



BEGRÜNDUNG

Begründung zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe, Kreis Plön

Für das Gebiet südwestlich des 'Brodersdorfer Weges', südöstlich der Bebauung am 'Schwanenweg', nordöstlich der Bebauung am 'Langensoll', das Flurstück 86/69 sowie ein Teilbereich des Flurstücks 86/70 der Flur 4

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: 23.11.2015

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 - § 6 BauGB

Inhalt

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
2.	STAND DES VERFAHRENS	4
3.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	4
4.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	5
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	5
4.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
4.3	Flächennutzungsplan, Neuaufstellung (2014)	6
4.4	1. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Verfahren)	6
4.5	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (2005)	6
4.6	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (im Verfahren)	7
4.7	Bewertung der Abweichung von den raumordnerischen Vorgaben	7
5.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	7
6.	INHALTE DER PLANUNG	8
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	8
6.2	Art der baulichen Nutzung	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3.1	Höhe der baulichen Anlagen	9
6.3.2	Zulässige Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)	9
6.3.3	Vollgeschosse.....	10
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4.1	Bauweise	10
6.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.5	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	11
6.6	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	11
6.6.1	Erschließung	11
6.6.2	Sichtdreieck	11
6.6.3	Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
6.6.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
6.6.5	Straßenverkehrsfläche	12

6.7	Werbeanlagen	12
6.8	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
6.9	Grünordnung	13
6.9.1	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
6.10	Landschaftspflege und Artenschutz	13
6.10.1	Landschaftspflege	13
6.10.2	Artenschutz	14
6.11	1. Änderung des Bebauungsplanes (2005)	14
6.12	Ver- und Entsorgung	14
7.	GUTACHTEN	15
7.1	Immissionsschutz - Lärm.....	15
7.2	Verträglichkeitsanalyse - Nahversorgung.....	16
8.	DENKMALSCHUTZ	17
9.	ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL	17
10.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
11.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	18
12.	ANLAGEN	18

1. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Der Aufstellungsbeschluss für die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde am 08.07.2014 durch den Bauausschuss der Gemeinde 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 05.12.2014 öffentlich bekanntgemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 bezieht sich auf den Standort des bestehenden EDEKA-Marktes an der Straße 'Brodersdorfer Weg'. Das Plangebiet umfasst das Ladengebäude des EDEKA-Marktes und einen Teilbereich der Stellplatzanlage.

Die Aufstellung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 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 EDEKA-Marktes bezieht und hierbei ausschließlich Flächen überplant werden sollen, die zum Betriebsgelände des EDEKA-Marktes gehören und 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. Im vorliegenden Fall wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Diese fand am 15.12.2014 statt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde hingegen verzichtet.

3. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Laboe liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet liegt sowohl an der Ostsee als auch 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (= Plangebiet) umfasst einen Teilbereich des Einzelhandel-Standortes am Ortseingang am 'Brodersdorfer Weg'. Das Plangebiet bezieht sich auf das Ladengebäude des EDEKA-Marktes und auf dessen Umfeld sowie auf die Zufahrt ('Bullbrücke'). An der Südostseite des Ladengebäudes grenzt die Stellplatzanlage an. Das Plangebiet erstreckt sich überwiegend auf das Flurstück 86/69. In diesem Flurstück steht das Ladengebäude und liegen die Stellplatzanlage des EDEKA-

Marktes sowie die Zufahrt. Zwischen dem nordöstlichen Ende der Zufahrt und dem Flurstück des 'Brodersdorfer Weges' liegt ein ca. 4 m breiter Streifen, der zum Flurstück 86/70 gehört. Es handelt sich hierbei um einen öffentlichen Gehweg. Der Gehweg stellt das Bindeglied zwischen dem Flurstück 86/69 und dem Flurstück des 'Brodersdorfer Weg' dar und liegt innerhalb des Plangebietes. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt insgesamt 5.165 m².

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 der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 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 zur Entwicklung des Einzelhandels in den Gemeinden folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 2.8 ist dargelegt, dass in allen Gemeinden "ausreichende wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung)", angestrebt werden. "Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden" (LEP, S. 53).

Hinsichtlich der 'großflächigen Einzelhandelseinrichtungen' besteht das raumordnerische Ziel, dass diese "wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den 'Zentralen Orten' vorzusehen" sind (LEP, S. 53). Dieses raumordnerische Ziel wird als 'Zentralitätsgebot' bezeichnet. Eine 'großflächige Einzelhandelseinrichtung' liegt vor, wenn die Verkaufsfläche größer als 800 m² ist.

Bewertung

Die Gemeinde Laboe ist weder ein 'Zentraler Ort' noch ein 'Stadtrandkern'. Sie ist somit eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung. Demnach sind in der Gemeinde nur Einkaufs-

einrichtungen mit max. 800 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig. Von dieser Regelung kann in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden (vgl. LEP, S. 54).

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

Der Regionalplan enthält keine speziellen Aussagen über die Ansiedelung von Lebensmittelmärkten bzw. Einkaufseinrichtungen in den Gemeinden.

4.3 Flächennutzungsplan, Neuaufstellung (2014)

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als 'Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel'' dargestellt.

4.4 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Verfahren)

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die zwischenzeitlich beim Innenministerium zur Genehmigung eingereicht wurde, sieht für das Plangebiet keine Änderungen im Vergleich zum bisher geltenden Flächennutzungsplan (2014) vor. Das Plangebiet ist auch hier als 'Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel'' dargestellt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die Erweiterung des ALDI-Marktes. Für die Erweiterung des Ladengebäudes in südwestlicher Richtung soll eine Grünfläche im bisherigen Außenbereich in Anspruch genommen werden. Die betroffene Grünfläche wird in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als 'Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel'' dargestellt.

4.5 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (2005)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sieht die Schaffung von zwei Lebensmittelmärkten (Einzelhandelseinrichtungen), eines Vollsortimenters und eines Discounters, vor. Es wird eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.300 m² festgesetzt. Ferner wird eine zulässige Grundfläche von max. 3.150 m² festgesetzt. Der zulässigen Grundfläche ist noch die Grundfläche für die Stellplatzanlage (insgesamt 143 Stellplätze) hinzuzurechnen.

4.6 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (im Verfahren)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 bezieht sich auf die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters (ALDI). Die Verkaufsfläche wird von bisher 830 m² auf 1.000 m² erhöht. Die zulässige Grundfläche wird von bisher 1.450 m² auf 2.200 m² vergrößert.

4.7 Bewertung der Abweichung von den raumordnerischen Vorgaben

Mit dem bestehenden Discounter (830 m² Verkaufsfläche) und dem bestehenden Vollsortimenter (1.100 m²) bestehen in der Gemeinde Laboe zur Zeit zwei 'großflächige Einzelhandelseinrichtungen'. Die beiden Lebensmittelmärkte wurden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (2005) ermöglicht. In dem vorgenannten Bebauungsplan wurde eine Verkaufsfläche von max. 2.300 m² für insgesamt zwei Lebensmittelmärkte (ein Vollsortimenter und ein Discounter) festgesetzt. In der damaligen Planung wurde in besonderer Weise berücksichtigt, dass im Unterdorf drei Lebensmittelmärkte (ein Vollsortimenter und zwei Discounter) aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten ihren Standort aufgeben wollten bzw. bereits aufgegeben hatten.

In der damaligen Planung wurden darüber hinaus die Größe der Gemeinde (Einwohnerzahl) und das Gästeaufkommen (Übernachtungszahlen und Tagesgäste) berücksichtigt, so dass nachvollziehbar dargestellt werden konnte, dass zwei 'großflächige Einzelhandelsbetriebe' mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.300 m² nicht schädlich für die 'großflächigen Einzelhandelsbetriebe' in der Gemeinde Heikendorf (als Stadtrandkern 1. Ordnung) und der Gemeinde Schönberg (als Unterzentrum) sind.

Wie bereits oben dargelegt wurde, ergibt sich für die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte derzeit eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.930 m² (830 m² und 1.100 m²). Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 eine Verkaufsfläche von max. 2.300 m² zulässt, ergibt sich derzeit ein Erweiterungspotential für beide Lebensmittelmärkte von zusammen insgesamt 370 m².

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, die sich auf die geplante Erweiterung des ALDI-Marktes bezieht, sieht eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 830 m² auf 1.000 m² vor. Dies entspricht einem Zuwachs von 170 m². Für eine Erweiterung des EDEKA-Marktes verbliebe somit ein Erweiterungspotential für die Verkaufsfläche von max. 200 m².

5. Anlass und Ziele der Planung

Der EDEKA-Markt strebt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche an. Die gegenwärtige Verkaufsfläche ist 1.100 m² groß. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 zu sehen. Während sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 auf die Erweiterung des ALDI-Marktes bezieht, hat die 3. Änderung die geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes zum Inhalt.

Wie bereits in Kap. 4.7 dargelegt wurde, bestünde für den EDEKA-Markt ein Erweiterungspotential hinsichtlich der Verkaufsfläche von 200 m². Der EDEKA-Markt strebt jedoch eine Erweiterung um 300 m² an. Hierdurch würde die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.300 m², die als Summe für beide Lebensmittelmärkte gilt, um 100 m² überschritten werden.

Die Landesplanungsbehörde hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 06.11.2014 sowie in einem zusätzlichen Schreiben (Mail vom 12.12.2014) darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (2010) gelten, wonach die Obergrenze für die Verkaufsfläche 800 m² je Einkaufseinrichtung beträgt, da die Gemeinde Laboe kein zentralörtlich eingestuftes Ort ist. Gleichwohl wird weiterhin auf die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 hingewiesen, in der für die beiden Lebensmittelmärkte eine maximal zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 2.300 m² festgesetzt ist.

Die Landesplanungsbehörde erklärt in ihrer Stellungnahme, dass für den Lebensmittel-Vollsortimenter (EDEKA-Markt) eine Verkaufsfläche von max. 1.400 m² als raumordnerisch verträgliche Obergrenze angesehen wird. Damit wird dem EDEKA-Markt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um 300 m² zugestanden. Im vorliegenden Fall handelt es sich somit um eine Ausnahme von der ansonsten geltenden Vorgabe von einer zulässigen Größe der Verkaufsfläche von max. 800 m². Weiterhin wird die Zustimmung dafür in Aussicht gestellt, dass zusätzlich zu der Verkaufsfläche von 1.400 m² kleinteilige Nutzungen, wie z.B. eine Verkaufsstelle einer Bäckerei, zugelassen werden können.

Die beabsichtigte Erweiterung des EDEKA-Marktes orientiert sich an der Obergrenze, die von der Landesplanungsbehörde als zulässig angesehen wird.

Der EDEKA-Markt soll modernisiert werden. Die Modernisierung bezieht sich in erster Linie auf das Raumnutzungskonzept. Es ist vorgesehen, zwischen den Warenregalen breitere Gänge zu ermöglichen. Außerdem soll die Höhe der Regale reduziert werden, um kleineren und älteren Kunden die Erreichbarkeit der Waren zu erleichtern. Das Sortiment soll nur geringfügig erweitert werden.

6. Inhalte der Planung

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Festsetzungen der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht widersprechen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

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

Es wird ein 'Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel'' festgesetzt. In diesem 'Sonstigen Sondergebiet' sind folgende Nutzungen zulässig:

- Für den Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) ist eine Verkaufsfläche von max. 1.400 m² zulässig.
- Für eine Verkaufsstelle einer Bäckerei/Café (Gastronomiebetrieb) mit Sitzmöglichkeiten ist eine Verkaufsfläche von max. 70 m² zulässig.

Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (2005) wurde für das Plangebiet ein 'Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' festgesetzt.

Der Lebensmittelmarkt weist derzeit eine Verkaufsfläche von 1.100 m² auf. Es ist eine Modernisierung des Raumnutzungskonzeptes (Verbreiterung der Gänge, Verwendung von niedrigeren Regalen) vorgesehen. Das Sortiment soll geringfügig erweitert werden. Durch die vorgenannten Maßnahmen soll der Standort gestärkt werden.

In einem abgetrennten Raum, der einen eigenen Eingang aufweisen wird, soll eine Verkaufsstelle einer selbständigen Bäckerei untergebracht werden. Der Verkaufsraum soll mit Sitzmöglichkeiten (Stühle und Tische) ausgestattet werden, damit die Kunden die Backwaren und Getränke vor Ort verzehren können.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

6.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird eine Gebäudehöhe von max. 38,00 m über NN festgesetzt. Das Geländenniveau beträgt im Bereich des bestehenden Ladengebäudes ca. 28,00 m über NN. Damit ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von max. 10,00 m.

Von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen. Die vorgenannten Anlagen und Bauteile dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

Begründung:

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (2005) wurde eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Das bestehende Ladengebäude weist eine Höhe von ca. 10,00 m auf. Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes bezieht sich auf die Verkaufsfläche und hat keine Auswirkungen auf die Höhe des Gebäudes. Eine Gebäudehöhe von 10,00 m ist für die beabsichtigte Nutzung ausreichend.

6.3.2 Zulässige Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Für das Ladengebäude, bestehend aus dem Lebensmittelmarkt und der Verkaufsstelle für Backwaren, wird eine zulässige Grundfläche (GR) von max. 2.400 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf für die Grundflächen von Stellplätzen, ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

Begründung:

Das Ladengebäude umfasst neben den Verkaufsflächen, die mit 1.470 m² (1.400 m² Lebensmittelmarkt + 70 m² Verkaufsstelle für Backwaren/Café) den wesentlichen Flächenanteil des Gebäudes einnehmen, Lager- und Kühlräume, Räume für technische Anlagen, einen Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter, einen Büroraum und sanitäre Anlagen.

Zur Herstellung der für den Betrieb erforderlichen Räumlichkeiten wird eine Grundfläche von 2.400 m² als angemessen angesehen.

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes und der selbständigen Verkaufsstelle einer Bäckerei (mit Café) erfordert Stellplätze für den Kundenverkehr. Im Plangebiet sind ca. 35 Stellplätze vorgesehen. Ferner liegt im Plangebiet die ca. 55 m lange Zufahrt ('Bullbrücke').

Zu den Nebenanlagen zählt der Unterstand für die Einkaufswagen.

Angesichts der erforderlichen Flächen für das Ladengebäude, die Stellplätze, die Nebenanlagen und die Zufahrt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 als Höchstmaß für die baulich nutzbare Fläche als vertretbar angesehen.

6.3.3 Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Für das Ladengebäude wird als Höchstmaß ein Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung:

Im Plangebiet soll die Errichtung eines Ladengebäudes für einen Lebensmittelmarkt zulässig sein. Das Ladengebäude besteht bereits und soll baulich erweitert werden. Da alle Räume, die zur Verwirklichung des Vorhabens benötigt werden, im Erdgeschoss liegen, wird die Bebauung auf ein Vollgeschoss beschränkt.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.4.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge des Gebäudes darf max. 65 m betragen.

Begründung:

Es ist die Errichtung eines Ladengebäudes vorgesehen. Dabei handelt es sich um ein gewerbliches Gebäude. Da die Erweiterung des bestehenden Ladengebäudes dazu führen wird, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten wird, handelt es sich um eine

'abweichende Bauweise'. Das Gebäude steht in SO-NW-Ausrichtung. Die Erweiterung wird überwiegend an der Südostseite des Gebäudes erfolgen. An der Nordwestseite ist eine kleinflächige Erweiterung vorgesehen. Das bestehende Gebäude ist ca. 45 m lang.

6.4.2 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 dem bestehenden Ladengebäude und den Bereichen, die für die geplante Erweiterung beansprucht werden sollen. Der Anlieferbereich, der von den Lkws genutzt wird, liegt innerhalb der Baugrenze.

6.5 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Dachflächen

Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung hat hierbei zwischen 15° und 25° zu betragen. Als Dacheindeckung sind nur begrünte Dächer mit lebenden Pflanzen zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

6.6 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

6.6.1 Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt an die Straße 'Brodersdorfer Weg' an und wird über diese erschlossen. Die innere Erschließung des Einzelhandelsstandortes, der aus insgesamt vier Märkten besteht, erfolgt über die Zufahrt 'Bullbrücke', die vollständig innerhalb des Plangebietes liegt. Die Zufahrt befindet sich in Privatbesitz und ist deshalb nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Zufahrt grenzt im Nordosten an einen öffentlichen Gehweg an. Der Gehweg muss von den Fahrzeugen überquert werden, damit diese auf den 'Brodersdorfer Weg' gelangen können. Der kurze Abschnitt des Gehweges, der innerhalb des Plangebietes liegt, wird als 'Straßenverkehrsfläche' festgesetzt. Hierdurch ist eindeutig geregelt, dass dieser Abschnitt Bestandteil der Zufahrt ist. Als 'Darstellung ohne Normcharakter' wird aufgenommen, dass sich zu beiden Seiten des Abschnittes, d.h. außerhalb des Geltungsbereiches, der Gehweg fortsetzt.

6.6.2 Sichtdreieck

In der Planzeichnung wird ein Sichtdreieck dargestellt. Da das Sichtdreieck vollständig außerhalb des Geltungsbereiches liegt, handelt es sich um eine 'Darstellung ohne Normcharakter'. Da das Sichtdreieck an der Nordostseite des Gehweges angrenzt, stellen die

vorhandenen Straßenbäume am 'Brodersdorfer Weg' keine Beeinträchtigung für die Verkehrssicherheit dar.

6.6.3 Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Es werden im Plangebiet 'Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten' festgesetzt. Im Plangebiet werden nach dem Umbau des Ladengebäudes ca. 35 Stellplätze vorhanden sein.

Ferner wird eine 'Fläche für Nebenanlagen (nur technische Anlagen)' festgesetzt.

6.6.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Zufahrt 'Bullbrücke' wird als eine 'mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, bezogen auf die Flurstücke 86/69, 86/67, 86/63 und 86/65, der Ver- und Entsorgungsträger, der Rettungsfahrzeuge und der Gemeinde Laboe zu belastende Fläche' festgesetzt.

6.6.5 Straßenverkehrsfläche

Der öffentliche Gehweg, der zwischen der Zufahrt und dem 'Brodersdorfer Weg' verläuft, wird als 'Straßenverkehrsfläche' festgesetzt. Dieser Abschnitt des Gehweges stellt die Zufahrt zum Betriebsgrundstück sicher.

6.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an dem Gebäude, in dem die Leistung erbracht wird, im Erdgeschoss sowie in den Giebelbereichen zulässig. Sie dürfen hierbei nicht die Gliederung der Fassade überdecken. Größere Werbeanlagen sind entsprechend zu unterteilen.

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ebenfalls nicht zulässig. Fahnenmasten sind zu Werbezwecken zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass an der Südostseite der Einmündung der Zufahrt 'Bullbrücke' eine große Sammel-Werbeanlage steht. Ihr Standort liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31. Sie ist entsprechend festgesetzt.

6.8 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes wird in südöstlicher Verlängerung der bestehenden Gebäudekante des Lebensmittelmarktes eine 'Fläche für Vorkehrungen zum

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen' festgesetzt. Sollte der Betrieb des Lebensmittelmarktes Lärmschutzmaßnahmen erfordern (z.B. eine Lärmschutzwand) sind diese in dieser festgesetzten Fläche umzusetzen.

Im Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen wird, werden die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sowie die Zulässigkeit von Nachtanlieferungen (d.h. Anlieferungen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) geregelt werden.

Hinweis zur Einsichtnahme der DIN 4109 und der DIN ISO 9613-2:

Die DIN 4109 und die DIN ISO 9613-2 können ergänzend zur lärmtechnischen Untersuchung in der Amtsverwaltung, Knüll 4, in Schönberg, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

6.9 Grünordnung

6.9.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Es wird eine 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' festgesetzt. Es handelt sich hierbei zum einen um den Gehölzbewuchs, der an der Nordwestseite des Ladengebäudes ausgebildet ist, und zum anderen um eine schmale Rasenfläche an der Südwestseite des Ladengebäudes. Der Gehölzbestand ist zu erhalten. Bei einem Abgang von Gehölzen sind diese gleichartig zu ersetzen.

6.10 Landschaftspflege und Artenschutz

6.10.1 Landschaftspflege

(§ 1 a Abs. 3 BauGB)

Das Plangebiet wird überwiegend von versiegelten Flächen eingenommen. Diese umfassen das Ladengebäude, die Stellplätze, den Anlieferbereich und die Zufahrt.

Der Anbau an das vorhandene Gebäude soll an dessen Südostseite erfolgen. In diesem Bereich sollen die zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen. Durch diese Baumaßnahme sind bisherige Stellplatzflächen betroffen.

Eine zusätzliche Flächenversiegelung ergibt sich an der Nordwestseite des Ladengebäudes, da dort ein kleiner Anbau vorgesehen ist. Hier soll ein zusätzlicher Lagerraum entstehen. Die bauliche Erweiterung in diesem Bereich führt zu der Beseitigung von Gebüsch.

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 weder für die zusätzliche Flächenversiegelung noch für die Beseitigung der Gebüsche eine Verpflichtung zu einem naturschutzrechtlichen Ausgleich ergibt.

6.10.2 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Im Plangebiet bestehen einige Gehölze. Diese stocken vorwiegend an der Nordwestseite des Ladengebäudes. Es handelt sich hierbei um Gebüsche. Ferner stehen im Bereich der Stellplatzanlage einige junge kleinkronige Bäume.

Die vorhandenen Gehölze haben nur eine sehr geringe Bedeutung als Bruthabitat für Vögel. In den Gebüschern können Arten wie Amsel und Zaunkönig sowie Grasmücken-Arten vorkommen. Es ist von einer sehr geringen Anzahl an Brutvögeln auszugehen.

Die Planung sieht vor, dass der überwiegende Anteil des Gebüsches beseitigt wird, da an der Nordwestseite des Gebäudes eine bauliche Erweiterung vorgesehen ist. Hierdurch gehen die potentiellen Bruthabitate verloren. Da hiervon ausschließlich allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten betroffen sind, wird der Verlust von einigen wenigen Bruthabitaten zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten führen. Aus diesem Grund sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.11 1. Änderung des Bebauungsplanes (2005)

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 haben für den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 keine Gültigkeit mehr.

6.12 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den 'Wasserbeschaffungsverband Panker - Giekau'. Der EDEKA-Markt ist bereits an die Trinkwasserleitung angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/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. Es sind Unterflurhydranten vorhanden. Da der EDEKA-Markt seit circa zehn Jahren besteht, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung in den zurückliegenden Jahren sichergestellt war. Die Erweiterung des EDEKA-Marktes führt zu keinen höheren Anforderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung.

Schmutzwasserbeseitigung

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

Regenwasserbeseitigung

Das Regenwasser (Oberflächenwasser) wird in einer unterirdischen Regenwasserrückhaltung gespeichert und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Die Beseitigung des Oberflächenwassers liegt in der Zuständigkeit des 'Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde'. Da sich die Erweiterung des Ladengebäudes überwiegend auf bereits versiegelte Flächen (Stellplatzanlage) erstreckt, ändert sich der Versiegelungsgrad nur unwesentlich. Eine Vergrößerung der bestehenden Regenwasserrückhaltung ist deshalb nicht erforderlich.

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.

7. Gutachten

7.1 Immissionsschutz - Lärm

Die Anlieferung der Waren, der Kundenverkehr und die technischen Anlagen der beiden Lebensmittelmärkte führen zu Lärmemissionen. Da der Betrieb der beiden Lebensmittelmärkte des Drogeriemarktes und des Textilmarktes sowie die Nutzung der Stellplatzanlage, die den vier Läden insgesamt zugeordnet werden muss, als Einheit betrachtet werden kann, wurde eine lärmtechnische Untersuchung für den gesamten Einzelhandelsstandort durchgeführt. Das Erfordernis einer lärmtechnischen Untersuchung wurde durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 und den damit vorbereiteten Neubau des ALDI-Marktes ausgelöst.

Die Lärmemissionen wurden ermittelt und für die Immissionsorte im Umfeld des Einzelhandelsstandortes berechnet. Hinsichtlich der Beurteilung der Lärmimmissionen (an den Immissionsorten) wird zwischen dem Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr = 16 Std.) und dem Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr = 8 Std.) unterschieden. Dies liegt darin begründet, dass nach der anzuwendenden TA Lärm im Nachtzeitraum strengere, d.h. niedrigere Immissionsrichtwerte gelten als im Tageszeitraum.

Die zu betrachtenden Immissionsorte liegen nordwestlich und südwestlich des Einzelhandelsstandortes. Im Nordwesten besteht planungsrechtlich ein 'Gewerbegebiet' (B-Plan Nr. 27), während im Südwesten planungsrechtlich ein 'Mischgebiet' festgesetzt ist (B-Plan Nr. 17, 3. und 4. Änderung). Sowohl im 'Gewerbegebiet' als auch im 'Mischgebiet' besteht neben der gewerblichen Nutzung eine Wohnnutzung, die einen besonderen Schutz vor Gewerbelärm erfordert.

Gemäß der TA Lärm gelten folgende Immissionsrichtwerte:

	<u>tagsüber</u>	<u>nachts</u>
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet	65 dB (A)	50 dB(A)

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte, die für den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) gelten, eingehalten werden, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die Immissionsrichtwerte, die für den Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00) gelten, können eingehalten werden, wenn zum einen auf Nachtanlieferungen verzichtet wird und zum anderen sichergestellt ist, dass vor 22.00 Uhr alle Fahrzeuge den Kundenparkplatz verlassen haben.

Sollte der Vorhabenträger den Wunsch haben, dass Waren nachts angeliefert werden oder die Öffnungszeiten dahingehend geändert werden, dass nach 22.00 Uhr noch Fahrzeugverkehr von Kunden auf dem Parkplatz möglich ist, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich.

7.2 Verträglichkeitsanalyse - Nahversorgung

Wenn Einzelhandelseinrichtungen ihre Verkaufsflächen vergrößern, kann dies Auswirkungen auf die Umsätze der anderen Einzelhandelseinrichtungen haben, die im Umfeld angesiedelt sind. Die geplanten Erweiterungen dürfen nicht zu erheblichen Umsatzrückgängen bei den anderen Einzelhandelseinrichtungen führen. Die Erheblichkeitsschwelle liegt bei einer Umsatzumverteilungsquote von 10 %.

In der Planung sind besonders die möglichen Auswirkungen auf den Sky-Markt im Ortskern von Laboe zu berücksichtigen.

Die Planungen der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 führen zu einer Zunahme der Verkaufsflächen um insgesamt 470 m².

Bei der Bearbeitung der Untersuchung, die in den Jahren 2013 und 2014 erfolgte, wurde von einer Zunahme der Verkaufsflächen um insgesamt 970 m² ausgegangen. Davon entfielen 370 m² auf die Erweiterung des ALDI-Marktes und 600 m² auf die Erweiterung des EDEKA-Marktes. Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass eine Zunahme der Verkaufsflächen um 970 m² einen Umsatzrückgang von ca. 13,8 % für den Sky-Markt zur Folge haben könnte. Damit würde die Erheblichkeitsschwelle von 10 % deutlich und in unzulässiger Weise überschritten.

Aufgrund des vorgenannten Ergebnisses wurde ein zweiter Untersuchungsansatz gewählt. Es wurde festgelegt, dass die Zunahme der Verkaufsflächen maximal 770 m² betragen sollte (370 m² Erweiterung ALDI und 400 m² Erweiterung EDEKA). Die Berechnungen führten zu einer Umsatzumverteilungsquote von 11,5 % in Bezug auf den Sky-Markt.

Die Landesplanungsbehörde hat für die beiden Lebensmittelmärkte einer Erweiterung der Verkaufsflächen um 470 m² zugestimmt. Zusätzlich zu dieser Erweiterung ist eine separate Verkaufsstelle einer Bäckerei zulässig. Im vorliegenden Fall soll die Verkaufsstelle mit einem kleinen Café kombiniert werden, so dass eine Verkaufsfläche (einschließlich des Sitzbereiches) von insgesamt 70 m² festgesetzt wird. Die Planung führt somit zu einer Erweiterung der Verkaufsfläche um max. 540 m².

Wenn man berücksichtigt, dass die Reduzierung der Verkaufsfläche von 970 m² auf 770 m² in den Berechnungen dazu geführt hat, dass sich die Umsatzumverteilungsquote von 13,8 % auf 11,5 % verringert hat, ist ersichtlich, dass die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen um max. 540 m² eindeutig zu dem Ergebnis führt, dass die Umsatzumverteilungsquote unter der Erheblichkeitsschwelle von 10 % liegt. Damit ist die Planung verträglich mit dem Einzelhandelsstandort des Sky-Marktes im Ortszentrum.

Für die Einzelhandelsstandorte im Umland von Laboe, d.h. in Heikendorf und in Wendtorf, ergeben sich Umsatzumverteilungsquoten, die deutlich unter der Erheblichkeitsschwelle von 10 % liegen.

8. Denkmalschutz

Das Plangebiet ist im Jahr 2005 vollständig überplant worden. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurden im Plangebiet ein Ladengebäude und eine Stellplatzanlage errichtet. Der weitaus überwiegende Flächenanteil des Plangebietes ist versiegelt.

Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet keine archäologischen Denkmale bestehen. Sollten jemals archäologische Denkmale im Boden des Plangebietes vorhanden gewesen sein, wären diese gewiss im Zuge der Bauarbeiten im Jahr 2005 entdeckt worden.

9. 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.

10. Auswirkungen der Planung

Die Planung bezieht sich auf einen bestehenden Einzelhandelsstandort. Es ist eine Erweiterung des Ladengebäudes und damit einhergehend eine Vergrößerung der Verkaufsfläche vorgesehen.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche wird zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens aufgrund einer größeren Kundenfrequenz führen. Die durchgeführte lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte, die für den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) gelten, eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte, die für den Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) gelten, werden ebenfalls eingehalten, wenn sowohl auf Nachtanlieferungen verzichtet wird als auch jeglicher Fahrzeugverkehr auf dem

Kundenparkplatz in der Zeit ab 22.00 Uhr unterbleibt. Sollten diese Bedingungen nicht eingehalten werden, wären Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In diesem Fall müsste im südwestlichen Randbereich des Plangebietes eine Lärmschutzwand errichtet werden.

11. Bodenordnende Maßnahmen

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

12. Anlagen

- **Verträglichkeitsanalyse - Nahversorgung**
Der Nahversorgungsstandort 'Bullbrücke' im Ostseebad Laboe als Nahversorgungsstandort, Juni/2014;
Verfasser: Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg
- **Lärmtechnische Untersuchung**
Verfasser: Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster

Anmerkung: Das Gutachten wird nachgereicht.

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Laboe, den

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 23.11.2015

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de