 03.05.2017

**B2K** **BOCK - KÜHLE - KOERNER**  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HOLZKOPPELWEG 5 \* 24118 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* FAX 664699-29  
email: [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de) [www.b2k-architekten.de](http://www.b2k-architekten.de)