

# BEGRÜNDUNG

ZUR INNENBEREICHSSATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB  
FÜR DEN BEREICH „STOSCHSTRAßE“  
IN DER GEMEINDE LABOE, KREIS PLÖN



- ENTWURF -

Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 04. März 2014

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1. Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
2. Rechtsgrundlagen .....	3
3. Verfahren.....	3
4. Lage des Plangebietes .....	3
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
6. Flächennutzungsplan .....	5
7. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
8. Grünordnerische Festsetzungen .....	6
9. Verkehrliche Erschließung .....	6
10. Technische Infrastruktur .....	7

**Anlage**                    Landschaftsplanerische Stellungnahme  
ausgearbeitet von FRANKE´s Landschaften und Objekte, Kiel  
im Oktober 2013

## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Das Plangebiet befindet sich südlich des Heikendorfer Weges und nördlich des Sörnkamps am Rande einer im Zusammenhang bebauten Ortslage und wird vom Kreis Plön als Außenbereich eingeordnet. Bauvorhaben sind hier nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung wäre nur unter den dort genannten, eng gefassten Voraussetzungen möglich. Bauvorhaben auf den östlich und südlich angrenzenden Grundstücken liegen im Innenbereich und wären nach § 34 BauGB zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Da im Plangebiet einzelne Außenbereichsflächen durch die Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, will die Gemeinde Laboe diese mit der vorliegenden Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, um die planerischen Voraussetzungen für zwei neue Baugrundstücke zu schaffen. Durch diese Maßnahme kann einerseits den hier bestehenden privaten Bauabsichten entsprochen und andererseits zugleich der bisher nur wenig geordnete Siedlungsrand in diesem Bereich neu definiert und nachhaltig geordnet werden.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN**

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Laboe wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), aufgestellt.

Die vorliegende Planung erfüllt die unter § 34 (5) BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung von Innenbereichssatzungen. Die städtebauliche Entwicklung wird insbesondere durch die gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB nach § 9 (1) und (3) Satz 1 sowie (4) BauGB getroffenen Festsetzungen geordnet. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Rahmen der Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 ist die Eingriffsregelung anzuwenden und ein entsprechender Ausgleich bereitzustellen. Daher wurde parallel zur Satzung eine landschaftsplanerische Stellungnahme erarbeitet, die die wesentlichen Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege behandelt und dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird das Plangebiet im Rahmen der getroffenen Festsetzungen Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

## **3. VERFAHREN**

Der Aufstellungsbeschluss zur Innenbereichssatzung wurde im August 2013 von der Gemeinde Laboe gefasst.

Gemäß § 34 (6) Satz 1 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Der Bauausschuss der Gemeinde Laboe hat am 04.03.2014 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

## **4. LAGE DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 487/92, 907/92 und 482/92 der Flur 4 in der Gemarkung Laboe und umfasst eine Fläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup>. Es liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches von Laboe und grenzt im Norden und Westen unmittelbar an Kleingartenparzellen an. Dahinter befinden mit dem Gelände des Munitionsdepots Flächen der Bundeswehr sowie gemeindliche Sportanlagen. Östlich und südlich ist das Plangebiet von freistehenden Einfamilienhäusern mit großzügigen Hausgärten umgeben. Das Plangebiet befindet sich auf Höhenlagen zwischen 29 und 31 m über Normal Null, steigt nach Norden an und wird zurzeit als landwirtschaftliches Grünland bzw. als Obst- /Gemüsegarten genutzt. Der Bestand ist ausführlich in der beiliegenden landschaftsplanerischen Stellungnahme beschrieben.



Luftbild von 2007 [Quelle: Google Maps 2013]



Blick auf das Plangebiet vom westlichen Ende der Stoschstraße nach Südwesten



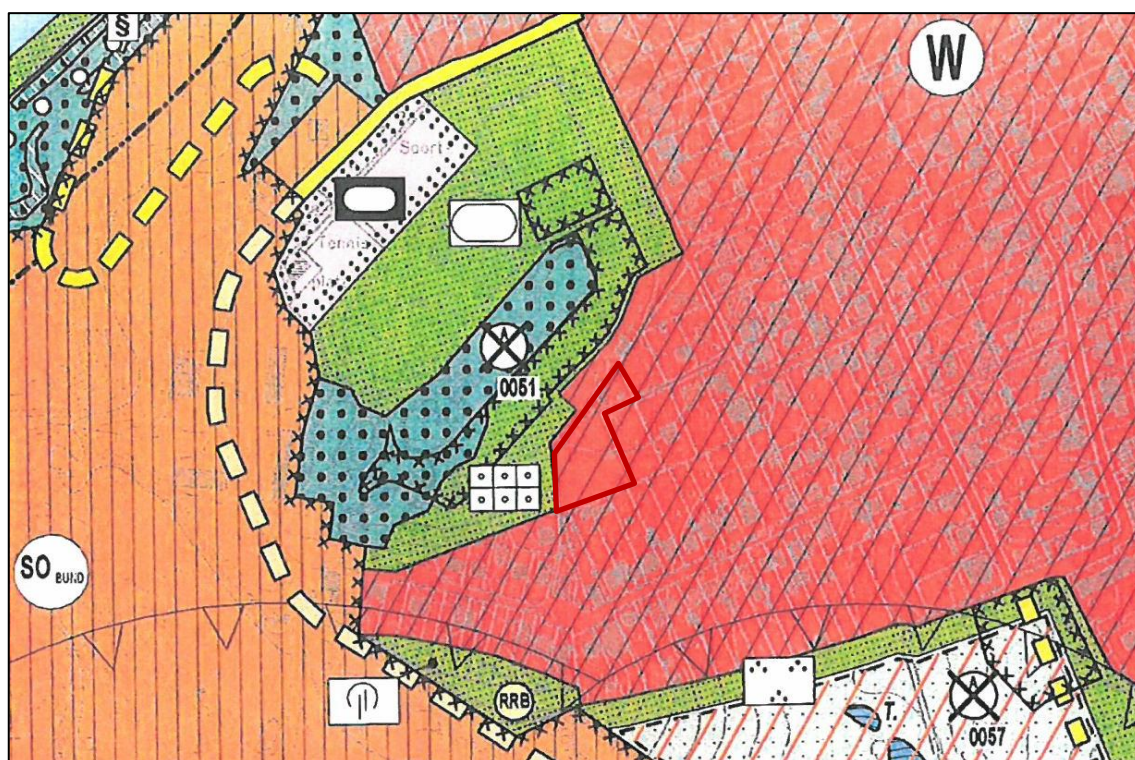
## 5. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Laboe finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Die Gemeinde Laboe stellt auf der Siedlungsachse Kiel – Laboe den äußeren Achsenswerpunkt dar. Innerhalb vom Ordnungsraum Kiel soll sich die wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung im Wesentlichen auf diesen Achsen vollziehen.

## 6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Laboe wird zurzeit neu aufgestellt. Das Verfahren ist fast abgeschlossen. Zurzeit liegt er dem Land Schleswig-Holstein zur Genehmigung vor. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist dort als Wohnbaufläche dargestellt an den im Nordwesten Kleingartenflächen und im Osten und Süden ebenfalls Wohnbauflächen angrenzen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Laboe (zurzeit im Genehmigungsverfahren)

## 7. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Laboe hält es für städtebaulich erforderlich, auf der Grundlage von § 34 (5) Satz 2 BauGB Festsetzungen nach § 9 (1) und (3) Satz 1 sowie (4) BauGB zu treffen, um eine geordnete, den Zielsetzungen der Gemeinde entsprechende Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Die innerhalb des Plangebietes für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche ist durch die angrenzende Wohnbebauung geprägt. Sie gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können. Die Einbindung in das Gelände und die umgebene kleinteilige Bebauung werden durch folgende Festsetzungen gesteuert:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den für eine Bebauung zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufeldern) auf jeweils maximal 150 m<sup>2</sup>,
- Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss,
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m,
- Festsetzung von höchstens zwei Wohnungen je Gebäude und
- Festsetzung einer Dachneigung von 15 bis 45°.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen wird ein geringer Versiegelungsgrad sichergestellt. Die Begrenzung der Wohnungsanzahl ist erforderlich, um die beengten Erschließungsmöglichkeiten nicht zu überlasten.

Am westlichen Ende der Stoschstraße ist auf dem Flurstück 487/92 eine den Anforderungen der Feuerwehr entsprechend dimensionierte Wendeanlage -bemessen für 2-achsige Müllfahrzeuge bzw. Fahrzeuge bis 9,0 m Länge- gemeinsam mit einer 5,5 m breiten Zuwegung als Aufstellfläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt. Die Anlage orientiert sich an der bestehenden Topographie, um große Bodenbewegungen zu vermeiden. Die Aufstellfläche ist ausreichend zu befestigen und von baulichen Nutzungen freizuhalten.

Im Verlauf des Stichweges, auf der Fläche des Flurstückes 482/92 ist zugunsten einer dem Grundstück zugeordneten Aufstellfläche ebenfalls ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, das bei einer künftigen Erschließung und Bebauung dieses Grundstückes entsprechend herzustellen ist.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt.

## **8. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN**

Im Zuge dieser Planung ist der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bodenversiegelung durch Bebauung ermittelt und in der beiliegenden landschaftsplanerischen Stellungnahme dargestellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die unvermeidbaren Beeinträchtigungen vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können. Für eine Bodenversiegelung von 775 m<sup>2</sup> wird ein Ausgleich in einer Größe von 388 m<sup>2</sup> sichergestellt.

Der Gehölzbestand im nördlichen Plangebiet ist im mittleren Bereich als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und die darin enthaltene Eiche zusätzlich als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

Nach Südwesten wird ein 5,0 m breiter und im weiteren, südlichen Verlauf 2,5 m breiter Streifen entlang der Plangebietsgrenze als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, der lediglich auf einem 7 m bis 10 m breiten Teilstück zugunsten einer Zufahrt zur Wiese unterbrochen wird..

Nach Nordosten wird eine entsprechende Fläche mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt, die in ihrem weiteren Verlauf nach Nordosten aufgeweitet wird.

Somit soll als Ausgleich für die aufgrund dieser Planung mögliche Versiegelung und für den Verlust der belebten Bodenschichten unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestandes eine wirksame Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Gehölzen der regionaltypischen Knickvegetation geschaffen werden.

Entsprechend ist die Anlage eines Gehölzstreifens im Norden als Festsetzung in die Planung aufgenommen worden.

## **9. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung der beiden geplanten Baugrundstücke soll durch den Ausbau des bislang unbefestigten westlichen Abschnittes des insgesamt ca. 75 m langen, von der Stoschstraße abzweigenden Stichweges erfolgen.

Im Einmündungsbereich hat der Stichweg eine Breite von ca. 4,50 m. diese setzt sich derzeit zusammen aus der öffentliche, ca. 3,0 m breiten Straßenfläche und einem 1,50 m breiten Grundstücksstreifen, der sich derzeit noch in privatem Eigentum befindet. Dieser Streifen sollte der Gemeinde bereits vor längerer Zeit übertragen werden, was durch einen seinerzeit im Zuge einer Baumaßnahme in der Stoschstraße abgeschlossenen Erschließungsvertrag geregelt wurde. Die Fläche wurde zwar eingemessen und den öffentlichen Anforderungen entsprechend hergestellt, die Eigentumsübertragung jedoch bis heute nicht vollzogen. Dies soll nunmehr nachgeholt und bis zum Abschluss dieses Planverfahrens umgesetzt werden.

Im weiteren Verlauf der Stichstraße beträgt die Breite der Fahrbahn knapp über 3,0 m. Aufgrund der beengten Verhältnisse in diesem Bereich und zur Prüfung der Sicherstellung der Erschließung ist von dem Ingenieurbüro Hauck eine Studie zur Klärung der Erschließungsfragen erstellt worden. Die Fahrbahnbreite im Stichweg muss aufgrund der Zugänglichkeit für die Feuerwehr mindestens 3,0 m betragen. Insofern wird in Teilen ein Rückschnitt von Hecken erforderlich.

Auf den letzten ca. 25,0 m des Stichweges ist auf der nördlich angrenzenden Grundstücksfläche eine Aufstellfläche für die Feuerwehr herzustellen, so dass bei einer Erschließung und Bebauung dieses Grundstückes die Fahrbahn eine Gesamtbreite von ca. 4,75 m aufweisen wird.

Die Befahrbarkeit des Stichweges bzw. die Einfahrt von der Stoschstraße in den Stichweg wurde vor Ort durch die örtliche Feuerwehr geprüft und bestätigt. Die derzeit im Einmündungsbereich vorhandenen und für die Befahrbarkeit auch erforderlichen Kurvenradien befinden sich jedoch -obwohl seit vielen Jahren öffentlich genutzt und entsprechend hergestellt- in privatem Eigentum. Um die Befahrbarkeit langfristig sicherzustellen sollen diese Flächen erworben und der Gemeinde übereignet werden.

Die Eigentumsübertragung wurde bereits eingeleitet und wird bis zum Abschluss des Planverfahrens abgeschlossen sein. Derzeit liegen der Gemeinde die Einverständniserklärungen der Eigentümer zur Eigentumsübertragung an die Gemeinde schriftlich vor. Eine Teilungsmessung wurde bereits durchgeführt und die Eigentumsübertragung notariell vorbereitet.

Mit der angestrebten öffentlichen Widmung der Flächen wird die verkehrliche Situation in diesem Bereich sowie die Erschließung der geplanten Neubebauung wie auch der bestehenden Grundstücke dauerhaft geordnet und gesichert.

#### **10. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Die genannte Studie des Ingenieurbüros trifft auch Aussagen zur Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke.

Im beschriebenen westlichen Abschnitt der Stoschstraße sollen ein Schmutzwasserkanal und die Versorgungsleitungen verlegt werden.

Ein Anschluss an die gemeindliche Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Im Rahmen der Vorplanung wurden zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Boden im Bereich der niedergebrachten Bohrungen als gering bzw. sehr gering durchlässig einzustufen ist.

Die Ableitung des Oberflächenwassers ist zum derzeitigen Planungsstand über eine Versickerungsmulde ggf. ergänzend mit einem Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen vorgesehen.

Auch auf Grund der Größe der für eine Versickerung zur Verfügung stehenden Fläche kann davon ausgegangen werden, dass das Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Laboe, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -