

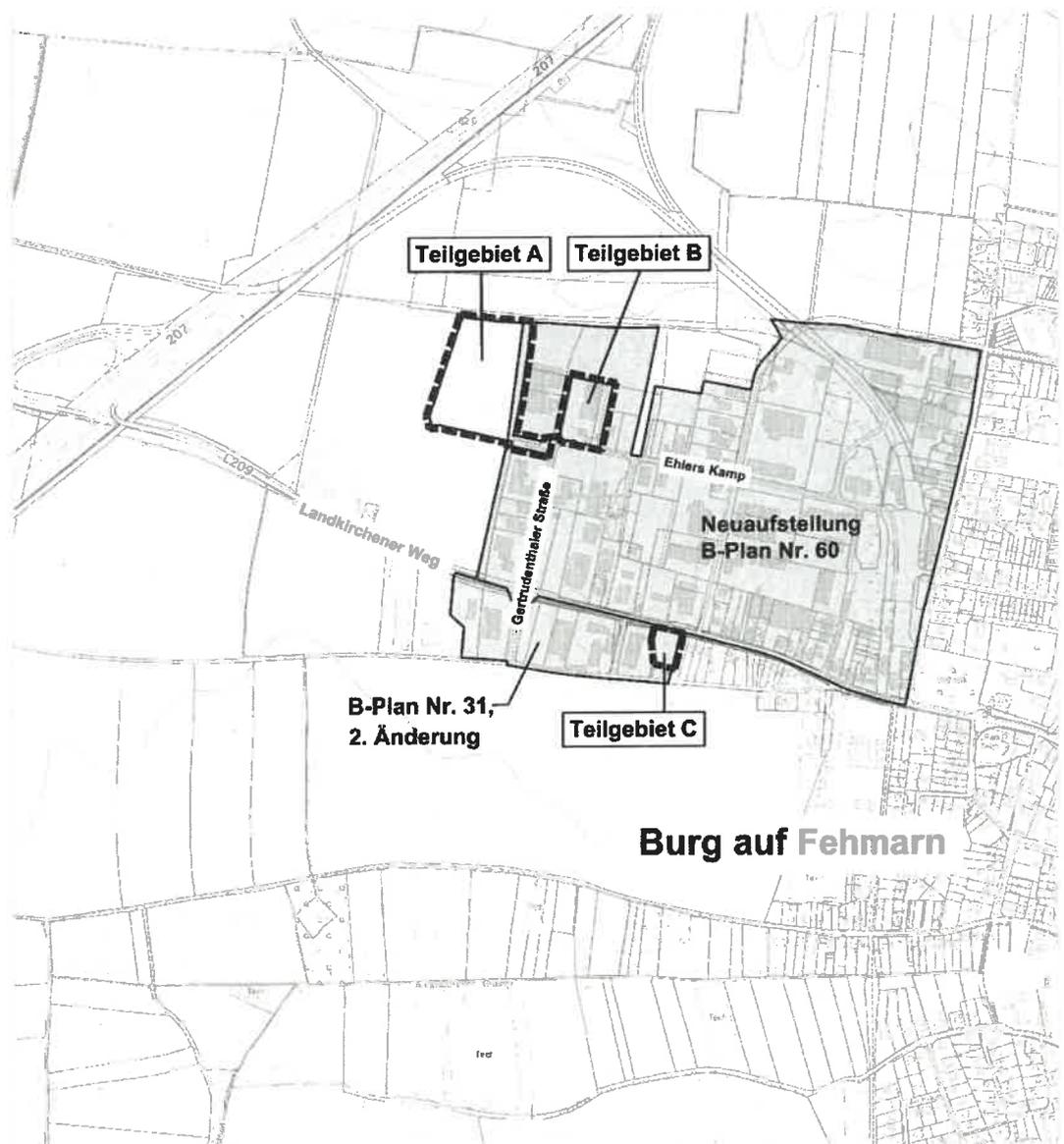


BEGRÜNDUNG/ SATZUNG zum Bebauungsplan Nr. 122

für ein Gebiet im Ortsteil Burg

„Grenzhandel westlich Gertrudenthaler Straße“,

- Teilgebiet A:** westlich der Gertrudenthaler Straße in Höhe der Verlängerung Ehlers Kamp, westlich angrenzend an das Meereszentrum Fehmarn
- Teilgebiet B:** nördlich der Straße Ehlers Kamp, östlich der Gertrudenthaler Straße (Grundstück Ehlers Kamp Nr. 9)
- Teilgebiet C:** südlich Landkirchener Weg (Grundstück Landkirchener Weg Nr. 32)





| Inhalt: | Seite: |
|---|---------------|
| 1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung..... | 6 |
| 1.1 Planungsanlass | 6 |
| 1.2 Rechtsgrundlagen | 6 |
| 1.3 Aufstellungsverfahren..... | 7 |
| 3 Ausgangssituation..... | 7 |
| 3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung..... | 7 |
| 3.2 Natur und Umwelt, Archäologie..... | 8 |
| 3.3 Eigentumsverhältnisse | 11 |
| 3.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan (2013)..... | 11 |
| 3.5 Festsetzungen Bebauungspläne..... | 13 |
| 4 Übergeordnete Planungen..... | 14 |
| 4.1 Landes- und Regionalplanung..... | 14 |
| 4.2 Landesplanerische Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein (Stand 05.04.2019) | 14 |
| 4.3 Grenzhandelskonzept der Stadt Fehmarn (2006)..... | 15 |
| 4.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Fehmarn (2017)..... | 15 |
| 4.5 Entwurf Landschaftsrahmenplan (2017) | 16 |
| 4.6 Landschaftsplan (2008)..... | 16 |
| 4.7 Beurteilung der Planungsabsichten mit den Vorgaben aus den übergeordneten Planungen..... | 16 |
| 5 Prüfung von Standortalternativen..... | 17 |
| 6 Ziel und Zweck der Planung | 17 |
| 7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 | 18 |
| 7.1 Flächenbilanz..... | 18 |
| 7.2 künftige bauliche Entwicklung und Nutzung..... | 18 |
| 7.2.1 Art der baulichen Nutzung | 18 |
| 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung | 22 |
| 7.2.3 überbaubare Grundstücksfläche | 23 |
| 7.2.4 Regenwasserrückhaltebecken | 23 |
| 7.2.5 Baugestaltung..... | 23 |
| 7.3 verkehrliche Erschließung, ÖPNV..... | 24 |
| 7.4 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung | 24 |
| 7.5 Lärmschutz | 26 |
| 7.6 Störfallbetriebe..... | 29 |
| 7.7 Baum-/Gehölzpflanzungen | 29 |
| 7.8 Naturschutz, Ausgleichsmaßnahmen..... | 29 |
| 8 Umweltbericht | 30 |
| 8.1 Einleitung | 30 |
| 8.1.1 Geltungsbereich | 31 |
| 8.1.2 Anlass, Ziele und Inhalte der Planung..... | 31 |
| 8.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung | 32 |
| 8.1.4 Betroffenheit von Schutzgebieten..... | 35 |
| 8.2 Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation (Basisszenario) und der Auswirkungen des B-Planes | 35 |
| 8.2.1 Schutzgut Boden / Fläche | 36 |
| 8.2.2 Schutzgut Wasser | 37 |
| 8.2.3 Schutzgut Klima / Luft..... | 38 |
| 8.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere | 38 |
| 8.2.5 Schutzgut Landschaft..... | 40 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 8.2.6 | Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit..... | 41 |
| 8.2.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 42 |
| 8.2.8 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 43 |
| 8.3 | Kompensation von erheblichen Eingriffen | 43 |
| 8.4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 46 |
| 8.5 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 47 |
| 8.6 | Berücksichtigung weiterer Umweltschutzbelange | 47 |
| 8.6.1 | Vermeidung von Emissionen | 47 |
| 8.6.2 | Sachgerechter Umgang mit Abfällen | 47 |
| 8.6.3 | Anfälligkeit des durch die Planung ermöglichten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen | 47 |
| 8.6.4 | Kumulierende Wirkungen mit Auswirkungen anderer Vorhaben..... | 48 |
| 8.6.5 | Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima / Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels | 48 |
| 8.7 | Angaben zum Verfahren und zur Methodik | 48 |
| 8.7.1 | Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 48 |
| 8.7.2 | Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen | 48 |
| 8.7.3 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 48 |
| 8.8 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 48 |
| 9 | Bodenordnung | 50 |
| 10 | Beschluss | 50 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1: | Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme (ohne Maßstab)..... | 10 |
| Abb. 2: | Flächennutzungsplan | 12 |
| Abb. 3: | Grenzhandelsbetriebe im Sonderstandort Burg-West (aus: Einzelhandelskonzept-Fortschreibung, CIMA 2017) | 15 |
| Abb. 4: | für den Grenzhandel vorgesehene Flächen (aus: Einzelhandelskonzept- Fortschreibung, CIMA 2017)..... | 16 |
| Abb. 5: | Brandschutzplan, Löschwasserversorgung, (ohne Maßstab) | 25 |
| Abb. 6: | Lage der Immissionsorte, aus: Schalltechnische Untersuchung, Büro ibs, Mölln 2015..... | 28 |
| Abb. 7: | Lage des Ökokontos Barendorf, Quelle Landwirtschaftskammer SH..... | 46 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| Tab. 1: | Ermittlung des Ausgleichserfordernisses..... | 44 |
| Tab. 2: | Bilanzierung Eingriff / Ausgleich | 45 |

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines Grenzhandelsmarktes in Burg auf Fehmarn, Büro ibs, Mölln 22.07.2015
- Geotechnischer Bericht zum Neubau Grenzhandel Nielsen Group a.F., Ing.-Büro Lehnert und Wittorf, Lübeck 12.10.2015

- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Standortverlagerung und Modernisierung des Nielsen Discount Scan Shop in Burg auf Fehmarn, CIMA, Lübeck 03.06.2019
- Prüfung gemäß Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, PROKOM, Lübeck 19.04.2021
- Überprüfung des möglichen Konfliktes Bebauungsplan Nr. 122 Stadt Fehmarn – Feldlerche und Kiebitz, Büro BBS, Kiel 03.05.2021



1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Der Betreiber eines Grenzhandelsmarktes am Ehlers Kamp trat mit der Bitte an die Stadt Fehmarn heran, auf der bauleitplanerischen Ebene die rechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau eines Grenzhandelsmarktes mit Verkaufsflächen, Lagern und Büroflächen sowie Stellplätzen etc. auf einem Grundstück westlich des Meereszentrums zu schaffen. Ein Neubau sei erforderlich, um insbesondere die derzeit an mehreren externen Standorten befindlichen Lager zusammenzufassen. Des Weiteren sollen die Verkaufsflächen von derzeit ca. 800 m² (Ehlers Kamp 9) und 432 m² (Landkirchener Weg 32) auf 2.230 m² erhöht werden, um die Wirtschaftlichkeit des Handelsbetriebes dauerhaft sicherzustellen.

Für das Plangebiet gibt es schon einen Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 116, dessen Gebiet sich von der jetzigen Westgrenze des Gewerbegebietes bis zu westlich gelegenen Trasse der Bahn / der B 207 erstreckt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn beschloss am 27.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 und am 05.03.2015 die 14. F-Plan-Änderung, um den aus Sicht der Stadt Fehmarn berechtigten Interessen des Grenzhandelsbetreibers grundsätzlich nachzukommen. Da ein großflächiger Einzelhandel geplant ist, wird ein Sondergebiet Grenzhandel ins Verfahren eingestellt.

Da an den beiden Standorten Ehlers Kamp 9 und Landkirchener Weg 32 zukünftig kein Grenzhandel mehr stattfinden soll, um die Vorgaben der landesplanerischen Leitlinien zum Grenzhandel einhalten zu können, werden im Rahmen der Bebauungsaufstellung diese beiden Teilgebiete des Bebauungsplanes Nr. 60 (Neuaufstellung) und des Bebauungsplanes Nr. 31 (2. Änderung) ebenfalls geändert.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zum Satzungsbeschluss folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. S. 398),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 04.03.2020 BGBl. I S. 440),

- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz) vom 24.02.2010 (GVBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 7 Ges. vom 13.11.2019, (GVBl. S. 425).

1.3 Aufstellungsverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 wird auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (14. Änderung).

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 befindet sich derzeit im Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im regulären Verfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2 Lage und Abgrenzung der Plangebiete

Das **Teilgebiet A** befindet sich in der Ortslage Burg a.F. westlich der Gertrudenthaler Straße in Höhe der Verlängerung Ehlers Kamp, westlich angrenzend an das Meereszentrum Fehmarn. Es überschreitet den nordwestlichen Rand des vorhandenen Gewerbegebietes nördlich der L209 (Landkirchener Weg), die als Hauptzufahrtsstraße in die Ortslage Burg dient. Östlich grenzt das Meereszentrum Fehmarn an, die verbleibenden drei Seiten werden von Ackerflächen begrenzt.

Die östliche Teilfläche befindet sich südlich des Meereszentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60.

Das **Teilgebiet A** umfasst eine Fläche von ca. 2,31 ha.

Das **Teilgebiet B** umfasst das Grundstück Ehlers Kamp 9 östlich der Gertrudenthaler Straße und nördlich der Straße Ehlers Kamp. Die Größe beträgt ca. 0,65 ha.

Das **Teilgebiet C** liegt südlich des Landkirchener Weges und umfasst das Grundstück Landkirchener Weg 32. Die Fläche beträgt ca. 0,19 ha.

3 Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Teilgebiet A

Der westlich der vorhandenen Bebauung gelegene Plangeltungsbereich wird ackerbaulich genutzt.

Das Plangebiet südlich des Meereszentrums wird überwiegend von Rasenflächen mit einigen Bäumen und Sträuchern eingenommen.

Das geplante Sondergebiet ist nicht erschlossen, es muss über eine Stichstraße in Verlängerung der Straße Ehlers Kamp von der Gertrudenthaler Straße erschlossen werden.

Die nächste Bushaltestelle des ÖPNVs befindet sich in einer Entfernung von ca. 560 m am Landkirchener Weg.



Teilgebiete B und C

Die Teilgebiete B und C werden gewerblich für den Grenzhandel genutzt. Sie sind fast vollständig mit Gebäuden, Stellplätzen, Zufahrten etc. versiegelt.

3.2 Natur und Umwelt, Archäologie

(detaillierte Angaben siehe Umweltbericht)

Teilgebiet A

Das Gelände fällt von Süden nach Norden von ca. 11,20 m NHN auf ca. 10,80 m NHN ab, die Differenz beträgt ca. 40 cm, das Gelände weist somit keine großen Höhenunterschiede auf.

Es steht ein lehmiger Boden (Geschiebemergel) mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit an. Der Grundwasserstand befindet sich ca. 1,5 m bis 4,6 m unterhalb des Geländes. Der Boden hat eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft.

Direkt angrenzend an die Nordgrenze des Plangeltungsbereiches verläuft eine landwirtschaftliche Drän-Sammelleitung, die über einen Schacht in den im Nordwesten angrenzenden Entwässerungsgraben entwässert. Mit Beginn von Baumaßnahmen muss die Funktionsfähigkeit der Dränagen in den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt werden.

An der Ostgrenze des Plangebietes befinden sich auf dem Grundstück des Meereszentrums einige kleinere Gehölzbestände, die aber nur im nördlichen Abschnitt zu einer gewissen Ortsrandeinprägung beitragen.

Die Parzelle der geplanten Erschließungsstraße von der Gertrudenthaler Straße unterhalb des Meereszentrums wird derzeit als Rasen / Wiese gepflegt. Die drei hochstämmigen Bäume an der Straße müssen im Rahmen der Erschließungsarbeiten verpflanzt werden.

Die Ackerfläche und die Wiese auf dieser Erschließungsparzelle sind als geringwertige Biotope mit keiner besonderen Bedeutung für den Biotopschutz einzustufen.

Das Landschaftsbild wird durch den westlichen, fast nicht eingegrüntem Ortsrand des Gewerbegebietes, die weitläufige, fast ebene Ackerfläche, die Splittersiedlung Amalienhof und durch die gehölzbestandene Trasse der B207 geprägt. Mit dem Bau des geplanten Grenzhandels wird ein erster Abschnitt des im F-Plan dargestellten Gewerbegebietes realisiert. Das Ortsbild wird sich hierdurch verändern.

Große Flächen des Plangeltungsbereiches befinden sich in einem archäologisch bedeutsamen Siedlungsgebiet (Burg a.F. LA32/27 und 64, siehe Nebenkarte Nr. 1). Dabei handelt es sich um Flächen, von denen bekannt oder zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten bedürfen einer Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Im März 2016 wurden im Plangeltungsbereich archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Im östlichen Plangebiet fanden sich einige Siedlungsgruben aus der jüngeren Bronze bis älteren Eisenzeit (ca. 1.000 bis 500 v. Chr.) sowie einige Herdstellenreste. Die Funde und Befunde wurden geborgen und dokumentiert.

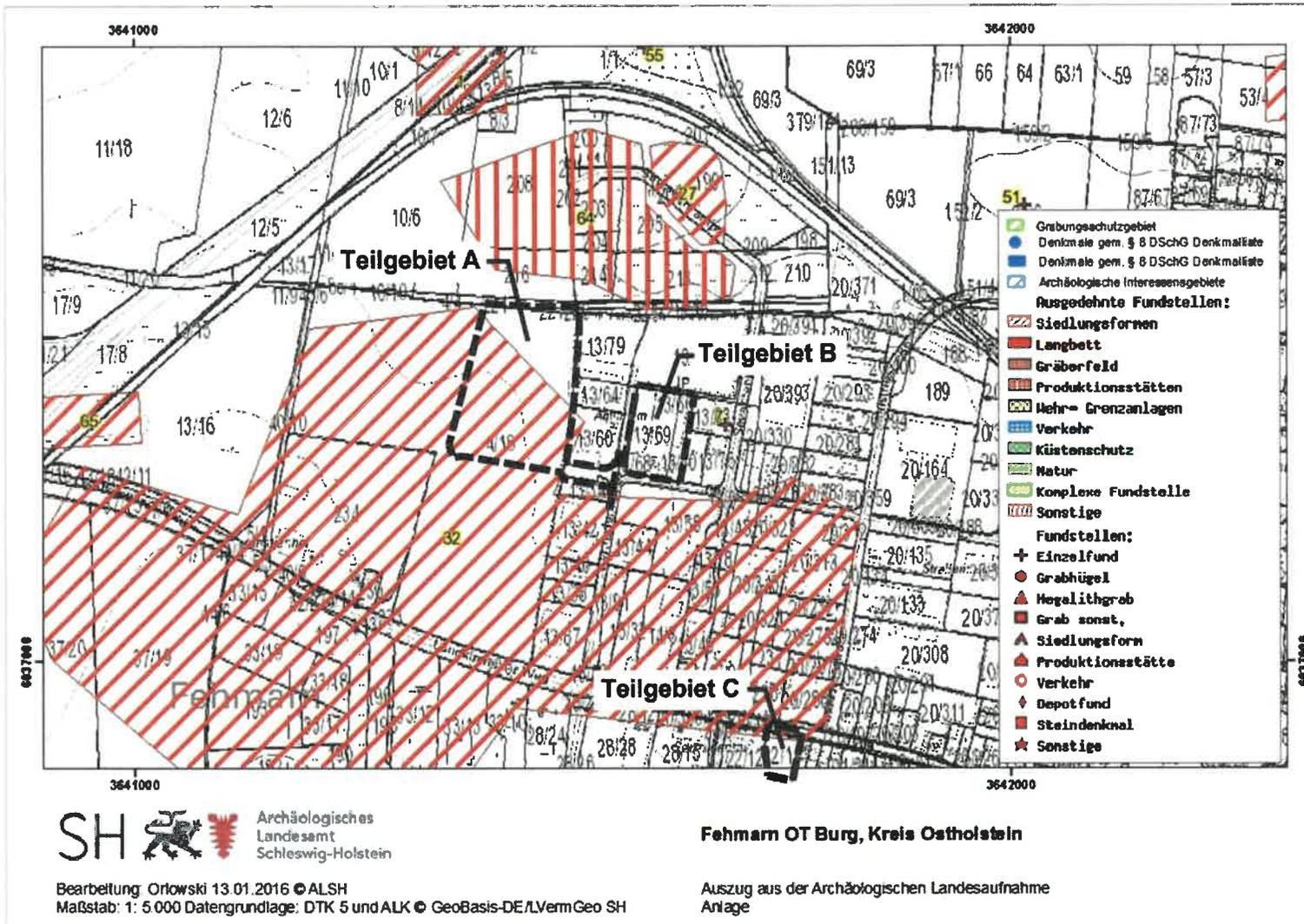
Gemäß Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 24.03.2016 bestehen keine Bedenken zur Planumsetzung, die Flächen wurden freigegeben.

Teilgebiete B und C

Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung und der fast vollständigen Versiegelung besitzen die Flächen keine Bedeutung für Arten-, Biotop- und Bodenschutz. Das Niederschlagswasser ist über Rohrleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen.

Die vorhandenen Gebäude und die Außenanlagen passen sich der angrenzenden/umgebenden gewerblichen Bebauung an. Das Teilgebiet C befindet sich ebenfalls in dem o.g. archäologisch bedeutsamen Siedlungsgebiet.

Abb. 1: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme (ohne Maßstab)



3.3 Eigentumsverhältnisse

Teilgebiet A

Die geplante Straßenparzelle südlich des Meereszentrums befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Fehmarn, lediglich kleine Flächen im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße werden im Tauschverfahren der Stadt Fehmarn übertragen.

Die weiteren Flächen der öffentlichen Straße, die Fläche des Sondergebietes und des Regenrückhaltebeckens befinden sich überwiegend im Eigentum eines privaten Landwirtes. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes gehen die Flächen in das Eigentum des Grenzhandel-Betreibers über.

Die **Teilgebiete B und C** befinden sich bis auf die Verkehrsfläche Landkirchener Weg im Privateigentum.

3.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan (2013)

Teilgebiet A

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend eine gewerbliche Baufläche dar. An der Ostgrenze ist ein schmaler Grünstreifen (Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt.

Der Grünstreifen wurde bei der Neuaufstellung des F-Planes dem Bebauungsplan Nr. 60 entnommen. Dort war er zur Ortsrandeingrünung festgesetzt worden, konnte aber bis heute aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden.

Aufgrund der Planung eines großflächigen Einzelhandels ist eine Änderung der Darstellungen in ein Sondergebiet (SO Grenzhandel) erforderlich. Das Änderungsverfahren verläuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Für das Plangebiet gibt es bis auf den o.g. Grünstreifen noch keinen Bebauungsplan, es befindet sich im Außenbereich. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die **Teilgebiete B und C** sind im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese Nutzung soll erhalten werden, somit ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

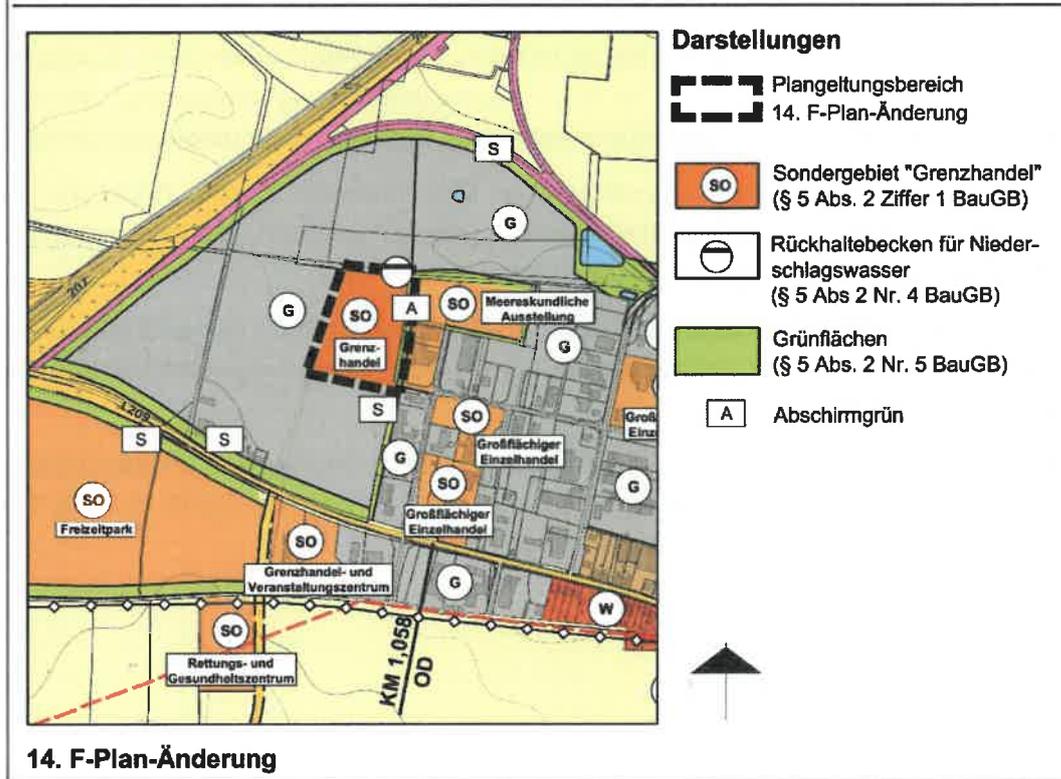
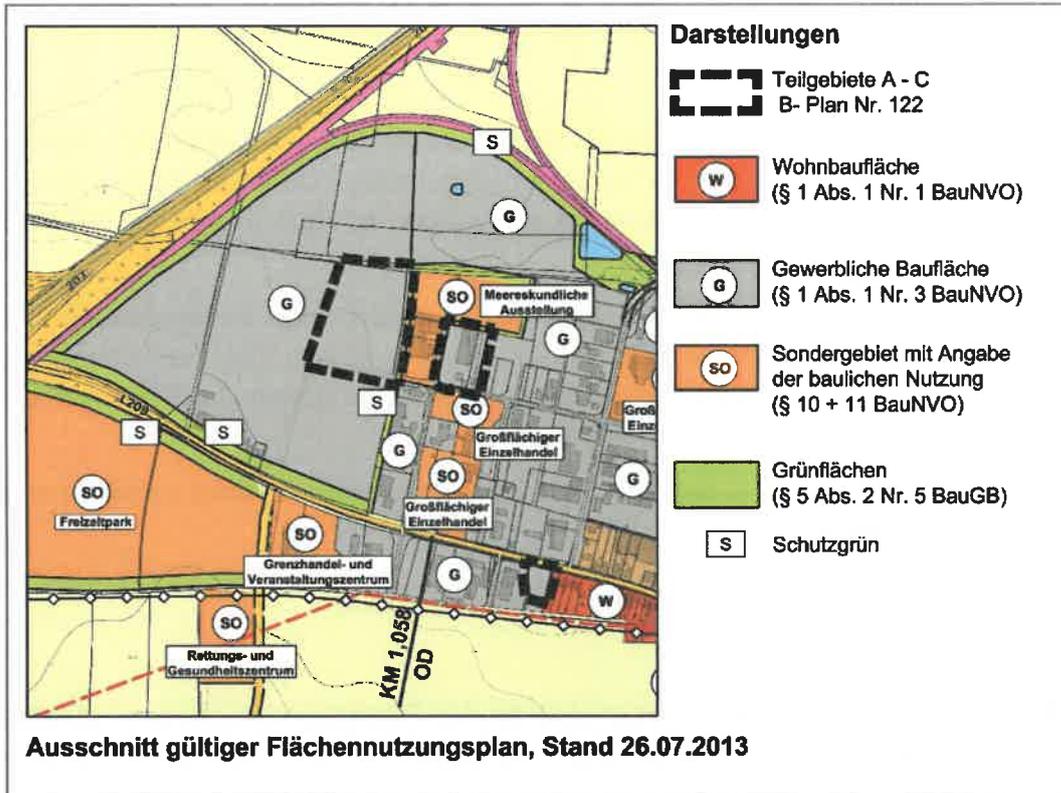


Abb. 2: Flächennutzungsplan

3.5 Festsetzungen Bebauungspläne

Teilgebiet A

Der südöstliche Teil sowie ein Streifen von ca. 12,0 m Breite an der Ostgrenze des Bebauungsplanes überlagern Teilflächen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60, der im Jahre 2011 wirksam wurde.

Die im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzte Grünfläche (Gehölzstreifen) wird in schmalere Form (ca. 2,0 m bis 4,0 m Breite) in den Bebauungsplan Nr. 122 übernommen.

Die Verkehrsflächen im Südosten sind in dem Bereich in beiden Plänen etwa gleich. Der im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzte Parkplatz mit Eingrünung ist, wie die Straße, nicht umgesetzt worden. Er wird dem Gewerbegebiet zugeschlagen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122, Teilgebiet A, ersetzen in den überlagerten Teilgebieten die Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 (siehe Ziffer III der textlichen Festsetzungen).

Teilgebiet B

Im Teilgebiet B ist in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 u.a. ein Gewerbegebiet mit einer abweichenden, maximal zweigeschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,6 festgesetzt worden. Die Festsetzungen in der Planzeichnung werden nicht verändert.

Veränderungen gibt es bei den textlichen Festsetzungen. Die laut bestehendem Bebauungsplan ausnahmsweise möglichen Grenzhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche und der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten soll zukünftig unterbunden werden.

Die derzeit wirksamen textlichen Festsetzungen für das Teilgebiet B sind in der Anlage zu den Festsetzungen zum Teilgebiet B aufgeführt.

Teilgebiet C

Im Teilgebiet C ist im Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung, u.a. ein Gewerbegebiet mit einer offenen, maximal zweigeschossigen Bebauung, einer GRZ von 0,30 und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden festgesetzt worden. Die Festsetzungen der Planzeichnung werden nicht verändert.

Veränderungen gibt es bei den textlichen Festsetzungen. Wie im Teilgebiet B sollen auch hier zukünftig Grenzhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Die derzeit wirksamen textlichen Festsetzungen für das Teilgebiet C sind in der Anlage zu den Festsetzungen zum Teilgebiet C aufgeführt.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Unterzentrum Burg a.F. stellt für die Bevölkerung im Ort und in der Umgebung die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes sicher. Dieses gilt nicht nur für die ansässige Bevölkerung, sondern auch für die Touristen, die insbesondere in den Sommermonaten die Nachfrage erheblich steigern.

Größere Gewerbeflächen mit überörtlicher Bedeutung sind in den zentralen Orten (Unterzentrum Burg a.F.) auszuweisen. Großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungszentren sind nur in der Ortslage Burg a.F. zulässig. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2013) ist die Stadt Fehmarn diesem Ziel gefolgt, indem u.a. die große Gewerbefläche im Nordwesten des Ortes Burg a.F. in den F-Plan aufgenommen wurde.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen (mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten) sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)¹. Dieses Ziel wird beachtet, da sich das Sondergebiet direkt an den Ortsrand anlehnt und mittelfristig Teil des vorhandenen / geplanten Gewerbegebietes sein wird.

Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung des Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). In Untertzentren (Burg a.F.) mit mehr als 15.000 Einwohnern im Nahbereich gelten Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben als grundsätzlich angemessen.

4.2 Landesplanerische Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein (Stand 05.04.2019)

Die Stadt Fehmarn zählt zu den räumlich relevanten Grenzhandelsstandorten. Sie stellt mit ca. 13.000 m² Verkaufsfläche den Schwerpunktstandort für den Grenzhandel im Kreis Ostholstein dar. Die Märkte auf der Insel konzentrieren sich im Hafen Puttgarden (Border Shop) mit 7.867 m² Verkaufsfläche und auf den Ortsteil Burg mit ca. 5.130 Verkaufsfläche.

Der Grenzhandel soll in baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten oder Sonderstandorten konzentriert werden und möglichst nicht im Zusammenhang mit Einkaufs- und Fachmarktzentren erfolgen. Die verkehrliche Erschließung ist zu beachten, da der Grenzhandel nahezu ausschließlich auf den Pkw-/ Transporter-Kunden ausgelegt ist.

Bei Neuansiedlungen von großflächigen Grenzhandelsbetrieben muss ein Nachweis über die Verträglichkeit mit den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Bei der Zusammenlegung oder Umsiedlung von Grenzhandelsbetrieben ist planungsrechtlich sicherzustellen, dass die aufgegebenen Flächen nicht mehr für den Grenzhandel genutzt werden können.

¹ Siehe LEP 2010, Ziffer 2.8, Seite 53ff

In den landesplanerischen Leitlinien ist für den Grenzhandelsmarkt Nielsen eine Verkaufsfläche (inkl. der geplanten Verlagerung) von insgesamt 2.500 m² vorgesehen. Damit sind am neuen Standort zunächst maximal 2.230 m² zulässig. Eine spätere Erhöhung auf 2.500 m² ist möglich, wenn der Altstandort Landkirchener Weg 1A mit 270 m² Verkaufsfläche auch planungsrechtlich aufgegeben worden ist.

4.3 Grenzhandelskonzept der Stadt Fehmarn (2006)

Das Konzept ist veraltet. Grundlagen für die Entwicklung des Grenzhandels sind die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Fehmarn, Stand 2/2017 und die Leitlinien des Landes (siehe oben).

4.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Fehmarn (2017)

Gemäß den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes soll sich der Grenzhandel in der Stadt Burg auf den Sonderstandort Burg-West konzentrieren, bestehende Anbieter sollten erhalten und gesichert werden.

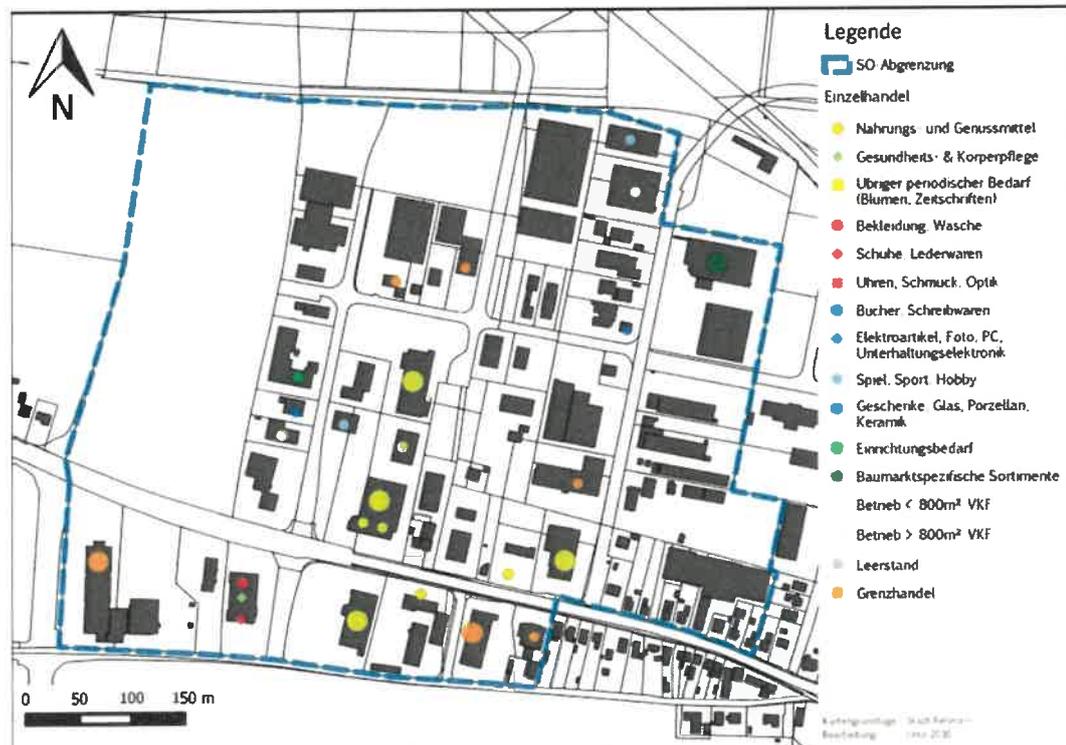


Abb. 3: Grenzhandelsbetriebe im Sonderstandort Burg-West (aus: Einzelhandelskonzept-Fortschreibung, CIMA 2017)

In der folgenden Abbildung sind die vorhandenen und zukünftigen Flächen für den Grenzhandel dargestellt. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 befindet sich im Bereich der nordwestlichen Entwicklungsfläche, der heutige Standort am Ehlers Kamp ist im Konzept nicht mehr enthalten, da er aufgelöst werden soll.

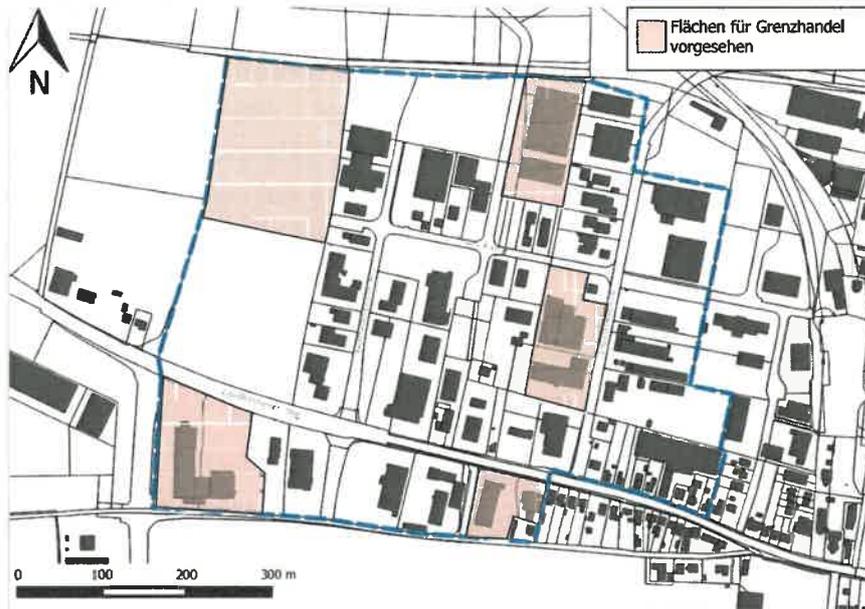


Abb. 4: für den Grenzhandel vorgesehene Flächen (aus: Einzelhandelskonzept-Fortschreibung, CIMA 2017)

4.5 Entwurf Landschaftsrahmenplan (2017)

Im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes gibt es für den Bereich des Gewerbegebietes Burg-West und in der Umgebung keine Aussagen.

4.6 Landschaftsplan (2008)

Der Landschaftsplan enthält für das Teilgebiet A Darstellungen als Ackerfläche und als mögliche Erweiterungsfläche für das bestehende Gewerbegebiet. Die Teilgebiete B und C sind als bebaute Gebiete dargestellt.

4.7 Beurteilung der Planungsabsichten mit den Vorgaben aus den übergeordneten Planungen

Die landesplanerischen Ziele werden aus der Sicht der Stadt Fehmarn eingehalten. Der geplante Standort (Teilgebiet A) befindet sich direkt angrenzend an ein vorhandenes Gewerbegebiet, das in naher Zukunft gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan weiter entwickelt werden soll.

Die Landesplanerischen Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels werden für den Ortsteil Burg ebenfalls eingehalten. Die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Vorhabenträger Nielsen von 2.500 m² Verkaufsfläche wird am geplanten Standort zunächst mit 2.230 m² Verkaufsfläche umgesetzt. Mit der Aufgabe der vorhandenen 800 m² am Ehlers Kamp 9 und 432 m² am Landkirchener Weg 32 und Änderungen der Bebauungspläne Nr. 60 und Nr. 31 sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 werden die Bedingungen für die spätere Aufstockung auf insgesamt 2.500 m² Verkaufsfläche vorbereitet (siehe oben).

Die Verträglichkeit des geplanten Grenzhandels mit dem Einzelhandel in der Innenstadt ist unter der Ziffer 7.2.1.1 der Begründung dargestellt.

Eine Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Fehmarn ist gegeben. Der neue Standort befindet sich in Burg-West in einem vorgeschlagenen Gebiet für den Grenzhandel.

Landschaftsplanerische Belange aus dem Entwurf des Landschaftsrahmenplanes und aus dem Landschaftsplan sind nicht betroffen.

5 Prüfung von Standortalternativen

Standorte von Grenzhandelsbetrieben in der Ortslage Burg sollen sich gemäß den obigen Ausführungen auf das Gewerbegebiet Burg-West beschränken. Da dort derzeit keine anderen Flächen in der benötigten Größenordnung zur Verfügung stehen, sich die in Aussicht genommene Fläche direkt an das Gewerbegebiet anschließt und sie Teil eines im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes ist, erübrigt sich aus Sicht der Stadt Fehmarn eine Diskussion von Standortalternativen.

6 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den ersten Schritt der Besiedlung des im F-Plan dargestellten Gewerbegebietes westlich der vorhandenen Ortslage geschaffen. Konkret ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels für Sortimente des Grenzhandels geplant, der über eine Erschließungsstraße von der Gertrudenthaler Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Mit der Ansiedlung des Grenzhandels werden Lagerflächen des schon ansässigen Betriebes an zwei anderen Standorten in der Ortslage Burg und die Verkaufsflächen am Ehlers Kamp 9 und am Landkirchener Weg aufgegeben. Dieses führt durch den Wegfall von Zwischentransporten zu Verkehrsentlastungen auf den Straßen.

Gleichzeitig wird die Konkurrenzfähigkeit des Betriebes durch eine Erhöhung der Verkaufsfläche am neuen Standort verbessert. Die aufzugebenden Verkaufsflächen an den jetzigen Standorten Ehlers Kamp 9 und Landkirchener Weg 32 betragen ca. 1.232 m², am neuen Standort sollen 2.230 m² entstehen. Zusammen mit der vorhandenen Verkaufsfläche am Landkirchener Weg 1A (270 m²) beträgt die Gesamtverkaufsfläche somit 2.500 m², wie es in den Landesplanerischen Leitlinien vorgesehen ist.

Nach Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 122, der auch die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 60 (Neuaufstellung) und Nr. 31 (2. Änderung) enthält, nach Aufgabe des Grenzhandels an den Standorten Ehlers Kamp 9 und Landkirchener Weg 31 kann der geplante Standort im Teilgebiet A in Betrieb genommen werden. Nur in dieser Abfolge sind die Vorgaben der landesplanerischen Leitlinien einzuhalten.

Später ist es dem Vorhabenträger möglich, bei der Stadt Fehmarn einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 einzureichen mit dem Ziel, die



festgesetzten 2.230 m² Verkaufsfläche auf 2.500 m² Verkaufsfläche zu erhöhen. Für diese Erhöhung ist ein eigenes Bebauungsplanverfahren, das die Aufgabe des Standortes Landkirchener Weg 1A einschließt, die Zustimmung der Landesplanung etc. und letztendlich ein Satzungsbeschluss der Stadtvertretung erforderlich.

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122

7.1 Flächenbilanz

| | | |
|--|------------|----------------|
| Größe der Plangeltungsbereiche gesamt | ca. | 3,15 ha |
| davon | | |
| Teilgebiet A | ca. | 2,31 ha |
| - Sondergebiet Grenzhandel | ca. | 1,90 ha |
| - Gewerbegebiet | ca. | 0,04 ha |
| - private Grünflächen | ca. | 0,06 ha |
| - Regenwasserrückhaltebecken | ca. | 0,11 ha |
| - Straßenverkehrsfläche | ca. | 0,20 ha |
| Teilgebiet B | ca. | 0,65 ha |
| Teilgebiet C | ca. | 0,19 ha |

7.2 künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Teilgebiet A

Im Sondergebiet wird ein Gewerbebau errichtet, der von großflächigen Stellplatzanlagen, Umfahrten, Andockstationen für Lkws etc. umgeben ist. Der Versiegelungsgrad wird aufgrund der erforderlichen Stellplätze etc. verhältnismäßig hoch (max. 95 %) sein.

Das nördlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken wird aufgrund der beengten Platzverhältnisse als technisches Bauwerk ausgeführt, dass aber überwiegend mit Grassaat eingesät und begrünt wird.

Die südlich gelegene Erschließungsstraße wird im Endausbau eine Breite von ca. 10,0 m aufweisen.

Die schmale Gewerbegebietsfläche wird bis auf weiteres wahrscheinlich als begrünte Freifläche des südlichen Grundstücks genutzt werden.

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

7.2.1.1 Verkaufsfläche für Waren des Grenzhandels

Im Sondergebiet „Grenzhandel“ (Teilgebiet A) sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 2.230 m² Waren und Güter des Grenzhandels zulässig.

Dieses ist vertretbar, da

- lediglich ein sehr eingeschränktes (Grenzhandels-) Sortiment angeboten wird und der Kundenkreis zu deutlich überwiegendem Teil aus den

skandinavischen Ländern, insbesondere Schweden, kommt. Hierdurch entsteht keine erhebliche Konkurrenzsituation zu den ansässigen Einzelhandelsbetrieben mit Waren für die Grundversorgung der Bevölkerung. Eine spätere Ausweitung der Sortimente in Richtung eines Lebensmitteldiscounters wird von der Stadt Fehmarn abgelehnt, um eine Schädigung der Innenstadt zu vermeiden. Eine Ausweitung der Sortimente ist aber vom jetzigen Betreiber auch nicht vorgesehen.

- die Produktpräsentation verbessert werden soll. Dieses führt zwar rechnerisch zu mehr Verkaufsfläche (breitere Gänge, mehr Aufenthaltsfläche vor Sonderangebot-Präsentationen etc.), die Aufstellflächen für die Waren sind jedoch nur ein Teil der Verkaufsflächenmehrung.
- die Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 1.000 m² die derzeit auf der Insel Fehmarn genehmigte Verkaufsfläche von ca. 13.200 m² lediglich um ca. 7,5 % erhöht wird.
- durch die Lage am westlichen Rand des Ortes Burg der Innenstadt-Verkehr nicht belastet wird. Von den Fähren in Puttgarden und über die B 207 kommend wird lediglich ein Gewerbegebiet durchfahren, Wohngebiete werden nicht gestört.
- gemäß der anliegenden CIMA-Stellungnahme bei einer Verkaufsfläche von 2.500 m² keine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Burg und anderer wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen gefährdet werden.

Der geplante Grenzhandel entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fehmarn, den Anforderungen der landesplanerischen Leitlinien zur Entwicklung des Grenzhandels in Schleswig-Holstein und den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des LEPs (Stand 12/2018). Dieses gilt sowohl für die zulässige Verkaufsfläche als auch für die Sortimentsstruktur.

Die ökonomische Wirkungsprognose der CIMA zeigt, dass durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des NIELSEN DISCOUNT SCAN SHOP im Standortbereich Ehlers Kamp/Gertrudenthaler Straße ausschließlich am Sonderstandort Burg-West abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten ausgelöst werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist das sonstige Stadtgebiet von Burg auf Fehmarn am stärksten durch Umsatzumverteilungen betroffen. Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt. Aufgrund der Nähe und der direkten Angebotsüberschneidung dürfte die Umsatzumverteilungsquote in der Branche Nahrung und Genussmittel ca. 11,1 % erreichen, in der Branche Drogerieartikel wird eine Umsatzumverteilung i.H. 10,5 % dokumentiert.

Gemäß marktanalytischer Einschätzung sind die Wettbewerber am Sonderstandort Burg-West modern und leistungsfähig aufgestellt; die Umsatzminderung ist somit zu akzeptieren. Die Umsatzumverteilungsquoten sind als ein freier Wettbewerb

zwischen verschiedenen Anbietern außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu verstehen; negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist durch eine Umsatzumverteilungsquote von 1,6 % in der Branche Nahrung und Genussmittel betroffen. Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang werden eindeutig nicht erreicht. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, können aus Gutachtersicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

Für die ergänzenden Nahversorgungsstandorte auf der Insel Fehmarn sind keine abwägungsrelevanten Umsatzverteilungseffekte dokumentiert. Die Umsatzumverteilungsquoten signalisieren keine maßgebliche Betroffenheit.

An den Standorten Ehlers Kamp 9 und Landkirchner Weg 32 wird zukünftig kein Grenzhandel und auch kein Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten möglich sein, um die Vorgaben der landesplanerischen Leitlinien für den Grenzhandel erfüllen zu können.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer ist zu berücksichtigen, dass am Standort Ehlers Kamp 9 die Bau- und Nutzungsgenehmigung auf die Firma Nielsen und nicht auf den Grundstückseigentümer ausgestellt ist und diese Genehmigung gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 60 nur „ausnahmsweise“ erteilt wurde. Ein neuer Antragsteller hätte also heute nicht automatisch ein Recht auf eine neue Bau-/Nutzungsgenehmigung, wenn die Firma Nielsen die Nutzung aufgeben und die Baugenehmigung zurückgeben würde.

Auch am Standort Landkirchener Weg 32 ist die Baugenehmigung auf die Firma Nielsen und nicht auf den Grundstückseigentümer ausgestellt. Bei einer Rückgabe der Baugenehmigung würde auch hier nicht automatisch eine neue Baugenehmigung für einen Grenzhandelsbetrieb ausgesprochen werden können.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass auch die maximal zulässigen Verkaufsflächen für den Grenzhandel die landesplanerischen Leitlinien eingehalten werden müssen.

7.2.1.2 weitere Nutzungen im SO-Gebiet

Neben den Verkaufsflächen sind Lagerflächen für die Waren des Grenzhandels, für Verpackungsmaterial etc. notwendig. Der jetzige Betreiber des Grenzhandels lagert seine Waren an zwei Standorten außerhalb der Verkaufsflächen-Standorte. Der Bebauungsplan ermöglicht die Auflösung der externen Warenlager und Lagerung der Ware direkt angrenzend an die neue Verkaufsfläche, um weitere Zwischentransporte und damit Verkehre auf den Straßen und Transportkosten zu reduzieren.

Je nach Auslastung des Grenzhandels sollen die Lagerflächen auch für Waren und Güter des Einzel- und Großhandels außerhalb des Grenzhandels nutzbar sein. Diese Möglichkeit unterstützt die Auslastung der Lagerflächen auch bei geringeren Aktivitäten des Grenzhandels, die u.a. aufgrund von Änderungen der

skandinavischen Steuer- und Zollgesetze eintreten können. Sie dient der Flexibilität der gewerblichen Nutzung innerhalb des SO-Gebietes, vermeidet Leerstände und damit im weiteren Sinne auch die Nachfrage nach neuem Bauland für Lagerkapazitäten.

Für das Verkaufspersonal und die Verwaltung sind Büros, Aufenthalts-, Sanitärräume etc. notwendig. Außerhalb des Gebäudes sind im SO-Gebiet Stellplätze und Zufahrten für die Kunden, die zum großen Teil auch mit Bussen anreisen, und für Mitarbeiter erforderlich. Für die Anlieferung der Waren mit Lkws sind Umfahrten um Gebäude und Rangier- / Andockflächen vorzuhalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wie z.B. Trafostationen, unterirdische Tanks, Notstromaggregate, Klimaanlage sind zulässig, um die Funktionsfähigkeit der geplanten Nutzung zu gewährleisten. Sie dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, die das Hauptgebäude und die Hauptnutzungen aufnehmen, errichtet werden.

Für die Darstellung des Einzelhandelsbetriebes in den öffentlichen Raum hinein sind auch Werbeanlagen zulässig (siehe Kapitel 7.2.5 der Begründung).

7.2.1.3 zukünftige Nutzungen in den Teilgebieten B und C

In den Teilgebieten B und C sind zukünftig alle gewerblichen Nutzungen zulässig, die gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 60 (Neuaufstellung) und Nr. 31 (2. Änderung) zulässig sind, **außer** Handel mit Sortimenten des Grenzhandels.

Handelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis 800 m² Verkaufsfläche sind auch weiterhin ausnahmsweise möglich.

7.2.1.4 Nachnutzung

Sollte der Grenzhandel im Teilgebiet A aufgegeben werden, z.B. aufgrund geänderter gesetzlicher Vorgaben zur Alkoholbesteuerung in den skandinavischen Ländern, muss aus Sicht der Stadt Fehmarn eine andere Nutzung im SO-Gebiet erfolgen, um einen Leerstand der Immobilie zu vermeiden. Der Betreiber des Grenzhandels bzw. der künftige Eigentümer des Grundstücks und der Immobilie verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Fehmarn, die Immobilie in einem angemessenen Zeitraum einer gewerblichen Nutzung außerhalb des Einzelhandels, z.B. als Indoor-FUN PARK, zuzuführen. Hierfür muss dann der Bebauungsplan geändert werden.

7.2.1.5 Gewerbegebiet im Teilgebiet A

Südlich der geplanten Erschließungsstraße (Straßenverkehrsfläche) im Bereich südlich des Meereszentrums sind im Bebauungsplan Nr. 60 ein Parkplatz sowie eine Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Parkplatz wird an dieser Stelle nicht mehr für notwendig gehalten, die o.g. Flächen dem südlich angrenzenden Grundstück zugeschlagen, das derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur GRZ im Teilgebiet A orientieren sich am benachbarten Bebauungsplan Nr. 60.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um z.B. übermäßig hohe Hochregallager, die derzeit an anderen Orten außerhalb der Insel bis zu einer Höhe von 50 m errichtet werden, auszuschließen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe von maximal ca. 14,0 m bietet ausreichend Möglichkeiten, die geplanten Nutzungen im Gebäude unterzubringen.

Der größte Kundenandrang herrscht an den Wochenenden in den Sommermonaten. Hierfür müssen ausreichend Stellplätze für Pkws, Transporter und Busse bereitgehalten werden, um ein unkontrolliertes Parken auf den öffentlichen Straßen zu vermeiden. Hieraus resultiert ein hoher Versiegelungsgrad im SO-Gebiet, hierfür wird ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 0,95 festgesetzt. Dieser Wert wird auch auf einigen Grundstücken des östlich angrenzenden Gewerbegebietes erreicht.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Versiegelung von max. 80 % zulässig. Die Obergrenze kann aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und / oder ausgeglichen werden.

Im SO-Gebiet ist Wohnen nicht zulässig. Die Arbeitsplätze im Lager, im Verkaufsraum und in den Büros werden durch den hohen Versiegelungsgrad nicht beeinträchtigt. Die natürliche Belichtung der Büroarbeitsplätze kann gewährleistet werden, die Arbeitsplätze im Lager, an den Kassen etc. werden z.T. natürlich, z.T. künstlich belichtet, Vorgaben des Arbeitsschutzes etc. müssen eingehalten werden.

Das Rückhaltebecken ist funktional Teil des SO-Grundstücks, aufgrund formaler Vorgaben jedoch gesondert festzusetzen. Würde man diese Fläche dem Sondergebiet zuschlagen, würde eine GRZ von ca. 0,88 entstehen, die aber immer noch oberhalb 0,8 läge.

Der hohe Versiegelungsgrad ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da die Fläche gewerblich genutzt wird, sich in der Umgebung nur sehr wenige Betriebswohnungen befinden und das im Osten angrenzende Gewerbegebiet Grundstücke mit einer ähnlichen Struktur aufweist. Die Stadt Fehmarn verfolgt das Ziel, eine intensive Nutzung der Gewerbegrundstücke zuzulassen, um den Landschaftsverbrauch zu minimieren.

Als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad werden an den Grundstücksgrenzen Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen, die die Verdunstungsrate auf dem Grundstück erhöhen und das Ortsbild verbessern.

In den Teilgebieten B und C wird das Maß der Nutzung nicht verändert.

7.2.3 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche **im Teilgebiet A** wird durch Baugrenzen festgesetzt. Sie beinhaltet nicht nur Gebäude, sondern auch Vordächer für Stellplätze an Gebäuden, für Palettenlager, Lkw-Andockstationen etc. Die überbaubare Fläche ist größer als die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude, um eine variable Gebäudeanordnung zu ermöglichen.

Die Anordnung der Baugrenzen lässt den Bau von Gebäuden größer 50m Länge / Breite zu, wie es auch im benachbarten Bebauungsplan Nr.60 der Fall ist. Entsprechende Gebäude sind dort auch errichtet worden und somit ortsüblich.

In den Teilgebieten B und C werden die überbaubaren Grundstücksflächen beibehalten.

7.2.4 Regenwasserrückhaltebecken

Das überschüssige Niederschlagswasser aus dem SO-Gebiet (**Teilgebiet A**) wird zum nördlich geplanten Rückhaltebecken geführt und von dort gedrosselt an das nordöstlich angrenzende RRB abgegeben. Eine Versickerung im Baugebiet etc. ist aufgrund des lehmigen Bodens nicht möglich.

Die Ableitung des Niederschlagswassers in den östlich angrenzenden Vorfluter darf eine Menge von $1,2 \text{ l / sec} \times \text{ha}$ nicht überschreiten. Dieses entspricht in etwa dem durchschnittlichen Abfluss der vorhandenen Ackerflächen. Eine Überlastung des Verbandsgewässers durch die geplanten Versiegelungen innerhalb des Bebauungsplanes wird somit nicht eintreten.

Das überschüssige Regenwasser der Verkehrsfläche wird in die Entwässerungsleitung in der Gertrudenthaler Straße geführt.

Auf Anforderung der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Kreises Ostholstein wurden Unterlagen zur Prüfung der Mengenbewirtschaftung von Regenwasser gemäß Erlass des Landes Schleswig-Holstein erarbeitet und mit der UWB abgestimmt. Gemäß Mail der UWB vom 26.04.2021 wird eine Einleitungsgenehmigung in Aussicht gestellt.

Bei der Erarbeitung des wasserrechtlichen Antrages werden die bisher getroffenen Aussagen konkretisiert und u.a. die DWA-A201 beachtet. Es erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein.

In den **Teilgebieten B und C** wird die Ableitung des Niederschlagswassers nicht verändert. Es wird wie bisher in die Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen abgeführt.

7.2.5 Baugestaltung

In Anlehnung an den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 60 werden für das geplante SO-Gebiet (**Teilgebiet A**) Vorgaben für Werbeanlagen festgesetzt. Sie lassen Werbung an Fassaden, Werbemasten etc. zu. Eine weit über das jeweilige Grundstück hinausreichende Werbung ist bisher in Burg aus ortsgestalterischer Sicht vermieden worden.

Zusätzlich werden maximale Höhen für Dachaufbauten festgesetzt, um eine Verunstaltung der Dachlandschaften zu vermeiden.

In den **Teilgebieten B und C** gelten die bisherigen Festsetzungen zur Baugestaltung weiter.

7.3 verkehrliche Erschließung, ÖPNV

Das SO-Gebiet im **Teilgebiet A** wird über die geplante Straße in Verlängerung der Straße Ehlers Kamp an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Gertrudenthaler Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,5 m für gewerblichen Verkehr ausgelegt und somit ausreichend dimensioniert.

Das geplante Straßenprofil hat ebenfalls eine Fahrbahnbreite von 6,50 m mit einseitigem Gehweg und ist somit ebenfalls ausreichend dimensioniert.

Die geplante Straße hat keinen Wendebereich für Müllfahrzeuge etc. Fahrzeuge können jederzeit im Stellplatzbereich des SO-Gebietes wenden bzw. die Ein- / Ausfahrten nutzen. Entsprechende Vereinbarungen werden mit dem Betreiber des Grenzhandels im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Die Einbeziehung der südlichen Erschließungsstraße in den Bebauungsplan Nr. 122 erfolgt auch vorsorgend für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116, in dem dann das Straßennetz ergänzt wird.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 560 m am Landkirchener Weg.

Das **Teilgebiet B** ist über den Ehlers Kamp und die Gertrudenthaler Straße, das **Teilgebiet C** über den Landkirchener Weg wie bisher an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

7.4 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikationsleitungen erfolgt für das **Teilgebiet A** von der Gertrudenthaler Straße über die geplante Straße.

Das überschüssige Regenwasser des SO-Gebietes wird zum Regenwasser-Rückhaltebecken geführt und von dort gedrosselt in den angrenzenden Vorfluter abgegeben.

Die Löschwasserversorgung erfolgt von einem im Bebauungsplan Nr. 60 angelegten Löschwasserteich (Inhalt 1.450 m³) südlich der Straße Ehlers Kamp und von Hydranten in der Gertrudenthaler Straße. Es ist eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³ für 2 Stunden erforderlich. Detaillierte Aussagen zum Brandschutz werden im späteren Baugenehmigungsverfahren getroffen.

In den **Teilgebieten B und C** sind keine Veränderungen an den Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Löschwasserversorgung vorgesehen.

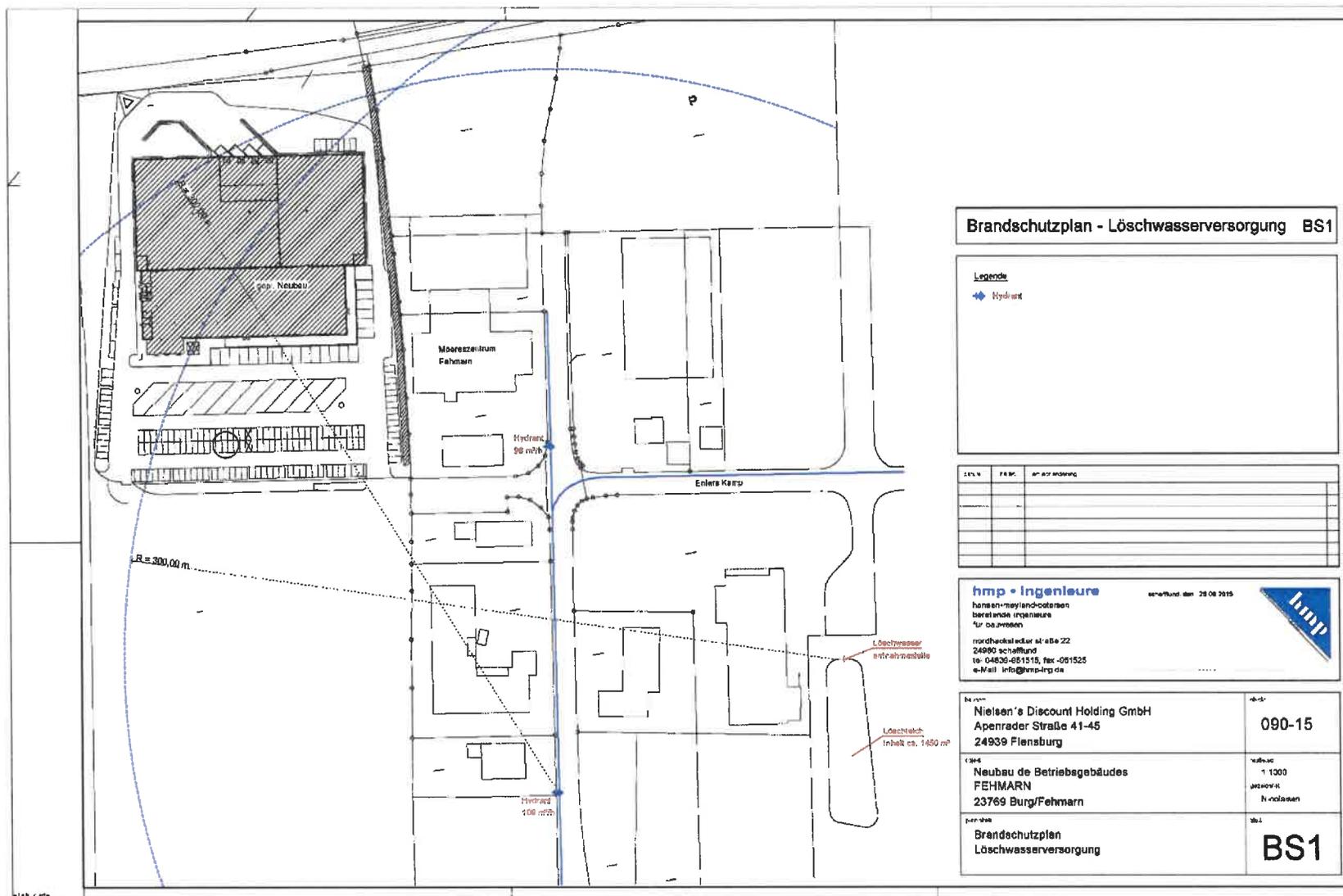


Abb. 5: Brandschutzplan, Löschwasserversorgung, (ohne Maßstab)

7.5 Lärmschutz

Das Büro ibs aus Mölln hat im Jahre 2015/Ergänzung 2019 für das **Teilgebiet A** eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in dem die Lärmauswirkungen des geplanten Grenzhandelsbetriebes dargestellt und bewertet wurden. Zusätzlich wurden die Auswirkungen auf den geplanten Bebauungsplan Nr. 116, der das südlich, westlich und nördlich angrenzende Gewerbegebiet umfassen soll, beleuchtet.

Im Gutachten wurden geplante 2.000 m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Nunmehr werden 2.230 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die im Gutachten aufgeführten Lärmimmissionen trotzdem eingehalten werden, da für die Verkaufsflächenerhöhung eine Lärmsteigerung von 25 % (bei 8 % Steigerungsrate des Verkaufs) angesetzt wurde. Eine endgültige Beurteilung der Lärmemissionen erfolgt im Bauantragsverfahren.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass am Tag und in der Nacht die gebietsspezifischen Immissionsanforderungen der TA Lärm an den gekennzeichneten Immissionsorten eingehalten werden. Während an IO 1 – IO 8 die jeweiligen Immissionsrichtwerte – am Tag durchgängig und in der Nacht teilweise um mehr als 10 dB(A) – unterschritten werden, ist am nächstgelegenen Wohnhaus IO 9 auf dem südöstlich gelegenen Gewerbegebietsrundstück nachts mit der Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes durch den Grenzhandelsmarkt zu rechnen (aber Unterschreitung des Immissionsrichtwertes tags um mindestens 10 dB(A)).

Auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken werden die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerte überwiegend eingehalten. Nur die potenziellen Gewerbeparzellen im Süden und Südwesten sind kleinflächig von nächtlichen Richtwertüberschreitungen betroffen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 kann dem Rechnung getragen werden, in dem hier betriebsbezogene Wohnungen ausgeschlossen werden.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 für die Ausweisung von Gewerbegebieten entstehen durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aber auch zusätzliche Gewerbelärmimmissionen, die in der Gesamtbilanz dieses Gewerbestandes im Nordwesten der Ortslage Burg zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen einer Voruntersuchung im Jahr 2014 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 wurde festgestellt, dass tagsüber keine Emissionsbegrenzungen gewerbegebietsüblicher Nutzungen erforderlich sind. Der geplante Grenzhandelsmarkt fügt sich ein und löst weder innerhalb noch außerhalb der Gewerbe- und Sondergebiete Richtwertüberschreitungen aus bzw. trägt nicht in relevantem Maße zu den Gesamtlärmimmissionen bei.

Für die Nachtzeit kam die Voruntersuchung zum Ergebnis, dass mit Berücksichtigung von Vorbelastungen Begrenzungen der Schallemissionen für die optionalen Gewerbegebiete erforderlich sind. Dies gilt insbesondere zum Schutz der Immissionsorte 10 1 - 10 3 (Amalienhof). In den Nachtstunden, in denen der Grenzhandelsmarkt Nielsen geöffnet hat, schöpfen deren Lärmimmissionen aber bereits schon allein den Immissionsrichtwert an 10 9 sowie die für Zusatzlärmimmissionen an 10 1 - 10 3 zur Verfügung stehenden Kontingente aus.

Dies hat zur Konsequenz, dass die verbleibenden Gewerbeflächen des geplanten Bebauungsplanes Nr. 116 eingeschränkt werden müssen und nachts somit insbesondere in der südlichen Hälfte kein bzw. nur ein geringes Lärmpotenzial zur Verfügung steht. Dies ist dann bei der Überplanung durch entsprechende Geräuschkontingentierungen zu berücksichtigen.

Da in den **Teilgebieten B und C** auch zukünftig gewerbliche Nutzungen ausgeübt werden, ist davon auszugehen, dass sich keine erheblichen Veränderungen bei den Lärmemissionen und Lärmimmissionen ergeben werden. Ggf. sind in den zukünftigen Bauantragsverfahren einzelfallbezogene Schallschutzgutachten anzufertigen.

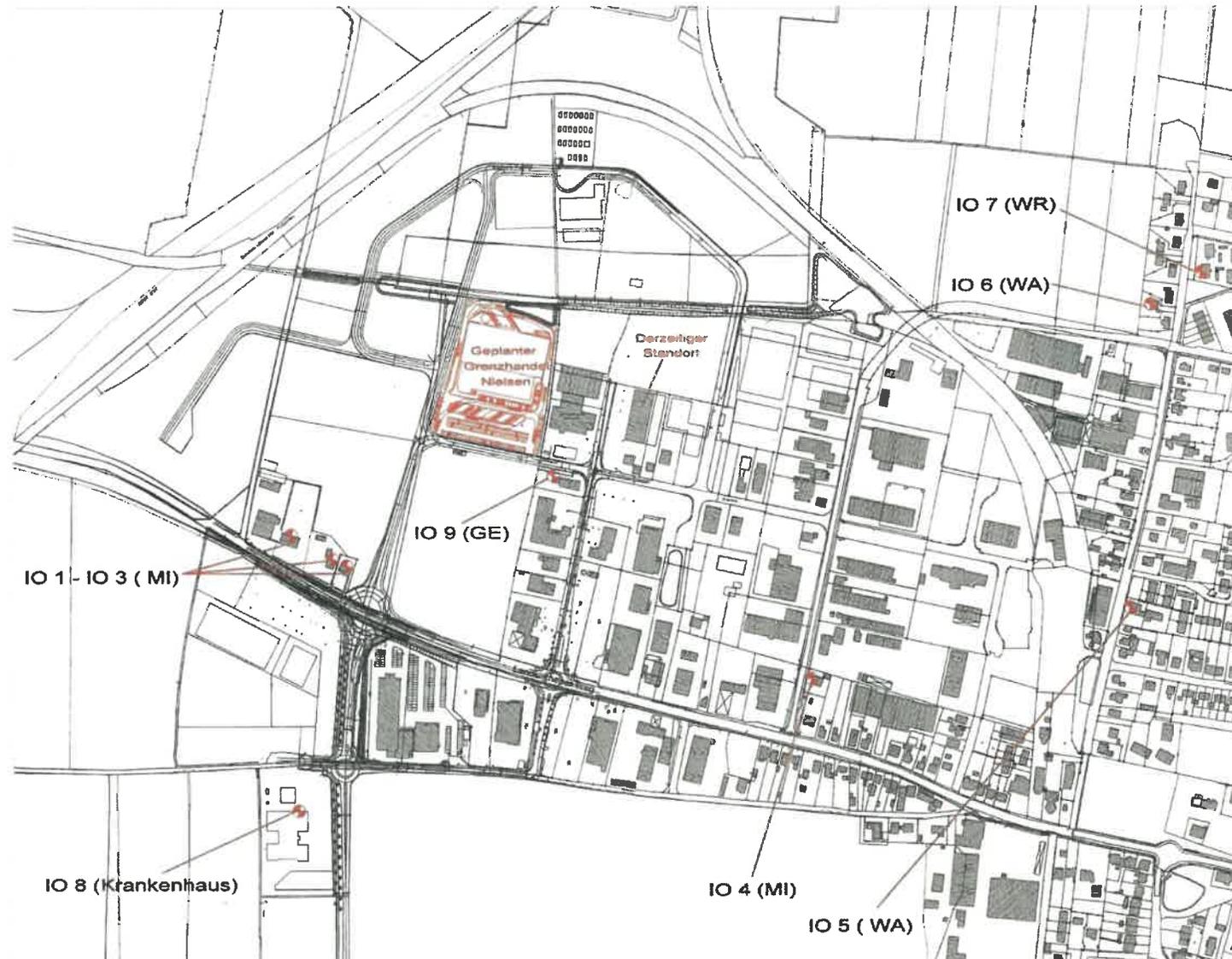


Abb. 6: Lage der Immissionsorte, aus: Schalltechnische Untersuchung, Büro ibs, Mölln 2015

7.6 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 01.06.2015 durch Art. 32 der am 13.08.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art. 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe, wenn diese das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in der Nähe des geplanten Sondergebietes.

Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes **in den Teilgebieten A, B, C** ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

7.7 Baum-/Gehölzpflanzungen

An den Grenzen des SO-Gebietes und des Rückhaltebeckens im **Teilgebiet A** werden Baumpflanzungen und streifenartige Gehölzpflanzungen festgesetzt, um eine ortsgestalterisch wirkende Randbegrünung zu erreichen. Gleichzeitig erhöhen die Bäume gegenüber den versiegelten Flächen die Verdunstrate mit positiven Auswirkungen auf das Stadtklima.

In den **Teilgebieten B und C** sind derzeit Baumpflanzungen festgesetzt, die nicht verändert werden.

7.8 Naturschutz, Ausgleichsmaßnahmen

(detaillierte Angaben siehe Umweltbericht)

Unter dem Gesichtspunkt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gibt es im **Teilgebiet A** erhebliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt, die außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer Ökokontofläche in Barendorf bei Wangels ausgeglichen werden. Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt ca. 1,57 ha.

Aufgrund der benachbarten, z.T. störungsintensiven Nutzungen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine geschützten Biotope und keine geschützten Tierarten betroffen. Ein Vorkommen von Feldlerchen, Schafstelzen etc. auf den Ackerflächen ist aufgrund der intensiven Nutzung und der Vergrämungswirkung der angrenzenden Nutzungen unwahrscheinlich.

Das Landschafts-/Ortsbild wird sich am westlichen Ortsrand des Gewerbegebietes Burg-West verändern. Mit den festgesetzten Baum-/Gehölzpflanzungen wird eine

ortstypische und angemessene Neugestaltung geschaffen, die mittelfristig mit zusätzlichen Erweiterungsflächen des im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes fortgeführt wird.

Da in den **Teilgebieten B und C** keine Veränderungen des Versiegelungsgrades, des Maßes der Nutzungen, der Grünfestsetzungen etc. geplant sind, sind naturschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde schon bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 60 (Neuaufstellung) und Nr. 31 (2. Änderung) abgearbeitet.

8 Umweltbericht

In den Teilgebieten B und C sind keine Veränderungen geplant, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden und Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter haben könnten. Die Vorgaben für den Versiegelungsgrad, für das Maß der baulichen Nutzungen, für Begrünungsmaßnahmen etc. bleiben bestehen. Somit befasst sich der Umweltbericht nur mit dem Teilgebiet A.

8.1 Einleitung

Im nachfolgenden Umweltbericht werden für das **Teilgebiet A** die Ergebnisse der Umweltprüfung nach den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB dargelegt.

Der Umweltbericht muss gemäß § 2a und der Anlage 1 zu § 2a BauGB folgendes enthalten:

- Kurzdarstellung der wichtigsten Planungsinhalte und -ziele,
- Darstellung der aus den Fachgesetzen und Fachplänen ablesbaren Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und Aussagen zu deren Berücksichtigung in der Planung,
- Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands,
- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, d.h. Darstellung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen diesen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Angaben zu ggf. betroffenen Natura-2000-Gebieten, deren Erhaltungszielen und Schutzzweck,
- Prognose über umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- Prognose über umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Aussagen zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes,
- Aussagen zur Anfälligkeit der nach der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen,
- Aussagen zur Kumulierung erheblicher Umweltauswirkungen der nach der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete,
- Aussagen zu Auswirkungen der nach der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben auf das Klima und zur Anfälligkeit der Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten,
- Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen,
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen und
- eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

8.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des **Teilgebietes A** befindet sich am Rand der Ortslage Burg a. F., westlich des an der Gertrudenthaler Straße gelegenen Meereszentrums Fehmarn und nördlich der Verlängerung der Straße „Ehlers Kamp“. Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Süden von Ackerflächen begrenzt. Die östlichen Teilflächen liegen südlich des Meereszentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,31 ha. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt.

8.1.2 Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Mit der Bauleitplanung für das Sondergebiet Grenzhandel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines aus Verkaufs- und Lager- und Büroflächen bestehenden Grenzhandelsmarktes geschaffen werden. Um die Wirtschaftlichkeit des Handelsbetriebes dauerhaft sicherzustellen, sollen die bislang auf verschiedene Standorte verteilten Lager- und Verkaufsflächen hier zukünftig zentral zusammengefasst und eine Verkaufsfläche von 2.230 m eingerichtet werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 122 wurde von der Stadt Fehmarn am 27.01.2015 gefasst, der Aufstellungsbeschluss für die 14. Flächennutzungsplanänderung am 05.03.2015.

Der geltende **Flächennutzungsplan** stellt für das **Teilgebiet A** überwiegend eine gewerbliche Baufläche dar. An der Ostgrenze ist ein schmaler Grünstreifen (Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt. Aufgrund der Planung eines

großflächigen Einzelhandels ist eine Änderung der Darstellungen in ein Sondergebiet (SO Grenzhandel) erforderlich.

Das **Teilgebiet A** befindet sich im Außenbereich. Südöstlich grenzt der 2006 von der Stadt Fehmarn beschlossene Bebauungsplan Nr. 60 an. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit (II) und zur GRZ (0,6) orientieren sich an den Festsetzungen dieses benachbarten B-Plans. Es wird ein Versiegelungsgrad von 95 % zugelassen. Im Norden der Fläche ist ein Regenrückhaltebecken als technisches Bauwerk vorgesehen. Von hier aus wird das Regenwasser gedrosselt an den angrenzenden Vorflutgraben abgegeben. Randlich sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf ca. 14,0 m begrenzt.

8.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Für die zum Bebauungsplan Entwurf durchzuführende Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz und das Landesnaturschutzgesetz von Schleswig-Holstein von Bedeutung.

Umweltschützende Belange in Fachgesetzen

§ 1 Abs. 5 sowie § 1a BauGB²: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen

§§ 1, 2 BNatSchG³: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 30 BNatSchG: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, sind gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder zu einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

§ 1 BBodSchG⁴: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden

² BauGB = Baugesetzbuch

³ BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

⁴ BBodSchG = Bundes-Bodenschutzgesetz

sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 WHG⁵: Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

§ 1 BImSchG⁶: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

➤ **Eingriffsregelung**

§ 15 BNatSchG: Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Gemäß **§ 18 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und Ausgleich im Bebauungsplan fällt die Gemeinde in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. An Stelle von Festsetzungen können auch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden.

Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist,

⁵ WHG = Wasserhaushaltsgesetz

⁶ BImSchG = Bundes-Immissionsschutzgesetz

können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

§ 1a Abs. 5 BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

§ 9 Abs. 1a BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

➤ Artenschutz

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Es ist u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG: Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gilt für die Zugriffsverbote: Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Wenn erforderlich, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Umweltschützende Belange in übergeordneten Fachplanungen

➤ **Landesentwicklungsplan (2010) / Regionalplan (2004)**

Im Landesentwicklungsplan ist Burg als einziges Unterzentrum der Insel dargestellt. Es liegt innerhalb des den gesamten Küstenbereich umfassenden Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung und unweit der Landesentwicklungsachse entlang der B 207.

Der Regionalplan für den Planungsraum II beinhaltet die nachrichtlich übernommene Darstellung des Unterzentrums Burg, das als zentraler Ort ein größeres baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet aufweist.

➤ **Landschaftsprogramm des Landes Schleswig-Holstein**

Das Landschaftsprogramm enthält keine Aussagen zum Plangeltungsbereich.

➤ **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II**

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2003 enthält für den Plangeltungsbereich keinerlei Ausweisungen oder Darstellungen von Entwicklungsmaßnahmen. Lediglich das der Vorhabenfläche benachbarte Meereszentrum ist als „Naturschutzstation / Informationseinrichtung“ dargestellt.

➤ **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2008 enthält für das Plangebiet im Bestand die Darstellung „Ackerfläche, im Osten angrenzend an ein Gewerbegebiet“. Bei den Maßnahmen ist das Plangebiet als mögliche Erweiterungsfläche für das bestehende Gewerbegebiet in Richtung B 207 dargestellt.

8.1.4 Betroffenheit von Schutzgebieten

Innerhalb des Plangeltungsbereichs liegen keine gesetzlich geschützten Biotop. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Natura 2000 Gebieten der Insel, die sich allesamt an der Küste befinden, beträgt ca. 6 km.

Südlich der L 209 befindet sich in ca. 400 m Distanz zum Plangeltungsbereich eine Nebenverbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems mit einer Verbindung in Richtung Süden zum Burger Binnensee.

Aufgrund der großen Distanzen kann eine Betroffenheit der Schutzgebiete durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation (Basisszenario) und der Auswirkungen des B-Planes

Fehmarn gehört als Teil des Naturraums Nordoldenburg und Fehmarn zum Schleswig-Holsteinischen Hügelland. Die hier während der Saale-Eiszeit vorherrschende Grundmoräne war ursächlich für das flache Relief und die vorherrschenden lehmigen Böden mit hoher Ertragsfähigkeit.

Das Gelände im Plangebiet ist eben, von Süden nach Norden fällt es um ca. 50 cm ab. Der anstehende lehmige Boden ist nur gering wasserdurchlässig und das Grundwasser weist einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Geländeoberkante auf. Die ganze Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt, lediglich auf dem Grundstück des Meereszentrums und in der Verlängerung der Straße „Ehlers Kamp“ befinden sich eine Rasenfläche und kleinere Gehölzbestände. Entsprechend ist die naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche als sehr gering einzustufen.



8.2.1 Schutzgut Boden / Fläche

Ausgangssituation

Der anstehende Boden ist lehmig und dem Bodentyp Pseudogley bzw. Pseudogley-Parabraunerden zuzuordnen. Mit Bodenzahlen zwischen 60 und 80 ist er sehr ertragreich. Da der Plangeltungsbereich bereits lange als Intensivacker genutzt wird, ist der Boden entsprechend anthropogen überformt.

Die Bodenfunktionen sind wie folgt zu bewerten:

- **Lebensraumfunktion:** Der anstehende Boden ist aufgrund seiner Eigenschaften für Ackernutzung sehr gut geeignet. Aufgrund der hohen Bodengüte ist er ein guter Standort sowohl für Kulturpflanzen als auch für natürlich vorkommende Vegetation.
- **Regelungsfunktion:** Hinsichtlich möglicher Wasser- und Nährstoffkreisläufe ist die Bedeutung des anstehenden Bodens als mittel bis hoch einzustufen. Die geringe Wasserdurchlässigkeit hat eine hohe Filterwirkung zur Folge und bewirkt einen guten Schutz des Grundwassers vor Nährstoff- und Schadstoffeinträgen.
- **Nutzungsfunktion als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung:** Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens im Plangeltungsbereich und damit seine Bedeutung als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist als hoch einzustufen.
- **Archivfunktion:** Da der Boden im Plangeltungsbereich weder naturgeschichtlich (als seltener Boden) noch kulturgeschichtlich (geprägt durch bestimmte Bewirtschaftungsformen) eine Bedeutung hat, ist die Archivfunktion im Plangeltungsbereich ohne Bedeutung.
- **Natürlichkeitsgrad:** Der Natürlichkeitsgrad des Bodens ist aufgrund der schon sehr lange bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als gering einzuschätzen.

Bewertung: Die Böden im Plangebiet weisen eine allgemeine Bedeutung auf.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Anlage von Erschließungsflächen kommt es durch den Bebauungsplan zu umfangreichen Eingriffen in das Schutzgut Boden. Das Bodengefüge wird hier massiv gestört werden und mit der Überbauung der Fläche wird ein vollständiger Verlust der o.g. Bodenfunktionen einhergehen. Der Eingriff ist als erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bewerten und muss ausgeglichen werden.

Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 202 BauGB ist der vorhandene Mutterboden bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen zu erhalten. Er ist getrennt von anderen Böden zu lagern und auf dem eigenen Grundstück oder an anderer Stelle als oberste, belebte Bodenschicht wiederzuverwenden. DIN 18915 ist zu beachten.

Auch andere Bodenschichten sollten in der Abfolge ihres Ausbaus getrennt gelagert und bei Verfüllungen in gleicher Schichtung wieder eingebaut werden. Überschüssiger Boden ist in genehmigten Bodendeponien einzulagern oder auf anderen Baustellen einzusetzen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Aussagen zum Ausgleichsbedarf für die Versiegelung des Bodens werden in Kapitel 8.3 getroffen.

8.2.2 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Innerhalb des **Teilgebietes A** gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer. Direkt angrenzend an die Nordgrenze verläuft eine landwirtschaftliche Drän-Sammelleitung, aus der das Wasser über einen Schacht in das sich nordöstlich anschließende RBB eingeleitet wird.

Das Grundwasser steht in diesem Bereich Fehmarns ca. 1,5 – 4,6 m unter Gelände an. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffen ist auf den Standorten mit lehmigen Böden wegen der vergleichsweise geringen Durchlässigkeit dieser Böden nur gering. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Versiegelung und oberflächlicher Ableitung ist generell als hoch einzustufen.

Bewertung: Das Plangebiet besitzt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Für das Schutzgut Wasser kann es Beeinträchtigungen in der Bauphase durch versehentliche Verunreinigungen geben.

Durch die geplante großflächige Versiegelung kommt es zu einem höheren Oberflächenabfluss und in der Folge auf der betroffenen Fläche zu einer reduzierten Grundwasserneubildung. Das Entwässerungskonzept sieht eine Sammlung des Oberflächenwassers von Dach- und Erschließungsflächen und eine Einleitung in ein im Nordosten geplantes Regenrückhaltebecken vor. Von dort aus soll es gedrosselt in das nordöstlich angrenzende RRB, das Teil eines Verbandsgewässers ist, eingeleitet werden. Die Menge von 1,2 l pro ha x sec. wird nicht überschritten.

Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmier- und Treibstoffen ist eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens durch diese Stoffe in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase zu vermeiden.

Aufgrund der Erfordernisse aus dem Betrieb des Grenzhandels und den bestehenden Bodenverhältnissen mit geringer Sickerfähigkeit sind hinsichtlich der Ableitung von Niederschlagswasser bei diesem Vorhaben keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen möglich.

Maßnahmen zum Ausgleich

Aufgrund der Einleitung des auf den Dachflächen und den befestigten Flächen auftreffenden Niederschlagswassers in das als technisches Bauwerk gestaltete Regenrückhaltebecken und den Entwässerungsgraben ist auch für das Schutzgut Wasser Ausgleich zu erbringen. Konkrete Aussagen zum Ausgleichsbedarf infolge der Ableitung von den versiegelten Flächen werden in Kapitel 8.3 getroffen.

8.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Ausgangssituation

Bei der als Acker genutzten Fläche ist von einer mittleren bis hohen Kaltluftproduktion auszugehen, von der die unmittelbare Umgebung beeinflusst wird.

Bewertung: Da die Fläche keine herausragenden klimatischen Funktionen aufweist, kommt ihr im Hinblick auf das Klima und die Luftgüte lediglich eine allgemeine Bedeutung zu.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Infolge der großflächigen Versiegelung werden sich die kleinklimatischen Verhältnisse gegenüber der Ausgangssituation deutlich verändern. Auszugehen ist von einer stärkeren Erwärmung und einer geringeren Verdunstungsrate, so dass sich die klimatischen Verhältnisse an die der benachbarten Gewerbeflächen angleichen werden.

Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der Erfordernisse aus dem Betrieb des Grenzhandels ist eine Reduzierung der versiegelten Fläche nicht realistisch. Die Verwendung von sickerfähigem Pflaster kommt aufgrund der Bodenverhältnisse nicht in Frage. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen an den äußeren Grenzen des Sondergebietes kann die Verdunstungsrate erhöht und somit die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung vermindert werden.

Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

8.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ausgangssituation / Bestand Biotoptypen

Das **Teilgebiet A** ist Teil einer großen Ackerfläche, die auch an den Rändern keinerlei Gehölzstrukturen aufweist. Kleinflächige Gehölzstrukturen gibt es entlang der Ostgrenze des Plangebietes auf dem Grundstück des Meereszentrums. Auf der Parzelle der geplanten Erschließungsstraße stehen entlang der Gertrudenthaler Straße drei Bäume, die noch verpflanzt werden können.

Aufgrund des ausschließlichen Vorkommens geringwertiger Biotop ohne besondere Bedeutung für den Biotopschutz und der Lage am Ortsrand wurden eine Kartierung der Fauna und die Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen für entbehrlich gehalten. Die nachfolgenden Aussagen gründen sich u.a. auf Luftbildauswertungen und Begehungen des Plangebietes und seiner unmittelbaren

Umgebung. Zusätzlich wurden WinArt-Daten aus dem Artkataster des LLUR für das Plangebiet zzgl. eines 1 km-Pufferbereichs abgefragt. Im Ergebnis lagen für den abgefragten Bereich keinerlei Daten vor. Der nächstgelegene Bereich, für den ein Vorkommen von Amphibien nachgewiesen wurde, ist das Rückhaltebecken, in das der o.g. Entwässerungsgraben mündet.

Bewertung: Die landwirtschaftliche Intensivnutzung des Plangebietes und der nach Norden, Westen und Süden angrenzenden Flächen sowie die gewerbliche Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad und minimalen Grünstrukturen der östlich gelegenen Gewerbeflächen bedingen einen geringen Wert der Fläche für Flora und Fauna. Hinzu kommen die Störungseinflüsse von der nahegelegenen B 207 und der parallel verlaufenden Bahntrasse.

Aufgrund der großen Distanz zur Küste, der Nähe zum Ort und den genannten Infrastruktureinrichtungen und dem benachbarten Parkplatz des Meereszentrums weist die Fläche keine besondere Eignung für Rastvögel auf; zu erwarten ist allenfalls eine zeitweilige Nutzung der Fläche durch kleinere Trupps von Gänsen, wie dies überall im Landesinneren von Fehmarn erfolgt.

Das Biologenbüro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel hat die Kartierunterlagen zur Hinterlandanbindung im Bereich der geplanten Abzweigung nach Burg ausgewertet. Als Lebensstätte ist nur ein Brutpaar der Lerchen im Bereich des „Gleisdreiecks“ bei Baukilometer 180,78 angegeben. Da das „Gleisdreieck“ eine deutlich strukturreichere Vegetation mit offenen Bodenstellen aufweist als der Acker im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist eine Vergleichbarkeit der Standorte nicht gegeben. Bei den Ackerflächen handelt es sich nicht um stabile Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Es ist kein Verlust von dauerhaften Lebensstätten anzunehmen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen Lebensstätten der Feldlerche und des Kiebitzes nicht zerstört werden (siehe Anlagen).

Dem Plangebiet kommt im Hinblick auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt nur eine allgemeine Bedeutung zu.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung des durch den Bebauungsplan 122 ermöglichten Vorhabens sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erwarten. Überbaut wird eine intensiv genutzte Ackerfläche, auf der ausschließlich Nutzpflanzen angebaut werden und die nur von ungefährdeten und relativ anpassungsfähigen Tierarten der Siedlungsbereiche und der landwirtschaftlichen Flächen genutzt wird, für die im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten bestehen. Die von der geplanten Erschließung betroffenen drei Bäume an der Gertrudenthaler Straße sollen vor Beginn der Baumaßnahmen an einen neuen Standort verpflanzt werden.

Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen / Maßnahmen zum Ausgleich

Aufgrund der vorgenommenen Einschätzung, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten sind, sind hier keine Aussagen zu treffen. Der rein quantitative Lebensraumverlust, der mit einer Versiegelung bislang unversiegelter Flächen stets einhergeht, ist beim Schutzgut Boden berücksichtigt, wo der Eingriff als erheblich eingestuft ist und ein entsprechendes Ausgleichserfordernis ermittelt wurde.

8.2.5 Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Die Landschaft des Plangebietes und seiner direkten Umgebung weist als großflächiger Acker keine Reliefenergie und auch keinerlei gliedernden Gehölzstrukturen auf. Es erstreckt sich zwischen dem Ortsrand von Burg und überörtlichen Infrastruktureinrichtungen (B 207, Bahntrasse) und enthält keine Einrichtungen für Erholungssuchende wie Wander- oder Radwege.

Bewertung: Sowohl Strukturvielfalt als auch Naturnähe und Eigenart der Landschaft sind infolge der beschriebenen Eigenschaften als gering einzustufen. Da es innerhalb der Fläche keine Wege gibt, ist auch die Bedeutung für eine Erholungsnutzung als gering zu bewerten. Auch das Landschaftsbild des Plangebietes ist nur von allgemeiner Bedeutung.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Umsetzung des durch den Bebauungsplan 122 ermöglichten Vorhabens im Teilgebiet A kommt es im Plangebiet naturgemäß zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, da auf einer bislang un bebauten Ackerfläche eine große Halle mit dazugehörigen Verkehrsflächen errichtet wird. Hierdurch kommt es zu einer Verlagerung des Ortsrandes nach Westen. Durch die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen entlang der neuen Außengrenzen im Süden, Westen und Norden wird eine Begrünung dieses neuen Ortsrandes vorgenommen. Dieser wird aufgrund der bestehenden Planung zur weiteren Ausdehnung des Gewerbegebietes nach Westen nur temporär bestehen.

Aufgrund des geringen Ausgangswertes der Fläche und von den Rändern auf die Fläche einwirkenden Vorbelastungen, einer ortstypischen Gestaltung des neuen temporären Ortsrandes und einer zukünftigen Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen werden die beschriebenen Veränderungen des Schutzgutes Landschaft als nicht erheblich eingestuft.

Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die geplanten Baumpflanzungen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen wirken zumindest temporär als ortsgestalterische Randbegrünung. Festgesetzt ist die Pflanzung von 18 standortheimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 cm– 20 cm und deren dauerhafte Erhaltung. Angepflanzt werden sollten folgende Arten:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| - Acer platanoides | - Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| - Alnus glutinosa | - Erle |
| - Carpinus betulus | - Hainbuche |
| - Quercus robur | - Eiche |
| - Sorbus aria | - Mehlbeere |

Im östlichen Gehölzstreifen sollten zusätzlich zu den o.g. Baumarten folgende Straucharten verwendet werden:

- | | |
|----------------------|------------------|
| - Acer campestre | - Feldahorn |
| - Cornus mas | - Kornelkirsche |
| - Corylus avellana | - Hasel |
| - Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| - Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| - Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| - Rosa canina | - Hundsrose |
| - Rosa rubiginosa | - Zaunrose |
| - Salix caprea | - Salweide |
| - Sambucus nigra | - Holunder |
| - Sorbus aucuparia | - Vogelbeere |

Da wie erwähnt eine weitere Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich zwischen dem Grenzlager und der B 207/Bahntrasse geplant ist, wird sich der Rand des Gewerbegebietes allerdings sukzessive in westliche Richtung verschieben. Zu einem späteren Zeitpunkt dienen die jetzt zu pflanzenden Bäume und Sträucher einer Untergliederung des Gewerbegebietes mit Grünstrukturen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

8.2.6 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Ausgangssituation

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch geht es in erster Linie um die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie um Angebote für die Erholung.

Innerhalb des **Teilgebietes A** gibt es derzeit keine Wohnnutzung. Im angrenzenden Sondergebiet des „Meereszentrums“ und den im Umfeld gelegenen Gewerbegebieten gibt es mit Ausnahme eines Wohngebäudes in Verlängerung von Ehlers Kamp ebenfalls keine Wohnnutzungen. Die nächstgelegenen Wohngebäude sind die des landwirtschaftlichen Betriebs „Amalienhof“, südwestlich vom Plangebiet an der L 209 gelegen.

Angebote für die Erholung gibt es im Plangebiet nicht. Im weiteren Umfeld liegen südlich der L 209 mit der Galileo Wissenswelt und dem benachbarten Schmetterlingspark zwei touristische Angebote.

Bewertung: Dem **Teilgebiet A** kommt im Hinblick auf den Menschen lediglich eine allgemeine Bedeutung zu.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im **Teilgebiet A** ist keine Wohnnutzung geplant. Der Betrieb des Grenzhandels und hier insbesondere der auch nachts anfallende An- und Abfahrtsverkehr wird zu Lärmemissionen führen, die auf Wohngebäude einwirken, die an den Zufahrtswegen liegen. Eine 2015 durchgeführte schalltechnische Untersuchung zum Neubau des Grenzhandelsmarktes ist zu dem Ergebnis gekommen, dass –abgesehen von dem o.g. Wohngebäude in der Verlängerung von Ehlers Kamp- an allen untersuchten Immissionsorten die jeweiligen Immissionsrichtwerte sowohl tagsüber als auch nachts deutlich unterschritten werden. Für das nächstgelegene Wohngebäude ist für den Nachtzeitraum von einer Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes durch den Grenzhandel auszugehen. Im Ergebnis werden somit durch den Bebauungsplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht.

Da im Plangebiet keine Erholungsangebote vorhanden sind, wird es auch keine Beeinträchtigungen geben.

Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Da es nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommen wird, sind hier keine Aussagen zu treffen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich für das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht erforderlich.

8.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ausgangssituation

Kulturgüter im Sinne von archäologischen Denkmälern oder Baudenkmalen und sonstige Sachgüter sind im **Teilgebiet A** nicht vorhanden. Das Archäologische Landesamt hatte im Zuge des Verfahrens darauf hingewiesen, dass sich in der überplanten Fläche und in deren Umfeld Objekte der archäologischen Landesaufnahme befinden und deshalb vor der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen vorzunehmen sind. Diese Untersuchungen wurden im März 2016 durchgeführt, wobei einige Funde getätigt und dokumentiert worden sind. Danach sind die Flächen vom Archäologischen Landesamt freigegeben worden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ist demzufolge nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu rechnen. Falls dennoch bei der Umsetzung der Planung weitere Funde auftreten sollten, ist nach § 15 DSchG Schleswig-Holstein zu verfahren.

Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Hier sind keine Aussagen zu treffen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Hier sind keine Aussagen zu treffen.

8.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen immer vielschichtige Wechselwirkungen, die aber oftmals nicht präzise benannt werden können. Manche der Bezüge sind schlecht einschätzbar, andere noch unerforscht. Auch können die wechselseitigen Beeinflussungen in Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen variieren, so dass nicht immer eindeutige Aussagen getroffen werden können.

In die Beurteilung der schutzgutbezogenen Auswirkungen sind bereits indirekt die zwischen den Schutzgütern und ihren Funktionen bestehenden Wechselbeziehungen mit eingeflossen. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend zusammengefasst.

In einer sehr engen Wechselbeziehung zueinander stehen die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima, sowohl großräumig als auch in kleineren räumlichen Zusammenhängen, wie bei diesem Vorhaben. Die Bodenbeschaffenheit ist ausschlaggebend für die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlägen, für die wiederum das Klima verantwortlich ist, und eine geringe oder eine hohe Verdunstungsrate hat wieder Auswirkungen auf das Mikroklima. Im Fall des geplanten Grenzhandels wird es durch die großflächige Überbauung und Bodenversiegelung zur Verhinderung von Austauschprozessen zwischen Boden und Atmosphäre kommen. Auf den Flächen auftreffendes Niederschlagswasser kann nicht mehr versickern, weshalb sich die Grundwasserneubildungsrate verringern wird.

Die Schutzgüter Menschen, Tiere und Landschaft stehen ebenfalls in einer sehr engen Wechselbeziehung zueinander. Dabei ist der Einfluss des Menschen durch die Nutzung der Landschaft für bestimmte Zwecke (Besiedlung, Landwirtschaft, Verkehr, Energiegewinnung und -transport) sehr umfassend. Verlust oder Veränderung von Vegetation, Flächenversiegelung und Überbauung, Nutzung von Verkehrsmitteln verändern die Landschaft und beeinflussen damit auch immer die Lebensräume von Tieren. Da die überplante Fläche zukünftig, abgesehen von den im Randbereich geplanten Bäumen, keinen Bewuchs mit Pflanzen aufweisen wird, entfällt Lebensraum für Tiere.

8.3 Kompensation von erheblichen Eingriffen

Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt gemäß den Hinweisen zur „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ aus dem Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013. Der Erlass empfiehlt bei der Bemessung des Ausgleichsumfangs für Eingriffe in das Schutzgut Boden ein Verhältnis von 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen.

**Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses**

| Gebietskategorie | Größe in m ² | Zulässige Versiegelung | Versiegelte Fläche in m ² |
|--|-------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| SO Grenzhandel | 18.845,00 | 95 % | 17.902,75 |
| Gewerbegebiet | 400,00 | 80 % | 320,00 |
| Verkehrsfläche | 2.087,00 | 100 % | 2.087,00 |
| Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser | 1.130,00 | 25 % | 282,50* |
| Summe | 22.462,00 | | 20.592,25 |

*nicht versiegelt, aber durch Baumaßnahmen überformt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die bauliche Nutzung, die Erschließung, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Plangeltungsbereich wird eine Versiegelung/Überformung von 20.592,25 m² ermöglicht.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist Ausgleich im Umfang von

$$20.592,25 \times 0,5 = 10.296,13 \text{ m}^2$$

zu erbringen. Da dieser Ausgleich nicht innerhalb des **Teilgebietes A** nachgewiesen werden kann, wird auf einen externen Ausgleich in Form von Ökopunkten zurückgegriffen.

Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich auch für den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser. Nach dem o.g. Erlass ist für neu versiegelte Flächen, von denen das anfallende Niederschlagswasser über ein als technisches Bauwerk ausgebildetes Regenrückhaltebecken in die Vorflut und von dort in die Kanalisation eingeleitet wird, ein flächenhafter Ausgleich im Verhältnis von 1 : 0,2 zu erbringen. Im konkreten Fall heißt dies, dass hinsichtlich des Schutzgutes Wasser

$$20.309,75 \times 0,2 = 4.061,95 \text{ m}^2$$

Ausgleich für die Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut zu erbringen ist.

Ausgleichspflichtig ist auch die Verkleinerung der im Bebauungsplan Nr. 60 enthaltenen, an der östlichen Plangebietsgrenze gelegenen, als Gehölzstreifen ausgebildeten Grünfläche. Deren Breite wird sich bei Umsetzung der Planung so weit reduzieren, dass 1.359 m² von den jetzt vorhandenen 1.975 m² entfallen und lediglich 616 m² verbleiben werden. Der Verlust ist im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen.

$$1.359 \times 1,0 = 1.359,00 \text{ m}^2$$

Ausgleichserfordernis

In der Summe beträgt das Ausgleichserfordernis für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für die entfallende Grünfläche

$$10.296,13 \text{ m}^2 + 4.061,95 \text{ m}^2 + 1.359,00 \text{ m}^2 = 15.717,08 \text{ m}^2 = 1,57 \text{ ha}$$

bzw. 15.700 Ökopunkte.

Der flächenhafte Ausgleich im Umfang von 15.717 m² = 1,57 ha erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs durch den Erwerb von Ökopunkten. Da auf Fehmarn derzeit keine Ökopunkte verfügbar sind, wird auf das Ökokonto in Barendsdorf in ca. 35 km Entfernung (Luftlinie) zurückgegriffen. Dieses wird von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein geführt und beinhaltet 62.396 Ökopunkte.

Tab. 2: Bilanzierung Eingriff / Ausgleich

| Eingriff | | Ausgleichserfordernis | | vorgesehener Ausgleich | |
|---|--------------------------|---|--------------------------|---|-----------------------|
| Art | Umfang | Art | Umfang | Art | Umfang |
| <i>EINGRIFFE IN FLÄCHEN MIT ALLGEMEINER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ</i> | | | | | |
| SCHUTZGUT BODEN | | | | | |
| Vollversiegelung von Flächen | | Aufgabe intensiver landwirtsch. Nutzung, Entwicklung zum naturbetonten Biotoptyp, 1:0,5 | | Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto Barendsdorf der Landwirtschaftskammer SH | |
| | 20.592,25 m ² | | 10.296,13 m ² | | 10.296 m ² |
| SCHUTZGUT WASSER | | | | | |
| Vollversiegelung von Flächen, Ableitung normal verschmutzten Wassers über ein Regenrückhaltebecken in die Vorflut | | Aufgabe intensiver landwirtsch. Nutzung, Entwicklung zum naturbetonten Biotoptyp, 1:0,2 | | Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto Barendsdorf der Landwirtschaftskammer SH | |
| | 20.309,75 m ² | | 4.061,95 m ² | | 4.062 m ² |
| GRÜNFLÄCHE | | | | | |
| Verlust der im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzten Grünfläche | | Aufgabe intensiver landwirtsch. Nutzung, Entwicklung zum naturbetonten Biotoptyp, 1:0,2 | | Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto Barendsdorf der Landwirtschaftskammer SH | |
| | 1.359,00 m ² | | 1.359,00 m ² | | 1.359 m ² |
| GESAMT: | | Auf Ausgleichsfläche „Barendsdorf“: 15.717 m² = 1,57 ha (gerundet) | | | |

Das im Naturraum „Hügelland“ liegende Ökokonto erstreckt sich jeweils teilweise auf den Flurstücken 52/2 und 43/1 in der Flur 2 der Gemarkung Barendsdorf. Die Anerkennung durch die UNB des Kreises Ostholstein erfolgte im September 2017. Im Ausgangszustand handelt es sich um 8.360 m² Ackerflächen und 40.596 m² Grünland. Angestrebtes Entwicklungsziel ist artenreiches Extensivgrünland mit strukturreichen, uneinheitlichen Flächen aus Hochstauden und höheren Grasfluren. Das relativ hoch anstehende Grundwasser wird bei Aufhebung bestehender Drainagen diese Entwicklung begünstigen. Evtl. aufkommendes Gebüsch soll alle 5 bis 10 Jahre entfernt werden. Es wurden Zuschläge für die Umsetzung von Biotop- und Artenschutzmaßnahmen anerkannt (Anlage von Kleingewässern).

In diesem Ökokonto wurden für den zu erbringenden Ausgleich 15.717 Ökopunkte reserviert.

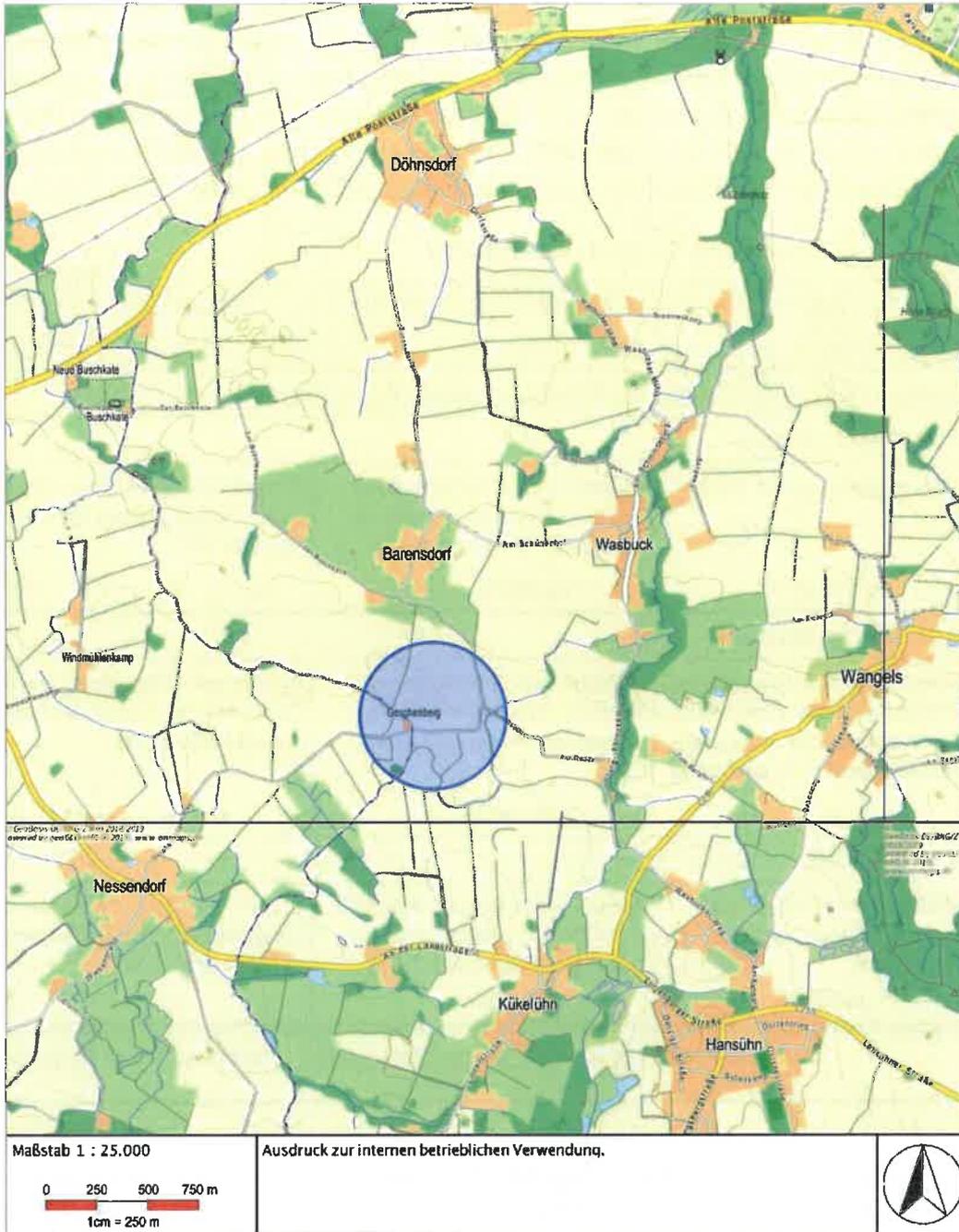


Abb. 7: Lage des Ökokontos Barendorf, Quelle Landwirtschaftskammer SH

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung käme es nicht zu einer Umsetzung der Erschließung und Bebauung und der damit verbundenen Flächenversiegelung. Vermutlich würde die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten und demzufolge würden keine Veränderungen des derzeitigen Umweltzustandes eintreten.

8.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen für ein Sondergebiet Grenzhandel dieser Größenordnung bestehen in Burg nicht. Unter Umweltgesichtspunkten ist der gewählte Standort als geeignet anzusehen, weil er sich an vorhandene Siedlungsbereiche angliedert und vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Es werden Flächen beansprucht, deren Wert für den Naturschutz aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung sowie ihrer Lage zwischen Siedlungsrand und B 207 als sehr gering einzustufen ist. Wie erwähnt, ist das Plangebiet auch bereits im Flächennutzungsplan Fehmarns von 2013 als Gewerbefläche dargestellt.

Innerhalb des **Teilgebietes A** sind hinsichtlich des Baukörpers Varianten innerhalb des festgesetzten Baufensters denkbar. Die Erschließung der Fläche ist hingegen nur in der dargestellten Form möglich.

8.6 Berücksichtigung weiterer Umweltschutzbelange

8.6.1 Vermeidung von Emissionen

Eine erhebliche Zunahme von Emissionen ist mit der Umsetzung des Vorhabens nicht verbunden. Durch die Zusammenfassung bislang auf mehrere Standorte verteilte Betriebsflächen unweit der als Zubringer fungierenden B 207 werden sich das Gesamtverkehrsaufkommen und damit auch verkehrsbedingte Emissionen voraussichtlich verringern. Am neuen Standort wird es Emissionen aus dem Gebäudebetrieb geben, gleichzeitig werden aber die bisherigen Standorte aufgegeben, so dass dort weniger Emissionen anfallen. In jedem Fall muss gewährleistet werden, dass Grenzwerte des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eingehalten werden.

8.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Da der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schafft, eine bislang ackerbaulich genutzte Fläche zu überbauen, entstehen keine zu entsorgenden Abfälle aus Abrissarbeiten. Abfälle werden bei der baulichen Umsetzung der Planung entstehen. Es ist davon auszugehen, dass der Vorhabenträger dafür sorgt, dass alle geltenden gesetzlichen / abfallrechtlichen Vorschriften bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen eingehalten werden.

8.6.3 Anfälligkeit des durch die Planung ermöglichten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Da es sich bei dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben um ein Gebäude für ein Handelsunternehmen handelt, in dem Verkaufs-, Lager- und Büroflächen untergebracht werden und das ausschließlich grenzhandelstypische Waren anbieten wird, kann ausgeschlossen werden, dass von diesem ein Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen ausgeht.

Ein Abgleich mit der vom LLUR erstellten Liste „Betriebsbereiche nach der Störfallverordnung in Schleswig-Holstein, Stand November 2018“ hat ergeben, dass sich auch im Umfeld des Vorhabens keine Störfallbetriebe befinden, von denen eine derartige Gefahr ausgehen könnte.

8.6.4 Kumulierende Wirkungen mit Auswirkungen anderer Vorhaben

Kumulierende Wirkungen aus dem Zusammenwirken mit umweltrelevanten Auswirkungen anderer geplanter oder vorhandener Vorhaben sind hier nicht zu erwarten. Die hier festgestellte wesentliche negative Umweltauswirkung, die durch die Planung ermöglichte Versiegelung von 20.607 m² bisher landwirtschaftlich genutzten Bodens, ist immer in Bezug auf das jeweilige Einzelvorhaben zu betrachten und auszugleichen. Es ist daher ausreichend, die festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen für sich darzustellen und zu bewerten.

8.6.5 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima / Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte großflächige Versiegelung (Gebäude, Zufahrten, Parkplätze) wird Auswirkungen auf das Mikroklima der Fläche und der unmittelbar angrenzenden Bereiche haben. Das lokale und auch das regionale Klima werden hingegen keine messbaren Veränderungen erfahren und insofern ist weder eine Verstärkung noch eine Abschwächung von Klimawandelfolgen infolge des Vorhabens zu erwarten. Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Klimawandelfolgen kann ebenfalls verneint werden.

8.7 Angaben zum Verfahren und zur Methodik

8.7.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen keine technischen Verfahren zur Anwendung. Als Grundlage wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn aus dem Jahr 2013 herangezogen.

8.7.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen für die Erarbeitung des Umweltberichtes.

8.7.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da innerhalb des Geltungsbereichs keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, besteht hier auch keine Überwachungspflicht. Der flächenhafte Ausgleich wird über ein genehmigtes Ökokonto erbracht, so dass auch hier keine Notwendigkeit für ein Monitoring besteht.

8.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für eine Fläche am westlichen Ortsrand von Burg auf Fehmarn ist die Errichtung eines Grenzhandelsmarktes mit den erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätzen geplant. Die Stadt Fehmarn stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan 122 auf und führt parallel ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durch, mit dem die Darstellung für das Plangebiet von „gewerblicher Baufläche“ in eine „Sonderbaufläche“ geändert werden soll.

Die 2,31 ha große, ebene Fläche des **Teilgebietes A** wird derzeit ackerbaulich genutzt und zukünftig zumindest für einen Übergangszeitraum im Norden, Westen und Süden von Ackerflächen umgeben sein. Langfristig ist nach den Darstellungen

des Flächennutzungsplanes auch für die südlich und westlich angrenzenden Ackerflächen die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Im Osten grenzt das Meereszentrum an. Die Erschließung ist von der Verlängerung des Ehlers-Kamps nach Westen vorgesehen.

Im **Teilgebiet A** liegen keine geschützten Biotop- und Auswirkungen der Planung auf bestehende Schutzgebiete können aufgrund der großen Distanzen ausgeschlossen werden.

Die naturräumlichen Gegebenheiten mit einem flachen Relief und sehr ertragsfähigen Lehmböden sind maßgeblich von der Saale-Eiszeit geprägt worden. Aus der geplanten Überbauung resultieren aufgrund einer Versiegelung von 95% des Plangebietes erhebliche, ausgleichspflichtige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Insgesamt können maximal 20.310 m² mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut werden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich, weshalb das zukünftig auf Dachflächen und befestigten Flächen auftretende Niederschlagswasser in ein im Nordosten des Plangebietes vorgesehenes Regenrückhaltebecken eingeleitet wird, von wo aus es gedrosselt über einen Sammelgraben in die Vorflut abgeleitet wird. Die hieraus folgernde Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate stellt einen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar, der ebenfalls ausgleichspflichtig ist.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft werden aus der großflächigen und nahezu vollständigen Überbauung der Fläche Veränderungen des Mikroklimas auf der Fläche resultieren, die aber keine Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse am Stadtrand von Burg haben werden.

Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung, der landwirtschaftlichen Intensivnutzung und der von benachbarten Nutzungen ausgehenden Störungen sehr gering. Es ist davon auszugehen, dass nur die üblicherweise überall vorkommenden Rastvögel hier zeitweilig anzutreffen sind und Arten wie die Feldlerche auf besser geeignete Flächen abseits von Siedlungsrandern und Infrastruktureinrichtungen ausweichen.

Es wird Veränderungen, aber keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft geben. Die Fläche ist bereits im Ausgangszustand durch die Nähe zum Siedlungsrand und zur B 207 und zur Bahntrasse geprägt. Erholungseinrichtungen sind keine vorhanden.

Auf das Schutzgut Mensch sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Nach den Ergebnissen einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wird die nur in sehr geringem Umfang im Umfeld des geplanten Grenzhandels vorhandene Wohnnutzung durch dessen Betrieb nicht beeinträchtigt werden. Eine Bedeutung für die Erholung hat die Fläche wie erwähnt gegenwärtig nicht.

Inwiefern Kulturgüter im Sinne von archäologischen Denkmalen oder Baudenkmalen und sonstigen Sachgütern im Plangeltungsbereich vorhanden sind, wurde durch eine Untersuchung des Archäologischen Landesamtes geprüft. Es wurden

einige Funde dokumentiert und die Fläche danach freigegeben. Entsprechend sind zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter keine weiteren Aussagen zu treffen.

Aus den festgestellten erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser resultiert ein Ausgleichserfordernis von 1,57 ha. Da eine Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, soll der Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten erfolgen.

Der Ausgleich soll über den Erwerb von 15.717 Ökopunkten aus dem nahe der Gemeinde Wangels gelegenen Ökokonto Barendsdorf der Landwirtschaftskammer SH erfolgen. Dort sind seit 2017 intensiv als Acker oder Grünland genutzte Flächen zu Extensivgrünland umgewandelt und Aufwertungen für den Artenschutz durchgeführt worden.

9 Bodenordnung

Bis auf den geplanten Straßenabschnitt südlich des Meereszentrums und die Flurstücke 226/227 befindet sich das **Teilgebiet A** in privatem Eigentum. Die öffentliche Verkehrsfläche wird vom Eigentümer an die Stadt Fehmarn übertragen.

Das **Teilgebiet B** befindet sich ebenfalls in privatem Eigentum, die Verkehrsfläche des **Teilgebietes C** ist im öffentlichen, das Gewerbegebiet ist privates Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 30.09.2021 gebilligt.

Stadt Fehmarn, den 2.2. NGV. 2021




Bürgermeister
(Herr Jörg Weber)