



GEMEINDE LABOE

**AMT PROBSTEI
KREIS PLÖN**

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 42 FÜR DAS GEBIET „SÜDWESTLICH DES BRODERSDORFER WEGES (K 30), SÜDÖSTLICH DER FELD- STRASSE UND LANGENSOLL, SOWIE NORDÖSTLICH DES KIEBITZREDDERS“

Gemeinde Laboe, den 13.09.2016

Auftraggeber



Gemeinde Laboe

Vertreten durch

Amt Probstei
- Der Amtsdirektor –
Knüll 4
24217 Schönberg

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

www.ipp-kiel.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Kai Gieseler

Dipl.-Ing. Peter Franck

Dipl.-Ing. Martin Fischer

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG - PLANUNGSERFORDERNIS.....	5
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	5
2.1. Rechtsgrundlagen.....	5
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	6
2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2.2. Regionalplan	7
2.2.3. Flächennutzungsplan	8
2.2.4. Landschaftsplan	9
2.2.5. Angrenzende Bebauungspläne	10
2.2.6. Verkehrsentwicklungsplan.....	10
2.3. Verfahrensschritte.....	11
3. PLANGEBIET	12
3.1. Lage	12
3.2. Geltungsbereich	13
3.3. Größe	13
3.4. Bestandssituation	14
3.4.1. Tierwelt/Fauna:	14
3.4.2. Biotypenkartierung	15
3.4.3. Reliefkarte	17
3.5. Baugrundvoruntersuchung.....	18
4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	18
4.1. Städtebauliches Konzept	18
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
4.3. Örtliche Bauvorschriften.....	19
4.4. Grünordnerische Festsetzungen.....	19
4.5. Erschließung.....	20
4.5.1. Verkehrliche Erschließung	20
4.5.2. Flächen für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser	21
4.5.3. Technische Infrastruktur	21
4.5.4. Soziale Infrastruktur	22
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
5.1. Grünordnerischer Fachbeitrag	23
5.2. Artenschutz.....	23
5.3. Immissionstechnische Gutachten	23
5.4. Ergebnisse der Umweltprüfung.....	23
6. ABWÄGUNG	24
7. KOSTEN	24
8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG.....	24

9. ANHANG	25
9.1. Rechtsgrundlagen.....	25
9.2. Quellenverzeichnis	26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 : Landesentwicklungsplan (2010) Ausschnitt.....	6
Abb. 2 : Regionalplan III (2000) Ausschnitt.....	7
Abb. 3 : Flächennutzungsplan der Gemeinde Laboe (2014) Ausschnitt.....	8
Abb. 4 : Landschaftsplan (Entwicklung) der Gemeinde Laboe – Ausschnitt.....	9
Abb. 5 : Lage des Plangebietes.....	12
Abb. 6 : Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42	13
Abb. 7 : <i>Grünordnerischer Fachbeitrag zum B Plan Nr. 42 (Bestandsplan)</i>	16
Abb. 8 : <i>Grünordnerischer Fachbeitrag zum B Plan Nr. 42 (Reliefkarte)</i>	17

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG - PLANUNGSERFORDERNIS

Mit dem Abschluss der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Laboe wurden mehrere Bauflächen vor allem für die weitere wohnbauliche Entwicklung des Siedlungskörpers der Gemeinde ausfindig gemacht und dargestellt. Die nach wie vor ungebrochene Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet ist besonders im jüngst zurückliegenden Zeitraum noch stärker angestiegen. Zu den endogen vorhandenen Baulandnachfragen kommt zudem die immer ausgeprägter verlaufende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch von außerhalb auf die Gemeinde zu. Mit dem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde den ersten vorbereitenden Planungsschritt vollzogen, dieser Nachfragesituation planungsrechtlich geordnet zu begegnen und ihr damit entgegen zu kommen.

Die gestiegene Nachfragesituation beschränkt sich inzwischen nicht mehr nur auf die bekanntermaßen vorzufindenden freiraumbezogenen Bautypologien wie Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Verdichtungsformen. Mittlerweile lässt sich auch ein klares Nachfragesegment im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausmachen.

Die Gemeinde hat sich deshalb dazu entschieden, verbindliche Baulandbereitstellung für die unterschiedlichen Nachfragesegmente zu betreiben und dies mit einem Aufstellungsbeschluss bereits dokumentiert. Dieses Vorgehen löst ein Planungserfordernis nach § 1 (3) BauGB aus und macht damit die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Im Zuge der über einen längeren Zeitraum abgehaltenen Grundstücksverhandlungen hat sich zudem ergeben, dass der im Flächennutzungsplan dargestellte Flächenbereich für Gewerbe ebenfalls einer verbindlichen Bauleitplanung zugeführt werden soll. Betroffen ist hiervon der nordwestliche Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbefläche bis zur gestrichelt dargestellten Erschließungsstraße für das Wohngebiet (siehe auch Abb. 3). Auch für die gewerbliche Entwicklung sind bereits konkrete Anfragen zur Nutzung beim Eigentümer eingegangen. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan wird von den in Anspruch genommenen Flächen deshalb entsprechend erweitert. Die größere östlich davon im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche bleibt von der verbindlichen Bauleitplanung zunächst ausgenommen.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Laboe wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt. Im Anhang (Punkt 9.1) sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zusätzlich zur Planung auch eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB zusammenfassend dargelegt, der gesonderter Bestandteil dieser Begründung wird.

2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) stellt die Gemeinde Laboe in einem Ordnungsraum zu Kiel dar. Zudem ist die Gemeinde ein Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Zudem liegt Laboe direkt an der Kieler Förde.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden legt der Landesentwicklungsplan insbesondere Folgendes fest:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP 2010).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP 2010).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 2.5.2 Abs. 3 LEP 2010).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den Ordnungsräumen liegen, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % gebaut werden. Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP 2010).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010).

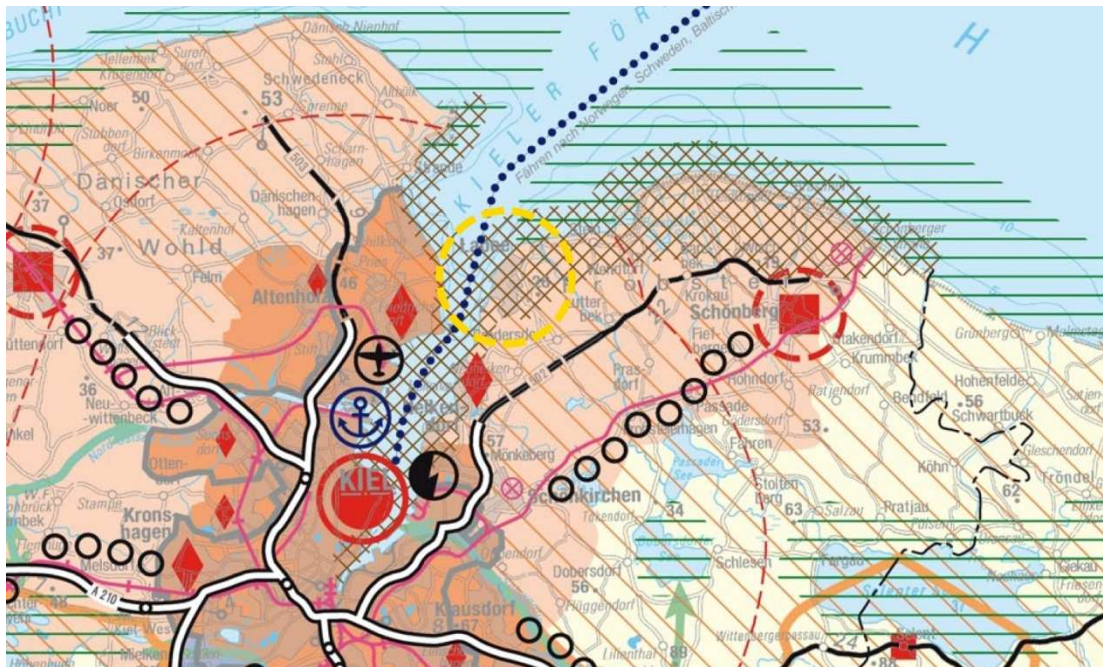


Abb. 1 : Landesentwicklungsplan (2010) Ausschnitt

2.2.2. Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum III stellt den Großteil der Gemeinde Laboe innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und Besonderen Siedlungsräume dar. Das Plangebiet liegt auf dieser Abgrenzung.

Der Regionalplan stellt die Bedeutung der Gemeinde als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung entsprechend des LEP dar. Östlich der Gemeinde und des Planungsgebietes wird zudem ein regionaler Grünzug dargestellt.



Abb. 2 : Regionalplan III (2000) Ausschnitt

2.2.3. Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Laboe stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche und Gewerbefläche dar. Umgeben sind die Bauflächen von Grünflächen, die bei größerer Ausdehnung mit der Zweckbestimmung Parkanlage versehen sind.

Im Südwesten werden die Wohnbauflächen von einem Schutzbereich für wehrtechnische Anlagen begrenzt.

Umgeben wird das Plangebiet zudem von Flächen für die Landwirtschaft im Süden, Wohnbauflächen, Mischflächen und sonstigen Sondergebietsflächen für Einzelhandel im Norden.

Der Bebauungsplan Nr. 42 lässt sich aus dem 2014 beschlossenen Flächennutzungsplan entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit entbehrlich.

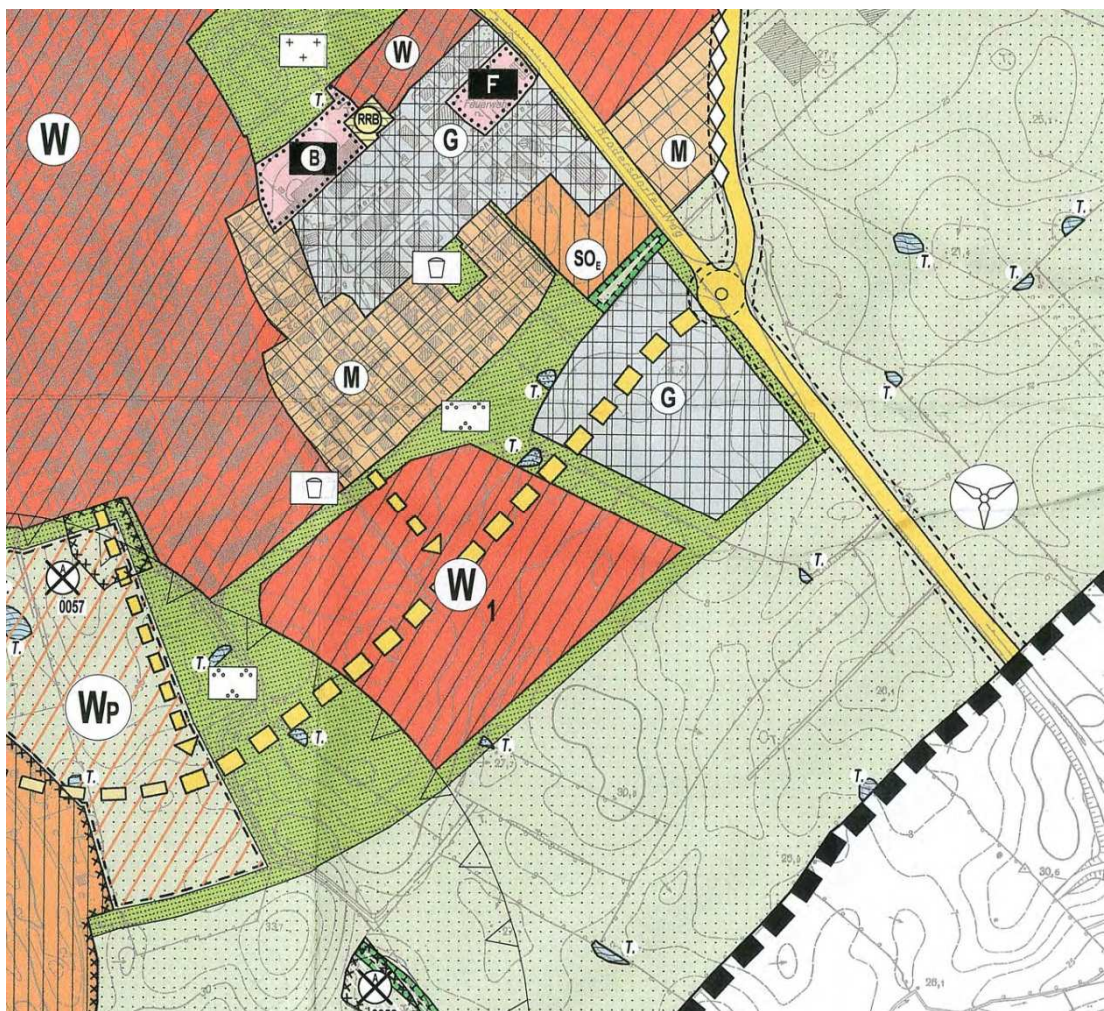


Abb. 3 : Flächennutzungsplan der Gemeinde Laboe (2014) Ausschnitt

2.2.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Laboe wurde aktuell im Zuge der Neu-aufstellung des Flächennutzungsplanes fortgeschrieben (vgl. JÜNE-MANN/MARXEN-DREWES 2013)

Neben einer aktualisierten Bestandsaufnahme liegt damit auch eine Darstellung der geschützten Kleingewässer und Knicks als Grundlage vor.

Im Entwicklungsplan (vgl. Abb. 4) des LP sind folgende Inhalte für das Bearbeitungsgebiet bzw. dessen Umgebung dargestellt:

- Geschützte Knicks
- Geschützte Kleingewässer
- Lokaler Biotopverbund (Eignungsbereich im Westen)
- Grünachsen (*nördlich, südlich, westlich* und östlich des gepl. Baugebietes)
- Geplanter bebaubarer Bereich
- Geplanter Wanderweg am heutigen Ortsrand
- Geplante Erschliessung/Anbindung für Fußgänger/Radfahrer
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Kompensationsfläche (Fläche südlich von AL-DI)
- Vorhandene Windkraftanlage östlich der K 30
- Ordnungs- und Gestaltungsbedarf (gepl. Kreisel)

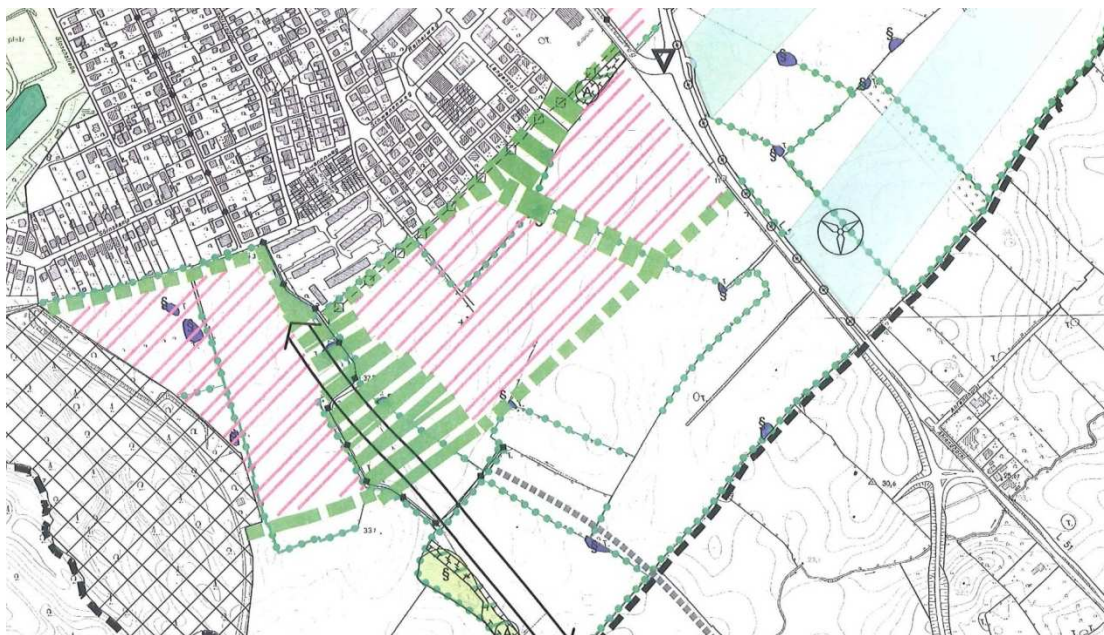


Abb. 4 : Landschaftsplan (Entwicklung) der Gemeinde Laboe – Ausschnitt

Schutzgebiete:

Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet befindet sich ca. 1,3 Kilometer entfernt in östlicher Richtung und umfasst das Gebiet der „Hagener Au und Passader See“ (DE 1627321).

Baumschutz : Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Laboe vom 6.2.2001 gilt nur im Innenbereich. Dort sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm geschützt. Langsamwachsene Baumarten sind ab 40 cm Stammumfang geschützt. Das neue Baugebiet ist gegenwärtig aber noch im Außenbereich der Gemeinde.

Ebenfalls außerhalb des Bearbeitungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hagener Au von Probsteier Hagen bis zur Einmündung in die Ostsee und Umgebung, sowie die Ostseeküste zwischen Laboe und Stein“. Es hat insgesamt eine Größe von 1.155 Hektar und liegt ca. 500 Meter östlich vom geplanten Regenrückhaltebecken.

2.2.5. Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend zum Planungsgebiet sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

- B-Plan Nr. 17 mit seinen Änderungen mit den Festsetzungen als Mischgebiet und Gewerbegebiet sowie einer Spielplatzfläche für den südwestlichen angrenzenden Geschosswohnungsbau.
- B-Plan Nr. 31 mit beschlossenen 3. und 4. Änderung, die Erweiterungen und Neubauten der ansässigen Einzelhandelsbetriebe zum Gegenstand haben.

2.2.6. Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP), aus einem Workshop zum Leitbild der Gemeinde hervorgegangen, hatte den ruhenden Verkehr, den Öffentlichen Personenverkehr, den motorisierten Individualverkehr und den Rad- und Fußverkehr zum Gegenstand.

Für den Bebauungsplan Nr. 42 ist hier die festgestellte Verkehrsstärke des Brodersdorfer Weges im Verhältnis zum weiteren Verlauf der K 30 in Richtung Marine-Ehrenmal und U-Bootdenkmal von Bedeutung. Hieraus lässt sich bereits ableiten, die derzeitige Linksabbiegersituation in die Ortslage durch Veränderung der Verkehrsführung verbessern zu wollen.

2.3. Verfahrensschritte

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss durch den Bauausschuss der Gemeinde Laboe	04.11.2014
Billigung des aktuellen Entwurfes	Noch ausstehend
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Noch ausstehend
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung	Noch ausstehend
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	Noch ausstehend
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Noch ausstehend
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Noch ausstehend
Abwägung gemäß § 1(7) BauGB	Noch ausstehend
Satzungsbeschluss	Noch ausstehend

3. PLANGEBIET

3.1. Lage

Die Gemeinde Laboe liegt am Ostufer der Kieler Förde und ist etwa 12 km Luftlinie von der Innenstadt der Landeshauptstadt Kiel entfernt. Die Gemeinde markiert am Ostufer der Kieler Förde den Übergang zur Ostsee.

Das Plangebiet liegt am östlichen Gemeinderand südlich des Brodersdorfer Weges. Der Hafen der Gemeinde liegt etwa 1200 m in nordwestlicher Richtung entfernt.

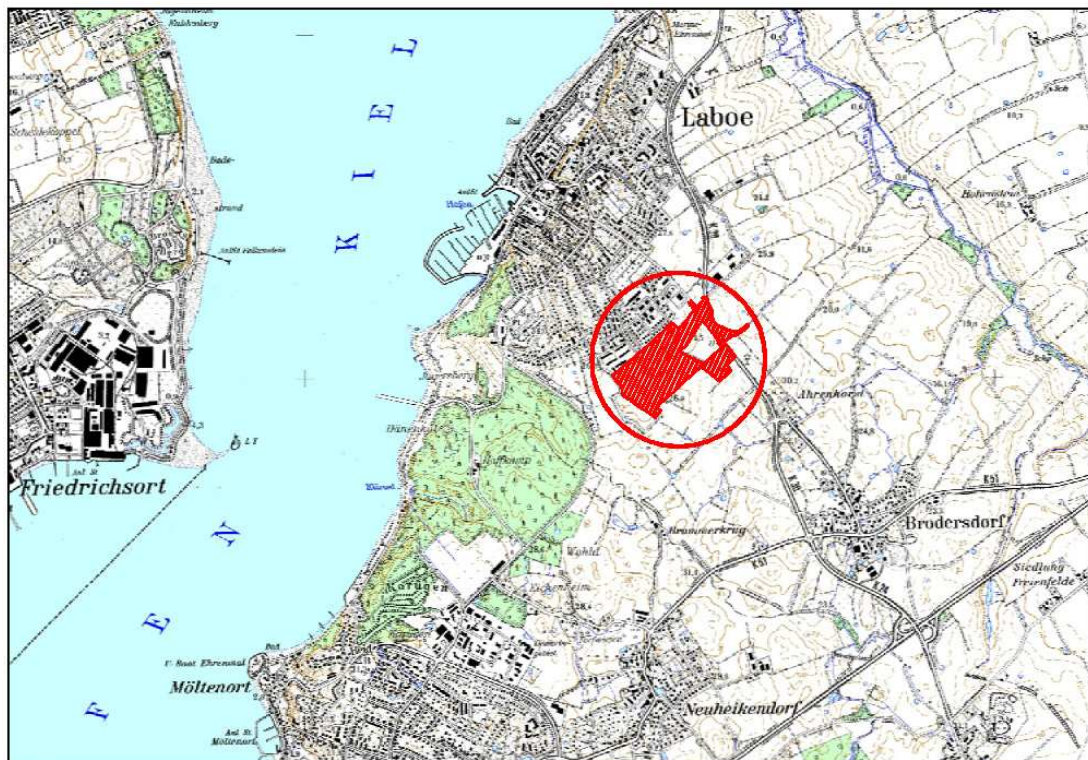


Abb. 5 : Lage des Plangebietes

3.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten von der bestehenden Wohnbebauung der Straßen Feldstraße und Langensoll, sowie den bestehenden, derzeit im Umbau befindlichen Einzelhandelsflächen begrenzt.

Im Südwesten tangiert teilweise der Kiebitzredder mit einem Knick den Geltungsbereich. Der Knick verläuft dann ohne Weg weiter und bildet dort die Geltungsbereichsgrenze.

Die Fläche für das künftige Regenrückhaltebecken im östlichen Teil bildet mit einem neu zu schaffenden Ortsrand die Geltungsbereichsgrenze auch nach Südosten.

Nordöstlich ist der Brodersdorfer Weg (K 30) Bestandteil des Geltungsbereiches. Er wird zu einer Kreiselanlage umgebaut. Weitere, über die K 30 hinausreichende Flächen regeln Geh und Fahr- und Leitungsrechte für unterschiedliche Zwecke sowohl für Private, als auch für Nutzungen durch Verbände.



Abb. 6 : Geltungsbereich des B-Planes Nr. 42

3.3. Größe

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 19 ha.

3.4. Bestandssituation

Das Bearbeitungsgebiet wird großflächig als Ackerland bewirtschaftet. In Teilen werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland) durch Knicks gegliedert und eingefasst. Die Knicks weisen viele, auch landschaftsprägende, Einzelbäume auf. Hervorzuheben sind auch die verbreiteten Kopfeschen. In der Nachbarschaft in ca. 300 Meter Entfernung befindet sich eine kleine Windkraftanlage.

3.4.1. Tierwelt/Fauna:

Das Büro BIOPLAN hat 2015, nach Auswertungen von Vorinformationen, bereits Geländekartierungen im Gebiet durchgeführt. Dabei wurden die artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen untersucht:

Fledermäuse

Hier wurden lediglich zwei Fledermausarten vorgefunden:

Während der drei nächtlichen Detektorbegehungen konnten im Untersuchungsgebiet die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus nachgewiesen werden. So kann die Zwergfledermaus als die Charakterart des Gebietes bezeichnet werden. Diese typische Siedlungsart war omnipräsent mit zahlreichen Jagdaktivitäten an der nordwestlichen Grenzstruktur zur Siedlungsbebauung vertreten. Als zweite Fledermausart konnte die Breitflügelfledermaus nachgewiesen werden. Sie konnte mit dem Detektor jedoch insgesamt nur fünf Mal verortet werden (vgl. auch Karte 1 im ASB).

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*):

RL-Kategorie „ungefährdet“

Die Zwergfledermaus ist die häufigste einheimische Fledermausart (Siemers & Nill 2002). Prinzipiell ist diese Art in den meisten Landschaften anzutreffen. So besiedelt sie sowohl anthropogen geprägte Räume (Siedlungen, Großstädte) als auch aufgelockerte Wälder und Waldränder. Gerne jagt diese Art an Wegen mit Baum- und Strauchbegrenzungen sowie an Flüssen, Seen und Teichen, aber auch an Brücken und Straßenlaternen in einer Höhe von bis zu 10 Metern. Sommer- und Winterquartiere findet diese Art i.d.R. in Spalten, hinter Haus- und Garagenfassaden, Rollläden von Gebäuden, auch in Neubauten, Tunneln, Brücken und Höhlen (Skiba 2009).

Home Range: > 5 km, Nutzung von Flugstraßen sehr ausgeprägt

Jagdverhalten: überwiegend strukturgebunden in einer Höhe von 2-6 m

Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*):

RL-Kategorie „3 - gefährdet“

Die Breitflügelfledermaus ist eine ausgesprochene Hausfledermaus. Zu den typischen Jagdhabitaten zählen u.a. städtische Siedlungsbereiche mit älteren Baumbeständen, Dörfer, gehölzreiche freie Landschaftsteile und Viehweiden. Wegen der Insektenansammlungen jagen die Tiere auch häufig unter Straßenlaternen. Die durchschnittliche Entfernung zwischen Quartier und Jagdhabitat beträgt 8,6 km, wobei eine einmal gewählte Flugschneise beibehalten wird (Braun & Dieterlen 2003). Die Breitflügelfledermaus ist in Schleswig-Holstein verbreitet und noch nicht gefährdet.

Home Range: 2 km und weiter; Nutzung von Flugstraßen, aber auch struktur-ungebunden

Jagdverhalten: zwischen 0,5-6 m Höhe (aber auch bis 50 m Höhe)

Ergebnisse der Höhlenbaumerfassung:

Während der Erfassung quartiergeeigneter Strukturen für Fledermäuse konnten nur zwei Bäume mit einer Wochenstubeneignung lokalisiert werden. Hierbei handelt es sich um zwei Stieleichen mit den Baum-Nr. 15 & 16 (vgl. Abb. 3 sowie Abb. 4 & 5). Die beiden Eichen sind stark ausgehöhlt, bieten somit keine Frostsicherheit, weshalb eine Winterquartiereignung ausgeschlossen werden kann. Während der ersten und der letzten Fledermauserfassung wurde an den beiden benachbarten Bäumen eine Ausflugkontrolle in der Abenddämmerung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass in 2015 keine Wochenstuben in den Bäumen vorhanden waren. Jedoch flog am 28.08. ein Zwergfledermaus-Männchen aus Baum Nr. 16 aus. Im späteren Nachtverlauf vollzog vermutlich dasselbe Individuum das für Männchen typische Balzverhalten (BR-ZF2). Es muss daher geschlussfolgert werden, dass zumindest Baum Nr. 16 als Paarungsquartier von der Zwergfledermaus genutzt wird.

Brutvögel

Es wurden insgesamt 27 Brutvögel im Gebiet nachgewiesen. Zu den besonderen Arten gehören Neuntöter, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling und Kuckuck.

Amphibien

An zwei Kleingewässern (T3 und T6) wurden Teichmolche als besonders geschützte Arten nachgewiesen.

Reptilien

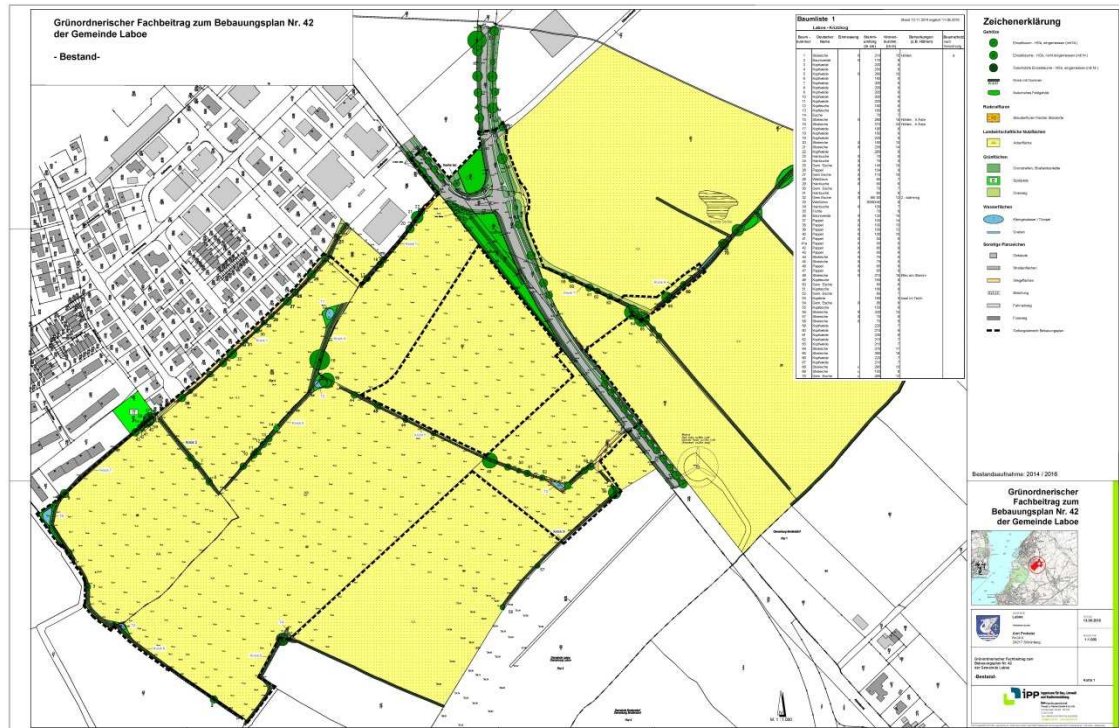
Am Gewässer T2 wurde die Ringelnatter nachgewiesen

Sonstige Tierarten: Auch Vorkommen von Haselmäusen im Gebiet wurden untersucht; bestätigten sich aber nicht.

3.4.2. Biotoptypenkartierung

Im Rahmen der Aufstellung des Grünordnerischen Fachbeitrages wurde 2015 eine Biotoptypenkartierung für das Bearbeitungsgebiet durchgeführt.

Sie ist in nachfolgender Abbildung dargestellt und umfasst die geschützten Kleingewässer und Knicks, sowie sonstige Biotoptypen wie Ackerland oder Feldgehölze.



3.4.3. Reliefkarte

Im Rahmen der Aufstellung des Grünordnerischen Fachbeitrages wurde auch eine Reliefkarte erstellt. Sie basiert auf den Vermessungen die 2015 im Gelände durchgeführt wurden.

Das Relief ist in nachfolgender Abbildung dargestellt und umfasst die Höhenstufen in einer hell- dunkel Abstufung.

Die höchsten Geländeflächen (dunkeloliv) liegen im Westteil bei 33,02 m. ü.NN. Die niedrigsten Geländeflächen sind bei 25,91 m ü.NN im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens.

Auffällig ist eine von Südwest nach Nordost verlaufende Geländeerhebung die sich deutlich im Gelände abzeichnet.

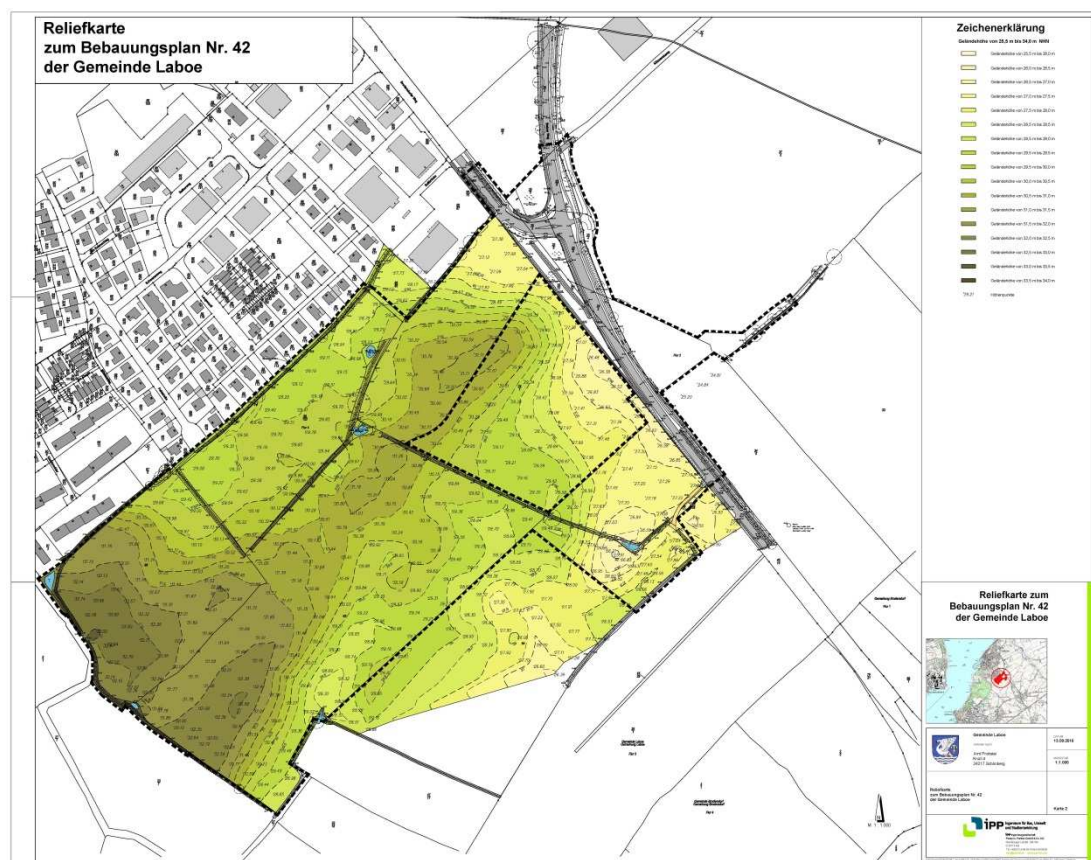


Abb. 8 : Grünordnerischer Fachbeitrag zum B Plan Nr. 42 (Reliefkarte)

3.5. Baugrundvoruntersuchung

Bodenuntersuchungen sind für das Bearbeitungsgebiet noch nicht erfolgt. Im Rahmen des Gutachtens werden Erkenntnisse erwartet zu den Bodenbeschaffenheiten.

Diese Aussagen sind sowohl für die Erschließungsplanung von wesentlicher Bedeutung als auch für die danach einsetzende Bebauung der Grundstücke.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1. Städtebauliches Konzept

Die leicht verschwenkt aus dem Gewerbegebiet in das Wohngebiet hineinlaufende Haupteerschließungsstraße verläuft auf der bestehenden Geländeerhebung entlang und wird mit einer Wendeanlage versehen bis an die Grenze des Sicherheitsabstands zum Sondergebiet Bund herangeführt. Entlang der Haupteerschließung (Straßenprofil A) befinden sich die Baustrukturen für Geschosswohnungsbau und die verdichteten Bauformen für Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern.

Die Haupteerschließung ist auf der Hälfte nochmals leicht verschwenkt. Dadurch entsteht eine platzartige Aufweitung, an der auch die Verlängerung der Feldstraße angebunden wird. Dieses Straßenstück wird ebenfalls in sich leicht gebogen ausgeführt, um die Siedlungsbereiche überschaubar gliedern zu können. Im Übergang zur Feldstraße, angrenzend an die Fußwegeverbindung ist der Standort für eine Kindertagesstätte verortet.

Von der Haupteerschließung und der Erschließungsstraße (Straßenprofil B) - Anbindung an die Feldstraße – gehen jeweils Wohnerschließungsstraßen (Straßenprofil C) in Form von Einhängen oder Stichen mit entsprechenden Wendeanlagen ab, die dann kleinere Nachbarschaften bildend, den großen Teil von Einzelhäusern unterschiedlicher Bauformen und von Doppelhäusern aufnehmen.

Das Wohngebiet bietet Raum für ca. 180 Wohneinheiten (WE). Den größten Anteil bilden dabei die Einzel- und Doppelhäuser mit ca. 100 WE. Die dafür vorgesehenen Grundstücksgrößen liegen durchschnittlich bei ca. 600 m². Die entlang der Haupteerschließung verorteten Geschossbauten können ca. 56 WE aufnehmen. Dies hängt von den nachgefragten Wohnungsgrößen ab. Ein größeres Baufeld ermöglicht Sonderbauformen für seniorengerechtes Wohnen oder ein Wohngruppenprojekt mit besonderem *Finanzierungshintergrund*.

Das gesamte Wohngebiet ist von Grünflächen umschlossen, die mit Wegebeziehungen in das Wohngebiet hinein- und hinausführen. Der bestehende Fußweg entlang der Bebauung Langensoll wird an drei Stellen mit den neuen Baugebieten verbunden. Die Hauptwegeführung verläuft an einem größeren Spielplatz vorbei. Damit sollen auch fußläufig attraktive Verbindungen zur bestehenden Ortslage Laboes geschaffen werden.

Der direkt hinter dem Verkehrskreisel beginnende Gewerbegebietsbereich schließt unmittelbar an die Sondergebietsflächen für Einzelhandel (Aldi und EDEKA) an. Die Tiefe der bebaubaren Gewerbeflächen wird bestimmt durch die Lage der Haupteerschließungsstraße, die wiederum aus den Lagebedingungen der Verkehrskreiselanlage resultiert. Die somit entstehenden Grundstückstiefen von ca. 50 – 75 Metern ermöglichen eine nutzungsgerechte gewerbliche Nutzung dieser Baufelder.

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Gewerbefläche wird als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Sie erhält somit die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebiets.

Maß der baulichen Nutzung

Die im städtebaulichen Konzept beschriebenen Wohnformen Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser als Einfamilienhäuser werden im weiteren Planungsprozess mit den gemeindlichen Gremien zu diskutieren und damit zu qualifizieren sein.

Grundfläche

S.O.

Gebäudehöhe

S.O.

Bauweise

S.O.

4.3. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen sind im Rahmen der Qualifizierung der Planung zu diskutieren und in geeigneter Weise festzulegen.

4.4. Grünordnerische Festsetzungen

Aus der Begründung des Flächennutzungsplanes sind für die Grünflächen des Neubaugebietes folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

- Naturnahe, pflegeextensive Grünachsen mit integrierter fußläufiger Verbindung
- Grünflächen als gliedernde und belebende Landschaftselemente und zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft (Neuer Ortsrand)
- Grünachsenanlage so das ein größtmöglicher Anteil vorhandener geschützter Landschaftsstrukturen (geschützte Biotope Knicks und Kleingewässer) erhalten werden kann.

- Gewollt sind multifunktionale Grünzüge die auch grundsätzlich einen Teil der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensation erbringen sollen.

Detaillierte grünordnerische Festsetzungen zu Grünflächen, Biotopen, Baumqualitäten und der Herrichtung der öffentlichen Grünflächen erfolgen im Rahmen der Qualifizierung der Planung.

4.5. Erschließung

Der Kreuzungsbereich der K 30 mit dem Brodersdorfer Weg wird durch eine Kreisverkehrsanlage neu gestaltet und entsprechend umgebaut. Damit lässt sich auch die Ortseingangssituation deutlich verbessern und die Verkehrsströme sind zukünftig wesentlich sicherer abzuwickeln.

Im Zuge der im Vorfeld gelaufenen Gespräche mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH) wurden die notwendigen Maße, Raumbedarfe und die Lage dieser Verkehrsanlage bereits abgestimmt. Auch die Abstimmung über das Planungsinstrument zugunsten des Bebauungsplans wurde im Vorfeld geklärt. Ein Planfeststellungsverfahren ist somit nicht erforderlich. Mit Bau der Kreisverkehrsanlage entsteht ein weiterer Abzweig, der die Ortserweiterungsflächen für Gewerbe und Wohnen des Bebauungsplans Nr. 42 zukünftig erschließt.

4.5.1. Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die Haupteerschließung wird als Allee ausgeführt und verläuft zunächst durch die Gewerbeflächen, sichert hier die Grunderschließung und wird anschließend leicht verschwenkt auf Höhe des festgesetzten Grünzuges, der die eingeschränkten Gewerbeflächen von den Wohnbauflächen trennt, fortgeführt.

Die weitergeführte Haupteerschließungsstraße des Wohngebietes wird mittig ein weiteres Mal verschwenkt und erfährt an dieser Stelle eine kleine platzartige Aufweitung. An dieser Stelle bindet dann die Verlängerung der Feldstraße an, die in die bestehende Ortslage führt.

Von der Haupteerschließungsstraße und der verlängerten Feldstraße gehen Wohnstraßen ab, die überwiegend mit Einhängen verbunden, die unterschiedlichen Nachbarschaften erschließen.

Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte

Die hierfür notwendigen Flächen werden zum Satzungsentwurf des Bebauungsplans festgelegt.

Ruhender Verkehr

Entlang der Haupteerschließung und einseitig entlang der verlängerten Feldstraße sind, wo keine Grundstückszufahrten liegen, im Wechsel Baumstandorte mit Längsparkbuchten vorgesehen. In den Wohnstraßen wird das Parken von Fahrzeugen ebenfalls möglich sein.

Zudem sind einige kleinere Parkplatzflächen an geeigneten Stellen zusätzlich vorgesehen, um die zu erwartenden Besucherverkehre aufnehmen zu können.

nen. Damit wird gesichert ein ausreichendes Parkplatzangebot im öffentlichen Raum angeboten.

Fußläufige Erschließung

Der entlang eines Knicks hinter der Bebauung am Langensoll verlaufende Fußweg wird mit zwei aus dem Neubaugebiet laufenden Fußwegen verbunden, um Wegebeziehungen zu knüpfen. Außerdem verlaufen mehrere Fußwegverbindungen in die das Wohngebiet umschließenden Grünflächen, die einen Spaziergang ermöglichen und auch an den südlich verlaufenden Kiebitzredder angeschlossen werden sollen.

Die Haupteerschließung ist mit beidseitigem Fußweg versehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Buslinien 100, 102, 119 und 120 verlaufen alle über den Brodersdorfer Weg und binden somit auch das neue Wohngebiet an. Im Zuge der Kreisverkehrsanlagenplanung sollte über eine Verlegung der Haltestelle in Richtung Einzelhandelsflächen (EDEKA und ALDI) und damit auch des Wohngebietes nachgedacht werden.

Eine angedachte Erschließung in das Wohngebiet hinein und über die Feldstraße und den Schwanenweg wieder an den Brodersdorfer Weg herangeführt, ist aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten nicht realisierbar.

4.5.2. Flächen für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser

Die vorhandene Senke mit einem Kleingewässer ist von der Kreisstraße K 30 aus anfahrbar und als Standort für ein großes noch genauer zu dimensionierendes Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Die Ausmaße des RRB werden so angelegt, dass sämtliche Bauflächen, auch die weitere derzeit nur im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Gewerbe gesamthaft hierin ihr anfallendes Oberflächenwasser ableiten können.

Das Oberflächenwasser wird dann auf einer Länge von ca. 300 Metern neu verrohrt, unter der K 30 durchgeführt und führt weiter über GFL-Rechte und dinglich gesichert bis in den Verbandsvorfluter des Gewässerunterhaltungsverbandes (GUV) Selenter See in Richtung Hagener Au.

Mit den davon betroffenen Eigentümern und dem AZV Ostufer Kieler Förde wurden die dafür notwendigen Vereinbarungen bereits getroffen und notariell vertraglich geregelt.

4.5.3. Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Gebietes wird über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizität-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Abfallbeseitigung, etc.) sichergestellt. Bei Bedarf werden diese neu verlegt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von häuslichen Abfällen wird durch die Abfallwirtschaft des Kreises Plön sichergestellt.

Telekommunikation

Die Einrichtungen zur Telekommunikation werden durch die Deutsche Telekom AG im Rahmen der Grundversorgung nach dem Telekommunikationsgesetz (§ 78 TKG) sichergestellt.

Gasversorgung

Die Stadtwerke Kiel AG stellt die Versorgung mit Erdgas sicher.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Panker-Giekau.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt durch den Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde (AZV).

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über entsprechende Leitungsanschlüsse, die spätestens im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Feuerwehr vor Ort abzustimmen sind.

Kabelfernsehen

Eine Versorgung mit Kabelfernsehen kann über die Vodafone Kabel Deutschland GmbH erfolgen.

4.5.4. Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Laboe verfügt über ein reges öffentliches Leben. Neben zahlreichen Vereinen verfügt die Gemeinde über eine Freiwillige Feuerwehr.

Als attraktiver und weltweit bekannter Ort an der Ostsee verfügt die Gemeinde über einen Sandstrand mit zahlreichen Aktivitäten und über ein Meereswasser-Hallenbad. Für die jungen Bürger der Gemeinde sind die vorhandenen Kindergärten und das Jugendzentrum erste Anlaufstelle. In der Gemeinde Laboe ist eine Grundschule vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich in der Gemeinde Heikendorf.

Das neue Wohngebiet lässt es notwendig werden, weitere Kindergartenplätze in Laboe bereit zu halten. Im Plangebiet ist deshalb Raum für eine Kindertagesstätte / ein Kindergarten vorgesehen worden.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1. Grünordnerischer Fachbeitrag

Die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen stellt gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz SH (LNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muss. Der vorliegende Grünordnerische Fachbeitrag (GOF) setzt sich, nach einer Landschaftsanalyse, mit den voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung auseinander und zeigt notwendige Vermeidungs-, Gestaltungs-, sowie Ausgleichsmaßnahmen auf. Dabei stellt der GOF eine wichtige fachliche Grundlage für den Umweltbericht dar.

Die Aufstellung des GOF und die Berechnung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Qualifizierung der Planung.

5.2. Artenschutz

Einige Aspekte und Verbreitungen von Tierarten sind bereits im Kap. 3.4.1. dargestellt.

Die Erarbeitung eines qualifizierten Artenschutzberichtes mit der Abschätzung der Auswirkungen auf den Tier und Artenschutz erfolgt im Rahmen der Qualifizierung der Planung auf der Grundlage des Grünordnerischen Fachbeitrages.

5.3. Immissionstechnische Gutachten

Es ist ein immissionstechnisches Gutachten zur Qualifizierung der Planung beauftragt worden. Darin sind die relevanten Emissionsorte des Sondergebiets Einzelhandel, die Windkraftanlage und die Verkehrssituation auf der Kreisstraße K 30 zu untersuchen und zu bewerten.

5.4. Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Erarbeitung eines Umweltberichtes erfolgt im Rahmen der Qualifizierung der Planung auf der Grundlage des Grünordnerischen Fachbeitrages.

6. ABWÄGUNG

Die Abwägung der gesamten Planung gemäß § 1 (7) BauGB erfolgt nach der öffentlichen Auslegung der Planwerke gemäß § 3(2) BauGB.

7. KOSTEN

Die Gemeinde Laboe steht derzeit noch mit der Förde-Sparkasse aus Kiel in Verhandlungen über den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags und eines Erschließungsvertrages, der in Kürze Beschlussreife erhalten haben wird. Hierin werden die Rechte und Pflichten der Vertragspartner geregelt. Sämtliche anfallenden Planungs- und Herstellungskosten, insbesondere für die öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich notwendig werdender Ausgleichsmaßnahmen werden danach von der IDB Immobilien Development- und Beteiligungsgesellschaft Förde Sparkasse mbH getragen.

Die anfallenden Planungskosten für die planungsrechtliche Bearbeitung des eingeschränkten Gewerbegebietes sind vom Eigentümer dieser Fläche selbst zu tragen. Der Gemeinde entstehen somit keine Kosten.

8. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Größe in m²
Wohnbaufläche	71.440
Erschließung	28.020
Grünflächen	65.050
Gewerbefläche	14.550
Regenrückhaltebecken	4.900
Flächen für die Landwirtschaft	7.640
Gesamtfläche	191.600

9. ANHANG

9.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), geändert am 13. Juli 2011 (GVObI. S. 225)
Landesplanungsgesetz (LPIG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVObI. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung: vollständig neu gefasst (Artikel 1 d. Ges. v. 27.01.2014, GVObI. S. 8)* <i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i>
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 22. Januar 2009 (GVObI. 2009, 6). Letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVObI. S. 3)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

9.2. Quellenverzeichnis

- **Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010):** Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
- **Ministerium für Ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2000):** Regionalplan für den Planungsraum III.