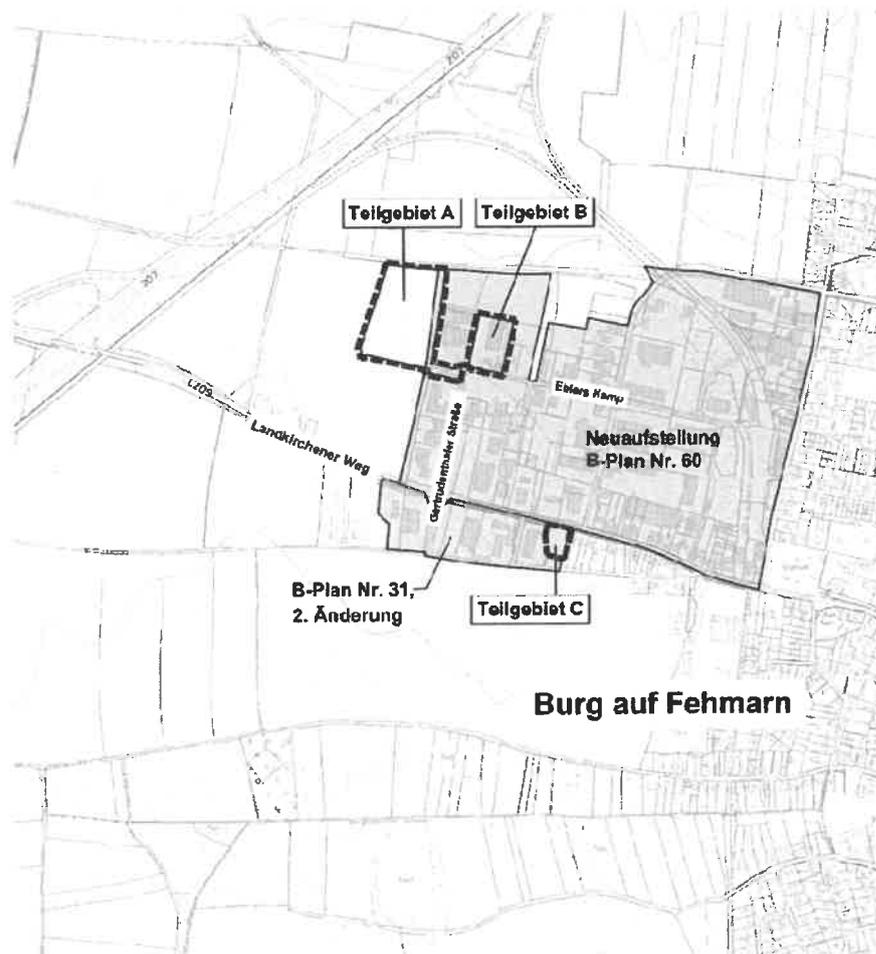




Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 für ein Gebiet im Ortsteil Burg „Grenzhandel westlich Gertrudenthaler Straße“

Für die Gebiete

- 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 Verfahrensablauf.....	4
2 Auswahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	4
3 Ziele der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
4 Berücksichtigung der Umweltbelange	5
5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
5.1 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	6
5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit.....	8

1 Verfahrensablauf

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	27.01.2015	
Bekanntmachung	19.01.2016	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	26.01.2016	
Unterrichtung der Behörden/TÖBs und Gemeinden gem. § 4 (1) BauGB	22.12.2015	
Entwurfs-/Auslegungsbeschluss	16.02.2021	
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/TÖBs und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB	26.02.2021	bis 29.03.2021
Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	30.09.2021	
Satzungsbeschluss	30.09.2021	

2 Auswahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Alternativenprüfung auf der Bebauungsplanebene ist im Wesentlichen beschränkt auf Möglichkeiten der Erschließung, der Anordnung der Gebäude, der Gebäudehöhen und -kubatur, der Anordnung von Grünflächen etc.

Die Größe der benötigten Nutzflächen im Gebäude, der Flächenbedarf für notwendige Umfahrten, Anlieferungszone, Stellplätze für Busse, Transporter und Pkws etc. führen automatisch zur mittigen Lage der Gebäudeanordnung und zur randlichen Anordnung der o.g. Umfahrten etc. Die Erschließungsstraße im Süden ist durch die Anbindung an den Ehlers Kamp vorgegeben. Dieses gilt auch für die Lage des Regenwasserrückhaltebeckens im Norden mit Anschluss an die vorhandene Vorflut.

Alternative Anordnungen des Gebäudes und der Freianlagennutzungen würden zu einer Verschlechterung der Nutzungsfunktionen und zu keinen erheblichen Verbesserungen im Sinne der Umweltprüfung führen.

Die Gebäudehöhe, die Gebäudekubatur etc. orientieren sich am Bedarf der geplanten Nutzungsintensität. Eine Reduzierung würde dem Ziel, Lager- und Verkaufsflächen an diesem Standort zusammenzuziehen, widersprechen.

3 Ziele der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Grenzhandels westlich der vorhandenen Ortslage geschaffen. Konkret ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhan-

dels 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 Verkaufsfläche am Ehlers Kamp 9 und Landkirchener Weg 32 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 Verkaufsfläche 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 Gesamtfläche somit 2.500 m², wie es in den Landesplanerischen Leitlinien vorgesehen ist.

Nach Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 122, nach Aufgabe des Grenzhandels an den Standorten Ehlers Kamp 9 und Landkirchener Weg 31 kann der geplante Standort in Betrieb genommen werden.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 122 haben in Bezug auf die Umweltbelange insbesondere folgende Planungen, Gutachten und Datenpools Berücksichtigung gefunden:

- 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
- Prüfung gemäß Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen um 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
- Landschaftsplan (2008) der Stadt Fehmarn
- Digitaler Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein

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.

Unter dem Gesichtspunkt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird es erhebliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt geben, die außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer Ökokontofläche in Barendsdorf bei Wangels ausgeglichen werden sollen.

An den Grenzen des SO-Gebietes und des Rückhaltebeckens sollen im Bebauungsplan Nr. 122 Baumpflanzungen und streifenartige Gehölzpflanzungen festgesetzt werden, um eine ortsgestalterisch wirkende Randbegrünung zu erreichen. Gleichzeitig erhöhen die Bäume gegenüber den versiegelten Flächen die Verdunstrate mit positiven Auswirkungen auf das Stadtklima.

Das Abschirmgrün an der Ostgrenze des Plangeltungsbereiches wird dargestellt, um das schon im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzte Ziel eines Gehölzstreifens aufzunehmen.

Das das Niederschlagswasser aufgrund des vorhandenen lehmigen Bodens nicht versickert werden kann, ist im Bebauungsplan ein Rückhaltebecken vorgesehen. Von dort fließt das Regenwasser gedrosselt in das Vorflutsystem.

Auf der Bebauungsplanebene wurden die Lärmauswirkungen des geplanten Grenzhandelsbetriebes geprüft. Es wurde festgestellt, dass beiden vorhandenen (Wohn-)Nutzungen die jeweiligen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Für zukünftige Nutzungen in geplanten Gewerbegebieten müssen ggf. Einschränkungen, z.B. Geräuschkontingentierungen, vorgesehen werden.

Das vorhandene Ortsbild wird verändert, der Ortsrand wird nach Westen verschoben. Deshalb sind im Bebauungsplan entlang der Grenzen des SO-Gebietes Baumpflanzungen festgesetzt.

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

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>5.1.1 Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben zum Grenzhandel auf der Insel Fehmarn</p> <p>Gemäß der Landesplanerischen Stellungnahme vom 08.03.2021 ist der ausgewählte Standort am Gewerbegebiet Burg-West für die Ansiedlung eines Grenzhandels geeignet. Auf der Grundlage der landes-</p>	<p>Der Standort wird als „Sondergebiet Grenzhandel“ festgesetzt. Zusätzlich sind detaillierte Festsetzungen zu den Verkaufsflächen und zum Sortiment erfolgt. Außerdem sind für zwei vorhandene</p>

vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>planerischen Leitlinien (April 2019) und der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fehmarn (Februar 2017) sind für den Standort maximal 2.500 m² Verkaufsfläche zulässig, abzüglich der Verkaufsflächen an den Standorten Ehlerskamp 9, Landkirchener Weg 1A und 32. Nähere Einzelheiten sind im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>5.1.2 Ableitung des Niederschlagswassers</p> <p>Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden. Es wird gedrosselt in die Vorflut geleitet. Da das Schöpfwerk Burgstaaken sanierungs- und ausbaubedürftig ist, muss lt. Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 24.03.2021 eine Einigung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband erfolgen. Außerdem ist der Erlass: „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom 10.10.2019 anzuwenden.</p> <p>5.1.3 Naturschutz</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein hält eine Betroffenheit von Feldlerchen und Kiebitz für möglich, da im Rahmen der Kartierungen für die Hinterlandanbindung in der Nähe des Plangelungsbereiches Reviere kartiert wurden.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, zusätzliche Grünflächen auf dem Baugrundstück anzulegen.</p>	<p>Standorte Festsetzungen getroffen worden, die ein Verkauf von Waren des Grenzhandelssortiment ausschließen.</p> <p>Es wurde auf Bebauungsplanebene eine Prüfung gemäß Erlass durchgeführt. Das im Plangelungsbereich geplante RRB nimmt das Niederschlagswasser auf und gibt es gedrosselt mit einer maximalen Menge von 1,2 l/sec. x ha in die Vorflut ab. Da diese Mengen in etwa dem Abfluss von einer landwirtschaftlichen Fläche entsprechen, sind negative Auswirkungen auf das Vorflutsystem nicht zu erwarten.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde des Kreises stellte im April 2021 eine Einleitungserlaubnis in Aussicht.</p> <p>Das Biologenbüro BBS Greuner-Pönice aus Kiel hat die Kartierunterlagen zur Hinterlandanbindung im Bereich der geplanten Abzweigung nach Burg ausgewertet. Als Lebensstätte ist nur ein Brutpaar 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.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen Lebensstätten der Feldlerche und des Kiebitzes nicht zerstört werden.</p> <p>Die im SO-Gebiet geplanten Nutzungen einschließlich der Versiegelungen und Begrünungsmaßnahmen wurden in vielen Abstimmungsgesprächen mit den Verwaltungsabteilungen der Stadt Fehmarn festgelegt. Auf eine großzügigere Grünplanung wurde u.a. unter dem Aspekt einer möglichst geringen Inanspruchnahme von freier Landschaft verzichtet.</p>

vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>5.1.4 Brandschutz</p> <p>Gemäß Vorgabe der Bauordnungsbehörde des Kreises ist eine Mindestlöschwasserkapazität von 192 m³ pro Stunde für mindestens zwei Stunden zu gewährleisten.</p>	<p>Das geplante Gebäude befindet sich jeweils teilweise im 300 m-Radius des Löschwasserteiches südlich Ehlers Kamp und in 300 m-Radius des Hydranten an der Gertrudenthaler Straße.</p> <p>Zusätzlich kann das geplante RRB für die Löschwasserversorgung herangezogen werden. Weiterhin ist der Bau von unterirdischen Zisternen möglich.</p> <p>Zusammenfassend kann die Löschwasserversorgung auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens als gesichert angesehen werden. Einzelheiten werden im Bauantragsverfahren festgelegt.</p>
<p>5.1.5 Verbandsgewässer Nr. 3.11</p> <p>Der Gewässer- und Landschaftsverband Wagrien weist darauf hin, dass das verrohrte Verbandsgewässer Nr. 3.11 bereits überlastet ist.</p> <p>Es werden Hinweise zur Entwässerungsplanung, zur Kostenerstattung etc. gegeben.</p>	<p>Aus dem geplanten RRB wird nicht mehr als der Abfluss von einer landwirtschaftlichen Fläche abgegeben, so dass der heute vorhandene Abflusszustand beibehalten wird.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich hauptsächlich auf die Ebene der Genehmigungsplanung. Dort werden sie nach Wirksamkeit des Bebauungsplanes beachtet.</p>
<p>5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit</p> <p>In der Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 26.01.2016, an der überwiegend Vertreter:innen anderer Grenzhandelsbetriebe teilnahmen, wurden diverse Kritikpunkte zur Planung geäußert, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fehlendes Grenzhandelskonzept und Verkehrskonzept, - fehlende Verträglichkeitsprüfung, - fehlende Prognose über Gewerbesteuererinnahmen, - fehlende Sicherheit, dass die erforderliche Aufgabe vorhandener Verkaufsflächen durchgesetzt werden kann, - alle Grenzhändler sollten nach ihren Erweiterungsplänen befragt werden. <p>Zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB ging eine Stellungnahme ein, die jedoch mit einem weiteren Schreiben zurückgezogen wurde.</p> <p>Eine weitere Stellungnahme bezieht sich auf den vorhandenen Grenzhandelsstand-</p>	<p>In den weiteren Verfahrensschritten werden die planungsrelevanten Anregungen weitgehend berücksichtigt. Grundlagen waren in erster Linie die Landesplanerischen Leitlinien (April 2019), das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2017 und diverse Gespräche mit Vertretern der Landesplanung und der Kreisverwaltung.</p> <p>Auf Anforderung der Landesplanung muss der Standort auch planungsrechtlich entfallen. Deshalb wird eine Änderung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 vorgenommen. Zukünftig ist ein Handel mit Waren und Gütern des Grenzhandels aus-</p>

vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
ort Ehlers Kamp 9. Der Grundstückseigentümer möchte dort auch weiterhin Grenzhandele betreiben können.	geschlossen. Dieser Handel ist nach den heute geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 auch nur ausnahmsweise zulässig (siehe Ziffer 1.1.3 der Festsetzungen). Somit kann die Stadt Fehmarn bzw. die Bauaufsicht des Kreises Ostholstein einen Bauantrag auf Zulassung eines neuen Grenzhandelsbetriebes am Standort Ehlers Kamp verwehren, wenn öffentliche oder auch private Gründe dagegensprechen. Ein wesentlicher Grund ist u.a. das Ziel der Landesplanung, die Verkaufsflächen des Grenzhandels auf Fehmarn bzw. in der Ortslage Burg zu begrenzen.

Fehmarn, 22.112021
Der Bürgermeister
(Weber)