



# GEMEINDE LABOE

AMT PROBSTEI

KREIS PLÖN

ENTWURF

## **BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 DER GEMEINDE LABOE**

für das Gebiet "östlich der Hafenstraße, südlich des  
Steinkampberges und nördlich der Rosenstraße"

**Die in diesem Begründungsentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 vorgenommenen Aussagen sind gänzlich in rot dargestellt, um eine bessere Orientierung während der Planaufstellung zu den geänderten Bereichen zu erzielen. Zum Satzungsbeschluss werden diese roten Textbereiche in schwarz erstellt. Dadurch entsteht dann eine vollständige 1. Änderung des Bebauungsplanes, die den ursprünglichen Bebauungsplan entsprechend überschrieben haben wird.**

Gemeinde Laboe, den 24.03.2016

### Auftraggeber



**Gemeinde Laboe**  
Vertreten durch

Die Bürgermeisterin  
24235 Laboe

### Auftragnehmer



**IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung**  
Rendsburger Landstraße 196-198  
24113 Kiel  
Tel.: 0431 / 64959 - 0  
Fax: 0431 / 64959 - 59  
E-Mail: [info@ipp-kiel.de](mailto:info@ipp-kiel.de)  
[www.ipp-kiel.de](http://www.ipp-kiel.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	3
1.1.	Veranlassung u. Herangehensweise .....	3
1.2.	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3.	Standort und Geltungsbereich .....	4
<b>2.</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben</b> .....	5
2.1.	Landesraumordnungsplan/Landesentwicklungsplan .....	5
2.2.	Regionalplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (2000) .....	7
2.3.	Kommunale Bauleitplanung .....	8
2.4.	Rechtliche und planerische Bindungen nach dem Naturschutzrecht .....	8
2.4.1.	Landschaftsplanung .....	8
2.4.2.	Natura 2000-Gebiete .....	9
<b>3.</b>	<b>Ausgangsvoraussetzungen, Bestand</b> .....	9
<b>4.</b>	<b>Grundzüge der Planung</b> .....	11
4.1.	Gestaltung der Topographie .....	12
4.2.	Raumgliederung, Nutzung .....	12
4.3.	Gestaltungsprinzip und Höhenentwicklung .....	13
4.4.	Erschließung und ruhender Verkehr .....	14
<b>5.</b>	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen</b> .....	15
5.1.	Lärm .....	15
5.2.	Schutz vor Auswirkungen durch Kontaminationen von Boden und Grundwasser . .....	18
<b>6.</b>	<b>Hinweise</b> .....	19
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	19
<b>8.</b>	<b>Grünordnung</b> .....	20
<b>9.</b>	<b>Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG</b> .....	20
<b>10.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	21
<b>11.</b>	<b>Untersuchung auf Kampfmittel</b> .....	21
<b>12.</b>	<b>Löschwasserversorgung</b> .....	22
<b>13.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	22
13.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung ( § 9(1) Nr.1 BauGB) .....	22
13.1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	22
13.1.2.	Zulässige Grundfläche .....	23
13.1.3.	Geschossigkeit .....	24
13.1.4.	Höhe baulicher Anlagen .....	24
13.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen ( § 9(1) Nr.2 BauGB) .....	25
13.2.1.	Bauweise .....	25
13.2.2.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	25
13.2.3.	Stellung baulicher Anlagen .....	25
13.3.	Gestaltung der baulichen Anlagen( § 9 (4) i. V. m. LBO) .....	26
13.3.1.	Fassaden .....	26

---

<b>13.3.2. Dachneigung/Dacheindeckung</b> .....	26
<b>13.4. Stellplätze und Nebenanlagen ( § 9(1) Nr. 4 BauGB)</b> .....	27
<b>13.5. Verkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ( § 9(1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)</b> .....	27
<b>13.6. Werbeanlagen ( § 9 (4) i. V. m. LBO)</b> .....	27
<b>13.7. Lärmschutz ( § 9(1) Nr. 24 BauGB)</b> .....	27
<b>13.8. Grünordnungsplanung ( § 9(1) Nr. 20 u. Nr. 25 a u. b BauGB)</b> .....	27
<b>14. Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	27

#### Anlagen

~~Darstellung im Flächennutzungsplan (Anpassung) Abgrenzung des zukünftigen B-Plan Nr. 41~~

~~Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 39~~

~~Artenschutzbericht zum B-Plan 39~~

~~Stellungnahme: Berücksichtigung der Thematik Altlasten Stellungnahme: Beurteilung des Schutzes der Böschung Stellungnahme: Oberflächenentwässerung, Oberflächenwasser~~

# 1. Allgemeines

## 1.1. Veranlassung u. Herangehensweise

### Veranlassung

Die Gemeinde Laboe beabsichtigt, einen Bereich zwischen der Straße Steinkampberg und der Rosenstraße neu zu überplanen und damit die Voraussetzung für eine neue Nutzung zu schaffen.

Auf dem Gelände befinden sich die Werkshalle einer stillgelegten Maschinenfabrik, ein öffentlicher Parkplatz sowie die Ruinen einer abgebrannten Holzhandlung und des dazugehörigen Sägewerks.

Angesichts der Lage im Ortszentrum und in unmittelbarer Nähe zum Hafen ist diese Situation aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend. Einer Entwicklung stand jedoch bislang der Betrieb der Maschinenfabrik entgegen. Erschwerend kam (und kommt) hinzu, dass es sich sowohl bei dem Gelände der Maschinenfabrik als auch dem der abgebrannten Holzhandlung um kontaminierte Standorte handelt.

Durch die absehbare Schließung der Fabrik hat sich die Situation grundlegend verändert. Einer Neuordnung der Nutzung auf der gesamten Fläche steht nunmehr nichts mehr im Wege.

Eine Immobilienentwicklungsgesellschaft beabsichtigt hier die Errichtung eines der Lage (Ortszentrum, Hafennähe) angemessenen, attraktiven Quartiers.

Im Planungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde im Rahmen der Beteiligung seitens des Referats für Städtebau und Ortsplanung beim Innenministerium und vom Kreis Plön, Abt. Bauleitplanung daraufhin hingewiesen, dass es wünschenswert wäre, aufgrund der Lage der Fläche über das Wohnen hinaus auch touristische Nutzungen beispielsweise in Form eines gewerblichen Ferienwohnungsangebotes für einen wechselnden Personenkreis zuzulassen. Diese Anregung hat sich die Gemeinde zu eigen gemacht und im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes Betriebe des Beherbergungsgewerbes als allgemein zulässig festgesetzt. Dabei ging sie davon aus, mit dieser Festsetzung die Nutzung von Wohneinheiten als Ferienwohnung zu ermöglichen. Dementsprechend enthalten die Teilungserklärungen der entstandenen Wohnungseigentümergeinschaften Regelungen zur Zulässigkeit der Vermietung als Ferienwohnung; einige Wohneinheiten werden zu diesem Zwecke genutzt. Mittlerweile ist durch mehrere obergerichtliche Urteile (u.a. des OVG Greifswald, des OVG Lüneburg und des Bundesverwaltungsgerichtes) eine Rechtsunsicherheit über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten entstanden. Vor diesem Hintergrund sieht sich die Gemeinde nun veranlasst, die rechtliche Unsicherheit durch eine Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den Empfehlungen des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein so weit wie möglich zu reduzieren. Dies geschieht durch eine Sondergebietsausweisung „Wohnen und gewerblicher Fremdenverkehr“, die entsprechend den von Anfang an verfolgten Planungsabsichten der Gemeinde ein Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnungen ermöglichen soll.

### Herangehensweise und Verfahren

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen klassischen Fall von Wiederinnutzungnahme und Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich, für den der Gesetzgeber das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB eingeführt hat.

Der Plangeltungsbereich ist Bestandteil des Innenbereichs der Ortslage Laboe. Die zulässige Grundflächenzahl unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben sind nicht UVP-pflichtig und eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (entspricht § 1(6) Nr. 7b BauGB) kann ausgeschlossen werden. Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung - gegeben.

Nach § 13a BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde nicht Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden wurde im Juni/Juli 2009 vorgenommen. Am 2.7.2009 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Gemeinde hat sich für die Durchführung beider Beteiligungsschritte entschieden, da der Standort besondere Anforderungen an die Bearbeitung des Bebauungsplanes stellt. Diese ergeben sich aus der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe des Hafens. Darüber hinaus handelt es sich um einen kontaminierten Altstandort, auf dem durch die Aussetzung der Nutzung eine Biotopentwicklung eingesetzt hat.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB wurde vom 04.11.2011 bis 05.12.2011 durchgeführt. Die eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterzogen. Das Ergebnis hat zu einer erheblichen Planänderung geführt (vgl. Ziff. 1.3). Es erfolgt daher eine Neuauslegung gemäß § 4(3) BauGB. Diese erfolgte im April 2012.

Die eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden einer erneuten Abwägung unterzogen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise hat Anpassungen und Ergänzungen in der Begründung zur Folge, die jedoch redaktioneller Art sind und die Grundzüge der Planung nicht berühren und lediglich zur Klarstellung dienen.

Das Verfahren zur 1. Änderung läuft im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde dazu am 08.12.2015 gefasst. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB ist damit entbehrlich. Dennoch wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB stattfinden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung (neue Art der baulichen Nutzung) anzupassen.

## 1.2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Durchführung des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542),
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für Schleswig-Holstein Neufassung vom 24.2.2010 sowie
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

## 1.3. Standort und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Laboe, im so genannten Unterdorf. Damit ist jener Ortsteil bezeichnet, der sich abseits des ursprünglichen Bauerndorfes (Oberdorf) um den Hafen herum entwickelt hat.

Es grenzt im Nordwesten an die rückwärtige Seite der Grundstücke Hafenstraße 7, 5 und 5a und im Nordosten an die Straße Steinkampberg. Im Südwesten und Südosten schließt sich ältere, gewachsene Wohnbebauung an. Handwerksbetriebe sind hier - mit einer Ausnahme - nicht mehr vertreten.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,05 ha.

Der nunmehr vorliegende Geltungsbereich weicht von dem Geltungsbereich der 1. Entwurfsplanung ab. Die Grundstücke an der Hafenstraße (Hafenstraße 5, 5a und 7) wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die Entscheidung dafür ergab sich zum einen aus der parallel zur Aufstellung des B-Planes 39 betriebenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und zum anderen aus dem im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Einwand, dass die im B-Planentwurf vorgesehene Ausweisung eines Mischgebietes dem Gebietscharakter nicht entspricht.

Diesem Einwand konnte die Gemeinde folgen. Wie in der derzeit im Entwurfstadium vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dargestellt, betrachtet die Gemeinde die Grundstücke südlich der Hafenstraße als Bestandteil eines größeren Gesamtgebietes, welches den Hafen und die unmittelbare Umgebung umfasst.

In der Flächennutzungsplanaufstellung sollen die Bereiche entlang des Hafens und der Promenade als Sonderbauflächen (Sondergebiete) Hafen, Hafenumfeld, gewerblicher Tourismus und Gewerbe sowie Wohnen dargestellt und zukünftig entwickelt werden. Hieraus soll der B-Plan Nr. 41 entwickelt werden. Die Abgrenzung des vorgesehenen Geltungsbereiches ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Mit Ausnahme des schaltechnischen Gutachtens beziehen sich die im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 39 erarbeiteten Gutachten noch auf den ursprünglichen Geltungsbereich, da die Herauslösung eines Teils des Betrachtungsraumes aus dem Plangeltungsbereich keinen Einfluss auf die fachlichen Inhalte hat.

Dies trifft auf das Schallschutzgutachten jedoch nicht zu. Hier war eine Überarbeitung erforderlich, da sich aus der Aufgabe der Mischgebietsplanung potentiell Konsequenzen für die Lärmentwicklung ergeben können (vgl. Ziff. 5.1).

## **2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben**

### **2.1. Landesraumordnungsplan/Landesentwicklungsplan**

Im Jahr 2010 wurde der bis dahin wirksame Landesraumordnungsplan (LROP) durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst.

Der Landesentwicklungsplan enthält für den Plangeltungsbereich die folgenden Darstellungen.

Die Gemeinde liegt innerhalb des Ordnungsraumes und innerhalb des 10 km Umkreises um das Oberzentrum Kiel.

Sie liegt innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind hierzu Ausführungen zu entnehmen. In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Die Siedlungsentwicklung ist durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders zu ordnen und zu strukturieren (Ziel der Raumordnung).

Zu den Schwerpunkträumen für den Tourismus und für die Erholung formuliert der LEP u. a. die folgenden, hier relevanten Grundsätze:

*"in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. ...." und*

*"Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten werden."*

Im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung findet sich im Textteil des LEP darüber hinaus die folgende Ziel-Aussage:

*"Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke*

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,*
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie*
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB."*

## **Bewertung**

Im Hinblick auf das raumordnungsplanerische Ziel, demzufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, befindet sich das Vorhaben in Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Letztendlich handelt es sich in dem vorliegenden Fall nicht nur um eine Baulücke, sondern um eine Konversionsfläche. D.h. es findet ein klassisches Flächenrecycling statt.

Ein gewisser Widerspruch besteht zu dem raumordnungsplanerischen Grundsatz, dass in den Schwerpunkträumen für den Tourismus und die Erholung die "hochwertigen Standorte" zur Stärkung des Tourismus entwickelt werden sollen, da der Plangeltungsbereich als ein solcher Standort betrachtet werden kann. In diesem Zusammenhang ist jedoch festzustellen, dass es sich hier um einen Grundsatz der Raumordnung handelt, der - da Grundsatz und nicht Ziel der Raumordnung - einer Abwägung unterliegen kann.

Der Plangeltungsbereich umfasst innerörtliche Flächen, die zum überwiegenden Teil brach liegen - und dies schon seit geraumer Zeit. Aufgrund der attraktiven Nähe zum Wasser bzw. zum Hafen hat es nicht an Vorschlägen und Überlegungen zu einer touristischen Nachnutzung gemangelt. Insbesondere die Eignung als Hotelstandort wurde mehrfach diskutiert.

Die Gemeinde kann die Fläche jedoch nicht selbst touristisch entwickeln. Sie ist diesbezüglich auf Investoren angewiesen. Dass sich trotz der hervorragenden Lage kein Investor für eine touristische Nutzung hat finden lassen, ist ein deutliches Indiz dafür, dass die Voraussetzungen, die seitens der Wirtschaft an einen Standort für ein Hotel oder für eine andere touristische Nutzung gestellt werden, nicht erfüllt werden.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch die Kontamination des Bodens, deren Beseitigung Voraussetzung für eine Wiederinnutzungnahme ist und die den

Standort mit zusätzlichen Kosten belastet. Es kommen daher nur hochwertige Nachnutzungen in Betracht, über die sich der Sanierungs- und Entsorgungsaufwand refinanzieren lässt. Temporäre Nutzungen (Zwischenlösungen) sind vor diesem Hintergrund wirtschaftlich nicht realisierbar.

Eine Gewerbebrache an dieser zentralen Stelle ist dem Ortsbild und damit auch der touristischen Attraktivität der Ortslage nicht förderlich. Die Entwicklung einer Grünfläche bzw. der Erhalt eines Biotops ist an dieser Stelle nicht gewollt. Weder wäre es städtebaulich sinnvoll, noch ließe sich die Kontaminationsproblematik hierdurch lösen. Im Übrigen würde dies auch dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" widersprechen.

Die Gemeinde hat daher der Realisierung des vorliegenden Konzeptes Vorrang vor einer spekulativen, i.S. einer derzeit nicht absehbaren, zukünftigen touristischen Entwicklung gegeben und damit eine Abwägungsentscheidung getroffen. Sie folgt damit auch der Empfehlung des Workshops zum Leitbild der Gemeinde Laboe.

Ein Teil der Wohnungen kann als Ferienwohnung vermietet werden, da dies innerhalb des WA über die Festsetzung des Bebauungsplanes als allgemein zulässig erklärt wird. Auch hierin liegt eine Stärkung der Funktion als Fremdenverkehrsort.

## **2.2. Regionalplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (2000)**

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde.

Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP überholt.

Der Regionalplan beinhaltet den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Der derzeit wirksame Regionalplan ist aus dem Raumordnungsplan von 1998 abgeleitet. Für die Gemeinde Laboe enthält der derzeit wirksame Regionalplan die folgenden Aussagen:

Laboe ist dem Nahbereich des Oberzentrums Kiel zugeordnet.

Die Gemeinde Laboe befindet sich innerhalb des Ordnungsraumes um die Landeshauptstadt Kiel

Die Gemeinde Laboe ist der äußere Achsenswerpunkt der Siedlungsachse Kiel- Laboe und soll unter Betonung des Tourismus weiter entwickelt werden. Die Gemeinde ist darüber hinaus Siedlungsschwerpunkt (Anhang zum Regionalplan, Tabelle 3).

Die Gemeinde befindet sich innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung "Küstenraum der Probstei zwischen Laboe und Stakendorf". Der Bereich östlich der K 30 ist als regionaler Grünzug dargestellt.

Das Tal der Hagener Au ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.

Laboe ist als Standort eines größeren Sportboothafens dargestellt.

Im Süden der Gemeinde befindet sich die Darstellung eines Sondergebietes Bund. Die Darstellung bezieht sich auf das Munitionsdepot Jägersberg.

### **Bewertung**

Die Regionalpläne sind in absehbarer Zeit dem Landesentwicklungsplan anzupassen. Konflikte zur vorliegenden Planung sind aufgrund der Aussagen des LEP und der Aus-

einandersetzung der Gemeinde mit den dort formulierten Zielen und Grundsätzen nicht zu erwarten. Konflikte zum derzeit noch wirksamen Regionalplan treten nicht auf.

## 2.3. Kommunale Bauleitplanung

~~Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1981, der in zahlreichen Änderungen den gemeindlichen Zielen angepasst wurde. Derzeit betreibt die Gemeinde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.~~

~~Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Mischbaufläche bzw. als Verkehrsfläche mit der Zweckbindung "Parkplatz" dar (s. Anlage 1). Nach dem Entwicklungsgebot (§ 8 BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.~~

~~Im Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die im B-Plan Nr. 39 getroffene Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets bereits berücksichtigt, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen wird. Die Gemeinde hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Bestandsaufnahme und Neubewertung der Flächenqualitäten im Gemeindegebiet vorgenommen. Für die südöstlich und südwestlich an das B-Plangebiet angrenzenden Flächen wurde ersichtlich, dass sich diese in der Realität nicht mehr als Mischgebiet darstellen, sondern sich zu einem Wohngebiet entwickelt haben. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist daher als planerisches Ziel der Gemeinde eine Darstellung dieses Bereiches – einschließlich des B-Plangebietes Nr. 39 – als Wohnbaufläche erfolgt. Vergleichbares gilt für die Darstellung einer Sonderbaufläche westlich des B-Plangebietes Nr. 39 im Bereich Hafen, Promenade und Hafenumfeld. Hier wurde in Abstimmung mit den Behörden die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "gewerblicher Tourismus und Wohnen" in den Entwurf des Flächennutzungsplanes übernommen. Damit wird schon im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eine Zonierung und Konfliktbewältigung vorgenommen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im B-Plan Nr. 39 fügen sich daher sowohl in die vorgefundene faktische städtebauliche Situation, als auch in die künftigen Planungsüberlegungen der Gemeinde harmonisch ein.~~

Die Gemeinde verfügt über einen neu aufgestellten Flächennutzungsplan. In ihm wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Dies ist mit der Ausweisung eines Sondergebietes aber nicht vereinbar. Im Rahmen der Berichtigung ist der Flächennutzungsplan deshalb dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes anzupassen. Dies wird durch die Flächendarstellung „SO Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr“ geschehen. Damit fügt sich die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet nahtlos an die zum Hafengebiet vorgelagerte Flächendarstellung „Sondergebiet Gewerblicher Tourismus und Wohnen“ an

Die Darstellung der Anpassung ist aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entnommen und ist der Begründung als Anlage beigefügt (Anlage 1).

## 2.4. Rechtliche und planerische Bindungen nach dem Naturschutzrecht

### 2.4.1. Landschaftsplanung

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan enthält zahlreiche Aussagen zur Gemeinde Laboe, jedoch keine, die den Plangebietsbereich betreffen.

### **Kommunaler Landschaftsplan**

Die Gemeinde Laboe verfügt über einen 1998 festgestellten Landschaftsplan. Der Landschaftsplan trifft keine expliziten Aussagen zum Plangeltungsbereich.

#### **2.4.2. Natura 2000-Gebiete**

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in rd. 1,8 km Entfernung (Tal der Hager Au und vorgelagerte Küstenbereiche). Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sind aufgrund der Entfernung und des fehlenden naturräumlich-funktionalen Zusammenhanges nicht zu erwarten.

## **3. Ausgangsvoraussetzungen, Bestand**

### **Geologie/Relief**

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich betrachtet im Übergang der eiszeitlich geprägten, kuppigen Jungmoränenlandschaft des Küstenhinterlandes zur nacheiszeitlich überformten Küste. Die vorliegenden Verhältnisse entsprechen jedoch nicht mehr der natürlichen Situation.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um einen künstlich entstandenen, tiefen Einschnitt in die natürliche Hangsituation, dessen Ursprünge vermutlich in die Zeit der Erbauung des Hafens zurückreichen. Auf der topographischen Karte von 1877 (königlich preußische Landesaufnahme) erscheint der Bereich als Abgrabungsfläche. Möglicherweise wurde hier Baumaterial oder Schiffsballast gewonnen.

Bedingt durch den Abbau ist das Gefälle innerhalb des Plangeltungsbereiches deutlich geringer als das der angrenzenden Bereiche, insbesondere der Straße Steinkampsberg. Der Übergang zu den benachbarten, höher gelegenen Flächen wird dagegen durch steile Böschungen bzw. durch Mauern hergestellt. Am deutlichsten fällt der Höhenunterschied zwischen Ursprungsgelände und Sohle der Abgrabung im Südosten des Plangeltungsbereiches aus, wo er bis zu 8 m beträgt. Die hier verlaufende Steilböschung wird im unteren Bereich mit einer rd. 4 m hohen Betonmauer bzw. Spundwand abgestützt. Im oberen Bereich ist sie mit natürlichem Gehölzaufwuchs bestanden (s. u. Tiere und Pflanzen).

Innerhalb des Plangeltungsbereiches steigt das Gelände von Nordwesten nach Südosten bzw. Osten flach an. An der Hafenstraße liegt die Geländehöhe bei etwa 2,5 m NN, am Fuß der Steilböschung liegt sie bei rd. 10,5 m ü. NN (südlicher Punkt) bzw. rd. 13 m ü. NN (nördlicher Punkt).

Zur Herstellung planer Flächen wurden innerhalb des Gebietes Teilbereiche terrassiert.

### **Boden und Wasser**

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um einen rd. 100 Jahre alten Gewerbestandort. Die Bodenverhältnisse sind durch Abgrabung und Aufschüttung künstlich überformt.

Das Grundwasser strömt in nordwestlicher Richtung der Förde zu. Der Grundwasserflurabstand hängt von der Geländehöhe ab und liegt an der tiefsten Stelle rd. 2-3 m unter Geländeoberkante (u. GOK). Austretendes Hangdruckwasser ist nicht bekannt. Oberflächengewässer liegen nicht vor.

Der gesamte Plangeltungsbereich ist im Altlastenkataster des Kreises Plön als kontaminiert erfasst, wobei das Gelände der Maschinenfabrik und das Gelände der abgebrannten Holzhandlung unterschiedliche Problematiken aufweisen und dementsprechend als separate Altlastenstandorte aufgeführt werden.

Holzhandlung und Sägewerk, Hafestraße 7 (Lfd. Nr. 1069)

Zwischen 1996 und 2006 wurden in Abständen Untersuchungen des Grundwassers auf den Gehalt an Chrom-gesamt sowie an Chrom-VI durchgeführt. Hierbei handelt es sich um Rückstände von in der Vergangenheit gebräuchlichen Holzschutzmitteln.

Die bis 2000 gemessenen hohen Gehalte werden in den neueren Untersuchungen nicht mehr bestätigt. Die Quelle der Einträge konnte bislang nicht ausgemacht werden. Maschinenfabrik, Hafestraße 5 (Lfd. Nr. 1071)

Es existiert eine gutachterliche Stellungnahme zu möglichen Untergrundverunreinigungen, die auf einer orientierenden Untersuchung basiert.

Bekannt ist ein erhöhter Gehalt an Kupfer in der oberflächennahen Schicht des Oberbodens sowie der Nachweis von Mineralöl und Kohlenwasserstoff im Grundwasser (Kreis Plön, mündl. Mittl.). Eine Gefahr weist das Gutachten nicht aus.

Zu beiden Flächen liegen Untersuchungen bzw. Gutachten vor. Die Gutachten wurden einem Fachbüro, das auch mit der Begleitung der Baudurchführung beauftragt werden soll, zur Auswertung und Prüfung übergeben

## **Tiere und Pflanzen**

Innerhalb des Gebietes sind 4 Bereiche zu differenzieren:

1. langjährig ungenutzte Gewerbebrache
2. extensiv genutzte Gewerbeflächen
3. Steilböschung im Südosten
4. öffentlicher Parkplatz

zu 1)

Das Gelände befindet sich im fortgeschrittenen Stadium der Verbrachung. Auf den unversiegelten Flächen hat die Verbuschung z. T. bereits das Stadium des Vorwaldes erreicht. Auf vormals versiegelten oder teilversiegelten Flächen breiten sich ruderale Gras- und Staudenfluren aus.

Das Gelände ist durchsetzt von Gebäuderuinen, Mauerresten, Fundamenten, Holzständern, ausrangierten Booten u. Ä., in verschiedenen Stadien des Verfalls. Hinzu kommen aufgeschichtete Holzstapel und größere Reisighaufen.

zu 2)

Bei den vorhandenen Betriebsgebäuden handelt es sich um Altgebäude in Klinkerbauweise. Wertvoller Altbaumbestand liegt nicht vor. Bei den drei eingemessenen Bäumen handelt es sich um Fichten mit Stammdurchmessern von 30 - 40 cm. Auch hier handelt es sich um einen strukturreichen Lebensraum. Es wird aber nicht die Strukturvielfalt der o. g. Brachfläche erreicht. Die vorhandenen Freiflächen werden augenscheinlich nur nach Bedarf gepflegt. Spontanvegetation sowie Gebüsche und kleinere Gehölzbestände in den ungenutzten Randbereichen bestimmen das Bild.

zu 3)

Die bis zu 8 m hohe Steilböschung, im überwiegenden Teil durch eine rd. 4 m hohe Mauer abgestützt, ist in dem darüber liegenden Bereich jedoch natürlich bewachsen. Junge Bäume (z.B. Gemeine Esche, Berg-Ahorn, Berg-Ulme) und insbesondere Sträucher erreichen einen hohen Deckungsanteil. In der Krautschicht finden sich Arten der halbruderalen Gras- und Staudenfluren (vgl. Artenschutzbericht).

Zu 4)

Es handelt sich um einen öffentlichen Parkplatz mit wassergebundener Befestigung der Parkfläche und randlichen flachen Böschungen, z. T. mit natürlichem Bewuchs und z. T. mit naturnaher Anpflanzung.

### **Geschützte Biotope im Sinne §§ 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG**

Am 13.09.11 erfolgte eine Geländebegehung, um zu prüfen, ob die Böschung unter den Schutz des § 21 (1) LNatSchG "artenreiche Steilhänge und Bachschluchten" fällt. Da ein Großteil der Böschung (ca. 80% der Länge) durch eine senkrechte Mauer bzw. eine Stahlspundwand befestigt ist, es sich also um eine technische Befestigung handelt, ist die Böschung trotz des naturnahen Bewuchses nicht als geschützter Biotop im Sinne des § 21 LNatSchG anzusp  
~~rechen~~sehen.

### **Vorkommen geschützter Arten**

Im Zuge der Erarbeitung eines Artenschutzberichtes (vgl. Anlage Artenschutzbericht) wurde eine faunistische Potentialanalyse durchgeführt<sup>1</sup>. Ergänzend wurden vorhandene Daten abgefragt.

Für die große Mehrzahl der geschützten Arten kann aufgrund der Ergebnisse der Geländeuntersuchungen und der gut bekannten Standortansprüche und Verbreitungssituation ein Vorkommen der einzelnen Arten ausgeschlossen werden.

Es wurde lediglich eine Fledermausart nachgewiesen. Des Weiteren sind häufige bis sehr häufige Vogelarten des Siedlungsraumes im Plangeltungsbereich vertreten bzw. es muss aufgrund der Biotopstrukturen von deren Vorkommen ausgegangen werden.

## **4. Grundzüge der Planung**

Übergeordnetes Ziel ist primär die Schaffung eines innerörtlichen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers, wobei die Nähe zum Wasser und die sich hieraus ergebenden Blickbezüge der entscheidende Vorteil gegenüber anderen Standorten ist.

Letzteres gilt jedoch für die geplante wie für die bestehende Nutzung gleichermaßen.

Die zentrale Lage innerhalb des Ortes und die unmittelbare Nähe zu dem für den Fremdenverkehr wichtigen Hafensbereich erfordern zudem besondere Rücksichtnahme auf das Ortsbild.

Bei der Planung sind somit verschiedene Aspekte zu berücksichtigen und die unterschiedlichen Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen.

Die Planung verfolgt dementsprechend das Ziel, das städtebauliche Interesse der Gemeinde (bedarfsgerechte Umnutzung einer Gewerbebrache im Ortszentrum, Beseitigung eines schweren städtebaulichen Missstands) mit den Interessen des Eigentümers der Gewerbebrache und den Interessenten der umliegenden Grundstücke in Einklang zu bringen.

Ein Teil der hochwertigen Wohnungen soll für temporäres Wohnen (Ferienapartments) genutzt werden können.

---

<sup>1</sup> Das Untersuchungsgebiet des Artenschutzberichtes ist größer als der Plangeltungsbereich, da im Zuge der Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen Teile des ursprünglichen Plangeltungsbereiches von der Überplanung ausgenommen worden sind.

Die Wohnungen sollen überwiegend barrierefrei errichtet werden und so auch den Ansprüchen älterer Menschen gerecht werden.

#### **4.1. Gestaltung der Topographie**

Die vorhandene Topographie ist für die städtebauliche Gestaltung von besonderer Bedeutung. Die Grundidee besteht darin, die Gebäude auf verschiedenen Ebenen (bildhaft gesprochen: "auf verschiedenen Decks") höhengestaffelt anzuordnen.

Von der Hafestraße ausgehend soll das Gelände in terrassierten Stufen ansteigen, mit einer durchgehenden Geländestufe unterhalb der Steilböschung.

Entgegen dem vorhandenen Relief, das hier von ca. 13 m ü. NN im Norden auf ca. 8,5 m ü. NN im Süden abfällt, soll auf der oberen Geländestufe eine weitgehend einheitliche Geländehöhe geschaffen werden, auf der die vorgesehenen Gebäudekörper höhengleich angeordnet werden.

Die maximal mögliche Geländeaufhöhung ergibt sich dabei durch eine einheitlich festgesetzte Fußbodenhöhe von 12,50 m ü. NN. Im Minimum entspricht die Geländehöhe der der Straße Steinkampberg auf Höhe der Abzweigung der Erschließung (rd. 10,5 m ü. NN).

Die 12,50 m ü. NN Maximalhöhe entspricht in etwa der Höhe des Hangfußes an der Straße Steinkampberg. Der Hang steigt insgesamt jedoch auf rd. 17 - 18 m ü. NN an. Die oberhalb des Steilhanges gelegenen Grundstücke liegen somit noch rund 5 m über der oberen Geländestufe des neuen Baugebietes.

Der quer zum Hang angeordnete Abschnitt der privaten Erschließungsflächen 2 und 3 verläuft zwischen rd. 10,5 m ü. NN und 9 m ü. NN. Von hier aus fällt das Gelände in Stufen in Richtung Hafestraße ab.

Der zweite Abschnitt der Erschließungsstraße (GFL 1) verschwenkt um 90° und verläuft in Richtung des Gefälles.

Die Überformung des Reliefs ist u.a. darin begründet, dass das bestehende Relief nicht der natürlichen Ausgangssituation entspricht, sondern einen künstlichen Einschnitt darstellt, mit einer ungleichmäßigen, für die bauliche Entwicklung ungeeigneten Verteilung von Höhen und Tiefen. Eine gestaffelt ansteigende Bebauung mit einer klar gegliederten Dachlandschaft fügt sich nach Ansicht der Gemeinde besser in das Ortsbild ein, als eine dem derzeitigen Relief folgende bewegte Dachlandschaft.

#### **4.2. Raumgliederung, Nutzung**

##### **Raumgliederung**

Das Prinzip der höhengestaffelten Ebenen ist gleichzeitig auch der Schlüssel zur Raumgliederung. Raumprägend ist dabei die obere Ebene unterhalb der Hangkante. Raumwirksam ist außerdem die Bebauung entlang der Straße Steinkampberg. Die übrige Bebauung fügt sich in den dadurch gegebenen Rahmen ein.

Nach Süden schließt das neue Quartier an die vorhandene Bebauung an der Rosenstraße an.

Das Quartier wird von zwei Seiten aus erschlossen. Die Eingangssituation am Steinkampberg wird dabei durch eine sich spiegelnde Bebauung sowie flankierende Baumpflanzungen optisch betont.

Der Anschluss an die Hafenstraße wird lediglich durch eine Privatstraße sichergestellt (vgl. Ziff. 4.4. Die Bebauung beidseitig dieser Erschließungsstraße (Grundstücke an der Hafenstraße) sind in den Plangeltungsbereich nicht eingeschlossen, da die Gemeinde diese Grundstücke als Bestandteil des zu entwickelnden Gebietes um den Hafen betrachten (vgl. hierzu Anlage 1 u. 2).

### **Geplante Nutzungen**

~~Für den Plangeltungsbereich ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.~~

### **4.3. Gestaltungsprinzip und Höhenentwicklung**

Zwischen der Höhenentwicklung und dem Gestaltungsprinzip besteht ein enger Zusammenhang (vgl. Ziff. 4.1). Der Höhenentwicklung sowie der Ausgestaltung der Dachlandschaft wurde daher besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis einer intensiven Diskussion zwischen der Investorin und der Gemeinde. Wenn die Festsetzungen im Hinblick auf die Form der zukünftigen Bebauung z. T. relativ restriktiv ausfallen, dann deshalb, weil die Gemeinde möchte, dass das Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses über den Bebauungsplan verbindlichen Charakter erhält.

Aufgrund des Höhenversprunges von bis zu maximal 3,5 m setzen sich die Allgemeinen Wohngebiete 4.1 - 4.3 deutlich von den darunter gelegenen Flächen ab. Die hier entstehende Bebauung hat daher eine besonders starke Fernwirkung und Ausstrahlung auf die Umgebung.

Das Gestaltungsprinzip für die oberste Geländestufe besteht in der gleichmäßigen Anordnung dreier einheitlicher, in sich gegliederter Gebäudekörper. Durch die Verteilung der Baumasse auf drei freistehende Gebäudekörper wird die Entstehung einer Riegelbebauung vermieden und es werden Durchblicke geschaffen.

Um eine weitere Auflockerung des Erscheinungsbildes zu erreichen, werden die Gebäudekörper in sich gegliedert. Vorgesehen ist die Errichtung dreigliedriger, aus zwei Hauptgebäuden und einem Zwischengebäude bestehender Gebäudekomplexe. Die beiden Hauptgebäude bzw. -gebäudetrakte werden dabei mit der Schmalseite zum Wasser ausgerichtet und mit einem Satteldach versehen. Sie sollen über ein mindestens 3 m und höchstens 5 m breites, mit einem Flachdach versehenes Zwischengebäude verbunden werden. Dieses Prinzip wird auch bei ~~den~~ dem an der Straße Steinkampberg gelegenen Baufeldern WA 5 und 7 zugrunde gelegt, da auch hier eine besondere Raumwirkung gegeben ist und nach außen ein geschlossen wirkendes Erscheinungsbild erreicht werden soll.

Durch den Wechsel der Dachform zwischen Hauptbau und Zwischenbau entsteht eine aufgelockerte Dachlandschaft, die sich von der Wasserseite aus betrachtet als ein Wechsel von Spitzgiebeln und geraden Dachlinien darstellt.

Damit wird sich gestalterisch an die ortstypische Bauweise angelehnt. Diese entspricht zwar nicht in allen Punkten dem, was man unter "Bäderarchitektur" versteht, weist jedoch eine verwandte Formensprache auf. Hierzu gehören u. a. Dreiecksgiebel, durch Balkone gegliederte Vorderfronten und vorgebaute Erker.

Beispielhaft hierfür stehen die Gebäude Hafenstraße 5 und 9.

~~Die Baufelder WA1 - WA 3 sowie WA 6 und 8 liegen im inneren Bereich und sind für die Außenwirkung des Quartiers nicht entscheidend. Hier werden auch andere Gebäudestellungen und Dachformen zugelassen.~~

### Höhenentwicklung

Die maximal zulässige absolute Höhe der Gebäudekörper in den Allgemeinen Wohngebieten 4.1 - 4.3 liegt mit 23,30 m ü. NN deutlich unterhalb der Firsthöhe der nordöstlich, oberhalb des Plangeltungsbereiches anschließenden Bebauung (Steinkampberg Nr. 12: 27,59 m ü. NN, An der Mühle Nr. 8: 29,22 m ü. NN) Die unterhalb von Baufeld 4 gelegenen Baufelder weisen untereinander deutlich geringere Höhenversprünge auf. Bei gleichen relativen Gebäudehöhen wird hier eine entsprechend beruhigte Dachlandschaft gebildet. Hierzu trägt auch bei, dass die Zweigeschossigkeit für das gesamte Gebiet zwingend festgesetzt wird.

## 4.4. Erschließung und ruhender Verkehr

### Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt L-förmig über private Erschließungsstraßen, die planungsrechtlich als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte private Verkehrsflächen festgesetzt werden. (vgl. Ziff. 13.5). In dem Bereich, in dem die beiden Straßen aufeinander treffen, ist die Aufweitung zu einer Platz-ähnlichen Situation vorgesehen. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, sollen beide Erschließungsstraßen im mittleren Bereich des vorgesehenen Platzes durch eine flexible Vorrichtung abgesperrt werden (versenkbarer Polier o. Ä.).

Besonderen Fahrzeugen (u. a. Müllfahrzeuge, Rettungswagen, Feuerwehr) soll die Durchfahrt über die o. g. Flexibilität der Absperrung ermöglicht sein.

Die Eingangssituation am Steinkampberg soll durch einander spiegelnde Bebauung und durch raumwirksame Baumpflanzungen gestalterisch betont werden.

Durch die Erschließung von zwei Seilen verteilt sich der durch das Baugebiet hervorgerufene Mehrverkehr auf zwei Kreuzungs- bzw. Abbiegebereiche (Steinkampberg und Hafenstraße). Hierdurch wird eine einseitige Lärmbelastung zu Lasten des Steinkampberges vermieden, wobei man berücksichtigen muss, dass die maßgebliche Schallentwicklung nicht vom fließenden Verkehr, sondern vom Kreuzungsverkehr (Anfahren, Abstoppen) ausgeht.

### Ruhender Verkehr

Um den im Hafenumfeld bereits knappen Parkraum nicht zusätzlich zu belasten, wird der durch das neue Wohnquartier entstehende Stellplatzbedarf innerhalb des Quartiers abgedeckt. Hierzu ist baufeldübergreifend die Anlage von Tiefgaragen vorgesehen. Lediglich unterhalb von Baufeld 7 ist keine Tiefgarage vorgesehen, da die Fläche in Gemeindebesitz ist und ein Verkauf nicht in Aussicht gestellt worden ist. Bei der Erarbeitung eines Stellplatzkonzeptes für das Baugebiet wurde die Fläche daher nicht berücksichtigt.

Auf Grundlage der Vorplanung stellt sich die Situation wie folgt dar:

Angenommene Anzahl Wohneinheiten:	<del>60-70</del> 75 WE
Anzahl privater Stellplätze	<del>rd. 100</del> 101

Dies entspricht rd. 1,4 Stellplätze/WE. Damit ist sichergestellt, dass pro Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz vorhanden ist.

Zu den privaten Stellplätzen kommen rd. 10 - 15 öffentlich nutzbare Stellplätze seitlich der GFL-Flächen zur Aufnahme des Besucherverkehrs hinzu. Diese Stellplätze werden erst im Rahmen der Objektplanung detailliert angeordnet, um für die Freiraumgestaltung einen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen.

Die Verkleinerung des Plangeltungsbereiches, mit Verlust eines für die bauliche Entwicklung vorgesehen Baufeldes, fließt in die Rechnung nicht ein. Sie verändert die Situation auch nicht grundlegend, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht konzentriert sondern auf die Baufelder verteilt vorgesehen ist.

### **Inanspruchnahme des öffentlichen Parkplatzes**

~~Der vorhandene, vom Steinkampberg aus erreichbare öffentliche Parkplatz wird als Baufläche überplant und würde bei Umsetzung des Bebauungsplanes als Parkraum verloren gehen. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde. Eine Realisierung der über den Bebauungsplan eröffneten Möglichkeit der baulichen Entwicklung ist gegen den Willen der Gemeinde nicht möglich. Derzeit ist die Aufgabe des Parkplatzes nicht vorgesehen. Die Entscheidung hierüber hängt u.a. davon ab, ob sich eine Lösung der Parkraumproblematik im Hafenumfeld abzeichnet. Planerisch soll aber die Voraussetzung zur Bebauung geschaffen werden.~~

Die Stellplatzanlage wird als private Stellplatzanlage festgesetzt und entspricht damit den gegenwärtigen, tatsächlichen Nutzungen. Die Gemeinde möchte daran auch zunächst festhalten, da sich im Rahmen der Hafenumfeldgestaltung die Notwendigkeit ergab, private Stellplätze zu verlagern. Hierzu gibt es entsprechende einzelvertragliche Vereinbarungen mit der Gemeinde, die zunächst Bestand haben sollen. Sollten sich durch mögliche Veränderungen angrenzender Eigentumsstrukturen Möglichkeiten einer hochbaulichen Entwicklung auf der Fläche abzeichnen, was städtebaulich durchaus wünschenswert wäre und bisher auch vorgesehen war, behält sich die Gemeinde vor, im Rahmen einer weiteren Bebauungsplanänderung die Zielsetzungen entsprechend zu verändern.

## **5. Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen**

### **5.1. Lärm**

Um die Immissionsschutz-rechtliche Situation im Hinblick auf den Schall korrekt einschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Es wurden folgende Konflikte bearbeitet:

1. Schutz des Plangeltungsbereiches vor Verkehrs-, Freizeit- sowie Hafen- und Gewerbelärm.
2. Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Planinduzierten Zusatzverkehr.

Das Ergebnis wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Es werden nur die Kurztitel der verwendeten Arbeitsgrundlagen aufgeführt. Die vollständige Darstellung ist dem anliegenden Gutachten zu entnehmen.

## **Allgemeines**

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Yachthäfen sind gemäß einer aktuellen Auslegung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR, Außenstelle Kiel) als Sportanlage zu betrachten. Dementsprechend erfolgt die Beurteilung der Geräusche durch die Boote (Klappern der Takelage o. ä.) auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Die Beurteilung des Freizeitlärms erfolgt gemäß DIN 18005, Teil 1 auf Grundlage länderspezifischer Richtlinien. Dementsprechend wird die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein herangezogen.

## **Gewerbelärm**

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen erfolgte ein Ansatz von pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, der die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den für die Gewerbeflächen maßgebenden Immissionsorten einhält. Zusätzlich wurden die Stellplätze eines Hotel-/Pensionsbetriebes an der Strandstraße als gewerblich genutzte Stellplätze (gemäß Parkplatzlärmstudie) berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im gesamten Plangebiet die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Bebauung vor Gewerbelärm sichergestellt ist.

## **Sportlärm**

Im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete Tags überall und nachts fast überall eingehalten. Nur an der Westseite der zweiten Baureihe von der Hafenstraße aus liegt der Beurteilungspegel nachts geringfügig oberhalb des Immissionsrichtwerts. Allerdings sind die Immissionsrichtwerte nur Richtwerte, so dass die Beurteilung im Entscheidungsspielraum der Gemeinde liegt. Da die Überschreitungen geringfügig sind und maßgeblich von Geräuschen herrühren (z.B. Takelageklappern), die in einem maritim geprägten Gebiet üblicherweise erwartet werden, wird die Richtwertüberschreitung als hinnehmbar bewertet.

## **Freizeitlärm**

Das Gelände am Hafen (Parkplatz und Rosengarten) wird für Freizeitveranstaltungen (wie zum Beispiel: Hafengeburtstag, Dorschtage usw.) genutzt, diese Veranstaltungen haben meistens den Charakter eines kleinen Volksfestes bzw. eines Marktes.

Die Berechnung der Emissionen für Veranstaltungen im Bereich des Hafengebiets erfolgt gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holsteins anhand der Rechenregeln der TA Lärm.

An den Immissionsorten innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete tags eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nachts an den meisten Immissionsorten eingehalten. Lediglich an der Westseite im Staffelgeschoss des ersten

Baufensters von der Hafestraße aus ergeben sich im Nachtzeitraum geringfügige Überschreitungen. Hierbei ist allerdings anzumerken, dass zur sicheren Seite die Veranstaltungen rund um den Hafen mit denen im Lageplan berücksichtigten Lautsprecherpositionen als reguläre Veranstaltungen berücksichtigt wurden. Zurzeit finden aber nur in 4 Nächten Veranstaltungen am Hafen statt, die übrigen Veranstaltungen finden schwerpunktmäßig im Bereich des Rosengartens statt. Somit können die derzeitigen Veranstaltungen rund um den Hafen auch als seltenes Ereignis gemäß Freizeitlärmrichtlinie betrachtet und durchgeführt werden, dann werden die Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie sicher erfüllt, da die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich die Beurteilungspegel aus einem Prognosemodell errechnen, in dem zur sicheren Seite die Lautsprecher in der direkten Nachbarschaft des Plangebiets berücksichtigt wurden. Bei einem anderen Standort der Lautsprecher sind Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) voraussichtlich nicht zu erwarten. Auch bei einer Messung könnten sich geringere Beurteilungspegel ergeben, da der Emissionsansatz für das Publikum mit einem Ansatz zur sicheren Seite getroffen wurde.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie entsprochen

### **Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden für den Steinkampberg einer aktuellen Verkehrszählung entnommen und für die Hafestraße geschätzt. Weiterhin wurden die öffentlichen Parkflächen außerhalb des Plangebietes mit 80 Pkw-Parkplätzen und die Bushaltestelle berücksichtigt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Der Plangeltungsbereich entlang des Steinkampbergs sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung entlang des Steinkampbergs sind bereits heute teilweise durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Relevante Zunahmen der Belastungen aus Straßenverkehrslärm durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr sind nicht zu erwarten.

In den meisten Bereichen des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel für den Prognose-Planfall bei bis zu 55,4 dB(A) tags/ 45,3 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts werden nur geringfügig überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts werden unterschritten.

Lediglich in den Baufenstern an der Straße steinkampberg erreichen die Beurteilungspegel bis zu 64,8 dB(A) tags/ 54,9 dB(A) nachts. Somit werden sowohl die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts überschritten. Die Überschreitung wird von der Grundbelastung auf dem Steinkampberg verursacht.

Die Baufenster, die an den Steinkampberg angrenzen, sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen eines Austausches mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein bezüglich der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen, wird die Ausdehnung des Lärmschutzbereichs, innerhalb derer bauliche Anlagen aufgrund der Überschreitung des Tages-Immissionsgrenzwertes geschlossen auszuführen sind, etwas weiter gefasst. Der Umfang des

Lärmschutzbereiches orientiert sich danach für die Festsetzungen an Beurteilungspegeln um 58 dB(A) am Tage in allgemeinen Wohngebieten. Danach ist eine Überschreitung des jeweiligen Orientierungswertes bei Außenwohnbereichen von maximal 3 dB(A) zulässig.

Auf Grund der Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete um mehr als 3 dB(A) am Tage sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen am Steinkampberg in einem Abstand von etwa 27 m (gemessen von der Straßenmitte) geschlossen auszuführen. Innerhalb dieser Abstände sind Außenwohnbereiche nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten / Loggien dieser Abstände ist zulässig. Für geplante Balkone und Terrassen in diesem Bereich kann ggf. ein Einzelnachweis erfolgen, z. B. ob mit Abschirmungen an der der Straßen zugewandten Seite der Terrassen und Balkone die Anforderungen erfüllt werden. Für den Plangeltungsbereich ergeben sich aus Verkehrslärm für einen ca. 12 m breiten Streifen am Steinkampberg Lärmpegelbereich IV. Bis zu einem Abstand von 31 m zum Steinkampberg ergibt sich Lärmpegelbereich III. Die Abstandsangaben beziehen sich jeweils auf den Abstand von der Straßenmitte des Steinkampberg. Im Übrigen Plangebiet errechnet sich Lärmpegelbereich II und I.

Die Festsetzung von Lärmpegelbereich II und geringer ist nicht erforderlich, da Fenster, die dem Wärmeschutz entsprechen, auch die Anforderungen für Lärmpegelbereich I und II erfüllen.

### **Gesamtlärm und Fazit**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld der gewerblich genutzten Gebiete sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten.

Die Zunahmen zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Überwiegend wird auch die Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) unterschritten.

Die jeweils geltenden Sanierungsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 70/60 dB(A) tags/ nachts werden nicht erreicht.

Das Schallgutachten enthält Festsetzungsvorschläge, die in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Die Wohnbereiche (Innenräume) werden damit geschützt.

Für Außenwohnbereiche müssen Einzelnachweise erbracht werden, um den Schallschutz sicher zu stellen. Der Teil des B-Planes enthält eine entsprechende Festsetzung.

Die Grenzen der Lärmpegelbereiche werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Veränderung des Plangeltungsbereiches hat zu einer geringfügigen Verschiebung der Grenzen der Lärmpegelbereiche geführt.

## **5.2. Schutz vor Auswirkungen durch Kontaminationen von Boden und Grundwasser**

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs ist im Altlastenkataster des Kreises Plön als kontaminiert erfasst, wobei das Gelände der Maschinenfabrik (K2) und das Gelände der abgebrannten Holzhandlung (K1) unterschiedliche Problematiken aufweisen (vgl. Ziff 3). Ein Teil des Bereiches K1 liegt nicht im Geltungsbereich.

Zu beiden Flächen liegen Untersuchungen bzw. Gutachten vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Kreises darauf hingewiesen, dass Aussagen und Untersuchungen zu den Altlasten erforderlich seien, ebenso die Einsicht der Gutachten.

Die Gutachten wurden daher einem Fachbüro, das auch mit der Begleitung der Baudurchführung beauftragt werden soll, zur Auswertung und Prüfung übergeben.

Die Gutachter kommen zu der Aussage, dass bei fachlicher Begleitung aller Arbeiten durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG sichergestellt werden kann, dass nach Beendigung der Maßnahme von der Liegenschaft keine negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser ausgehen werden.

Die Notwendigkeit der Begleitung der Bauarbeiten durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG steht außer Zweifel und ist seitens der Investoren in Aussicht gestellt. Eine Verpflichtung über Festsetzungen im Bebauungsplan ist jedoch nicht möglich, da der § 9(1) BauGB hierfür keine Möglichkeit vorsieht.

Da es sich außerdem um einen Angebotsplan handelt und das Vorhaben dementsprechend ggf. auch durch andere Investoren entwickelt werden könnte, muss der B-Plan - ungeachtet des nach Umsetzung des B-Planes zu erwartenden Zustandes - an der Kennzeichnung als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind" festhalten. Es handelt sich dabei jedoch lediglich um die nachrichtliche Übernahme eines (noch) vorhandenen Ist-Zustandes, nicht um eine Zieldarstellung.

Im Zuge künftiger B-Planänderungen kann die Kennzeichnung (K2) entfallen, wenn nach Durchführung der Baumaßnahmen nachgewiesen werden kann, dass keine Belastungen mehr vorliegen.

Im Übrigen sind die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) zu beachten. Es besteht daher kein weiterer Regelungsbedarf über den Bebauungsplan.

## 6. Hinweise

### **Hochwasserschutz:**

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches. Ein Teil der Bauflächen befindet sich jedoch im Nahbereich des hochwassergefährdeten Bereiches. Dies ist bei der Unterkellerung (Tiefgarage) ggf. zu berücksichtigen.

### **Tunnelsystem in den angrenzenden Grundstücksbereichen:**

in den angrenzenden Grundstücksbereichen nordöstlich der Straße "Steinkampberg" ist ein unterirdisches Tunnelsystem vorhanden bzw. teilweise geschlossen oder zurückgebaut.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegt nach derzeitigem Wissenstand kein solches Tunnelsystem vor.

Die Problematik ist während der Umsetzung des Projektes und bei den Baumaßnahmen trotzdem zu beachten. Aktuelle Erkundigungen sind einzuholen.

## 7. Ver- und Entsorgung

Da es sich um die Entwicklung einer Baufläche innerhalb des im Zusammenhang besiedelten Bereiches handelt und die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten im Verhältnis zum Bestand vergleichsweise gering ist, ist die Ver- und Entsorgung über die bestehende Infrastruktur im Wesentlichen gewährleistet.

Dies gilt jedoch nicht uneingeschränkt für die Entsorgung des Oberflächenabflusses. Vorgespräche mit dem Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde (AZV) haben ergeben, dass die vorhandenen Vorflutleitungen für das Regenwasser nahezu ausgelastet sind. Im Laufe der nachgeordneten Planungsschritte (Erschließungsplanung) sind weitere Abstimmungsgespräche mit dem AZV zu führen und eine technische Lösung des

Problems herbeizuführen. Als Grundlage hierfür ist eine hydraulische Berechnung für das gesamte Baugebiet durchzuführen.

Grundsätzliche Hindernisse stehen der Abführung des Oberflächenwassers jedoch nicht im Wege.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 12 00, in 24100 Kiel, Telefon (0431/145-8204), so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine Trafostation ist aus Sicht des Versorgers (Schleswig-Holsteinische Netz AG) erforderlich. Sie ist sinnvoller Weise im Bereich der Verkehrsfläche anzusiedeln. Eine genaue Definition des Standortes erfolgt auf nachgeordneter Ebene. Dies ist angesichts der Bemaßung (ca. 1,50 m x 2,50 m bei einer Höhe von ca. 1,20 m) problemlos möglich.

## 8. Grünordnung

Der Bebauungsplan setzt den bewachsenen Steilhang als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bepflanzung fest. Das Ziel besteht darin, den Hang als begrünte Fläche zu erhalten. Weitergehende Regelungen trifft der Bebauungsplan nicht, da einer nachgeordneten Detailplanung nicht vorgegriffen werden soll.

Aufgrund der Abgrenzung der Baufenster und der vorgesehen Tiefgaragen sind Baumpflanzungen nur in sehr begrenztem Umfang festsetzbar. Der Bebauungsplan setzt Baumpflanzungen lediglich in folgenden drei Bereichen fest:

- Eingangsbereich des Quartiers (beidseitig der Einmündungen der Erschließungsstraßen in das öffentliche Straßennetz)
- platzähnliche Situation im Zentrum (Fläche GFL 3);
- Seitenraum der Erschließung; im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der Besucherparkplätze;

Aufgrund des geringen Raumangebotes werden kleinkronige Bäume festgesetzt. Es wird textlich festgesetzt, dass von der in der Planzeichnung vorgenommenen Verortung in einem gewissen Umfang abgewichen werden kann, um der Detailplanung einen Spielraum einzuräumen, dies u. a. auch vor dem Hintergrund, dass Konflikte zu Baumstandorten sich oft erst auf nachgeordneter Ebene richtig einschätzen lassen.

## 9. Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG

Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 14 BNatSchG bzw. sie gelten als vor dem Vorhaben erfolgt. Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) bleiben hiervon jedoch unberührt.

Um Verstöße gegen den § 44 BNatSchG zu vermeiden wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben (siehe Anlage).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit nur für Fledermäuse und Vögel besteht. Für die lokale Fledermausgemeinschaft und die europäischen Vogelarten werden zusammengefasst die folgenden artenschutzrechtlichen

Maßnahmen für notwendig erachtet, damit die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG nicht eintreten:

#### **A Vermeidungsmaßnahmen**

- *Der Rückbau des Gebäudes der Maschinenfabrik Bauer hat außerhalb der sommerlichen Aktivitätsperiode der Zwergfledermaus in der Zeit von Mitte November bis Ende März zu erfolgen (Bauzeitenregelung)*
- *Die übrigen Gebäuderückbauten und Gehölzrodungen haben allesamt in der Zeit vom 1.10 bis 1.3 stattzufinden, da während dieses Zeitraumes davon ausgegangen werden kann, dass dort keine Vögel brüten (Bauzeitenregelung)*

#### **B Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

*Da nicht alle Ausweichquartiere auch angenommen werden, sind innerhalb des Gemeindegebietes spätestens bis 2 Jahre nach Baubeginn 3 kleine Fledermaus-Spaltenkästen an alten Bäumen bzw. (vorzugsweise) an Gebäuden zu befestigen, um den Fortfall des konkreten Balzquartiergebäudes zu kompensieren.*

Die Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die im Gutachten benannten Ausschlusszeiten sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Für die Vermeidung von Verstößen gegen den besonderen Artenschutz ist der jeweilige Verursacher privatrechtlich verantwortlich.

## **10. Denkmalschutz**

Die Maschinenfabrik Wilhelm Bauer wird als Kulturdenkmal nach § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz geführt. Die Ausweisung als Kulturdenkmal erfolgte zeitlich nach dem Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 39.

Aufgrund der erklärten Absicht des Eigentümers, das Gebäude nicht zu erhalten, ist davon auszugehen, dass das Gebäude abgängig ist. Ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz liegt dabei nicht vor.

Das Gebäude wird im B-Plan daher entsprechend dem Ist-Zustand als Kulturdenkmal dargestellt. Gleichzeitig erfolgt die Darstellung als "Bebauung, künftig entfallend" im Rahmen der Darstellungen ohne Normcharakter.

Archäologische Denkmale können aufgrund der im Rahmen der Vornutzung vorgenommenen Standortveränderungen (Abgrabungen, vgl. Ziff. 3) mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden. Sollten wider Erwarten im Zuge der Bauarbeiten Funde gemacht werden oder auffällige Bodenverfärbungen, die nicht der Bodenkontamination (vgl. Ziff. 5.2) zuzuschreiben sind, festgestellt werden, wird das archäologische Landesamt benachrichtigt.

Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **11. Untersuchung auf Kampfmittel**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Daher ist vor Beginn der Bauarbeiten die Fläche zu untersuchen. Die Untersuchung wird im Auftrag durchgeführt durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323 (Kampfmittelräumdienst), Mühlenweg 166, 24116 Kiel.

Der Bauträger hat sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

## 12. Löschwasserversorgung

Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau kann keine Garantie für die ständige und ausreichende Löschwasserversorgung abgeben, daher erfolgt die Klärung der Löschwasserversorgung bzw. des Brandschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und wird hierbei sichergestellt.

Des Weiteren gehört die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser zur Erschließung des Grundstückes. Im Zuge der Erschließungsplanung wird dafür Sorge getragen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet ist. Dies wird, wie v.g. in enger Zusammenarbeit mit den Genehmigungsbehörden, den zuständigen Ämtern und der Feuerwehr umgesetzt.

Eine entsprechende Abstimmung mit dem Kreis Plön hat am 11.05.2012 und am 14.05.2012 bereits stattgefunden, gem. Auskunft des Kreises Plön ist eine Löschwasserversorgung gewährleistet, wenn der geplante Wasserentnahmeversuch, um die real zur Verfügung stehende Wassermenge in dem Baugebiet zu ermitteln und zu bemessen, durchgeführt wird, und dann eventuelle notwendige Maßnahmen zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge für den Planbereich vorgenommen werden. Aus Sicht des Kreises Plön bestehen gegen diese Verfahrensweise keine Bedenken.

## 13. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 13.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)

#### 13.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein **Sondergebiet Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr** (Baufelder WA 1 - 7) fest.

Voraussetzung zur Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist, dass der zu erzielende Gebietscharakter nicht von den Gebietstypisierungen nach §§ 2 bis 10 BauNVO abgedeckt werden kann. Das Sondergebiet muss sich damit wesentlich von den durch die BauNVO zur Verfügung gestellten Gebietscharakteren unterscheiden. Dies ist in der vorliegenden Festsetzung, die der ursprünglichen Planungskonzeption der Gemeinde entsprechend einen bereits verwirklichten Tatbestand von Nutzungen abbildet, der Fall.

Die gerade in touristisch geprägten Regionen wie diese vorzufindende Mischung aus Wohnen und Ferienwohnen macht es notwendig, auf ein entsprechendes Sondergebiet zuzugreifen. Ferienwohnungen sind in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) nicht zulässig. Zulässig sind sie in Sondergebieten, die der Erholung dienen (§10 BauNVO). Hierbei ist allerdings zu beachten, dass es sich eher um Ferienhausgebiete handelt. Die hier vorzufindenden Gebäudetypen weisen meist nicht den dem Dauerwohnen typischen, höheren Baustandard auf, wie er sich der Wohnnutzung durchaus vergleichbar auch in gewachsenen Ortslagen mit Ferienwohnungen findet.

Weiterhin ist für Ferienhausgebiete charakteristisch, dass sie schon bedingt durch ihre Lage in meist landschaftlich reizvollen Umgebungen liegen und dadurch einen unbedingten Außenwohnbezug entfalten, der sich in der Nachbarschaft durch höhere Lärmemissionen auszeichnen kann, weshalb der Gesetzgeber diese Form des Ferienwohnens auch separiert sehen möchte.

Bei Ferienwohnungen in Geschossbauweise, wie hier faktisch vorliegend, ist der Außenwohnbezug aber eher vergleichbar mit der klassischen Dauerwohnnutzung, wie sie

hier auch ganz überwiegend vorgefunden wird. Damit sind die Voraussetzungen für eine direkte Benachbarung beider Wohnformen gegeben.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind hier (wieder) mit aufgenommen worden, da es von der Nutzungsart in dieser relativ verdichteten Bauform durchaus passend sein kann, verbunden mit der dann notwendigen Bereitstellung entsprechender Infrastrukturen, wie die Bereitstellung von Frühstücksangeboten u. ä., die einer Beherbergung gemäß sind.

~~Über den Teil B (textliche Festsetzungen) des B-Planes werden bestimmte nach BauNVO allgemein oder im Ausnahmefall zulässige Nutzungen ausgeschlossen.~~

~~Der Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke im WA begründet sich sowohl in der Vermeidung von Konflikten (Lärm, Verkehr) als auch darin, dass die Gemeinde die Ansiedlung in anderen Bereichen der Ortslage befürwortet. Gewerbebetriebe, Verwaltungseinrichtungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind mit dem angestrebten Quartierscharakter nicht vereinbar.~~

~~Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden als ausnahmsweise zulässige Nutzung gestattet. Damit möchte die Gemeinde eine touristisch-fremdenverkehrliche Nutzung ermöglichen, die aber gegenüber dem dauerhaften Wohnen als Hauptnutzung deutlich zurücktritt.~~

### 13.1.2. Zulässige Grundfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als maximale Grundfläche (GR max), bezogen auf die einzelne Baufläche festgesetzt. Diese Vorgehensweise ist durch die Eigentumsverhältnisse einerseits und die städtebaulichen Zielsetzungen andererseits begründet.

Das Festsetzungsziel ist eine überbaute Grundfläche, die im Endergebnis maximal einer GRZ von 0,4 entspricht, wie sie gemäß BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet zulässig ist. Gleichzeitig soll aber auch die Verteilung der Baumasse (der Gebäudekörper) im Raum entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen gesteuert werden. Dies wäre mit der Festsetzung einer GRZ in dem vorliegenden Fall nicht möglich, da mit Ausnahme einer Fläche der gesamte Plangeltungsbereich in Besitz eines Bauherrn ist und dementsprechend wie ein Grundstück behandelt werden könnte. Die Festsetzung der GRZ als eine relative, auf das Grundstück (Baugrundstück) bezogene Zahl, würde daher einen Entwicklungsspielraum lassen, der in dem vorliegenden Fall nicht gewollt ist.

Städtebauliches Ziel ist eine harmonische und weitgehend gleiche Verteilung der Baumasse innerhalb des Gesamtgebietes, wobei gleichzeitig eine maßvolle Differenzierung zwischen dem inneren Bereich und der Randbebauung angestrebt wird. Im Bereich der Baufelder WA 4.3, WA 5 und WA 7 soll eine etwas massivere Bebauung zugelassen werden, da diese Gebäude gleichzeitig eine abschirmende Wirkung gegenüber Lärmimmissionen aus der Umgebung haben. Hier wird mit 405 m<sup>2</sup>/Baufläche die größte Baumöglichkeit (Massierung) zugelassen. Für den inneren Bereich (WA 1 - 3, 6 und 8) ist eine einheitliche, weniger massive Bebauung gewollt. Die zulässige Grundfläche liegt hier einheitlich bei 310 m<sup>2</sup>/Baufläche. Die Bauflächen WA 4.1 und WA 4.2 ordnen sich dazwischen ein.

Die innerhalb der WA-Flächen insgesamt zulässige Grundfläche beträgt 3.445 m<sup>2</sup>. Bezieht man diese Zahl auf die Gesamtbaufläche, ohne die privaten Verkehrsflächen und die zu erhaltende Grünstruktur (Böschung), so ergibt dies eine GRZ von 0,4.

Das mit der Festsetzung einer Grundfläche (GR max) verbundene Risiko einer nicht gewünschten Nachverdichtung durch Grundstockteilung ist innerhalb des Wohnbaugebietes nicht gegeben, da die in § 19 BauGB formulierten Voraussetzungen für eine Grundstücksteilung hier nicht erfüllt werden. Die Festsetzungen können auf diesem Wege daher nicht unterlaufen werden.

### **13.1.3. Geschossigkeit**

Für das gesamte Gebiet wird -ausgenommen der Zwischen- und Nebengebäude der Bauflächen 4.1 bis 4.3, 5 und 7 -zwingend eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies ergibt sich aus der planerischen Zielsetzung, hier im Zentrum des Ortes hochwertigen Geschosswohnungsbau zu initiieren. Die Zweigeschossigkeit entspricht auch der prägenden Bebauung an der Hafestraße (Hafestraße 5 und 9). Die Geschossigkeit wird zwingend festgesetzt, weil ein einheitlicher Gebietscharakter gewollt ist. Die Entstehung z. B. von Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise ist von der Gemeinde an diesem Standort nicht gewollt.

Für Zwischen- und Nebengebäude der Bauflächen 4.1 bis 4.3, 5 und 7 wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht besteht hier nur die Notwendigkeit einer Begrenzung nach oben (Wahrung der Verhältnismäßigkeit zum Hauptgebäude), nicht aber nach unten.

### **13.1.4. Höhe baulicher Anlagen**

#### **Maximale Gebäudehöhen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Höhe in m ü. NN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe variiert entsprechend der Topographie und des Gestaltungskonzeptes, das eine Höhenstaffelung vorsieht (vgl. Ziff. 4.1 u. 4.3).

Für die Baufelder 4.1 - 4.3, 5 und 7 wird zusätzlich eine maximale Höhe für die dort zwingend festgesetzten Zwischenbaukörper und die sonstigen Nebenbaukörper und Anbauten festgesetzt. Die Festsetzung - wie auch die über Teil B Ziff. 2.4 festgesetzte Dreigliederigkeit und das in Teil B Ziff. 2.2.2 festgesetzte Flachdach für den Zwischenbaukörper - begründen sich in der städtebaulichen Zielsetzung, in den Bereichen, in denen das Baugebiet eine starke Außenwirkung entfaltet, eine dem Umfeld angepasste und aufgelockerte Bebauung zu erreichen (vgl. Ziff. 4.3).

Gewollt sind dreigliedriger Gebäudekörper, bestehend aus zwei mit Giebeldächern versehenen Hauptgebäudetrakten, die durch ein niedriges, mit einem Flachdach versehenes Zwischengebäude verbunden sind. Durch die Festsetzung einer geringeren maximalen Höhe für die Zwischenbauten wird die Höhendifferenz zwischen dem Giebeldach der Hauptgebäudetrakte und dem Flachdach des Zwischenbaus gewährleistet. Die für die Baufelder festgesetzte Höhe ergibt sich im Einzelnen aus der Topographie und folgt dem Konzept der Höhenstaffelung (vgl. Ziff. 4.3).

Eine Überschreitung der maximalen Höhe durch Dachaufbauten wird nicht zugelassen, um zu vermeiden, dass die gestalterischen Zielsetzungen unterlaufen werden.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhen durch die in Teil B Ziff. 2.1.1 aufgelisteten untergeordneten Bauteile oder technische Anlagen wird zugelassen, da diese für die vorgesehene Gebäudenutzung und -Bewirtschaftung notwendig sind. Dies gilt jedoch nicht für die Zwischenbaukörper in den Allgemeinen Wohnbauflächen 4.1-4.3, 5 u. 7., da sonst das für die Dachlandschaft angestrebte Ziel (vgl. Ziff. 4.3) unterlaufen würde.

### **Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss**

Analog zu der der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe als absolute Höhe in m ü. NN (s. o.) wird die Höhe für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) ebenfalls als absolute Höhe in m ü. NN festgesetzt. Aus beiden Festsetzungen ergibt sich der Spielraum für die relative Gebäudehöhe. Die Festsetzungen für die einzelnen Baufelder ergeben sich aus der Gestaltung der Topographie, der gewünschten Höhenstaffelung und der Geschossigkeit.

Um Spielraum für hinnehmbare Abweichungen im Rahmen der Detailplanung zu gewähren, werden in den Baufeldern WA 1 - 8 Unterschreitungen zugelassen.

## **13.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)**

### **13.2.1. Bauweise**

Für alle Baufelder wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies ergibt sich aus dem Planungsziel (Geschosswohnungsbau) und dem gestalterischen Grundkonzept einer zwingenden Zweigeschossigkeit. Gebäudekörper von mehr als 50 m (abweichende Bauweise) sind nicht gewollt.

### **13.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden als Baugrenzen unter Berücksichtigung der Abstandsregelung nach LBO festgesetzt.

### **13.2.3. Stellung baulicher Anlagen**

#### **Firstausrichtung**

Für die WA 4.1 - 4.3, 5 u. 7 wird die Firstausrichtung der Hauptgebäude festgesetzt. Die Giebelfronten sollen dem Wasser zugewandt sein. Hierdurch soll eine massiv wirkende, riegelartige Bebauung vermieden werden. Die Festsetzung beschränkt sich auf die Baufelder, von denen aufgrund ihrer exponierten Lage eine starke Außenwirkung ausgeht. Für die übrigen Baufelder wird diesbezüglich kein Regelungsbedarf gesehen.

#### **Ergänzende textliche Festsetzungen für die Baufelder W 4.1 - 4.3, 5 und 7**

In Teil B Ziff. 2.4 des Bebauungsplanes wird für die Baufelder WA 4.1 - 4.3, 5 und 7 im Hinblick auf die Gebäudestellung ein bestimmtes Grundkonzept zwingend vorgeschrieben. Die Gemeinde sieht für diese exponiert liegenden Baufelder einen besonderen Regelungsbedarf. Er begründet sich in der Bedeutung für das Ortsbild. In diesem sensiblen und für die Fremdenverkehrswirtschaft wichtigen Bereich sieht die Gemeinde sich in der Verantwortung, auf das zukünftige Erscheinungsbild neu entstehender Bebauung in besonderem Maße Einfluss zu nehmen. Auf die der Entscheidung vorangegangene intensive Diskussion wird in Ziff. 4.3 der Begründung verwiesen.

Gewollt sind dreigliedriger Gebäudekörper, bestehend aus zwei mit Giebeldächern versehenen Hauptgebäudetrakten, die durch einen niedrigeren (vgl. Ziff 4.3, Höhenfestsetzungen), mit einem Flachdach versehenen Zwischenbaukörper verbunden sind. Die Festsetzung sowohl einer Mindestbreite als auch einer maximalen Breite für den Zwischenbaukörper begründet sich darin, dass er auf der einen Seite eine erkennbare Zäsur darstellen soll und daher nicht zu schmal sein darf, auf der anderen Seite jedoch auch deutlich als den Hauptgebäuden untergeordnetes Gebäudeteile wahrgenommen werden soll und daher nicht zu massiv ausfallen soll.

Die in die Plangraphik übernommene Systemskizze dient zum besseren Verständnis der textlichen Festsetzungen, hat selber aber keinen Festsetzungscharakter. Sie ist insbesondere nicht als Vorgabe eines verbindlichen Gebäudegrundrisses zu verstehen. Sie veranschaulicht lediglich das über die textlichen Festsetzungen vorgegebene, verbindlich einzuhaltende Gestaltungsprinzip, bestehend aus den zwei über einen Zwischenbaukörper verbundenen Hauptbaukörpern.

Ergänzend können weitere Anbauten und Nebenbaukörper hinzukommen, die jedoch, im Gegensatz zu den Hauptbaukörpern und dem Zwischenbaukörper nicht Gegenstand der Festsetzung zur Gebäudestellung sind.

### **13.3. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) i. V. m. LBO)**

#### **13.3.1. Fassaden**

Die Festsetzungen zu den Fassadenmaterialien orientiert sich an der ortsüblichen Bauweise (Sichtmauerwerk, Putz), lassen aber Freiraum für andere Materialien. Auf die Vorgabe eines Farbspektrums wird bewusst verzichtet. Die Gemeinde möchte, indem sie sich mit konventionellen Vorgaben zurückhält, die Entwicklung einer anspruchsvollen modernen Architektur ermöglichen.

#### **13.3.2. Dachneigung/Dacheindeckung**

##### **Dachneigung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus dem Gestaltungskonzept. Für die Baufelder WA 4.1 - 4.3, 5 und 7 werden Sattel- und Flachdächer zugelassen, wobei die Hauptgebäude zwingend mit einem Satteldach und Zwischengebäude zwingend mit einem Flachdach zu versehen sind.

Für die im inneren Bereich gelegenen Baufelder WA 1 - 3, 6 und 8 wird keine Dachform festgesetzt. ediglich über Teil B, textliche Festsetzungen, wird der Flachdachanteil auf maximal 30 % begrenzt, so dass überwiegend andere Dachformen gewählt werden müssen. Dies können z.B. auch Pultdächer sein.

Die für die Satteldächer zugelassenen Neigungswinkel entsprechen dem bei mehrgeschossiger Bauweise für diese Dachform üblichen Spektrum.

##### **Dacheindeckung**

Bei der Eindeckung möchte die Gemeinde neben den traditionellen, ortsüblichen Materialien auch neuen Entwicklungen Raum geben und damit eine moderne Architektursprache ermöglichen. Nicht zugelassen werden jedoch hochglänzende Materialien, da die davon ausgehende Blendwirkung nicht gewollt ist.

Im Hinblick auf die Farbgebung der geneigten Dächer findet darüber hinaus eine Begrenzung auf das konventionelle, ortsübliche Farbspektrum statt, um allzu heftige Kontraste zur bestehenden Bebauung zu vermeiden. Zugelassen werden darüber hinaus begrünte Dächer.

Bei den Flachdächern bleibt die Materialwahl vollkommen frei, mit Ausnahme des Ausschlusses hochglänzender Materialien (Blendwirkung).

Photovoltaikanlagen werden trotz der Blendwirkung allgemein ausdrücklich zugelassen. Hier wird der positiven Klimawirkung Vorrang eingeräumt gegenüber einer durch die Blendwirkung möglicherweise negativen Optik.

### **13.4. Stellplätze und Nebenanlagen (§9(1) Nr. 4 BauGB)**

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen schaffen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das in Ziff. 4.4 dargestellte Stellplatzkonzept. Dabei wird von der in § 19 (4) BauNVO Satz 3 aufgeführten Möglichkeit Gebrauch gemacht. Diese besagt, dass der Bebauungsplan von den nach § 19 (4) BauNVO allgemein zulässigen Überschreitungen abweichende Bestimmungen treffen kann.

In dem vorliegenden Fall bedeutet dies, dass im Regelfall eine Überschreitung der GR durch Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % zulässig wäre. Dies entspräche bei einer GRZ von 0,4 einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6. Der Bebauungsplan erlaubt jedoch eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8.

Dies ist notwendig, um im Stellplatzkonzept vorgesehen Tiefgaragen und die oberirdischen Besucherstellplätze unterzubringen.

### **13.5. Verkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)**

Die innere Erschließung erfolgt über Verkehrsflächen, die entsprechend der Eigentumsverhältnisse als private Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Diese werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Gemeinde Laboe, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsfahrzeuge belastet.

### **13.6. Werbeanlagen (§ 9 (4) i. V. m. LBO)**

Die Einschränkungen im Hinblick auf die Werbeeinrichtungen begründen sich in der Rücksichtnahme auf das Ortsbild und den angestrebten Quartierscharakter.

Da in unmittelbarer Nähe, nämlich innerhalb der Kieler Förde eine Bundeswasserstraße verläuft, sind die Bestimmungen des § 34 (4) (Schifffahrtszeichen und Werbeanlagen) von besonderer Relevanz. Der Gesetzestext wird daher in den Teil B, textliche Festsetzungen, aufgenommen.

### **13.7. Lärmschutz (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**

Die Festsetzungen zum Lärmschutz entsprechen den gutachterlichen Empfehlungen (vgl. Anlage Schalltechnische Untersuchung).

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten relevanten Isophone (Linien gleicher Schallpegel) werden als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen.

### **13.8. Grünordnungsplanung (§ 9(1) Nr. 20 u. Nr. 25 a u. b BauGB)**

Die Festsetzungen begründen sich in den in Ziff. 8 dargestellten grünordnungsplanerischen Zielsetzungen.

Außerdem werden die Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen den Artenschutz- soweit über den Bebauungsplan festsetzbar- übernommen.

## **14. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **Verkehr**

Der Anschluss des künftigen Baugebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen soll über die Straße Steinkampberg und die Hafenstraße erfolgen. Eine wesentliche Mehrbelastung der innerörtlichen Verkehrswege durch die Entstehung der zusätzlichen Wohneinheiten

nicht erwartet. Die Verkehrslärmproblematik wurde untersucht. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden getroffen.

### **Örtliche Infrastruktur, Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Da es sich um eine Innenbereichsentwicklung handelt ist die notwendige Infrastruktur vorhanden.

Im Hinblick auf die Abführung von Niederschlagwasser haben Vorabstimmungen mit dem Abwasserzweckverband (AZV) stattgefunden.

Der weitere Handlungsbedarf wird auf nachgeordneter Ebene, im Rahmen der Erschließungsplanung, auf der Grundlage vertiefende Untersuchungen und Berechnungen festgelegt. Entsprechend der Berechnungsergebnisse werden in Abstimmung mit dem AZV Maßnahmen zur Vermeidung von Überlastung des vorhandenen Regenwassernetzes festgelegt. Durch die Umsetzung der abgestimmten Maßnahmen ist die Entsorgung des Niederschlagwassers aus dem B-Plan gesichert

### **Örtliche Wirtschaft**

Auf die örtliche Wirtschaft geht vom Zuzug von rd. 60 bis 70 Haushalten ein grundsätzlich belebender Einfluss aus. Es besteht darüber hinaus die Option der Entstehung weiterer Ferienwohnungen, und damit einer Belebung der Fremdenverkehrswirtschaft.

### **Kinder und Jugendliche**

Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche sind weder im positiven noch im negativen Sinne zu erwarten.

### **Natur- und Umwelt**

Ein innerörtlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf streng geschützte Arten werden jedoch vermieden.

Derzeit gehen von der Fläche schädliche Einflüsse auf Boden und Grundwasser aus. Dies wird nach Umsetzung der Planinhalte nicht mehr der Fall sein.

### **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

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

Aufgestellt: Kiel, den 24.03.2016