

SATZUNG DER STADT FEHMARN

- Burg a. F.-

Kreis Ostholstein

Begründung

über die

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60

„für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, nördlich des Landkirchener Weges, östlich der Gertrudenthaler Straße, südlich des Ehlers Kamp und westlich der Industriestraße - Erweiterung Einzelhandelsmärkte -“



Satzungsbeschluss

21. Januar 2022





VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 03.11.2017):

- ■ ■ FRÜHZ. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ■ ■ FRÜHZ. BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (1) UND § 2 (2) BAUGB)
- ■ ■ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BAUGB)
- ■ ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4 A (3) BAUGB)
- ☐ ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4 A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ■ ■ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

Ausarbeitung durch:

- Wolfgang Ehrlich (M. A.)



Planungsbüro Brandes

Eike Jürgen Brandes, Landschaftsarchitekt

Maria-Goeppert-Straße 3

23562 Lübeck

Tel: 0451-3072085

Fax: 0451-3072246

Mail: info@eikebrandes.de





Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	11
1.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Planungsgebiets	11
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	12
2	Ausgangssituation	14
2.1	Städtebauliche Einbindung des Geltungsbereiches	14
2.2	Bebauung und Nutzung	14
2.3	Erschließung	17
2.3.1	Verkehr	17
2.3.2	Technische Infrastruktur	17
2.4	Natur, Landschaft und Umwelt	17
3	Planungsbindungen	19
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	19
3.2	Landesentwicklungsplan (Stand 2010)	20
3.2.1	Zentralitätsgebot	20
3.2.2	Beeinträchtigungsgesamt	20
3.2.3	Kongruenzgebot	21
3.2.4	Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot	21
3.2.5	Städtebauliches Integrationsgebot	21
3.3	Stellungnahme der Landesplanung	21
3.4	Regionalplan – Planungsraum II (Stand 2004)	22
3.5	Flächennutzungsplan	22
3.6	Aussagen des bestehenden B-Plans Nr. 60	23
3.7	Einzelhandelskonzept der Stadt Fehmarn von 2017	26
4	Planungskonzept	28
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	28
4.2	Planungsalternativen	33
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	33
5	Inhalt der Planung	35
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	35
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	35
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	36
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	37
5.2	Verkehrsflächen	38
5.2.1	Erschließung	38
5.2.2	Stellplätze	38
5.3	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	38
5.4	Externe Ausgleichsmaßnahme	39
5.5	Hinweise	39
5.5.1	Bodenschutz	39
5.5.2	Denkmalschutz und Archäologie	41



5.5.3.	Waffen- und Munitionsfunde	41
5.5.4	Abschirmung von emittierenden Lichtquellen	42
6	Eingriff und Ausgleich	43
6.1	Bestehende Flächennutzung	44
6.2	Verbindliche Bauleitplanung des B-Plan Nr. 60	47
6.3	Bedarf an Grund und Boden	49
6.4	Beschreibung der Veränderungen	50
6.5	Quantifizierung des Kompensationsbedarfs	51
6.6	Artenschutzrechtliche Belange	51
6.6.1	Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes	51
6.6.2	Betroffenheit von Arten im Geltungsbereich	53
6.7	Vermeidung und Minderung	56
6.8	Maßnahmenbeschreibung	56
6.8.1	Mindestbepflanzung der Sammelplatzanlage (Minderungsmaßnahme)	56
6.8.2	Fläche für Anpflanzung -Strauchhecke - (Minderungsmaßnahme)	57
6.8.3	Artenschutzrechtliche Maßnahme (Vermeidungsmaßnahme)	58
6.8.4	Beschreibung der externen Kompensationsfläche (Ausgleichsmaßnahme)	59
7	Umweltbericht	61
7.1	Einleitung / Merkmale des Vorhabens	61
7.1.1	Beschreibung und Ziele der Planung	61
7.1.2	Größe, Lage und Standortbeschreibung des Geltungsbereiches	62
7.1.3	Art und Umfang der Planung	62
7.1.4	Abriss- und Aufbauarbeiten, Erzeugung von Abfällen gem. § 3 (1) und (8) KrWG	63
7.1.5	Wechselwirkungen mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben	63
7.1.6	Bedarf an Grund und Boden	64
7.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	65
7.2.1	Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein	65
7.2.2	Bundesnaturschutzgesetz	66
7.2.3	Bundesbodenschutzgesetz	68
7.2.4	Landschaftsrahmenplan	68
7.3	Bestandsaufnahme und -bewertung / Standort der Vorhaben	68
7.3.1	Schutzgut Fläche	68
7.3.2	Schutzgut Boden	68
7.3.3	Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer/Grundwasser)	69
7.3.4	Schutzgut Klima/Luft	70
7.3.5	Schutzgut Tiere	70
7.3.6	Schutzgut Pflanzen	72
7.3.7	Schutzgut Biologische Vielfalt	73
7.3.8	Schutzgut Landschaft	73
7.3.9	Schutzgut Mensch und Gesundheit	73
7.3.10	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	73



7.3.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	74
7.3.12	Umweltverschmutzungen und -belästigungen	74
7.3.13	Risiken und Anfälligkeiten von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	74
7.3.14	Risiken für die menschliche Gesundheit z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	75
7.3.15	Schutzausweisungen, sonstige geschützte Objekte	75
7.4	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung / Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	75
7.4.1	Schutzgut Fläche	76
7.4.2	Schutzgut Boden	76
7.4.3	Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer/Grundwasser)	76
7.4.4	Schutzgut Klima/Luft	77
7.4.5	Schutzgut Tiere	77
7.4.6	Schutzgut Pflanzen	78
7.4.7	Schutzgut Biologische Vielfalt	78
7.4.8	Schutzgut Landschaft	78
7.4.9	Schutzgut Mensch und Gesundheit	79
7.4.10	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	81
7.4.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	81
7.4.12	Art- und Maß der Auswirkungen	81
7.4.13	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	82
7.4.14	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	82
7.4.15	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	82
7.4.16	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	82
7.4.17	Möglichkeit die Auswirkungen wirksam zu vermindern	82
7.4.18	Schutzausweisungen, sonstige geschützte Objekte	82
7.5	Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	82
7.6	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	83
7.6.1	Mindestbepflanzung der Sammelplatzanlage (Minderungsmaßnahme)	83
7.6.2	Fläche für Anpflanzung -Strauchhecke - (Minderungsmaßnahme)	84
7.6.3	Artenschutzrechtliche Maßnahme (Vermeidungsmaßnahme)	84
7.7	Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	86
7.7.1	Ausgleichserfordernis Schutzgut Boden	86
7.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	87
7.9	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung - Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	88
7.10	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	88
7.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	88
7.12	Referenzliste der Quellen	89
8	Auswirkung der Planung	90
8.1	Verträglichkeit auf bereits bestehende Nutzungen des Einzelhandels	90



8.1.1	Planungsbindungen / Einzelhandelskonzept der Stadt Fehmarn	90
8.1.2	Bewertung	91
8.2	Schallemissionen und -immissionen	92
8.3	Klimaschutz	94
8.4	Verkehr - Verträglichkeit	94
8.5	Ver- und Entsorgung	95
8.5.1	Gas- und Stromversorgung	95
8.5.2	Wasserversorgung und -entsorgung	95
8.5.3	Abfallbeseitigung	96
8.5.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz	96
8.6	Bodenordnende Maßnahmen	97
8.7	Kosten und Finanzierung	98
9	Billigung der Begründung	99
10	Verwendete Gutachten	100
11	Rechtsgrundlagen	101



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Kontext - Geltungsbereich (rot) - zum Ortsteil Burg a. F. (© Google)	11
Abbildung 2: Geltungsbereich (rot), der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 (© Google)	12
Abbildung 3: Bestandssituation (offene Bauweise) innerhalb des Geltungsbereiches (© Google)	16
Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (Stand 2010)	20
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan - Planungsraum II (Stand 2004)	22
Abbildung 6: Ausschnitt F-Plan (Burg a. F.-West) der Stadt Fehmarn (Stand 2013)	22
Abbildung 7: Derzeit gültiger B-Plan Nr. 60 (2011) mit Geltungsbereich der 2. Änderung (rot)	25
Abbildung 8: Flächenkonzept gepl. Nutzungen (Architekturbüro Nickel)	30
Abbildung 9: Visualisierung DM und ALDI mit Blick von SW nach NO (Architekturbüro Nickel)	32
Abbildung 10: Visualisierung Front EDEKA mit Blick von NW nach SO (Architekturbüro Nickel)	32
Abbildung 11: 52. F-Planänderung der Stadt Fehmarn - Parallelverfahren	34
Abbildung 12: Realsituation - Biotop- und Nutzungstypen	46
Abbildung 13: Lage externe Kompensationsfläche – Flurst. 36, Flur 3, Gem. Albertsdorf (hellgrün)	59

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Derzeitige Realsituation (Biotop- und Nutzungstypen) im Geltungsbereich	47
Tabelle 2: Bereits planungsrechtlich zulässige Nutzungen im Geltungsbereich	48
Tabelle 3: Geplante Nutzung im Rahmen der Bauleitplanung	50
Tabelle 4: Geplante Nutzung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60	64

1. Einführung

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 umfasst den westlichen Siedlungsrand von Burg auf Fehmarn. Burg a. F. ist der zentrale Ortsteil der Insel mit Sitz der Verwaltung der Stadt Fehmarn und befindet sich im Südosten der Ostseeinsel im Kreis Ostholstein, in Schleswig-Holstein.

Burg a. F. liegt an der im Westen verlaufenden Bundesstraße B 207 (E47), sowie der Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden. Der weitere Siedlungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche, sowie den kleineren Ortsteilen Blieschendorf, Neue Tiefe, Sahrensdorf, Vitzdorf und Niendorf (vgl. Abb. 1). Im Süden befindet sich der Hafen „Burgstaaken“, der über den „Burger Binnensee“ einen Zugang zur „Lübecker Bucht“ bietet.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 (vgl. Abb. 2) grenzt im Süden an den Landkirchener Weg (Landesstraße [L 209]), im Westen an die Gertrudenthaler Straße, im Norden an den Ehlers Kamp und im Osten an die vorhandene Siedlungsstruktur des Gewerbegebietes von Burg a. F.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 13/13, 13/27, 13/32, 13/44, 13/51, 13/53, 13/54, 13/58, 13/72, 13/73, 13/77, 13/78, 13/88, 13/91, 13/97, 14/8, 17/6, 17/9, 228, 259, 260, 261, 262 und 20/300 der Flur 8 der Gemarkung Burg a. F. (Gem.-Nummer: 14025), der Stadt Fehmarn und hat eine Gesamtfläche von rund 3,4 ha.



Abbildung 1: Räumlicher Kontext - Geltungsbereich (rot) - zum Ortsteil Burg a. F. (© Google)



Abbildung 2: Geltungsbereich (rot), der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 (© Google)

Die Lage im Raum und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs sind den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um den heutigen Anforderungen an die allgemeine Wettbewerbsverschärfung und den Markterfordernissen gerecht zu werden, planen die in den Baugebieten ansässigen Betreiber der Märkte ALDI und EDEKA einen Neubau der Verkaufsgebäude i. V. m. einer geringfügigen Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen. Warendruck, begrenzte Lagerkapazitäten und gestiegene Kundenbedürfnisse erfordern eine Anpassung der Märkte in ihrer räumlichen Gestaltung und Organisation.

Zur Neupositionierung und langfristigen Sicherung der Standorte, beabsichtigen ALDI und EDEKA mit ihren Märkten, die örtliche und überregionale Kaufkraft auf der Insel Fehmarn zu halten. Ergänzend ist hierfür die Ansiedlung eines eigenständigen Drogeriefachmarktes (DM) zur Erweiterung und Stärkung des bestehenden Verbundes geplant und erforderlich.

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 der Stadt Fehmarn soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Entwicklung hin zu einem wettbewerbsfähigen und zukunftsorientierten Einzelhandelsverbund am Sonderstandort Burg-West geschaffen werden.

Das Baugebiet soll im Rahmen der Bauleitplanung dahingehend angepasst werden, dass eine marktgerechte und kundenorientierte Erweiterung der Verkaufsfläche, eine



geschlossene und kompaktere Anordnung und Ausrichtung der Gebäude und die Umgestaltung der Stellplatzanlage realisiert werden können.

Durch die erforderlichen Veränderungen der ansässigen Märkte und der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes, sind folgende Punkte im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und zu prüfen.

- Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und der Sortimentsanpassung in Bezug auf die Vorgaben des Landes und auf die Wettbewerbsstrukturen der im Fehmaraner Stadtgebiet befindlichen Einzelhandelsmärkte und -betriebe.
- Überbauung des vorhandenen Löschwasserteiches i. V. m. Regenrückhaltebecken. In diesem Zusammenhang sind die Abführung und ggf. Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers, sowie die Sicherstellung der Versorgung mit Löschwasser und die Einhaltung der Vorgaben des Brandschutzes zu klären.
- Veränderung der Verkehrszahlen und -ströme aufgrund des zusätzlichen Kunden- und Lieferverkehrs und die damit in Verbindung stehenden Auswirkungen auf die angrenzende Verkehrssituation (Landkirchener Weg [L209], Gertrudenthaler Straße und Ehlers Kamp).
- Mögliche Einwirkungen von Emissionen auf die angrenzenden Gebiete des Geltungsbereiches der Bauleitplanung aufgrund der Ergänzung, Änderung und Neuordnung der zulässigen Nutzungen.

Durch die Berücksichtigung der oben genannten Punkte, gewährleistet die Stadt Fehmarn eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Weiterentwicklung und Neuansiedlung des Einzelhandels im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60.



2 Ausgangssituation

2.1 Städtebauliche Einbindung des Geltungsbereiches

Von der Bundesstraße B 207 kommend, prägt das Nahversorgungszentrum ALDI/EDEKA, zusammen mit dem Sondergebiet „Zukunftspark“ und weiteren Gewerbe- und Einzelhandelsstandorten, die westliche Eingangssituation von Burg a. F.

Im weiteren Verlauf des Landkirchener Weges befinden sich nördlich und südlich weitere Verkaufsmärkte diverser Einzelhandelsketten und des Grenzhandels, wie auch vereinzelt Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Eine stärkere Mischung von gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung beginnt auf Höhe des Abzweiges zur Industriestraße.

Der Gewerbe- und Einzelhandelsstadort Burg-West dient, gemäß Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fehmarn [1] (Stand: 2017), der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung und aufgrund der Lage und Anbindung auch der restlichen Insel, dem Tourismus, sowie dem Festland.

Das Zentrum der Burger Innenstadt verfügt derzeit über einen weiteren Verbrauchermarkt (EDEKA). Weitere Verbrauchermärkte, an den Ortseingängen von Burg existieren nicht. Discounter befinden sich drei weitere auf der Insel, davon zwei im räumlichen Zusammenhang zur Bauleitplanung und einer im Ortsteil Petersdorf. Desweiteren verfügt die gesamte Insel derzeit über einen Drogeriemarkt.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die städtebaulichen Festsetzungen der Baugebiete des B-Plans Nr. 60 (Stand: 2011) definieren derzeit Art und Maß der baulichen Nutzung. Über diese wird eine verträgliche Eingliederung von Baukörpern in den angrenzenden Siedlungskontext und die Entwicklung von Handel und Gewerbe ermöglicht. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 sind bereits vollständig erschlossen und weitestgehend bebaut.

Die bauliche Hauptnutzung innerhalb der Sondergebiete (SO-Einkaufszentrum 2 und 2 a), im Geltungsbereich der 2. Änderung, wird derzeit über die Einzelhandelsmärkte ADLI und EDEKA mit einem separaten Getränkemarkt, der dem EDEKA-Markt zuzuordnen ist, bestimmt. Die Flächen der Gewerbegebiete (GE) im Westen und Osten des Geltungsbereiches werden derzeit durch das Verlagshaus des „Fehmarnschen Tageblatts“ und den Surfshop „Windsport Fehmarn“ sowie einem Bestattungsinstitut genutzt. (vgl. Abb. 3).

Die Gebäudeflächen der Bestandsmärkte, zzgl. der Verkaufsflächen innerhalb der SO-Gebiete 2 und 2 a, sowie die den Hauptnutzungen zuzuordnenden Nebenanlagen für Stellplätze, gliedern sich wie folgt:



- EDEKA-Hauptmarkt (Grundfläche: 2.240 m² davon 1.400 m² Verkaufsfläche) mit 65 Stellplätzen;
- EDEKA-Getränkemarkt (Grundfläche: 670 m² davon 510 m² Verkaufsfläche) mit 60 Stellplätzen;
- ALDI-Markt (Grundfläche: 1.670 m² davon 1.050 m² Verkaufsfläche) mit 155 Stellplätzen;
- Kleinere Nebengebäude (Grundfläche: 60 m²)

sowie innerhalb der restlichen GE-Gebiete in:

- Windsurfshop (Grundfläche: 400 m²) mit 18 Stellplätzen;
- Fehmarnsches Tageblatt (Grundfläche: 620 m²) mit 7 Stellplätzen;
- Bestattungsinstitut (Grundfläche: 1.100 m²) ohne zuordenbare Stellplätze;
- Kleinere Nebengebäude (Grundfläche: 150 m²).

Die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans werden ganz im Osten als Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken genutzt oder unterliegen einer intensiven Pflege als private Grünfläche, sowie Verkehrsbegleitgrün mit vereinzeltem Gehölzbestand.



Abbildung 3: Bestandssituation (offene Bauweise) innerhalb des Geltungsbereiches (© Google)



2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehr

Der Einzelhandelsstandort innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 wird derzeit indirekt über den Landkirchener Weg (L209) im Süden, sowie direkt über die Gertrudenthaler Straße im Westen und den Ehlers Kamps im Norden verkehrlich erschlossen. Die Erreichbarkeit des überwiegend für PKW-Kunden orientierten Standortes, ist darüber hinaus durch das Liniennetz des ÖPNV, sowie Rad- und Fußwege gewährleistet.

Die Befahrbarkeit erfolgt für den motorisierten Individualverkehr und die Ver- und Entsorgung vom Kreisverkehr im Südwesten des Baugebietes über Zu- und Ausfahrten der Gertrudenthaler Straße und des Ehlers Kamp. Fußgänger und Radfahrer erreichen den Geltungsbereich zusätzlich über Zugänge vom Landkirchener Weg und vom Ehlers Kamp. Eine Trennung von Besucher- und Lieferverkehr findet derzeit nicht statt (vgl. Abb. 3).

Über den Landkirchener Weg (L 209) wird der Geltungsbereich im weiteren Verlauf mit dem Ortszentrum im Osten sowie über den Kreisverkehr mit der Bundesstraße B 207 (E 47) im Westen verbunden. Weitere Teile der Insel und das Festland sind über die Bahnlinie Lübeck-Puttgarden und das weiterführende Verkehrsnetz angebunden.

2.3.2 Technische Infrastruktur

Bezüglich der technischen Infrastruktur ist der Geltungsbereich bereits vollständig erschlossen. Ergänzungen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung auf Ebene der Baugenehmigung zu erstellen.

2.4 Natur, Landschaft und Umwelt

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage eines Einzelhandels- und Gewerbegebietsstandortes in Burg a. F. Die Flächen für das geplante Vorhaben sind fast vollständig mit den genannten baulichen Anlagen des Einzelhandels und deren Nebenlagen bebaut und als Stellplatzfläche versiegelt (vgl. Kap. 2.2). Es sind in erster Linie Biotope von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt vorzufinden.

Ein künstlich angelegtes Becken in Form eines technischen Feuerlöschteiches, gekoppelt mit Regenrückhaltebecken, befindet sich im Osten des Geltungsbereiches.

Bei den unversiegelten Randbereichen, sowie einzelne Teilflächen, handelt es sich um Verkehrsbegleitgrün oder sonstige intensiv gepflegte Grünflächen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Gehölzbestand mit vereinzelten Großbäumen.



Es sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG vorhanden.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile oder Flächen mit einer einstweiligen Sicherung kommen im räumlichen Zusammenhang zum Planungsgebiet nicht vor.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Naturparken, Naturerlebnisräumen, Biotopverbundsystemen.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (1633-491), mit Teilen des FFH-Schutzgebietes (1533-301) „Staberhuk“, ist die „Östliche Kieler Bucht“. Beeinträchtigungen der Natura-2000 Gebiete können, aufgrund der Entfernung (rund 2,5 km Luftlinie), ausgeschlossen werden.



3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die bestehenden Märkte werden bei einer Umsetzung der Planung modernisiert und geringfügig erweitert. Darüber hinaus soll das Angebot im Rahmen der Marktanpassung um einen Drogeriefachmarkt ergänzt werden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den Maßstäben der im räumlichen Zusammenhang vorhandenen Nutzungen und des bestehenden B-Plans Nr. 60.

Wie Kap. 2.2 bereits erläutert, sind durch die geplanten Nutzungen, in Bezug auf die vorhandene Bebauung und den Versiegelungsgrad, keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die Baugebiete innerhalb der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 sind im Bestand fast vollständig bebaut und versiegelt.

Art und Maß der bereits zulässigen baulichen Nutzung sind innerhalb der zu überplanenden Baugebiete des B-Plans Nr. 60 wie folgt festgesetzt (vgl. Abb. 7).

- 10.650 m² Sonstiges Sondergebiet (SO 2) - Einkaufszentrum - gem. § 11 BauNVO (südlich): GRZ von 0,6; I Vollgeschoss;
- 8.050 m² Sonstiges Sondergebiet (SO 2 a) - Einkaufszentrum - gem. § 11 BauNVO (nördlich): GRZ von 0,8; II Vollgeschosse;
- 9.870 m² Gewerbegebiete GE gem. § 8 BauNVO: GRZ von 0,6; II Vollgeschosse.

Zur maximalen Höhe von baulichen Anlagen existieren keine Festsetzungen.

Weiterhin festgesetzt wurden:

- Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB;
- Eine Grünfläche i.V.m. Wasserfläche - Feuerlöschteich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15;
- Eine Grünfläche i.V.m. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. 25 b BauGB;
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (innerhalb des GE).

3.2 Landesentwicklungsplan (Stand 2010)

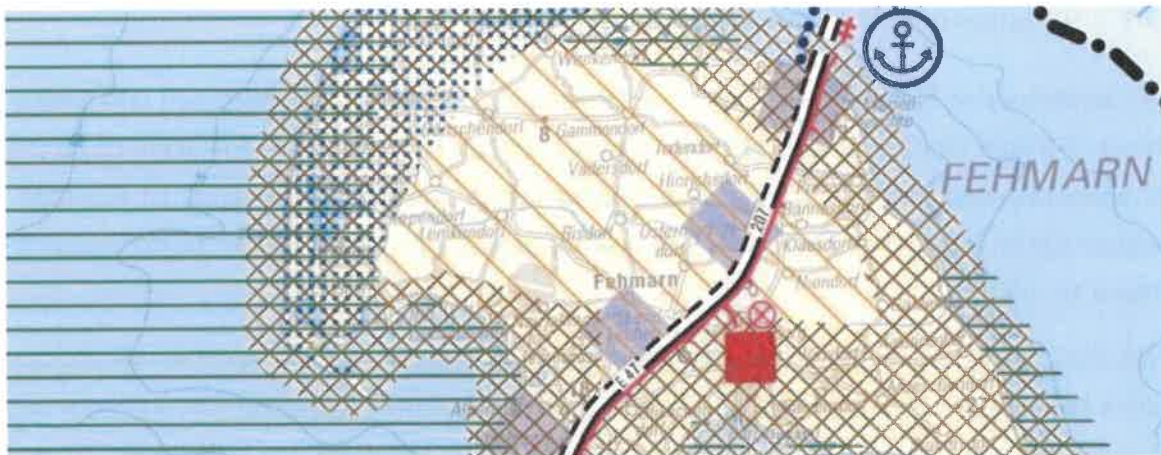


Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (Stand 2010)

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Schleswig-Holstein wird die Insel Fehmarn als ländlicher Raum und in den Küstenregionen als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Burg a. F., gemäß LEP 2010 dem einzigen Unterzentrum der Insel. Das nächstgelegene Unterzentrum - Heiligenhafen - befindet sich rund 16 km entfernt.

Weiterhin gibt der LEP 2010 in Kapitel 2 „Grundsätze und Ziele der Raumordnung“ vor. Fünf Gebote¹ sind in Bezug auf den Einzelhandel und dessen Entwicklungsrahmen als Ziele definiert. Im Folgenden werden die relevanten Aussagen für die geplante Anpassung des Verkaufsverbundes am Standort Burg-West aufgeführt.

3.2.1 Zentralitätsgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen. Dies gilt auch für kleinere Ladeneinheiten im räumlich funktionalen Verbund bei Erreichen der Großflächigkeit und Überschreitung der örtlichen Versorgungsfunktion.

3.2.2 Beeinträchtigungsgebot

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren (Ortszentrum von Burg a. F. und SKY-Markt [B-Plan Nr. 56 der Stadt Fehmarn]) zu vermeiden.

¹ Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (S. 53 ff.; Stand: Oktober 2010, Kiel)



3.2.3 Kongruenzgebot

Art und Umfang von Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung von Burg a. F. entsprechen. Gemäß LEP 2010 sind bei Unterzentren mit bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich der Einzelhandelseinrichtung, Einkaufszentren und sonstigen Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs, bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig. Bei der Betrachtung des Kongruenzgebotes zu der geplanten Anpassung des Einzelhandelszentrums ist die Gesamteinwohnerzahl der Insel, die Funktion als Tourismusstandort und die derzeitige Versorgungsfunktion von Gebieten des Festlandes zu berücksichtigen.

3.2.4 Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit Nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Burg a. F. zulässig.

3.2.5 Städtebauliches Integrationsgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich von Burg a. F. zulässig.

3.3 Stellungnahme der Landesplanung

Die Vorgaben der Raumordnung i. V. m. den Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstandorte in Burg a. F. wurden im Vorfeld mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (MILIG) – Abteilung Landesplanung und Ländliche Räume, Referat Koordinierung von Raumansprüchen und sektoralen Fachpolitiken, Rechtsangelegenheiten der Raumordnung – im Rahmen eines informellen Gespräches abgestimmt.

In der abschließenden Stellungnahme des Landes, mit Schreiben vom 09.11.2017, wurde konstatiert, dass bei Berücksichtigung der folgenden raumordnerisch vertretbaren Verkaufsflächenkorridore (VK) die Vorgaben des Landes eingehalten werden:

- ALDI: Realisierung des neuen Ladenkonzepts auf 1.270 m² VK;
- EDEKA inkl. separatem Getränkemarkt: Realisierung der Planung auf bis zu 2.800 m² VK (2.300 m² Verbrauchermarkt + 500 m² Getränkemarkt);
- Drogeriemarkt DM: Planung mit maximal 750 m² VK.

Aussagen zu den weiteren Planungen im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 wurden nicht gemacht.

Die o.g. Stellungnahme ist in der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

3.4 Regionalplan – Planungsraum II (Stand 2004)



Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan - Planungsraum II (Stand 2004)

Der Regionalplan für den Planungsraum II (Schleswig-Holstein Ost) des Landes Schleswig-Holstein (Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein) Gesamtfortschreibung 2004, trifft hinsichtlich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 folgende planungsrelevante Aussagen:

„Das Stadtgebiet wird als Unterzentrum eingestuft. Die gesamte Insel ist ländlicher Raum, der Küstenbereich ist Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“.

Der Geltungsbereich liegt gemäß Aussagen des Regionalplans innerhalb des baulichen Zusammenhangs des Unterzentrums Burg a. F. (vgl. Abb. 5). Aussagen zur Entwicklung von Einzelhandelsvorhaben in Bezug auf die Stadt Fehmarn trifft der Regionalplan nicht.

3.5 Flächennutzungsplan



Abbildung 6: Ausschnitt F-Plan (Burg a. F.-West) der Stadt Fehmarn (Stand 2013)



Die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Fehmarn wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn am 22.05.2008 beschlossen, am 21.05.2013 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt (Az. IV 263-512. 111-55.46) und am 26.07.2013 rechtswirksam.

In den Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung des F-Plans gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauGB sind die Flächen, innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60, wie folgt ausgewiesen (vgl. Abb. 6):

- Sondergebietsflächen (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO;
- gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO;
- Fläche für den überörtlichen Verkehr und die überörtlichen Verkehrszüge gem. § 5 Abs. 2, Nr. 3 BauGB.

In der Begründung zum F-Plan der Stadt Fehmarn werden die Ziele des LEP 2010 unmittelbar umgesetzt und die Zulässigkeit für großflächigen Einzelhandel auf das Unterzentrum Burg a. F. begrenzt. Art und Umfang müssen der zentralörtlichen Bedeutung entsprechen (Kongruenzgebot: vgl. Kap. 3.2.3)

Darüber hinaus ist für den Einzelhandelsstandort Burg-West am Landkirchener Weg die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen².

Aussagen zu den Gewerbeflächen, die insbesondere die vorliegende Planung betreffen, sind im F-Plan der Stadt Fehmarn nicht zu finden.

3.6 Aussagen des bestehenden B-Plans Nr. 60

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60, besteht seit 2011 der rechtskräftige B-Plan Nr. 60 der Stadt Fehmarn (vgl. Abb. 7). Der B-Plan weist folgende Flächenfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB aus:

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO;
- Sonstiges Sondergebiet 2 und 2 a (SO „Einkaufszentrum“) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO;
- Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB;
- Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Öffentliche Grünfläche i. V. m. Wasserfläche - Feuerlöschteich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15;

² vgl. Begründung zum F-Plan der Stadt Fehmarn (S. 57)



- Grünfläche i. V. m. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässer gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. 25 b BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Die Baugebiete werden derzeit für den großflächigen Einzelhandel, sowie für Gewerbe genutzt. Auf Grundlage des bestehenden B-Plans Nr. 60 ist im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 derzeit planungsrechtlich zulässig:

- Möglichkeit zur Bebauung von 5.922 m² innerhalb der GE, 8.520 m² im SO 2 und 4.830 m² im SO 2 a;
- Nebenanlagen und Stellflächen von einer GRZ von bis zu 0,8 im Verhältnis zur Größe der Baugebiete GE, SO 2 und SO 2 a;
- Errichtung von Baukörpern in abweichender Bauweise (a) mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände;
- I Vollgeschoss im SO 2 und II Vollgeschosse im SO 2 a und im GE, keine Einschränkung der Gebäudehöhe;
- Flexible Gestaltung der Baukörper, da sich die Baugrenzen und -fenster an den Baugebietsgrenzen orientieren;
- Verkaufsflächen von max. 800 m² Fläche innerhalb der GE (in Abhängigkeit zum angebotenen Sortiment), 1.610 m² für einen Einzelhandelsbetrieb und 580 m² für einen Getränkemarkt im SO 2 sowie 1.100 m² für einen Einzelhandelsbetrieb und 100 m² für einen Verkaufsstand im SO 2 a;
- Innerhalb der GE sind nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit Waren des täglichen Bedarfs, mit zentrenrelevantem Sortiment auf einer Verkaufsfläche von mehr als 50 m², sowie Schank und Speisewirtschaften inkl. gastronomischer Einrichtungen (Imbissstände);
- Innerhalb der GE sind ausnahmsweise zulässig: Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche mit Waren des Grenzhandels (inkl. 50 m² Randsortiment Drogerie, Kosmetik und Reisebedarf), mit Waren aus dem nicht zentrenrelevanten Sortiment (außer auf einer untergeordneten Fläche von 15 % der Verkaufsfläche), mit Waren (auch zentrenrelevant), welche auf dem Grundstück produziert werden, auf 15 % Verkaufsfläche;
- Innerhalb des SO2 und des SO2a sind Schank- und Speisewirtschaften inkl. gastronomischer Einrichtungen (Imbissstände) nicht zulässig.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Teilüberplanung des bestehenden B-Plans Nr. 60 der Stadt Fehmarn (vgl. Abb. 7).

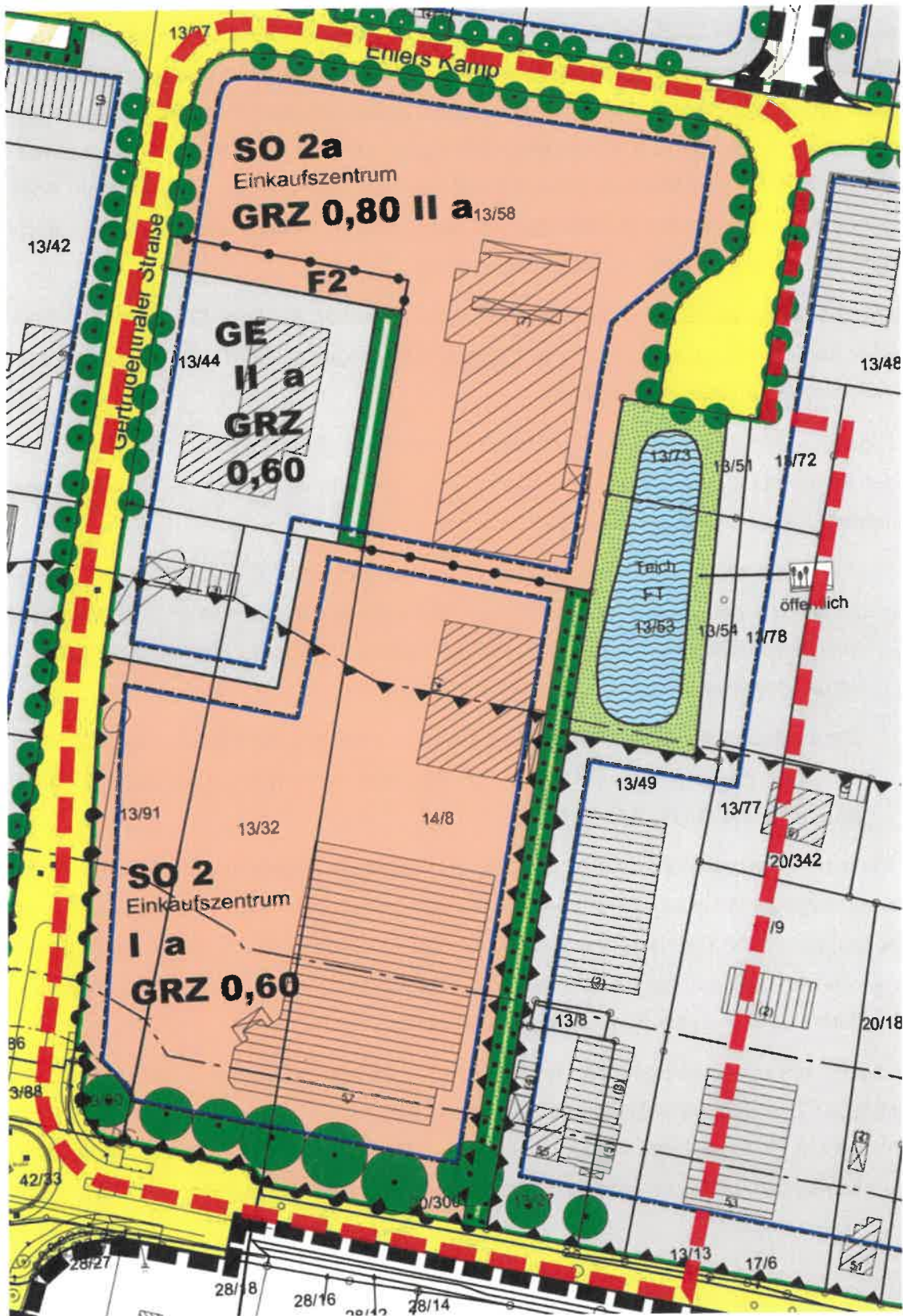


Abbildung 7: Derzeit gültiger B-Plan Nr. 60 (2011) mit Geltungsbereich der 2. Änderung (rot)



3.7 Einzelhandelskonzept der Stadt Fehmarn von 2017

Die Stadt Fehmarn hat im Jahr 2017 die Fortschreibung des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2009, sowie der Fehmaraner Sortimentsliste nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente unter Beachtung der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung beschlossen. In dem von der CIMA³ erarbeiteten Konzept [1] wurde der auf PKW-Kunden orientierte Sonderstandort Burg-West als zentrenrelevanter Standort für großflächigen Einzelhandel, welcher aufgrund seiner Anbindung über seine Funktion als Einzelhandelsstandort für den weiteren Bereich von Burg a. F. auch überörtliche Kaufkraft bindet, gesondert thematisiert.

Hintergrund der gesonderten Betrachtung war unter anderem, dass der Standort Burg-West in keiner Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen in der Burger Innenstadt stehen soll, sondern in dessen Ergänzung.

Die folgenden Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sind für die Betrachtung der vorliegenden Bauleitplanung des Sonderstandortes Burg-West, in Bezug auf die Entwicklungen des Einzelhandels der Burger Innenstadt, von Relevanz:

„Die Innenstadt von Fehmarn genießt Entwicklungspriorität. [...] Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittel, Drogerieartikel etc.) sollte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt etabliert werden, sofern geeignete Flächen zur Verfügung stehen.“

„Grundsätzlich ist bei Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Burg nicht gefährdet wird. [...]“

Die Gutachter konstatierten, dass in zukünftigen Planungen einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzusteuern ist und ein Verdrängungswettbewerb zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches der Burger Innenstadt verhindert werden sollte. Basis für die Erhebungen war eine detaillierte Bestandserfassung und -bewertung, aus der Ziele für die zukünftige Entwicklung des Standortes Burg-West definiert wurden.

Darüber hinaus wurde die Sortimentsliste des zentrenrelevanten Sortiments für Fehmarn fortgeschrieben und angepasst (Fehmaraner Sortimentsliste). Die Sortimente dieser Liste, begründet durch die Fehmaraner Angebotsstruktur, definieren die Kernsortimente des strukturprägenden Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fehmarn.

³ CIMA Beratung und Management - Standort Lübeck



Folgende Maßnahmen lassen sich aus dem Einzelhandelskonzept für die vorliegende Bauleitplanung ableiten und sind zu berücksichtigen:

- Sicherung des Standortes Burg-West;
- Optimierung und Modernisierung des Bestandes;
- Neuansiedlungen von großflächigem Einzelhandel nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortiment als Kernsortiment möglich;
- Keine Schwächung der Burger Innenstadt;
- Übertragung der Aussagen des Einzelhandelskonzeptes (u.a. Fehmaraner Sortimentsliste) im Rahmen der Bauleitplanung.



4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60, i. V. m. der 52. F-Planänderung, verfolgt die Stadt Fehmarn das Planungsziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Weiterentwicklung und Neuansiedlung des großflächigen Einzelhandels und des Gewerbes im Geltungsbereich der Bauleitplanung zu gewährleisten. Aus diesem Grund hat der Bau- und Umweltausschuss am 28.11.2017 einen Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 der Stadt Fehmarn im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Am 13.06.2019 erfolgte die Umstellung zum qualifizierten Verfahren nach § 10 BauGB

Ziel der Aufstellung der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Einkaufszentrums zu schaffen. Diese beinhalten die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und die Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden auf der Insel Fehmarn. Es werden folgende Ausweisungen angestrebt:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| ▪ Sondergebiet (SO-Einkaufszentrum) | ca. 24.050 m ² ; |
| ▪ Gewerbegebiet (GE) | ca. 7.000 m ² ; |
| ▪ Verkehrsflächen | ca. 3.220 m ² ; |
| ▪ Gesamt: | ca. 34.270 m². |

Um eine verträgliche Einbindung der geplanten baulichen Nutzungen in die städtebauliche Situation zu gewährleisten, werden über entsprechende Festsetzungen im B-Plan Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die bauliche Dichte, den vorhandenen städtebaulichen Strukturen und Anforderungen angepasst.

Die Art der baulichen Nutzung wird, wie im Vorgängerplan, als sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum - gemäß § 11 BauNVO und Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das neue Sonstige Sondergebiet - Einkaufszentrum- wird dabei aufgrund der geplanten Nutzung, aus den Baugebieten SO 2 und SO 2 a zusammengelegt.

Vorgesehen sind zwei neue Gebäudekomplexe der Nahversorgungsmärkte (ALDI - und EDEKA-Markt inkl. Getränkemarkt) und ein Drogeriemarkt (DM), die jeweils Waren des täglichen Bedarfs mit dem Schwerpunkt auf Lebensmitteln und Drogeriewaren anbieten. Bei der Erweiterung des EDEKA-Marktes wird der derzeitig baulich separate Getränkemarkt integriert. Ein Backshop ist im neuen Marktkonzept auch vorgesehen. Innerhalb des Gewerbegebietes ist vorgesehen den Bestand des Fehmarnschen Tageblattes und des Surfshops zu berücksichtigen (vgl. Abb. 8). Im Zuge der Umsetzung der Planung im Sondergebiet sollen



alle Bestandsgebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen zurückgebaut werden.

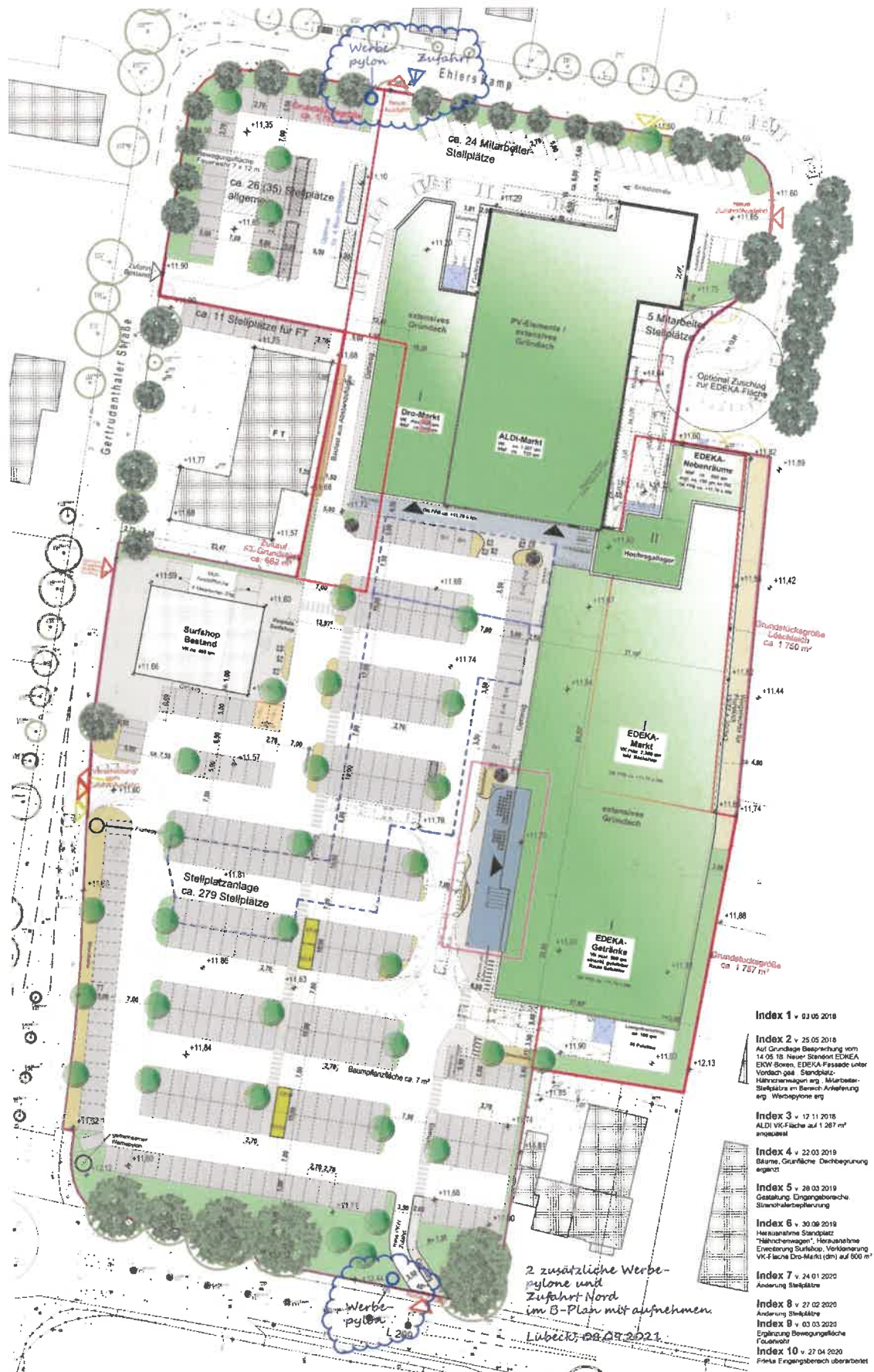


Abbildung 8: Flächenkonzept gepl. Nutzungen (Architekturbüro Nickel)



Mit detaillierten Festsetzungen zum Nutzungskatalog und den Verkaufsflächen wird den Anforderungen an das Einzelhandelskonzeptes der Stadt Fehmarn [1] entsprechend den Ausführungen zur Bauleitplanung (vgl. Kap. 3.7) und den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung (vgl. Kap. 3.3) Rechnung getragen.

Folgende nahversorgungsrelevante Sortimente werden, gem. Fehmaraner Sortimentsliste, als zulässiges Hauptsortiment der zukünftigen Märkte festgesetzt:

- Nahrungs-, Genussmittel und Reformwaren;
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel);
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken);
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen;
- Zeitungen und Zeitschriften.

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind zum Schutz des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fehmarn im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 als Hauptsortimente auszuschließen:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel;
- Bekleidung, Wäsche;
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör);
- Sportbekleidung und -schuhe;
- Schuhe;
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätshäuser);
- Bücher;
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf;
- Spielwaren;
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat;
- Unterhaltungselektronik;
- Foto und Zubehör;
- Optische und akustische Artikel;
- Uhren, Schmuck;
- Lederwaren, Koffer und Taschen;
- Musikalien, Musikinstrumente;
- Fahrräder und Zubehör;
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör;
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze).

Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann. Dieses ist auf Ebene des Bauantrages darzulegen.

Eigenständige Schank- und Speisewirtschaften, sowie weitere gastronomische Einrichtungen, wie Imbissstände, sind ebenfalls zum Schutz und zur Stärkung des Ortszentrums der Stadt Fehmarn für eine gastronomische Diversität nicht zulässig.

Mit den geplanten Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird, durch Verzicht auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Grenzhandelsbetrieben, ein Beitrag geleistet, um negative Entwicklungen im Sinne von Kapitel 2.8 Ziffer 11 LEP 2010 auszuschließen.



Abbildung 9: Visualisierung DM und ALDI mit Blick von SW nach NO (Architekturbüro Nickel)



Abbildung 10: Visualisierung Front EDEKA mit Blick von NW nach SO (Architekturbüro Nickel)

Die Gestaltungsregelungen und die Festsetzung zu Maß und Art der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an den Vorgängerplan formuliert und ergänzt. Sie dienen der Einfügung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild der Stadt Fehmarn/Ortsteil Burg. Der



Eingangsbereich der Märkte im Sondergebiet wird als Blickfang und zur Orientierung gestaltet (vgl. Abb. 9 und 10).

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht, bestimmt und begrenzt, zusammen mit der festgesetzten Grundfläche und der Grundflächenzahl, die Platzierung der vorgesehenen Baukörper der Einzelhandelsmärkte innerhalb des Sondergebietes und die Sicherung des Bestandes innerhalb der Gewerbegebiete.

Die festgesetzte Eingeschossigkeit kombiniert mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe, dient der Einfügung der Gebäude in die repräsentative Eingangssituation von Burg a. F. Ausnahme bildet hier eine zweigeschossige Bauweise für Aufbauten des EDEKA-Marktes und die Übernahme der Zweigeschossigkeit aus dem Vorgängerplan für die Gewerbegebiete.

Die Platzierung der Baukörper auf den Baugrundstücken wird durch ein kompakt gestaltetes Baufenster innerhalb des Sondergebiets vorgegeben Innerhalb der Gewerbegebiete werden die Baufenster des B-Plans Nr. 60 übernommen oder an bestehende Gebäudegrundflächen angepasst. Die Stellplätze des ALDI-, EDEKA- und Drogeriemarktes (DM), sowie des Surfschops, werden als Sammelstellplatzanlage mit Zu- und Ausfahrten von der Gertrudenthaler Straße und dem Ehlers Kamp, sowie einer Zufahrt vom Landkirchener Weg angelegt. Die zugehörigen Straßenräume werden durch, als zu erhalten festgesetzte Grünflächen mit Gehölzbeständen, abgeschirmt. Die weiteren Stellplätze der Gewerbegebiete werden aufgrund der heterogenen Nutzung nicht räumlich zugeordnet.

Um eine kompaktere Gestaltung und Ausprägung der zukünftigen Baukörper zu ermöglichen ist es notwendig, die vorhandene Anlage des Feuerlöschteichs/Regenrückhaltebeckens zu überbauen und unterirdisch, in entsprechenden Speichern oder Zisternen anzulegen.

4.2 Planungsalternativen

Aufgrund des übergeordneten Planungsziels der Nachverdichtung bzw. der Umstrukturierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes ergeben sich keine Planungsalternativen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß dem § 8 Abs. 2 BauGB ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Zur Realisierung des Einkaufszentrums und zur Integration der Planung in die übergeordnete städtebauliche Entwicklung, wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung im Parallelverfahren die Ausweisung zweier Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ (SO)“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO (rund 4.650 m²), sowie einer gewerblichen Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (ca. 1.250 m²), angestrebt.

Dabei ist vorgesehen, im Rahmen der 52. Änderung des F-Plans der Stadt Fehmarn (vgl. Abb. 11), die Gewerbe- und Sondergebietsflächen in den bereits bestehenden Zusammenhang der angrenzenden Flächenausweisungen einzugliedern, sodass sich die 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 aus dem F-Plan der Stadt Fehmarn entwickeln kann.

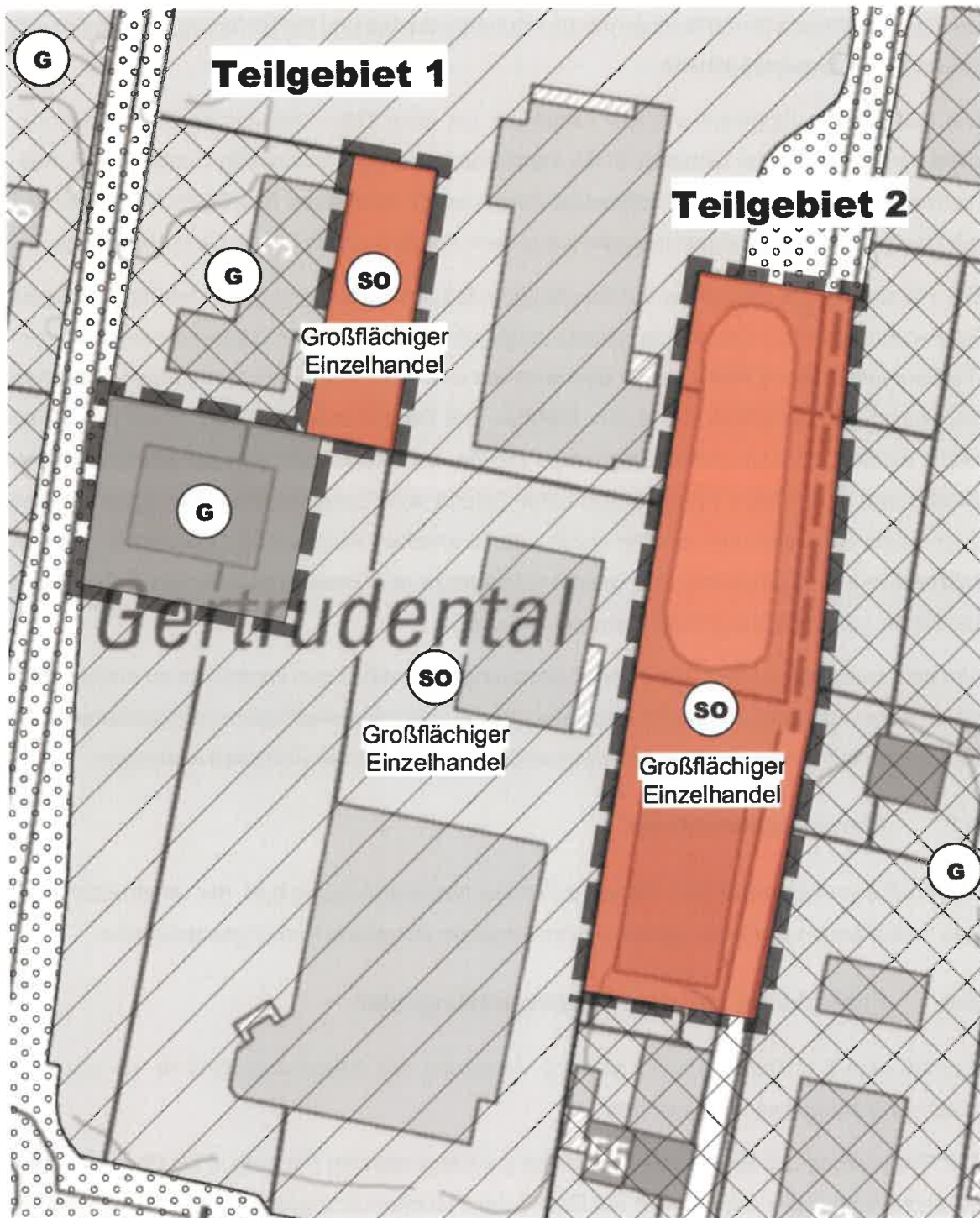


Abbildung 11: 52. F-Planänderung der Stadt Fehmarn - Parallelverfahren



5 Inhalt der Planung

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der zulässigen Nutzungen. Hierbei sollen die Arten der Gebietstypen des Vorgängerplans erhalten bleiben. Es handelt sich dabei um die Typen:

- Sonstiges Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum“ gem. § 11 BauNVO zur Unterbringung von großflächigem Einzelhandel, mit Waren des täglichen Bedarfs aus dem nahversorgungsrelevanten Sortiment;
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO für den Surfshop und das Fehmarnsche Tageblatt sowie das östlich angrenzende Gewerbegebiet.

Auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 3.6) werden die textlichen Festsetzungen zum Sortiment des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ angepasst. Dieses dient dazu, dass der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fehmarn nicht durch konkurrierende, zentrenrelevante Sortimente geschwächt wird.

Die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet werden dabei auf insgesamt max. 4.670 m² beschränkt. Hiervon entfallen 10 % auf das zentrenrelevante Sortiment, gemäß der Fehmaraner Sortimentsliste (vgl. Kap. 4.1).

Weiterhin wird festgesetzt, dass die 2.300 m² Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes einen Backshop einschließen. Ausgeschlossen werden hingegen eigenständige Schank- und Speisebetriebe, sowie weitere gastronomische Einrichtungen. Der Ausschluss dieser Nutzung dient dazu, das Planungsziel - Erneuerung und qualitative Verbesserung der ansässigen Einzelhandelsbetriebe - zu erreichen, ohne neue Nutzungen zuzulassen.

Die Gewerbegebiete dienen zukünftig, neben der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, auch der Unterbringung von:

- Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Fehmaraner Sortimentsliste (vgl. Kap. 4.1), die in einer Größenordnung von weniger als 10% der Verkaufsfläche angeboten werden;
- Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten mit bis zu 800 m² VK und einem zentrenrelevanten Randsortiment von max. 10% der Verkaufsfläche.

Grenzhandel wird, zur Sicherung des Einzelhandels der Bürger Innenstadt in Gewerbegebieten ausgeschlossen.



Um eine kompaktere Gestaltung und Ausprägung der zukünftigen Baukörper zu ermöglichen ist es notwendig, die vorhandene Grünfläche mit Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken zurückzubauen bzw. zu überbauen und als unterirdisches Reservoir zur Regenrückhaltung und Vorhaltung von Feuerlöschwasser zu errichten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper, innerhalb der genannten Nutzungen, in den vorhandenen Siedlungskontext zu integrieren, wurde die Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der Baufelder im Bebauungsplan auf maximal zwei Vollgeschosse in den Gewerbegebieten und auf maximal ein Vollgeschoss im Sondergebiet als Höchstmaß begrenzt. Ausnahme im Sondergebiet bildet hier ein Teilbereich für die Nutzung als Hochregallager (vgl. Abb. 8), welcher gesondert zweigeschossig festgesetzt wird.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe, im Zusammenhang mit der Ausweisung von Baufeldern, wird die Kubatur der Baukörper hinreichend definiert. Das gestalterische Bild der Baugebiete erfährt hierdurch verbindliche Grundstrukturen.

Die max. zulässige Höhe je Hauptgebäude wird:

- auf 19,50 m über Normalhöhennull (NHN) innerhalb des Gewerbegebietes im Westen des Geltungsbereiches;
- auf 19,50 m ü. NHN innerhalb des Sondergebietes (SO) „Einkaufszentrum“;
- auf 21,00 m ü. NHN innerhalb des Bereiches für das geplante Hochregallager im SO-Gebiet,

festgesetzt.

Für das bestehende Gewerbegebiet, im Osten des Geltungsbereiches, werden die Vorgaben des B-Plans Nr. 60 der Stadt Fehmarn, zum Maß der baulichen Nutzung, nicht verändert.

Die mittlere Höhe der Geländeoberkante (GOK) innerhalb des Geltungsbereiches, liegt bei ca. 12,00 m ü. NHN. Die Bauhöhen orientieren sich dabei an dem überwiegend durch Einzelhandel und Gewerbe geprägten Siedlungskontext.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung zu ermöglichen, wird für die durch bauliche Anlagen überbaubare Fläche innerhalb der Gewerbegebiete (GE) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.



Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ (SO) lassen hinsichtlich der endgültigen Stellung und Größe des Bauvorhabens nur einen geringen Gestaltungsspielraum zu, womit innerhalb des Sondergebietes eine max. Grundfläche (GR) von 8.500 m² festgesetzt wird.

Nach Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten einschl. Stellplätze etc. wird eine Grundflächenzahl erreicht, die die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 überschreitet. Um die geplanten Gebäude, Stellplätze und private Verkehrsflächen realisieren zu können, ist aufgrund der damit verbundenen Versiegelung eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von 0,8 auf 0,9 erforderlich. Mit Blick auf das Minimierungsgebot werden trotzdem die zukünftig versiegelbaren Flächen auf das notwendige Maß beschränkt.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass das Sondergebiet bereits in der gegenwärtigen Nutzung fast vollständig bebaut und mit Stellplatzflächen versiegelt ist.

Die festgesetzte Dachbegrünung der neuen Gebäudeflächen innerhalb des Sondergebietes dient der Verminderung der Reflexionswärme, als Zwischenspeicher für Niederschlagswasser und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Überschreitung der Obergrenze nicht zu erwarten.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass unter Berücksichtigung der notwendigen Abstände ein variabler aber dennoch dem notwendigen Maß entsprechender Raum für die geplanten baulichen Nutzungen geschaffen wird.

Dabei wurde berücksichtigt, dass die Baugrenze außerhalb der Anbauverbotszone von 20 m außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (gem. § 29 StrWG), entlang der L 209 (Landkirchner Weg), liegt.

Die Bauweise der geplanten baulichen Anlagen im Sondergebiet wird analog zum B-Plan Nr. 60 weiterhin als abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da in der kompakten und flächensparenden Anordnung der neuen Baukörper Gebäudelängen von mehr als 50 m geplant sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen Gewerbegebiet ermöglichen weiterhin eine flexible Nutzung des Baugebietes. Durch die Unterteilung der Baufenster wird dort die offene Bauweise festgesetzt.



Die Festsetzungssystematik des Baufensters im östlichen Gewerbegebiet wird aus dem B-Plan Nr. 60 übernommen, bzw. durch Rückbau der vorhandenen Betriebshalle und des Regenrückhaltebeckens/Feuerlöschteiches angepasst, um das bestehende Baufenster sinnvoll zu ergänzen.

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung des Geltungsbereiches erfolgt über Ein- und Ausfahrten von der Gertrudenthaler Straße und des Ehlers Kamps und im weiteren Verlauf über das überörtliche Verkehrsnetz, die Bundesstraße 207 (E 47) und das Netz des ÖPNV.

In Abstimmung mit dem LBV-SH vom 24.01.2018, ist zur Verbesserung der Erschließung und zur Entlastung des südwestlich angrenzenden Verkehrsknotens (Kreisverkehr) eine zusätzliche Einfahrt vom Landkirchener Weg (L 209), festgesetzt. Eine Ausfahrt auf den Landkirchener Weg wird dabei ausgeschlossen.

Weiterhin wird entlang des Landkirchener Weges und in einem Teilbereich des südlichen Ehlers Kamps der im B-Plan Nr. 60 bestehende Bereich ohne zulässige Ein- und Ausfahrten übernommen.

Da eine Zufahrt der Baufelder durch die Feuerwehr gewährleistet werden muss, sind notwendige Zufahrten und Wendemöglichkeiten bei den überbaubaren Flächen und Grünflächen zu berücksichtigen.

5.2.2 Stellplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück der Baugebiete unterzubringen. Der detaillierte Bedarf an Stellplätzen wird bei Umsetzung der Planung im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Flächen für zukünftige Stellplätze festgesetzt, um die räumliche Anordnung zu steuern und Stellplätze an anderer Stelle auszuschließen.

5.3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 vorhandenen Einzelbäume und Verkehrsgrünflächen sollen, aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung, sowie ihrer ökologischen Funktion, in ihrem derzeitigen Bestand weitestgehend erhalten bleiben.

Ein Teilbestand der vorhandenen Einzelbäume wird somit gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Die festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu



pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Um eine weitere Durchgrünung der Stellplatzfläche zu gewährleisten, ist je angefangenen 10. Stellplatz ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind dabei gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Weitere Gehölzbestände, i. V. m den Flächen für Verkehrsgrün, werden aufgrund ihrer ökologischen Funktion in ihrem derzeitigen Bestand ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Zur planungsrechtlichen Sicherung werden die betreffenden Bereiche als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB“ festgesetzt.

Zur Visuellen Abgrenzung, wird innerhalb des östlichen Randes des Sondergebietes eine 3,50 m breite Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind heimische Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen, sind Dachflächen innerhalb des SO-Gebietes mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² extensiv zu begrünen.

5.4 Externe Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Auf dem Flurstück 36, Flur 3 der Gemarkung Albertsdorf, ist eine Fläche von 1.310 m² intensiv bewirtschaftetes Grünland aus der ökonomischen Nutzung herauszunehmen. Diese Fläche ist als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften (vgl. Kap. 6.8.4).

5.5 Hinweise

5.5.1 Bodenschutz

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen mit Boden bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - (Stand 2003)“.



Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen

Gemäß den Vorsorgegrundsätzen des §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes sind folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge, sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch die Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung und Bereiche, die nicht bebaut werden wie Freiland, Gärten, Grünflächen etc.
- Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern.
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart, sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Sachgemäßer Umgang mit Boden

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart, sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei einer Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.



Meldung schädlicher Bodenveränderungen

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Verwendung von Recyclingmaterial

Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

5.5.2 Denkmalschutz und Archäologie

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bodendenkmale

Gemäß § 15 DSchG in der Fassung vom 30. Dezember 2014 hat, wer Kulturdenkmale entdeckt, oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.5.3. Waffen- und Munitionsfunde

Zufallsfunde von Munition sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 nicht gänzlich auszuschließen.

Werden solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, sind folgende Verhaltensregeln zu beachten:

- Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
- Die Arbeiten sind im unmittelbaren Bereich einzustellen.
- Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heranzukommen.
- Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.



- Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

5.5.4 Abschirmung von emittierenden Lichtquellen

In Bezug auf die Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr, Technologie und Tourismus, aus der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, vom 11.12.2019 sind in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht alle Lichtquellen so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 209 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.



6 Eingriff und Ausgleich

Im Rahmen des B-Planverfahrens sind gemäß BauGB § 1 die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach dem BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft zu bilanzieren und der Kompensationsumfang abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

In § 18 BNatSchG heißt es:

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Im §1 a BauGB heißt es:

„[...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Nach § 14 BNatSchG im Zusammenhang mit § 8 des Landesnaturschutzgesetzes von Schleswig-Holstein (LNatSchG) sind:

„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes [...] Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

In § 15 BNatSchG im Zusammenhang mit § 9 LNatSchG heißt es:

(1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.“

(2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“

Die Bilanzierung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt wird unter der Berücksichtigung der Vorgaben des gemeinsamen Runderlasses „Verhältnis der



naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium sowie Ministerium für Energiewende Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - vom 09.12.2013 inkl. dessen Anlagen) durchgeführt. Dort heißt es unter 2.4:

„[...] Die Gemeinden sind jedoch an ein standardisiertes Bewertungsverfahren nicht gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde, in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich - auch unter Kostengesichtspunkten - abwägend zu entscheiden.“

Die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft - als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege - dient der Einstellung der Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 der Stadt Fehmarn.

Planungsrechtliche Ausgangsbasis bildet der rechtskräftige B-Plan Nr. 60 (Stand: 2011) sowie die reale Situation vor Ort.

6.1 Bestehende Flächennutzung

Die Flächennutzung durch die bestehenden Verkaufsmärkte mit ihren Stellplätzen sowie Zu- und Ausfahrten, im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, ist bereits stark anthropogen beeinflusst.

Die Gebäudeflächen der Bestandsmärkte innerhalb der SO-Gebiete 2 und 2a gliedern sich wie folgt:

- EDEKA-Hauptmarkt (Grundfläche: 2.240 m²);
- EDEKA-Getränkemarkt (Grundfläche: 670 m²);
- ALDI-Markt (Grundfläche: 1.670 m²);
- Kleinere Nebengebäude (Grundfläche 60: m²)

sowie innerhalb der restlichen GE-Gebiete in:

- Windsurfshop (Grundfläche: 400 m²);
- Fehmarnsches Tageblatt (Grundfläche: 620 m²);
- Bestattungsinstitut (Grundfläche: 1.100 m²);
- Kleinere Nebengebäude (Grundfläche: 150 m²).

Den Hauptgebäuden sind zusätzlich Nebenanlagen für Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplätze sowie sonstige Lagerflächen im räumlichen Zusammenhang zuzuordnen.



Weiterhin befindet sich im Osten ein Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken, der einer intensiven Pflege als private Grünfläche unterliegt, sowie Verkehrsbegleitgrün mit vereinzeltem Gehölzbestand.

Die folgende Abbildung, soll die räumliche Verteilung der einzelnen Flächennutzungen verdeutlichen.



Abbildung 12: Realsituation - Biotop- und Nutzungstypen

Folgende Biotop- und Nutzungstypen sind im Bestand, innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, vorzufinden:



Bestandsflächen (Biotop- und Nutzungstypen) innerhalb des Geltungsbereiches	Fläche in m²	Fläche in %
Bereits bebaute und versiegelte Fläche durch Gebäude (inkl. Nebengebäude)	6.910	20
Sonstige Nebenanlagen; Wege und Zufahren, Stellplätze und -flächen	15.770	46
Öffentliche Verkehrsfläche	3.220	10
Schotter- und Kiesflächen sowie wassergebundene Wegedecken	1.080	3
Summe der naturfernen versiegelten oder teilversiegelten Flächen	26.980	79
Intensiv genutzte/gepflegte Grün- und vegetationsarme Freiflächen (inkl. Verkehrsgrün)	5.470	16
Sonstige Gehölzflächen und Hecken	800	2
Regenrückhaltebecken mit Hochstaudenfluren	1.020	3
Summe der unversiegelten Fläche	7.290	21
Gesamtsumme der bestehenden Flächennutzungen	34.270	100

Tabelle 1: Derzeitige Realsituation (Biotop- und Nutzungstypen) im Geltungsbereich

6.2 Verbindliche Bauleitplanung des B-Plan Nr. 60

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 liegt über dem B-Plan Nr. 60 der Stadt Fehmarn (vgl. Abb. 7). Nach dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 60 sind innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 folgende Nutzungen bereits zulässig:

- 9.870 m² Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO (GRZ von 0,6);
- 10.650 m² Sonstiges Sondergebiet 2 (SO „Einkaufszentrum“) gem. § 11 BauNVO (GRZ von 0,8);
- 8.050 m² Sonstiges Sondergebiet 2a (SO „Einkaufszentrum“) gem. § 11 BauNVO (GRZ von 0,6);
- 3.220 m² Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB;
- 1.800 m² Grünfläche i.V.m. Wasserfläche - Feuerlöschteich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15;
- 680 m² Grünfläche i.V.m. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m 25 b BauGB;
- 280 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (innerhalb des GE).



Planungsrechtlich zulässige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches	Fläche in m ²	Fläche in %
Bebaubare Fläche in Gewerbegebieten (GE) (9.870 m ² x GRZ von 0,6)	5.922	17
Zuschlag für Nebenanlagen und gebietstypische Flächen und Zufahrten in Gewerbegebieten (GE) (bis zur max. GRZ von 0,8)	1.974	6
Bebaubare Fläche im Sondergebiet 2 (SO) (10.650 m ² x GRZ von 0,8)	8.520	25
Bebaubare Fläche im Sondergebiet 2 a (SO) (8.050 m ² x GRZ von 0,6)	4.830	14
Zuschlag für Nebenanlagen, gebietstypische Flächen und Zufahrten im Sondergebiet 2a (SO) (bis zur max. GRZ von 0,8)	1.610	4
Öffentliche Verkehrsfläche	3.220	10
Summe der zulässigen naturfernen versiegelten Flächen	26.076	76
Sonstige Grün- und Freiflächen (SO 2 und 2a / GE)	5.434	16
Grünfläche mit Feuerlöschteich/RRB	1.800	5
Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	680	2
Teilfläche im GE zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	280	≤1
Summe der unversiegelten Fläche	8.194	24
Gesamtsumme der planungsrechtlich zulässigen Flächennutzungen	34.270	100

Tabelle 2: Bereits planungsrechtlich zulässige Nutzungen im Geltungsbereich

Zum B-Plan Nr. 60⁴ der Stadt Fehmarn wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Folgende Kompensationsmaßnahmen und -flächen wurden dabei planungsrechtlich gesichert:

- Anlage einer Fläche mit standortgerechten Gehölzen und einem Bereich, der der Sukzession überlassen wird (3.772 m², Flurstück 190/72, Flur 17, Gemarkung Burg);
- Pflege und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der nördlichen Seeniederung - FFH-Gebiet DE 1532-391 „Küstenstreifen West- und Nordfehmarn“ - unter Berücksichtigung des FFH-Managementplanes (4.997 m², Flurstück 3/8, Flur 2, Gemarkung Dänschendorf).

⁴ In der Fassung vom 10. April 2011



6.3 Bedarf an Grund und Boden

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 der Stadt Fehmarn sind nach den Darstellungen und Festsetzungen u.a. zulässig:

- 7.000 m² Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO (GRZ von 0,6);
- Mögliche Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, bis zu einer max. GRZ von 0,8 innerhalb des Gewerbegebietes (GE);
- 24.050 m² Sonstiges Sondergebiet (SO „Einkaufszentrum“) gem. §11 BauNVO (GR mit 8.500 m²);
- Mögliche Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, bis zu einer max. GRZ von 0,9 innerhalb des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ (SO);
- 3.220 m² Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB;
- 1.480 m² Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m 25 b BauGB (innerhalb des SO);
- 610 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (innerhalb des SO);



Bei einer Umsetzung der Planung innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 ist folgende maximal mögliche Flächennutzung zu erwarten:

Geplante Festsetzungen innerhalb des Geltungsbe- reiches	Fläche in m ²	Fläche in %
Bebaubare Fläche in Gewerbegebieten (GE) (7.000 m ² x GRZ von 0,6)	4.200	12
Zuschlag für Nebenanlagen, gebietstypische Flächen und Zufahrten in Gewerbegebieten (GE) (bis zur max. GRZ von 0,8)	1.400	4
Bebaubare Fläche im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO) (GR von 8.500 m ²)	8.500	25
Zuschlag für Nebenanlagen, gebietstypische Flächen und Zufahrten im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO) (bis zur max. GRZ von 0,9 in Bezug auf das Baugebiet 24.050 m ²)	13.145	38
Öffentliche Verkehrsfläche	3.220	10
Summe der zulässigen naturfernen versiegelten Flä- chen	30.465	89
Sonstige Grün- und Freiflächen (SO / GE)	1.715	5
Teilfläche im SO mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	1.480	4
Teilfläche im SO zum Anpflanzen von Bäumen, Sträu- chern und sonstigen Bepflanzungen	610	2
Summe der unversiegelten Fläche	3.805	11
Gesamtsumme der geplanten Flächennutzungen	34.270	100

Tabelle 3: Geplante Nutzung im Rahmen der Bauleitplanung

6.4 Beschreibung der Veränderungen

Bei einem Vergleich der Tabellen 1 (Realsituation), 2 (planungsrechtlich zulässige Ausgangsbasis) und 3 (Planung) ergeben sich bei einer Realisierung der Planungen folgende Flächen-nutzungsänderungen:

- Der Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen wird sich im Vergleich zum Planungsrecht, um 4.389 m² erhöhen (von 26.076 m² gemäß Planungsrecht auf 30.465 m²). Bei einem Vergleich mit der Realsituation erhöht sich der Anteil an ver-siegelter Fläche um 3.485 m² (von 26.980 m²).
- Der Anteil an naturfernen, unversiegelten Flächen (Verkehrsgrünflächen, private Grün- und Freiflächen, sonstige Gehölzflächen und Hecken) wird sich von 8.194 m² im Planungsrecht, auf 3.805 m² in der Planung reduzieren (minus 4.389 m²). Bei einem Vergleich mit der Realsituation verringert sich der Anteil an unversiegelten Flächen um 3.485 m² (von 7.290 m²).



- Bis zu 12 eingemessene Bäume müssen bei einer Umsetzung der Planungen gerodet werden.

6.5 Quantifizierung des Kompensationsbedarfs

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, nicht erforderlich.

Unter der Berücksichtigung der planungsrechtlichen zulässigen Flächenversiegelung von 26.076 m², der Realsituation von 26.980 m² und der möglichen Versiegelung von 30.465 m² gemäß den Festsetzungen zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 der Stadt Fehmarn, kommt es bei Umsetzung der Planung zu einer Neuversiegelung von bis zu **3.485 m²**.

Gemäß Punkt 3.1 b) der Anlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Stand 2013)“ wird, da im Geltungsbereich keine versiegelten Flächen zur Verfügung stehen, eine externe Kompensationsfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen.

Bei der Quantifizierung des Kompensationsbedarfes wird zudem eine Ermäßigung des Flächenbedarfs aufgrund der Umsetzung von Gründächern innerhalb des Sondergebietes berücksichtigt. Bei Anrechnung aller Dachflächen innerhalb des Sondergebietes auf Basis der Grundfläche (GR) ergibt dies:

$$8.500 \text{ m}^2 \text{ (GR)} \times 0,5 = 4.250 \text{ m}^2$$

Die Ermäßigung darf jedoch nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen. Da eine Berücksichtigung der Dachbegrünung mit 4.250 m² diese Vorgabe überschreitet, ergibt sich:

$$3.485 \times 0,5 = 1.742,5 \text{ m}^2$$

Gemäß Anlage des Runderlasses wird zudem mit dem Ausgleichsfaktor 0,75 bilanziert, da die geplante Ausgleichsfläche von intensiv zu extensiv genutztem Grünland entwickelt werden soll (vgl. Kap. 6.8.4).

*Als Summe ergibt sich daraus ein Ausgleichsbedarf mit einer Fläche von rund **1.310 m²**.*

6.6 Artenschutzrechtliche Belange

6.6.1 Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes

Nach § 44 BNatSchG sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders gefährdet und streng geschützte Arten im Hinblick auf die Zugriffsverbote zu prüfen.



Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 des BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

- 1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d. h., die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).



Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

streng geschützte Arten: die Arten aus Anhang A der EG-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;

besonders geschützte Arten: sämtliche streng geschützte Arten (s. o.) sowie zusätzlich die Arten aus Anhang B der EG-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten und die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.

Den europäischen Vogelarten - das sind alle einheimischen Vogelarten - kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialen und wirtschaftlichen Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

6.6.2 Betroffenheit von Arten im Geltungsbereich

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein monoton genutzten Biototyp mit intensiver anthropogener Nutzung.

Bedeutende Vorkommen an seltenen, stark gefährdeten oder streng geschützten Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Dennoch kann das Vorkommen von vereinzelt Arten der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien, aufgrund vorhandener Strukturen wie den bestehenden Gebäuden, dem Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken und dem Baumbestand nicht ausgeschlossen werden.



Damit für die genannten Arten nicht der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG erfüllt wird, sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 6.8.3).

Bestandserfassungen sind aufgrund der bestehenden Strukturen und anthropogenen Nutzungen nicht erforderlich, da das Arteninventar im Bereich des Feuerlöschteiches / Regenrückhaltebeckens abhängig ist, vom Pflegezustand sowie der anthropogenen Nutzung und sich jährlich ändern kann.

Vögel

Die vorhandenen Gehölze können diversen Gehölzbrütern einen Teillebensraum (Brutraum) bieten. Empfindliche Arten und typische Waldvögel sind angesichts der geringen Größe der Gehölze und der vorhandenen Störungen nicht zu erwarten.

Es konnten Brutplätze von Schwalben an der Gebäudefassade des ALDI-Marktes beobachtet werden⁵. Weitere vereinzelte Brutplätze können aufgrund der ähnlichen Strukturen der restlichen Gebäude nicht ausgeschlossen werden.

Während der Bauphase kann es zu Störungen durch Baulärm kommen, wodurch lärmempfindliche Arten in den angrenzenden Gehölzbereichen sowie an den bestehenden Gebäuden gestört werden könnten. Dieser ist jedoch zeitlich begrenzt.

Durch die Inanspruchnahme von Flächen und die damit verbundene Entfernung von Gehölzen kommt es zu einem Verlust von Lebensraum (Nahrungs-, Ruhe- und Brutraum) von Vogelarten. Bei den potenziell betroffenen Arten handelt es sich um weit verbreitete, wenig störungsempfindliche Arten.

Durch den Abriss der vorhandenen Gebäude kann es zu einem Verlust von Brutplätzen der Gebäudebrüter kommen.

Die temporäre Beeinträchtigung dieses potenziellen Lebensraums für Vögel, wird durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert, sodass signifikante Beeinträchtigungen der Habitate ausgeschlossen werden können.

Fledermäuse

Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders zu beachten sind. Typische Jagdlebensräume sind i.d.R. gehölzreiche, reich strukturierte Landschaften, wie z.B. Parks oder (Obst-) Gärten, Ufer von Teichen und Seen, Wälder, Wald-ränder und Waldwege. Da Fledermäuse keine Nester bauen, sind sie auf bereits vorhandene

⁵ Stellungnahme des Kreises Ostholstein im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB vom 11.12.2019



Unterschlupfmöglichkeiten angewiesen. Nach ihrer biologischen Funktion kann man folgende Quartiertypen unterscheiden: Winter-, Tages- und Zwischenquartier, Wochenstubenquartier und Paarungsquartier (Sommerquartier).

Im Geltungsbereich befindet sich - bis auf den Baumbestand am Landkirchener Weg - kein Baum- oder Altholzbestand mit einem Stammdurchmesser > 50 cm, die als Wochenstuben- oder Winterquartiere dienen können. Quartiere in Dachräumen bestehender Gebäude sind nicht bekannt und in Anbetracht des hohen Störungspotentials, der Gebäudegestaltung sowie der intensiven Nutzung eher ausgeschlossen.

Als Nahrungsrevier auf der Jagd nach Insekten bieten die Gehölze, sowie das Kleingewässer - Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken - eine potenzielle Nahrungsquelle. Aufgrund der geringen Größe und der fehlenden Vernetzung angrenzender Bereiche beider Nahrungsquellen besitzt diese keine essenzielle Bedeutung zur Nahrungssuche.

Durch den Verlust vereinzelter Gehölze und des Regenrückhaltebeckens/Feuerlöschteiches, gehen potenzielle Nahrungsflächen verloren. Geeignete Ausweichflächen sind im direkten Umfeld jedoch ausreichend vorhanden, da Fledermäuse zwischen Quartier und Jagdrevier teilweise Strecken von mehreren Kilometern zurücklegen, womit der Verlust aufgrund der geringen Größe als nicht essenziell zu bewerten ist.

Durch den Rückbau bestehender Gebäude sind potenzielle Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen betroffen. Die temporäre Beeinträchtigung dieses potenziellen Lebensraums für Fledermäuse, wird durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert, sodass eine signifikante Beeinträchtigung der Habitate ausgeschlossen werden kann.

Amphibien

Das Kleingewässer - Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken - kann, je nach Jahreszeit, Wasserstand und Pflegezustand, als potenzielles Laichgewässer für Amphibien (z.B. Grasfrosch, Erdkröte, Teichfrosch Wechselkröte, Knoblauchkröte, Kammmolch und/oder Rotbauchunke) dienen. Die angrenzenden Lebensräume haben nur geringe Qualität als Sommer- oder Winterquartier. Es handelt sich allenfalls um ein sehr isoliertes Habitat, Wanderwegen und Vernetzungsstrukturen mit un bebauter Landschaft sind nicht vorhanden.

Für Amphibien kann bei einer Überbauung des Regenrückhaltebeckens/Feuerlöschteiches eine Zerstörung ihres Lebensraumes nicht ausgeschlossen werden. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann aber eine signifikante Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.



6.7 Vermeidung und Minderung

Gem. § 15 BNatSchG sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben bzw. bei der Realisierung des Vorhabens folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Weitestgehende planungsrechtliche Sicherung des Großbaumbestandes;
- Ausführung der Stellplatzflächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, mit einem Abflussbeiwert von max. 0,75;
- Ausweisung von Flächen für Anpflanzung zur Eingrünung und visuellen Abschirmung zur angrenzenden Bebauung und der Stellplatzanlage;
- Ausweisung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu Einbindung des Geltungsbereiches in den Siedlungskontext;
- Extensive Dachbegrünung innerhalb des Sondergebietes zur Verminderung der Reflexionswärme in Bezug auf das Lokalklima und als Zwischenspeicher für Niederschlagswasser;
- Mindestbepflanzung der Stellplatzanlage (alle 10 Stellplätze ein Baum);
- Rodung von Bäumen bis zum 01.03 und ab dem 01.10. Alternativ: Durchführung von Vergrämuungsmaßnahmen (die Möglichkeiten sind mit der ökologischen Baubegleitung/Fachbehörden festzulegen);
- Begleitung der Baumaßnahme durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB);
- Maßnahmen zur Verhinderung des Eintretens des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (vgl. Kap. 6.8.3).

6.8 Maßnahmenbeschreibung

6.8.1 Mindestbepflanzung der Sammelplatzanlage (Minderungsmaßnahme)

Die Sammelstellplatzanlage ist mit Bäumen zu untergliedern. Alle 10 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 m² anzulegen. Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang (STU) 14-16 oder gleichwertig.

Pflanzliste:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)



- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

6.8.2 Fläche für Anpflanzung -Strauchhecke - (Minderungsmaßnahme)

Zur Eingrünung und zur visuellen Abgrenzung gegenüber angrenzenden Nutzungen, wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Die Fläche ist im Abstand von 1 x 1 m zu bepflanzen. Die Pflanzung muss in Gruppen mit je 3-5 Pflanzen einer Art erfolgen.

Mindestqualitäten sind: Sträucher: 4 Triebe, Größe 60-100.

Es sind nur folgende Gehölze zulässig:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europea*)
- Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Um ein Freischneiden der Gehölzpflanzung während der Fertigstellungspflege zu vermeiden, ist die Gehölzfläche zu mulchen.

Die Gehölzpflanzung ist nach DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Vegetationsperioden fachgerecht - ohne Verwendung chemischer Hilfsmittel - zu pflegen.

Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen. Der abnahmefähige Zustand ist in der DIN 18916 geregelt. Ausfälle von bis zu 5 % der Gesamtstückzahl bei den einzelnen Arten sind zulässig, wenn trotz der Ausfälle ein geschlossener Eindruck entsteht.

Der Gehölzbestand ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.



6.8.3 Artenschutzrechtliche Maßnahme (Vermeidungsmaßnahme)

Damit für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien nicht der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt wird, sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Vögel

Durch die Bauarbeiten sind höchstens kleinräumige Vergrämungen einzelner Brutpaare möglich, wobei derartige Verlagerungen im dynamischen Brutgeschehen sowohl innerhalb einer Brutsaison als auch zwischen aufeinander folgenden Brutperioden (jährlich neu ausgewählte Neststandorte, räumliche Verlagerungen) regelmäßig stattfinden. In jedem Fall ist daraus keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten abzuleiten, da die geringe Beeinträchtigungsintensität und der auf kleine Störzonen beschränkte Umfang des Vorhabens keine merklichen populationsbezogenen Auswirkungen hervorrufen können. Für alle vorkommenden Arten sind strukturell adäquate Ausweichhabitate in ausreichender Größe und unmittelbarer räumlicher Umgebung vorhanden. Die lokalen Brutvogelarten bleiben somit auch nach der Bauzeit „lebensfähiges Element des natürlichen Lebensraumes“ ohne abnehmendes Verbreitungsgebiet und mit genügend großen Lebensräumen, um langfristig ein Überleben zu sichern.

Baumaßnahmen sind nach Möglichkeit außerhalb der Brutsaison (vom 01.03. bis 15.08.) durchzuführen. Bei einem Baubeginn im März, wäre ein kontinuierlicher Bau erforderlich, der dann vergrämend wirkt.

Vor Abriss der Gebäude, sind im Vorfeld die vorhandenen Gebäude auf besetzte Schwalbennester zu untersuchen und durch die ökologische Baubegleitung freizugeben - ggf. sind Schwalbennisthilfen aufzustellen. In den neu zu errichtenden Gebäuden, sind entsprechende Schwalbenbrutmöglichkeiten anzubringen.

Zusätzlich sind bei Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeiten, Ersatzquartiere bei der Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterer wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu schaffen.

Fledermäuse

Vor Baubeginn muss überprüft werden, ob Wochenstuben oder Winterquartiere für Fledermäuse in den bestehenden Gebäuden vorhanden sind. Sollte dies nicht der Fall sein, können Gebäude innerhalb der Wintermonate abgerissen werden.

Sollten Quartiere vorhanden sein, sind die Zugänge gemäß den Vorgaben der ökologischen Baubegleitung zu verschließen.

Bei Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeiten, sind Ersatzquartiere bei der Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten (Fledermausquartiere) nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu schaffen.

Amphibien

Im Zusammenhang mit dem Rückbau des Regenrückhaltebeckens/Feuerlöschteiches ist das Gewässer und die Randbereiche vor Baubeginn auf Amphibien zu untersuchen.

Da Amphibien überwiegend an Land überwintern, kann das Wasser innerhalb der Wintermonate abgelassen werden.

Vorhandenen Individuen sind im Frühjahr abzusammeln und in geeignete Gewässer umzusiedeln.

6.8.4 Beschreibung der externen Kompensationsfläche (Ausgleichsmaßnahme)

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden) erfolgt durch die Biotopaufwertung von intensiv genutztem Grünland hin zu extensiv genutztem Grünland auf einer Fläche von 1.310 m² auf dem Flurstück 36, Flur 3 der Gemarkung Albertsdorf.

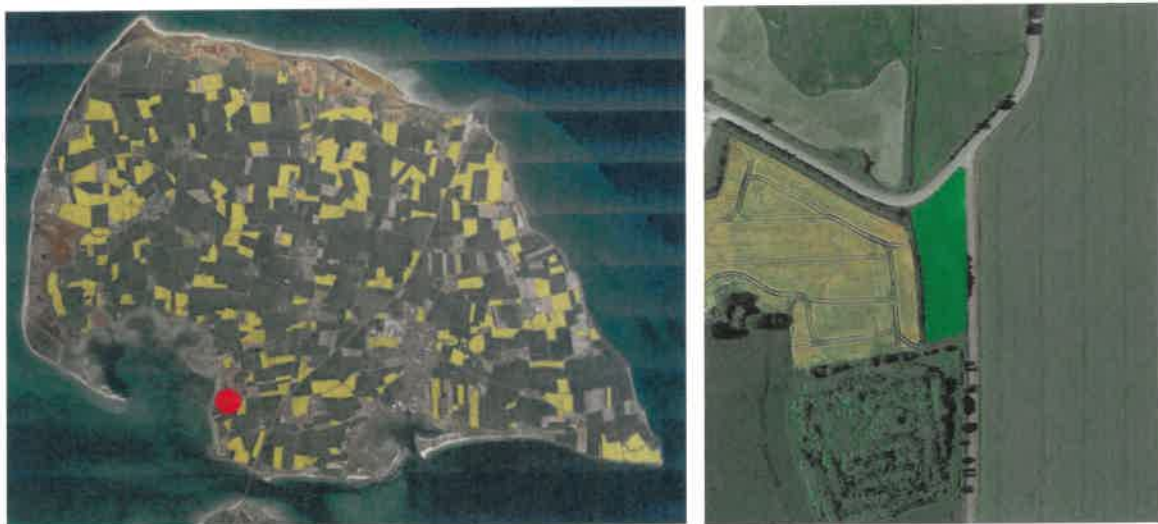


Abbildung 13: Lage externe Kompensationsfläche – Flurst. 36, Flur 3, Gem. Albertsdorf (hellgrün)

Die Maßnahme ist vom Eigentümer der Fläche spätestens bis zum Baubeginn zu realisieren. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Fläche, derzeit intensive bewirtschaftetes Grünland, ist aus der ökonomischen Nutzung herauszunehmen und als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften.

Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- kein Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln oder sonstiger Bioziden;
- Verzicht auf Düngemittel jeglicher Art;



- kein Walzen oder Abschleppen des Grünlandes;
- kein Umbruch des Grünlandes und Nachsaaten;
- Knicks und andere geschützte Biotope sowie sonstige Gehölzbestände sind durch ortsübliche Abzäunungen gegen Verbiss zu schützen.

Bei der Mahd der Kompensationsfläche gelten zusätzlich folgende Nutzungseinschränkungen:

- Mahd in unterschiedlichen Abschnitten und unterschiedlichen Zeiten frühestens ab dem 15. Juli;
- das Mähgut ist abzufahren.



7 Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Weiterhin handelt es sich beim geplanten Vorhaben, um ein städtebauliches Projekt nach Nr. 18.8 - Anlage 1 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG [Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls]):

„Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung, heißt es in § 50 UVPG:

„(1) Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.“

Auf Basis des o.g. Sachverhaltes wird der Umweltbericht unter Berücksichtigung der Anlage 3 UVPG erstellt.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich daher an der Anlage 1 des BauGB und Anlage 3 des UVPG.

7.1 Einleitung / Merkmale des Vorhabens

7.1.1 Beschreibung und Ziele der Planung

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60, i. V. m. der 52. F-Planänderung, verfolgt die Stadt Fehmarn das Planungsziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Weiterentwicklung und Neuansiedlung des großflächigen Einzelhandels und des Gewerbes im Geltungsbereich der Bauleitplanung zu gewährleisten. Aus diesem Grund hat der Bau- und Umweltausschuss am 28.11.2017 einen Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 der Stadt



Fehmarn im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Am 13.06.2019 erfolgte die Umstellung zum qualifizierten Verfahren nach § 10 BauGB

7.1.2 Größe, Lage und Standortbeschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 hat eine Gesamtfläche von rund 3,4 ha und umfasst den westlichen Siedlungsrand von Burg auf Fehmarn. Burg a. F. ist der zentrale Ortsteil der Insel mit Sitz der Verwaltung der Stadt Fehmarn und befindet sich im Südosten der Ostseeinsel im Kreis Ostholstein, in Schleswig-Holstein.

Burg a. F. liegt an der im Westen verlaufenden Bundesstraße B 207 (E47), sowie der Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden. Der weitere Siedlungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche, sowie den kleineren Ortsteilen Blieschendorf, Neue Tiefe, Sahrendorf, Vitzdorf und Niendorf (vgl. Abb. 1). Im Süden befindet sich der Hafen „Burgstaaken“, der über den „Burger Binnensee“ einen Zugang zur „Lübecker Bucht“ bietet.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 (vgl. Abb. 2) grenzt im Süden an den Landkirchener Weg (Landesstraße [L 209]), im Westen an die Gertrudenthaler Straße, im Norden an den Ehlers Kamp und im Osten an die vorhandene Siedlungsstruktur des Gewerbegebietes von Burg a. F.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 13/13, 13/27, 13/32, 13/44, 13/51, 13/53, 13/54, 13/58, 13/72, 13/73, 13/77, 13/78, 13/88, 13/91, 13/97, 14/8, 17/6, 17/9, 228, 259, 260, 261, 262 und 20/300 der Flur 8 der Gemarkung Burg a. F. (Gem.-Nummer: 14025), der Stadt Fehmarn.

Die Flächennutzung durch die bestehenden Verkaufsmärkte mit ihren Stellplätzen sowie Zu- und Ausfahrten, im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, ist bereits stark anthropogen beeinflusst und weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

7.1.3 Art und Umfang der Planung

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 weist folgende Baugebietstypen aus:

- Sonstiges Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum“ gem. § 11 BauNVO zur Unterbringung von großflächigem Einzelhandel, mit Waren des täglichen Bedarfs aus dem nahversorgungsrelevanten Sortiment;
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO für den Surfshop und das Fehmarnsche Tageblatt sowie das östlich angrenzende Gewerbegebiet.

Auf den Grundstücken sind zudem Stellplätze, Erschließungswege, Flächen für Nebengebäude, Lagerflächen und Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.



Zudem sind in der Bauleitplanung ein Pflanzgebot für eine Mindestbepflanzung der Sammelstellplatzanlage und die Anpflanzung einer Strauchhecke festgesetzt.

7.1.4 Abriss- und Aufbauarbeiten, Erzeugung von Abfällen gem. § 3 (1) und (8) KrWG

Bei einer Realisierung der Vorhaben werden der vorhandene EDEKA-Markt, der ALDI-Markt, eine Betriebshalle sowie der Getränkemarkt vollständig abgerissen. Das Abrissmaterial wird ordnungsgemäß nach den rechtlichen Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) und den entsprechenden Landesabfallgesetzes (LAbfG) entsorgt.

Das Pflaster der versiegelten Stellplatzanlagen wird aufgenommen und so weit wie möglich wiederverwendet.

Während der Bauarbeiten ist mit an- und abfahrenden Baufahrzeugen sowie Maschineneinsatz zu rechnen. Da die Bauarbeiten nicht in der Nacht erfolgen, kann davon ausgegangen werden, dass alle Richtwerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Die baubedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie Erschütterungen durch den Baustellenverkehr und die Bautätigkeiten sind außerdem nicht gleichmäßig über die gesamte Bauphase verteilt. Außerdem ist der Bedarf an Baustoffen und Betriebsmitteln im Verhältnis zur Größe des Vorhabens eher als gering einzustufen.

Grundlage für die Beurteilung der Schallimmissionen aus dem Baubetrieb ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm vom 19. Aug. 1970; Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970)“ und die TA-Lärm.

Bauherr, Bauunternehmer und Bauleiter haben die Pflicht, beim Betrieb von Baumaschinen auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm zu achten. Unabhängig davon haben sie ferner die Pflicht, zu jeder Zeit vermeidbare Geräusche von Bauarbeiten zu vermeiden. Bezüglich der auf Baustellen eingesetzten Geräte und Maschinen und der für ihren Betrieb geltenden Regelungen wird auf die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung hingewiesen. Bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte um mehr als 5 dB(A) sollen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche angeordnet werden.

Unzumutbare Beeinträchtigungen in Bezug auf die Wohnorte bzw. in Bezug auf die Nutzung des Untersuchungsgebietes als wohnungsnaher, siedlungsnaher oder touristischer Erholungsraum sind daher nicht zu erwarten.

7.1.5 Wechselwirkungen mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 60 sind keine weiteren Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung beschlossen worden. Auch befinden sich im räumlichen



Zusammenhang zum B-Plan Nr. 60 keine weiteren Vorhaben auf der Planungsebene der verbindlichen oder vorbereitenden Bauleitplanung.

Das Nahversorgungszentrum Burg-West steht in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur Burger Innenstadt. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass an den anderen Ortseingängen bzw. Ortsausgängen keine weiteren Nahversorgungseinrichtungen vorhanden und geplant sind. In der Burger-Innenstadt befindet sich außerdem nur ein relativ kleiner Nahversorgermarkt und ein Drogeriefachmarkt.

7.1.6 Bedarf an Grund und Boden

Folgende Flächennutzung ist durch die Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 zu erwarten:

Planungsrechtlich zulässige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches	Fläche in m ²	Fläche in %
Bebaubare Fläche in Gewerbegebieten (GE) (7.000 m ² x GRZ von 0,6)	4.200	12
Zuschlag für Nebenanlagen, gebietstypische Flächen und Zufahrten in Gewerbegebieten (GE) (bis zur max. GRZ von 0,8)	1.400	4
Bebaubare Fläche im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO) (GR von 8.500 m ²)	8.500	25
Zuschlag für Nebenanlagen, gebietstypische Flächen und Zufahrten im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO) (bis zur max. GRZ von 0,9 in Bezug auf das Baugebiet 24.050 m ²)	13.145	38
Öffentliche Verkehrsfläche	3.220	10
Summe der zulässigen naturfernen versiegelten Flächen	30.465	89
Sonstige Grün- und Freiflächen (SO / GE)	1.715	5
Teilfläche im SO mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	1.480	4
Teilfläche im SO zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	610	2
Summe der unversiegelten Fläche	3.805	11
Gesamtsumme der planungsrechtlich zulässigen Flächennutzungen	34.270	100

Tabelle 4: Geplante Nutzung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60

Bei einem Vergleich der Realsituation, der planungsrechtlich zulässigen Ausgangsbasis des rechtskräftigen B-Planes Nr. 60 und der Planung, ergeben sich bei einer Realisierung der Planungen folgende Flächennutzungsänderungen:

- Der Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen wird sich im Vergleich zum Planungsrecht, um 4.389 m² erhöhen (von 26.076 m² gemäß Planungsrecht auf



30.465 m²). Bei einem Vergleich mit der Realsituation erhöht sich der Anteil an versiegelter Fläche um 3.485 m² (von 26.980 m²).

- Der Anteil an naturfernen, unversiegelten Flächen (Verkehrsgrünflächen, private Grün- und Freiflächen, sonstige Gehölzflächen und Hecken) wird sich von 8.194 m² im Planungsrecht, auf 3.805 m² in der Planung reduzieren (-4.389 m²). Bei einem Vergleich mit der Realsituation verringert sich der Anteil an unversiegelten Flächen um 3.485 m² (von 7.290 m²).

Für eine kompaktere Gestaltung der festgesetzten Baukörper, wird im östlichen Bereich ein technisches Becken, in Form eines Feuerlöschteiches kombiniert mit Regenrückhaltebecken, in Anspruch genommen. In den Darstellungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 erfolgt die Festsetzung als Sondergebietsfläche.

7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Umweltbericht ist es erforderlich, die für die Berücksichtigung der Umweltziele relevanten Fachgesetze darzustellen. Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind diese Belange in die Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 BImSchG sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 der Stadt Fehmarn, sind folgende Gesetze relevant.

7.2.1 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein

Die folgenden Ziele des Umweltschutzes sind in § 1, § 2 sowie den §§ 8 und 9 LNatSchG in Verbindung mit den §§ 14 und 15 BNatSchG definiert:

- Mit dem Boden ist schonend umzugehen.
- Mit Gewässern ist schonend umzugehen.

Die Pflanzen und Tiere und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen.

Die *Natur ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit* auch als Erlebnis- und Erholungsraum für eine naturverträgliche Erholung des Menschen zu sichern.

- Mit den Bodenflächen ist sparsam umzugehen. Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit frei von baulichen Anlagen zu halten. Der Verbrauch von Landschaft, insbesondere durch Versiegelung, ist auf das notwendige Maß zu beschränken.



Mit der Umsetzung der Darstellung und Festsetzungen der 2. Änderung des B- Planes Nr. 60 der Stadt Fehmarn, soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Entwicklung hin zu einem wettbewerbsfähigen und zukunftsorientierten Einzelhandelsverbund am Sonderstandort Burg-West geschaffen werden. Aus den gesetzlichen Grundlagen ergibt sich als primäres Ziel die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

7.2.2 Bundesnaturschutzgesetz

Nach § 44 BNatSchG sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten im Hinblick auf die Zugriffsverbote zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 des BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

- 1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder



Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d. h., die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

streng geschützte Arten: *die Arten aus Anhang A der EG-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;*

besonders geschützte Arten: *sämtliche streng geschützte Arten (s. o.) sowie zusätzlich die Arten aus Anhang B der EG-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten und die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.*

Den europäischen Vogelarten - das sind alle einheimischen Vogelarten - kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialen und wirtschaftlichen Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.



Gemäß der Ausführung zum Artenschutzrecht in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, stehen artenschutzrechtliche Belange bei einer Umsetzung der Darstellungen und Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 der Stadt Fehmarn nicht entgegen.

7.2.3 Bundesbodenschutzgesetz

Die Ziele des BBodSchG sind in § 1 beschrieben. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das BBodSchG, zuletzt geändert am 20. Juli 2017, gibt in § 4 u. a. folgende Grundsätze und Pflichten an:

- Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden Bodenveränderungen zu ergreifen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 dieses Gesetzes sind die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7.2.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (Planungsraum II) für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Stadt Lübeck trifft keine Aussagen zum Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60.

7.3 Bestandsaufnahme und -bewertung / Standort der Vorhaben

Beschreibung und Ermittlung der zu berücksichtigen Umweltbelange und des derzeitigen Umweltzustandes.

7.3.1 Schutzgut Fläche

Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 werden derzeit zu 96 % intensiv anthropogen genutzt und sind zu 79 % versiegelt. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 befindet sich in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu anderen überwiegend versiegelten Gewerbe- und Sondergebietsflächen.

7.3.2 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich ist der anstehende Boden durch bereits erfolgte Versiegelung und Bebauung überwiegend anthropogen überformt worden.



Bei den Böden im Geltungsbereich handelt es sich, aufgrund der Nähe zur Ostsee und dem anstehenden Grundwasser um Pseudogley-Tschernosem (Umweltatlas, Landesamt Schl.-Hol.). Der Bodenwasseraustausch wird in diesem Stauwasserböden als gering angesehen.

Die Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum ist nicht bewertet (Umweltatlas, Landesamt Schl.-Hol.).

Schutzwürdige Bodenformen sind nicht bekannt.

Aufgrund der geohydrologischen Bedingungen sind im Geltungsbereich keine oberflächennahen Rohstoffe zu erwarten (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 a BBodSchG).

Auf der Fläche des bestehenden B-Planes Nr.60 liegen, nach Aussage des Kreises Ostholstein⁶, Hinweise auf altlastenrelevante Vornutzungen vor. Ein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung mit Gefahrentatbestand existiert jedoch nicht.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass punktuelle Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind. Vor Beginn der Erdarbeiten sind diese daher mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein abzustimmen.

7.3.3 Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer/Grundwasser)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer, Entwässerungssenken oder Gräben vorhanden. Die angrenzenden Straßenräume des Landkirchener Weges, des Ehlers Kamps und der Gerdrudenthaler Straße, entwässern in das angeschlossene Kanalnetz.

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein, nicht geschütztes⁷, Kleingewässer in Form eines technischen Feuerlöschteiches/Regenrückhaltebeckens mit den Ausmaßen von rund 18 m x 64 m inklusive der Böschungsbereiche. Die Wasseroberfläche des Beckens beträgt ca. 1.020 m². Der Wasserstand ist schwankend.

Der Geltungsbereich befindet sich in ausreichender Entfernung zu den Küstenlinien der Insel Fehmarn und mit einer durchschnittlichen Höhe von rund 11-12 m über NHN außerhalb von ausgewiesenen Hochwasserrisikogebieten gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Genaue Daten zur Grundwassersituation liegen nicht vor.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- oder Wasserschongebieten. Auch sind keine Schutz- oder Schongebiete für diesen Bereich in Planung.

⁶ Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB vom 11.12.2019.

⁷ Gemäß Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 13. 05.2019.



Untersuchungen zur Grundwasserqualität bzw. zu Grundwasserverschmutzungen sind nicht bekannt.

7.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Die Insel Fehmarn weist ein gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima auf, das für ihre vielen sonnenreichen Tage bekannt ist (Region mit den meisten Sonnentagen Deutschlands). Die Hauptwindrichtung ist West bzw. Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 6 bis 7 m/s. Der Niederschlag ist geringer als in den meisten Teilen Deutschlands und beträgt nur 571 mm Niederschlag/Jahr.

Als mittlere Lufttemperatur wird vom Deutschen Wetterdienst für den Januar 2°C und für den Juli 18° C angegeben. Die Temperaturen liegen damit im Winter über dem Landesmittelwert, da die Ostsee als Wärmelieferant dient.

Detaillierte Daten zur Luftqualität liegen nicht vor.

7.3.5 Schutzgut Tiere

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein monoton genutzten Biototyp mit intensiver anthropogener Nutzung.

Bedeutende Vorkommen an seltenen, stark gefährdeten oder streng geschützten Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Dennoch kann das Vorkommen von vereinzelt Arten der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien, aufgrund vorhandener Strukturen wie den bestehenden Gebäuden, dem Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken und dem Baumbestand nicht ausgeschlossen werden.

Damit für die genannten Arten nicht der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG erfüllt wird, sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 6.8.3 der Begründung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 60).

Bestandserfassungen sind aufgrund der bestehenden Strukturen und anthropogenen Nutzungen nicht erforderlich, da das Arteninventar im Bereich des Feuerlöschteiches / Regenrückhaltebeckens abhängig ist vom Pflegezustand, sowie der anthropogenen Nutzung und sich jährlich ändern kann.

Vögel

Die vorhandenen Gehölze können diversen Gehölzbrütern einen Teillebensraum (Brutraum) bieten. Empfindliche Arten und typische Waldvögel sind angesichts der geringen Größe der Gehölze und der vorhandenen Störungen nicht zu erwarten.



Es konnten Brutplätze von Schwalben an der Gebäudefassade des ALDI-Marktes beobachtet werden⁸. Weitere vereinzelte Brutplätze können aufgrund der ähnlichen Strukturen der restlichen Gebäude nicht ausgeschlossen werden.

Während der Bauphase kann es zu Störungen durch Baulärm kommen, wodurch lärmempfindliche Arten in den angrenzenden Gehölzbereichen sowie an den bestehenden Gebäuden gestört werden könnten. Dieser ist jedoch zeitlich begrenzt.

Durch die Inanspruchnahme von Flächen und die damit verbundene Entfernung von Gehölzen kommt es zu einem Verlust von Lebensraum (Nahrungs-, Ruhe- und Brutraum) von Vogelarten. Bei den potenziell betroffenen Arten handelt es sich um weit verbreitete, wenig störungsempfindliche Arten.

Durch den Abriss der vorhandenen Gebäude kann es zu einem Verlust von Brutplätzen der Gebäudebrüter kommen.

Die temporäre Beeinträchtigung dieses potenziellen Lebensraums für Vögel, wird durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert, sodass signifikante Beeinträchtigungen der Habitate ausgeschlossen werden können.

Fledermäuse

Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders zu beachten sind. Typische Jagdlebensräume sind i.d.R. gehölzreiche, reich strukturierte Landschaften, wie z.B. Parks oder (Obst-) Gärten, Ufer von Teichen und Seen, Wälder, Wald-ränder und Waldwege. Da Fledermäuse keine Nester bauen, sind sie auf bereits vorhandene Unterschlupfmöglichkeiten angewiesen. Nach ihrer biologischen Funktion kann man folgende Quartiertypen unterscheiden: Winter-, Tages- und Zwischenquartier, Wochenstubenquartier und Paarungsquartier (Sommerquartier).

Im Geltungsbereich befindet sich - bis auf den Baumbestand am Landkirchener Weg - kein Baum- oder Altholzbestand mit einem Stammdurchmesser > 50 cm, die als Wochenstuben- oder Winterquartiere dienen können. Quartiere in Dachräumen bestehender Gebäude sind nicht bekannt und in Anbetracht des hohen Störungspotentials, der Gebäudegestaltung sowie der intensiven Nutzung eher ausgeschlossen.

Als Nahrungsrevier auf der Jagd nach Insekten bieten die Gehölze, sowie das Kleingewässer - Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken - eine potenzielle Nahrungsquelle. Aufgrund der geringen Größe und der fehlenden Vernetzung angrenzender Bereiche beider Nahrungsquellen besitzt diese keine essenzielle Bedeutung zur Nahrungssuche.

⁸ Stellungnahme des Kreises Ostholstein im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB vom 11.12.2019

Durch den Verlust vereinzelter Gehölze und des Regenrückhaltebeckens/Feuerlöschteiches, gehen potenzielle Nahrungsflächen verloren. Geeignete Ausweichflächen sind im direkten Umfeld jedoch ausreichend vorhanden, da Fledermäuse zwischen Quartier und Jagdrevier teilweise Strecken von mehreren Kilometern zurücklegen, womit der Verlust aufgrund der geringen Größe als nicht essenziell zu bewerten ist.

Durch den Rückbau bestehender Gebäude sind potenzielle Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen betroffen. Die temporäre Beeinträchtigung dieses potenziellen Lebensraums für Fledermäuse, wird durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert, sodass eine signifikante Beeinträchtigung der Habitate ausgeschlossen werden kann.

Amphibien

Das Kleingewässer - Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken - kann, je nach Jahreszeit, Wasserstand und Pflegezustand, als potenzielles Laichgewässer für Amphibien (z.B. Grasfrosch, Erdkröte, Teichfrosch Wechselkröte, Knoblauchkröte, Kammmolch und/oder Rotbauchunke) dienen. Die angrenzenden Lebensräume haben nur geringe Qualität als Sommer- oder Winterquartier. Es handelt sich allenfalls um ein sehr isoliertes Habitat, Wanderwegen und Vernetzungsstrukturen mit unbebauter Landschaft sind nicht vorhanden.

Für Amphibien kann bei einer Überbauung des Regenrückhaltebeckens/Feuerlöschteiches eine Zerstörung ihres Lebensraumes nicht ausgeschlossen werden. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann aber eine signifikante Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

7.3.6 Schutzgut Pflanzen

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung ist geprägt durch eine intensive gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad.

Die ebenerdigen Stellplätze werden zum Teil durch schmale mit Bodendeckern, Ziersträuchern und vereinzelt jungen Bäumen bepflanzte Grünstreifen gegliedert.

Weitere Bäume befinden sich um das vorhandene Kleingewässer, im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie straßenbegleitend entlang der Gertrudenthaler Straße und des Ehlers Kamps. Ein Eingriff durch das Bauvorhaben, wie Fällung oder Kronenrückschnitt, ist bei dem südlichen Gehölzbestand sowie dem überwiegenden Teil der verkehrsbegleitenden Bäume nicht erforderlich.

Am Ufer des Kleingewässers, in Form eines technischen Feuerlöschteiches/Regenrückhaltebeckens, hat sich zudem eine typische Uferrandvegetation aus Staudenfluren entwickelt.



7.3.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 ist aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung und dem Versiegelungsgrad in der Summe sehr gering. Nur der Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken hat aufgrund seiner extensiven Pflege eine mittlere biologische Vielfalt.

7.3.8 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird von der großflächigen, durch Grünstrukturen kaum gegliederten Nutzung des Gewerbes und des Einzelhandels sowie den damit verbundenen Verkehrsflächen geprägt.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen besitzt das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches derzeit keine hohe Wertigkeit.

7.3.9 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Einrichtungen mit sensiblen Anforderungen wie Schulen, Krankenhäuser, Kitas oder Pflegeeinrichtungen, sind im Geltungsbereich und im räumlichen Zusammenhang nicht vorhanden.

Wohnen, außer im Rahmen des § 8 (3) BauNVO, ist im Geltungsbereich der Bauleitplanung nicht zulässig.

Der Geltungsbereich und die angrenzenden Bereiche sind ausschließlich geprägt durch Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen. Durch die Erschließungsstraßen Landkirchener Weg (L 209), Gertrudenthaler Straße und Ehlers Kamp sowie den Verkehr und den Betrieb des vorhandenen Gewerbes wirken auf den Geltungsbereich und die Gebiete im räumlichen Kontext folgende Immissionen ein:

- Lärmimmissionen aus Verkehr und Gewerbe;
- Staubimmissionen von Heizungen und aus Gewerbe und Verkehr.

7.3.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 kommen keine Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG oder bekannten Bodendenkmale vor.

Die vorhandenen baulichen Anlagen stellen ein Sachgut dar. Durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 soll eine Bestandssicherung und Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht werden.

7.3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Grundsätzlich bestehen zwischen den Komponenten des „Naturhaushaltes“, „Mensch /Bevölkerung“, „Kultur und sonstige Sachgüter“ differenzierte und unterschiedlich starke Wechselwirkungen. Wechselwirkungen sind z. B.:

- Die Auswirkungen des Klimas (Niederschlagsmengen und Temperaturmittelwerte) auf die Bodenbildung und auf die Bodenentwicklung.
- Die Auswirkungen der Bodeneigenschaften und / oder das Klima auf die natürlichen oder anthropogenen Pflanzengesellschaften.
- Die Auswirkung der Bodenart auf die Biotoptypen.
- Der Grundwasserstand auf den Pflanzenbewuchs.

Außerdem kann festgestellt werden, dass jede Veränderung innerhalb eines Schutzgutes Auswirkungen auf ein oder mehrere andere Schutzgüter hat. So beeinflusst bspw.:

- Die Versiegelung von Boden die Grundwasserneubildungsrate und das Klima.
- Der flächendeckende Eintrag von Säurebildnern aus der Luft die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens und damit die Grundwasserqualität, aber auch die natürliche Vegetation.
- Die flächendeckende Eutrophierung der Landschaft erheblich die Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften und das Wachstum der Pflanzen.

In Bezug auf die Bestandssituation kommen zwischen den zu bewertenden Schutzgütern keine besonderen Wechselwirkungen vor.

7.3.12 Umweltverschmutzungen und -belästigungen

Beim Abriss und Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen Schall- und Staubemissionen und Bodenvibrationen. Die derzeitig gültigen Lärmrichtwerte werden bei einem Bau der geplanten Gebäude nicht überschritten.

7.3.13 Risiken und Anfälligkeiten von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

Die Bauvorhaben haben nur eine sehr geringe bis keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen, da die baulichen Anlagen:

- Außerhalb von Überschwemmungsbereichen und Erdbebengebieten errichtet werden.
- Für Wetterextreme infolge des Klimawandels wie Stürme, Starkregen und Hitze ausgerichtet sind.
- Nicht im Bereich von Berghängen gebaut werden sollen (Muren und Hangrutschungen).



Außerdem befinden sich die Anlagen außerhalb von Gebieten, die für Terroranschläge attraktiv sind.

Die in der 12. BImSchV Anhang I, Spalte 2 und 4 aufgeführten Gefahrenstoffe und Mengenschwellwerte werden bei einer Errichtung und Nutzung der baulichen Anlagen nicht überschritten. Daher fallen die beantragten baulichen Anlagen nicht unter die Störfall-Verordnung nach 12. BImSchV.

7.3.14 Risiken für die menschliche Gesundheit z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft

Verunreinigungen von Wasser und Luft sind durch unsachgemäßen Umgang mit Betriebsmitteln oder durch menschliches Versagen grundsätzlich möglich. Sie können aber bei einem ordnungsgemäßen Betrieb bzw. bei einer Berücksichtigung der DIN-Normen vermieden werden.

Bei einer Errichtung und Nutzung der baulichen Anlagen erfolgt KFZ-Verkehr und damit zusätzliche Emissionen.

7.3.15 Schutzausweisungen, sonstige geschützte Objekte

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturparken, Naturerlebnisräumen und Biotopverbundsystemen.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächen mit einer einstweiligen naturschutzrechtlichen Sicherung vor.

Es sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Naturparken, Naturerlebnisräumen, Biotopverbundsystemen.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (1633-491), mit Teilen des FFH-Schutzgebietes (1533-301) „Staberhuk“, ist die „Östliche Kieler Bucht“. Beeinträchtigungen der Natura-2000 Gebiete können, aufgrund der Entfernung (rund 2,5 km Luftlinie), ausgeschlossen werden.

7.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung / Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Nach § 2 (4) BauGB sind die erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu beschreiben und zu beurteilen. In der Umweltprüfung ist daher auch die Erheblichkeit der negativen Veränderungen zu ermitteln.



7.4.1 Schutzgut Fläche

Bei einer Realisierung der Planungen erfolgt eine Erhöhung der versiegelten Fläche von 79 % auf 89 %. Bei der Bewertung ist aber zu berücksichtigen, dass es sich um ein bereits bebautes und großflächiges Gewerbegebiet / Sondergebiet handelt.

7.4.2 Schutzgut Boden

Im Zuge der Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums werden durch die zusätzliche Neuversiegelung im Bereich des Regenrückhaltebeckens/Feuerlöschteiches sowie weiter naturferner unversiegelter Flächen, das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer, sowie als Archiv einer ggf. vorhandenen Natur- und Kulturgeschichte zerstört. Bei der Bewertung der Beeinträchtigung ist zu beachten, dass die weiteren geplanten baulichen Erweiterungen auf dem bisherigen Gelände des Einkaufszentrums auf bereits versiegelten Flächen erfolgen, sodass hier keine zusätzlichen gravierenden Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Bei einer Realisierung der Planungen ergeben sich folgende Flächennutzungsänderungen:

- Der Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen wird sich im Vergleich zum Planungsrecht, um 4.389 m² erhöhen (von 26.076 m² gemäß Planungsrecht auf 30.465 m²). Bei einem Vergleich mit der Realsituation erhöht sich der Anteil an versiegelter Fläche um 3.485 m² (von 26.980 m²).
- Der Anteil an naturfernen, unversiegelten Flächen (Verkehrsgrünflächen, private Grün- und Freiflächen, sonstige Gehölzflächen und Hecken) wird sich von 8.194 m² im Planungsrecht, auf 3.805 m² in der Planung reduzieren (-4.389 m²). Bei einem Vergleich mit der Realsituation verringert sich der Anteil an unversiegelten Flächen um 3.485 m² (von 7.290 m²).

Durch die städtebauliche Konzeption, die Einzelhandelsmärkte am Standort zu erhalten und geringfügig zu erweitern, kann davon ausgegangen werden, dass das Relief grundsätzlich erhalten bleibt und erhebliche, reliefverändernde Aufschüttungen und Abgrabungen nicht erfolgen.

Eine Gefährdung durch Altlasten wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

7.4.3 Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer/Grundwasser)

Auf den versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangen und steht damit vorerst nicht der Grundwasseranreicherung zur Verfügung. Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder auf die Grundwasserqualität sind auf Grund der geringen Flächengröße bei einer Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Tiefengrundwassers ist - durch die Reinigungswirkung und



Puffervermögen der Deckschichten - als gering einzustufen Ein direkter Eingriff in den Grundwasserhaushalt erfolgt nicht.

7.4.4 Schutzgut Klima/Luft

Durch die zusätzliche Versiegelung von max. 3.485 m² Boden wird das Klima im Bereich des Geltungsbereiches verändert (höhere Mitteltemperatur, geringere Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden).

Über den Geltungsbereich hinausgehende erhebliche klimatische Veränderungen sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Mit der Erweiterung des Einkaufszentrums sind zudem luftgetragene Schadstoffimmissionen möglich, die sich aus den Heizanlagen und dem Verkehrsaufkommen ergeben könnten. Eine relevante Verschlechterung der Luftqualität ist nicht zu erwarten.

7.4.5 Schutzgut Tiere

Der Geltungsbereich bietet im Allgemeinen für die hier relevante Tierwelt keinen besonderen schützenswerten Lebensraum.

Vögel

Während der Bauphase kann es zu Störungen durch Baulärm kommen, wodurch lärmempfindliche Arten in den angrenzenden Gehölzbereichen sowie an den bestehenden Gebäuden werden könnten. Dieser ist jedoch zeitlich begrenzt.

Durch die Inanspruchnahme von Flächen und die damit verbundene Entfernung von Gehölzen kommt es zu einem Verlust von Lebensraum (Nahrungs-, Ruhe- und Brutraum) von Vögeln. Bei den potenziell betroffenen Arten handelt es sich um verbreitete, wenig störungsempfindliche Arten.

Durch den Abriss der vorhandenen Gebäude kommt es zum Verlust von Brutplätzen der Gebäudebrüter.

Die temporäre Beeinträchtigung dieses potenziellen Lebensraums für Vögel, wird durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen herabgesetzt, sodass der Lebensraum keine weitere Einschränkung erfährt.

Fledermäuse

Durch den Verlust einzelner Gehölze und des Regenrückhaltebeckens/Feuerlöschteiches, geht die Eignung als Nahrungsflächen verloren. Geeignete Ausweichflächen sind im direkten Umfeld jedoch ausreichend vorhanden, da Fledermäuse zwischen Quartier und Jagdrevier teilweise Strecken von mehreren Kilometern zurücklegen, womit der Verlust aufgrund der geringen Größe als nicht essenziell zu bewerten ist.



Durch den Rückbau bestehender Gebäude sind potenzielle Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen betroffen. Die temporäre Beeinträchtigung dieses potenziellen Lebensraums für Fledermäuse, wird durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen herabgesetzt, sodass der Lebensraum keine weitere Einschränkung erfährt.

Amphibien

Für Amphibien kann ein Verlust des Regenrückhaltebeckens/Feuerlöschteiches als Lebensraum angenommen werden. Der Rückbau dieses Lebensraums für Amphibien, wird durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kompensiert, sodass potenziell betroffenen Arten keine Einschränkungen erfahren.

Sonstige Arten

Betroffenheiten weiterer europäisch oder streng geschützter Arten sind aufgrund der bereits erfolgten anthropogenen Überprägung des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

7.4.6 Schutzgut Pflanzen

Die geplanten baulichen Maßnahmen führen auf dem Gelände des Nahversorgungszentrums zu einem Verlust von 12 Bäumen mit einem Stammumfang von 50 bis 110 cm, der Großteil des Baumbestandes bleibt entlang der Erschließungsstraßen erhalten.

Des Weiteren kommt es zu einem Verlust von Bodendeckern, Ziergehölzen sowie des Saums aus Staudenfluren um das Regenrückhaltebecken/den Feuerlöschteich.

Die Eingrünung und Neubepflanzung der geplanten Stellplatzflächen wird zu einer Kompensation dieses Verlustes führen.

7.4.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

Bei einer Realisierung der Planungen wird die biologische Vielfalt weiter reduziert. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass es sich um ein bereits bebautes und großflächiges Gewerbegebiet / Sondergebiet handelt und die Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft in der Summe gering ist.

7.4.8 Schutzgut Landschaft

Im Geltungsbereich sowie im räumlichen Zusammenhang, wird das Orts- und Landschaftsbild durch Gewerbe-, Büro und Einzelhandelsgebäude geprägt. Durch die geplanten baulichen Anlagen mit ihren Stellplatzflächen wird diese Zusammensetzung nicht wesentlich verändert.

Die Bauhöhe wird der umliegenden Bebauung und ist dem Ortsbild angepasst.



7.4.9 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Da die überbaubare Fläche in einen Bereich erweitert wird, in dem bereits eine gewerbliche Nutzung zulässig war, ergeben sich diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen.

Da die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche mit einem Anstieg des Besucher- und Verkehrsverkehrs und damit auch der Verkehrsmengen einhergeht, wurde für das B-Planverfahren eine Lärmtechnische Untersuchung [3], mit den folgend aufgeführten Ergebnissen, beauftragt.

Schallemissionen- und -immissionen

Aufgrund der Festsetzung der Baugebietstypen Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet (SO-Einkaufszentrum) innerhalb der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60, kann es durch Ziel- und Quellverkehr und durch die zulässigen Nutzungen der Baugebiete bei angrenzenden Wohnnutzungen zu Schallimmissionsbelastungen kommen. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan werden daher übernommen. Es handelt sich dabei um die Lärmpegelbereiche III bis V, die aus den Anforderungen an den Schallschutz an den Gebäuden resultieren.

Weiterhin wurde die potenzielle Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der Nachbarschaft aufgrund der Planung des Nahversorgungszentrums mit seinem neuen Nutzungsgefüge, durch das Ingenieurbüro Wasser- und Verkehrskontor GmbH-WVK [3] untersucht.

Der Komplex wurde nach Angaben der Gutachter als gewerbliche Anlage betrachtet, so dass die Berechnung nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2⁹ erfolgte.

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr.1 und 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind;
- nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Beurteilungszeiträume für die Lärmeinwirkungen wurden dabei wie folgt definiert:

- TAG: von 06.00 bis 22.00 Uhr;
- NACHT: von 22.00 bis 06.00 Uhr.

⁹ Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien



Die lärmtechnischen Berechnungen der Gutachter wurden für einen Tag mit erhöhter Lärmbelastung durchgeführt. Berücksichtigt wurden dabei das Kundenaufkommen, sowie die Belieferung.

Die Untersuchung ergab, dass für den Beurteilungszeitraum TAG, unter der Berücksichtigung aller maßgeblichen Schallquellen des Nahversorgungszentrums, die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten wurden. Der Betrieb, inkl. dem Verlassen aller Kunden des Parkplatzes bis 22.00 Uhr, im Beurteilungszeitraum TAG ist somit nach Aussagen der Gutachter ohne abschirmende Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Gesondert wurde die Öffnungszeit bis einschließlich 22.00 Uhr betrachtet, d.h. einige Kunden verlassen den Parkplatz erst nach 22.00 Uhr. Bei dieser Konstellation ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang des Kundenparkplatzes erforderlich. Diese Schallschutzmaßnahme wurde als Festsetzung berücksichtigt. Voraussetzung der Umsetzung der Schallschutzmaßnahme ist eine geplante Öffnungszeit bis 22.00 Uhr durch die Einzelhändler.

Des Weiteren wurden die Lieferverkehre (Lkw $\geq 7,5t$) für das geplante Nahversorgungszentrum untersucht. Lieferwege bilden dabei die „Gertrudenthaler Straße“ sowie der „Ehlers Kamp“.

Die Betrachtung der Anlieferungen im Beurteilungszeitraum NACHT zeigte, dass aufgrund der Überschreitung der Maximalpegel infolge der kurzzeitigen Geräuschspitzen während der Lkw-Fahrten, Anlieferverkehre für den geplanten EDEKA-Markt (Anlieferung Hochregallager) in diesem Zeitraum unzulässig sind. Eine Abschirmung der Vorgänge ist aufgrund der Flächenkonzeption nicht möglich.

Eine Anlieferung des EDEKA-Getränkemarktes (südlicher Bereich des Baufensters) im Beurteilungszeitraum NACHT ist jedoch durch eine vollständige Einhausung der Anlieferzone zum Schutz der Bebauung der Nachbarschaft möglich. Auch hier wurde eine entsprechende Festsetzung für eine Schallschutzmaßnahme getroffen. Diese Schallschutzmaßnahme ist ebenfalls umzusetzen, wenn eine Getränkeanlieferung im Beurteilungszeitraum NACHT vorgesehen ist.

Eine Belieferung des DM-Marktes sowie des ALDI-Marktes und des Backshops ist während des Beurteilungszeitraumes NACHT ohne besondere Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Aus Sicht der Gutachter wurden in der abschließenden Bewertung, i.V.m. den nach Bedarf zu installierenden Schallschutzmaßnahmen, keine Bedenken gegen den Betrieb des Nahversorgungszentrums geäußert.



7.4.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich, insbesondere bei Neugründungen, können archäologisch relevante Funde nicht ausgeschlossen werden, entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen sind zu treffen.

Die weitere Realisierung der Planungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

7.4.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Kumulative Umweltauswirkungen sind

"Wirkungen auf ein Schutzgut, die durch eine Mehrzahl unterscheidbarer anthropogener Belastungsbeiträge bzw. Belastungsfaktoren verursacht werden"¹⁰

Damit bilden kumulative Wirkungen die Gesamtwirkung aller auf eines der beschriebenen Schutzgüter wirkenden Belastungen aus.

Bisher besteht weder eine Definition kumulativer und synergetischer Wirkungen noch gibt es ein einheitliches Verständnis in der Fachwelt darüber, was konkret unter ihnen zu verstehen ist.¹¹

Die vorkommenden Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern sind bereits über einen langen Zeitraum von Menschenhand beeinflusst. Durch die Realisierung der Planungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 werden somit keine signifikanten Veränderungen in den Wechselwirkungen erwartet.

7.4.12 Art- und Maß der Auswirkungen

Die Art und das Ausmaß der Auswirkungen beschränken sich auf die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 bzw. auf die unmittelbar auf die angrenzenden Flächen. Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine bereits bebaute Gewerbefläche bzw. um ein bereits bebautes Sondergebiet handelt und die Nutzungsart nicht geändert wird. Unter Berücksichtigung, dass sich im Zentrum nur ein kleiner Nahversorger und nur ein Drogeriefachmarkt befindet, ist die Qualitätsverbesserung des Nahversorgungszentrums als positive Auswirkung auf das Zentrum von Burg zu bewerten.

¹⁰ Siedentrup 2005

¹¹ Aschemann 2005, Siedentop 2005



7.4.13 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Bei einer Errichtung der baulichen Anlagen sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten, da keine entsprechenden Lebensräume und Flächen (Größe oder Grenzlage) betroffen sind.

7.4.14 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Bei einer Errichtung der baulichen Anlagen sind keine schweren oder komplexen Umweltauswirkungen zu erwarten, da das Vorhaben keine Grundwasserabsenkungen erfordert und die Vorhaben in einem vorhandenen Gewerbegebiet / Sondergebiet errichtet werden sollen. Außerdem wird die Nutzungsart nicht geändert.

7.4.15 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Die beschriebenen Umweltauswirkungen sind bei einer Realisierung der Planung, der 2. Änderung des B-Planes, sehr wahrscheinlich.

7.4.16 Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden mit Baubeginn bzw. Wiedereröffnung der Verbrauchermärkte dauerhaft eintreten und enden mit dem vollständigen Abbau der baulichen Anlagen.

7.4.17 Möglichkeit die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Bei Beibehaltung der Vorhaben besteht keine Möglichkeit die jeweiligen Auswirkungen auf die zu bewertenden Schutzgüter zu verhindern.

7.4.18 Schutzausweisungen, sonstige geschützte Objekte

Möglich Beeinträchtigungen der in Kap. 7.3.15 genannten Schutzgebietsausweisungen, sowie sonstiger geschützter Objekte, sind nicht zu erwarten.

7.5 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Umweltzustand weder verschlechtert noch verbessert, da die bisherige Nutzung der Fläche für die bestehenden Nahversorgungsmärkte mit ihren Stellplatzflächen für Kunden und den Erschließungsflächen weitergeführt wird.

Wird die Bauleitplanung nicht fortgeführt, ist für das Grundstück das bereits bestehende Planungsrecht anzuwenden, womit der bisherige Umfang an Einzelhandelsflächen und gewerbliche Nutzungen zulässig sind.



7.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben bzw. bei der Realisierung des Vorhabens werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt.

- Weitestgehende planungsrechtliche Sicherung des Großbaumbestandes;
- Ausführung der Stellplatzflächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, mit einem Abflussbeiwert von max. 0,75;
- Ausweisung von Flächen für Anpflanzung zur Eingrünung und visuellen Abschirmung zur angrenzenden Bebauung und der Stellplatzanlage;
- Ausweisung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu Einbindung des Geltungsbereiches in den Siedlungskontext;
- Extensive Dachbegrünung innerhalb des Sondergebietes zur Verminderung der Reflexionswärme in Bezug auf das Lokalklima und dient als Zwischenspeicher für Niederschlagswasser;
- Mindestbepflanzung der Stellplatzanlage (alle 10 Stellplätze ein Baum);
- Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG;
- Rodung von Bäumen bis zum 01.03. und ab dem 01.10. Alternativ: Durchführung von Vergrämuungsmaßnahmen (die Möglichkeiten sind mit der ökologischen Baubegleitung / Fachbehörden festzulegen);
- Begleitung des Bauvorhabens durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB).

7.6.1 Mindestbepflanzung der Sammelplatzanlage (Minderungsmaßnahme)

Die Sammelstellplatzanlage ist mit Bäumen zu untergliedern. Alle 10 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 m² anzulegen. Mindestqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang (STU) 14-16 oder gleichwertig.

Pflanzliste:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)



- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlsbeere (*Sorbus aria*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

7.6.2 Fläche für Anpflanzung -Strauchhecke - (Minderungsmaßnahme)

Zur Eingrünung und zur visuellen Abgrenzung gegenüber angrenzenden Nutzungen, wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Die Fläche ist im Abstand von 1 x 1 m zu bepflanzen. Die Pflanzung muss in Gruppen mit je 3-5 Pflanzen einer Art erfolgen.

Mindestqualitäten sind: Sträucher: 4 Triebe, Größe 60-100.

Es sind nur folgende Gehölze zulässig:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europea*)
- Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Um ein Freischneiden der Gehölzpflanzung während der Fertigstellungspflege zu vermeiden, ist die Gehölzfläche zu mulchen.

Die Gehölzpflanzung ist nach DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Vegetationsperioden fachgerecht - ohne Verwendung chemischer Hilfsmittel - zu pflegen.

Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen. Der abnahmefähige Zustand ist in der DIN 18916 geregelt. Ausfälle von bis zu 5 % der Gesamtstückzahl bei den einzelnen Arten sind zulässig, wenn trotz der Ausfälle ein geschlossener Eindruck entsteht.

Der Gehölzbestand ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

7.6.3 Artenschutzrechtliche Maßnahme (Vermeidungsmaßnahme)

Damit für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien nicht der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt wird, sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:



Vögel

Durch die Bauarbeiten sind höchstens kleinräumige Vergrämungen einzelner Brutpaare möglich, wobei derartige Verlagerungen im dynamischen Brutgeschehen sowohl innerhalb einer Brutsaison als auch zwischen aufeinander folgenden Brutperioden (jährlich neu ausgewählte Neststandorte, räumliche Verlagerungen) regelmäßig stattfinden. In jedem Fall ist daraus keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten abzuleiten, da die geringe Beeinträchtigungsintensität und der auf kleine Störzonen beschränkte Umfang des Vorhabens keine merklichen populationsbezogenen Auswirkungen hervorrufen können. Für alle vorkommenden Arten sind strukturell adäquate Ausweichhabitate in ausreichender Größe und unmittelbarer räumlicher Umgebung vorhanden. Die lokalen Brutvogelarten bleiben somit auch nach der Bauzeit „lebensfähiges Element des natürlichen Lebensraumes“ ohne abnehmendes Verbreitungsgebiet und mit genügend großen Lebensräumen, um langfristig ein Überleben zu sichern.

Baumaßnahmen sind nach Möglichkeit außerhalb der Brutsaison (vom 01.03. bis 15.08.) durchzuführen. Bei einem Baubeginn im März, wäre ein kontinuierlicher Bau erforderlich, der dann vergrämend wirkt.

Vor Abriss der Gebäude, sind im Vorfeld die vorhandenen Gebäude auf besetzte Schwalbenester zu untersuchen und durch die ökologische Baubegleitung freizugeben - ggf. sind Schwalbennisthilfen aufzustellen. In den neu zu errichtenden Gebäuden, sind entsprechende Schwalbenbrutmöglichkeiten anzubringen.

Zusätzlich sind bei Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeiten, Ersatzquartiere bei der Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterer wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu schaffen.

Fledermäuse

Vor Baubeginn muss überprüft werden, ob Wochenstuben oder Winterquartiere für Fledermäuse in den bestehenden Gebäuden vorhanden sind. Sollte dies nicht der Fall sein, können Gebäude innerhalb der Wintermonate abgerissen werden.

Sollten Quartiere vorhanden sein, sind die Zugänge gemäß den Vorgaben der ökologischen Baubegleitung zu verschließen.

Bei Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeiten, sind Ersatzquartiere bei der Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten (Fledermausquartiere) nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu schaffen.

Amphibien

Im Zusammenhang mit dem Rückbau des Regenrückhaltebeckens/Feuerlöschteiches ist das Gewässer und die Randbereiche vor Baubeginn auf Amphibien zu untersuchen.

Da Amphibien überwiegend an Land überwintern, kann das Wasser innerhalb der Wintermonate abgelassen werden.

Vorhandenen Individuen sind im Frühjahr abzusammeln und in geeignete Gewässer umzusiedeln.

7.7 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

7.7.1 Ausgleichserfordernis Schutzgut Boden

Quantifizierung des Kompensationsbedarfes

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, nicht erforderlich.

Unter der Berücksichtigung der planungsrechtlichen zulässigen Flächenversiegelung von 26.076 m², der Realsituation von 26.980 m² und der möglichen Versiegelung von 30.465 m² gemäß den Festsetzungen zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 der Stadt Fehmarn, kommt es bei Umsetzung der Planung zu einer Neuversiegelung von bis zu **3.485 m²**.

Gemäß Punkt 3.1 b) der Anlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Stand 2013)“ wird, da im Geltungsbereich keine versiegelten Flächen zur Verfügung stehen, eine externe Kompensationsfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen.

Bei der Quantifizierung des Kompensationsbedarfes wird zudem eine Ermäßigung des Flächenbedarfs aufgrund der Umsetzung von Gründächern innerhalb des Sondergebietes berücksichtigt. Bei Anrechnung aller Dachflächen innerhalb des Sondergebietes auf Basis der Grundfläche (GR) ergibt dies:

$$8.500 \text{ m}^2 \text{ (GR)} \times 0,5 = 4.250 \text{ m}^2$$

Die Ermäßigung darf jedoch nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen. Da eine Berücksichtigung der Dachbegrünung mit 4.250 m² diese Vorgabe überschreitet, ergibt sich:

$$3.485 \times 0,5 = 1.742,5 \text{ m}^2$$

Gemäß Anlage des Runderlasses wird zudem mit dem Ausgleichsfaktor 0,75 bilanziert, da die geplante Ausgleichsfläche von intensiv zu extensiv genutztem Grünland entwickelt werden soll (vgl. Kap. 6.8.4).



Als Summe ergibt sich daraus ein Ausgleichsbedarf mit einer Fläche von rund 1.310 m².

Maßnahmenbeschreibung

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden) erfolgt durch die Biotopaufwertung von intensiv genutztem Grünland hin zu extensiv genutztem Grünland auf einer Fläche von 1.310 m² auf dem Flurstück 36, Flur 3 der Gemarkung Albertsdorf (vgl. Abb. 13)

Die Maßnahme ist vom Eigentümer der Fläche vor Baubeginn zu realisieren.

Die Fläche, derzeit intensive bewirtschaftetes Grünland, ist aus der ökonomischen Nutzung herauszunehmen und als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften.

Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- kein Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln oder sonstiger Bioziden;
- Verzicht auf Düngemittel jeglicher Art;
- kein Walzen oder Abschleppen des Grünlandes;
- kein Umbruch des Grünlandes und Nachsaaten;
- Knicks und andere geschützte Biotope sowie sonstige Gehölzbestände sind durch ortsübliche Abzäunungen gegen Verbiss zu schützen.

Bei der Mahd der Kompensationsfläche gelten zusätzlich folgende Nutzungseinschränkungen:

- Mahd in unterschiedlichen Abschnitten und unterschiedlichen Zeiten frühestens ab dem 15. Juli;
- das Mähgut ist abzufahren.

7.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur Neuordnung und Erweiterung der Flächennutzungen sind aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Situation und der Strukturen der ansässigen Betreiber nicht gegeben.

Die Betreiber des bestehenden Nahversorgungszentrums beabsichtigen sowohl die Bereiche mit Kundenverkehr als auch die Gebäudeflächen miteinander zu verknüpfen sowie mehr Stellplätze zur Verfügung stellen, marktgerechte und kundenorientierte Anpassungen der Verkaufsflächen vorzunehmen und einen Drogeriemarkt anzusiedeln.

Die beschriebenen Maßnahmen können nur auf Flächen erfolgen, die sich bereits in der Nutzung befinden oder direkt an das Nahversorgungszentrum angrenzen.



7.9 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung - Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Umweltprüfung auf der Ebene der Bauleitplanung wurden keine technischen Verfahren verwendet. Die Anwendung von technischen Verfahren ist für die Umweltprüfung im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 auch nicht erforderlich. Schwierigkeiten und Unsicherheiten wie technische Lücken oder fehlende Kenntnisse zur Bewertung der Umweltauswirkungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 sind nicht aufgetreten.

7.10 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zur frühzeitigen Ermittlung der (zum Zeitpunkt der Planung) unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen durchzuführen. Die Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) dienen der Abhilfe erheblicher, sich nachteiliger Umweltauswirkungen (Prognoseunsicherheiten), denen bei frühzeitiger Anzeige durch geeignete Maßnahmen begegnet werden kann. Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Die Stadt Fehmarn ist als Trägerin der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für diese Umweltüberwachung zuständig. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist im Bauantrag nachzuweisen. Ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten empfiehlt sich eine Überprüfung der Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60.

7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit den Festsetzungen der vorliegenden Planung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 der Stadt Fehmarn, wird eine Weiterentwicklung und moderate Erweiterung des ansässigen Einzelhandels und eine Umstrukturierung des Gewerbes im Westen der Stadt ermöglicht.

Bei den Erweiterungsflächen des Nahversorgungszentrums handelt es sich um ein bestehendes technisches Regenrückhaltebecken/einen Feuerlöschteich sowie in Nutzung befindliche Gewerbeflächen.

Durch die Darstellungen und Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 werden Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht, da bis zu 3.485 m² derzeit unversiegelter Boden versiegelt werden dürfen.

Bei einer Anwendung des Baurechtserlasses entsteht ein rechnerischer Kompensationsflächenbedarf von 1.310 m².



Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden) erfolgt durch die Biotopaufwertung von intensiv genutztem Grünland hin zu einer extensiv genutztem Grünlandfläche auf dem Flurstück 36, Flur 3 der Gemarkung Albertsdorf (1.310 m²).

Zudem führen die Überbauung des Regenrückhaltebeckens/Feuerlöschteiches, der Abriss bestehender Gebäude und Baumrodungen zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen (Nahrungs-, Ruhe- und Brutraum) von Vögeln, Fledermäusen und Amphibien.

Damit für die genannten Arten nicht der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG erfüllt wird, sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 7.6.3).

Eine aktuelle Lärmtechnische Untersuchung [3] zeigt, dass in Bezug auf die zu erwartende Verkehrsmenge, mit Hilfe von festgesetzten Schallschutzmaßnahmen, keine Bedenken gegen den Betrieb des Nahversorgungszentrums bestehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und bei Umsetzung der o. g. Ausgleichsmaßnahme können alle Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden. Es verbleiben keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen.

7.12 Referenzliste der Quellen

Verweise zu Gutachten sowie Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung, die für die Umweltprüfung zur Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 der Stadt Fehmarn verwendet wurden, sind in den Kap. 10 und 11 zu entnehmen.



8 Auswirkung der Planung

8.1 Verträglichkeit auf bereits bestehende Nutzungen des Einzelhandels

8.1.1 Planungsbindungen / Einzelhandelskonzept der Stadt Fehmarn

Der innerhalb des SO-Gebietes „Einkaufszentrum“ ansässige ALDI-Markt möchte seine Verkaufsfläche von heute 1.100 m² auf zukünftig 1.270 m² erweitern. Der bestehende EDEKA-Markt plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 1.400 m² auf insgesamt 2.300 m², womit er mit dem Zusammenschluss des EDEKA-Getränkemarktes (500 m²) auf 2.800 m² kommt. Ergänzend ist die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (DM) mit einer Verkaufsfläche von 600 m² Bestandteil der Planungen im Sondergebiet.

Innerhalb des westlichen Gewerbegebietes ist die Bestandssicherung des Fehmarnschen Tagesblattes und des Surfshops geplant.

Der Einzelhandels- und Gewerbestandort übernimmt bereits heute schon eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Fehmarn sowie für die Touristen und Tagesgäste auf der Insel.

Mit der Anpassung und Neuansiedlung der Einzelhandelsmärkte wird das planerische Ziel verfolgt, den bestehenden Standort an neue Marktanforderungen anzupassen und wettbewerbsfähig zu gestalten. Die geplante Flächenerweiterung der Bestandsmärkte und die Ansiedlung des DM-Marktes im Sondergebiet (SO-Einkaufszentrum), mit einem Verkaufszuwachs von 1.670 m², begründet sich durch die moderneren Standards der Unternehmen, um den Standort langfristig zu sichern.

Mit dem geplanten Zuwachs der Verkaufsfläche von ALDI, EDEKA und DM ist gemäß dem von der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzept [1] (vgl. Kap 3.7) die städtebauliche Verträglichkeit der Nahversorger, in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich der Bürger Innenstadt, nachzuweisen.

Unter dieser Vorgabe wurde von den Vorhabenträgern die CIMA Beratung + Management GmbH beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung der Märkte ALDI und EDEKA, sowie zur Neuansiedlung eines DM-Marktes im SO-Gebiet „Einkaufszentrum“ anzufertigen [2].

Für die Planungen wurden von der CIMA folgende ergänzende Aussagen, in Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Fehmarn, getroffen:

„Das Ziel jeglicher Einzelhandelsentwicklung am Sonderstandort Burg-West sollte es sein, keine Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen in der Bürger Innenstadt zu schaffen, sondern Ergänzungen zu entwickeln und bestehende Branchenlücken in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu schließen.“



„Potenziale zur Weiterentwicklung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am Sonderstandort Burg-West bestehen in einer Bestandsoptimierung und Modernisierung der bestehenden Anbieter.“

Die CIMA bestätigte in Ihrem Gutachten die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes, dass im geplanten Sondergebiet-Einkaufszentrum die Neuansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit einem zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nur unter der Voraussetzung genehmigungsfähig ist, wenn in der Innenstadt keine geeigneten Entwicklungsflächen nachgewiesen werden können. Eine Optimierung und Modernisierung des Bestandes ist im Sinne des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 3.7) wiederum möglich, wobei die Verträglichkeit für den zentralen Versorgungsbereich Burg sichergestellt sein muss.

8.1.2 Bewertung

In der Bewertung des Gutachtens wurde festgestellt, dass mit der angestrebten Gesamtverkaufsfläche die Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten wird, was mit einer Wirkungsanalyse näher untersucht wurde.

Es wurde festgehalten, dass abzuwägen ist zwischen den Risiken der Umsatzverteilungsquoten in Folge der Neuansiedlung des DM-Marktes gegenüber den Händlern gleichen mit gleichen Sortimenten in der Innenstadt und den sich ergebenden Chancen, die sich aus der Entwicklung moderner und leistungsfähiger Nahversorgungsstrukturen am Sonderstandort Burg-West ergeben.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2010 an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsstandort erfüllt. Dies wurde auch im Vorfeld in einem informellen Gespräch mit der Landesplanung abgestimmt (vgl. Kap. 3.3) Zudem wurde dabei hervorgehoben, dass der Standort nicht nur die Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt, sondern auch für die Touristen und Tagesgäste auf der Insel übernimmt.

Die CIMA empfiehlt abschließend [2]:

„[...] die Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des ALDI Lebensmitteldiscountmarktes und des EDEKA Marktes zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung der bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI würde die Versorgungssituation nachhaltig absichern und qualitativ und quantitativ aufwerten.“



„[...] [Bei der Ansiedlung eines DM-Marktes, Anm. d. Verfassers] überwiegen die Chancen, die sich aus der Realisierung eines modernen Drogeriefachmarktes ergeben. Unter Berücksichtigung fehlender Alternativstandorte innerhalb der integrierten Ortskernlage kann die Neuansiedlung des DM Drogeriefachmarktes befürwortet werden.“

Im Zuge der Gutachterlichen Stellungnahme wurde eine umfangliche Prüfung möglicher Alternativstandorte für den geplanten Drogeriemarkt in der Burger Innenstadt durchgeführt. Nach einer Auseinandersetzung mit den Bestandsstrukturen konnte festgestellt werden, dass eine Realisierung eines Marktes mit den entsprechenden Anforderungen in der Innenstadt nicht möglich ist.

Darüber hinaus ist es städtebauliche Praxis, dass bei Städten mit erhöhtem Aufkommen an Touristen und Tagesgästen, Nachversorgungszentren an Ortseingängen realisiert werden, um eine dezentrale Versorgung der Besucher und eine verkehrliche Entlastung der Innenstädte zu erreichen. Als Beispiel wäre hier Heiligenhafen mit einem vorgelagerten Verband von Märkten der Betreiber EDEKA und ALDI an der Autobahn A1 zu nennen.

8.2 Schallemissionen und -immissionen

Aufgrund der Festsetzung der Baugebietstypen Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet (SO-Einkaufszentrum) innerhalb der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60, kann es durch Ziel- und Quellverkehr und durch die zulässigen Nutzungen der Baugebiete bei angrenzenden Wohnnutzungen zu Schallimmissionsbelastungen kommen. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan werden daher übernommen. Es handelt sich dabei um die Lärmpegelbereiche III bis V, die aus den Anforderungen an den Schallschutz an den Gebäuden resultieren.

Weiterhin wurde die potenzielle Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der Nachbarschaft aufgrund der Planung des Nahversorgungszentrums mit seinem neuen Nutzungsgefüge, durch das Ingenieurbüro Wasser- und Verkehrskontor GmbH-WVK [3] untersucht.

Der Komplex wurde nach Angaben der Gutachter als gewerbliche Anlage betrachtet, so dass die Berechnung nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2¹² erfolgte.

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr.1 und 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass:

- schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind;

¹² Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien



- nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Beurteilungszeiträume für die Lärmeinwirkungen wurden dabei wie folgt definiert:

- TAG: von 06.00 bis 22.00 Uhr;
- NACHT: von 22.00 bis 06.00 Uhr.

Die lärmtechnischen Berechnungen der Gutachter wurden für einen Tag mit erhöhter Lärmbelastung durchgeführt. Berücksichtigt wurden dabei das Kundenaufkommen, sowie die Belieferung.

Die Untersuchung ergab, dass für den Beurteilungszeitraum TAG, unter der Berücksichtigung aller maßgeblichen Schallquellen des Nahversorgungszentrums, die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten wurden. Der Betrieb, inkl. dem Verlassen aller Kunden des Parkplatzes bis 22.00 Uhr, im Beurteilungszeitraum TAG ist somit nach Aussagen der Gutachter ohne abschirmende Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Gesondert wurde die Öffnungszeit bis einschließlich 22.00 Uhr betrachtet, d.h. einige Kunden verlassen den Parkplatz erst nach 22.00 Uhr. Bei dieser Konstellation ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang des Kundenparkplatzes erforderlich. Diese Schallschutzmaßnahme wurde als Festsetzung berücksichtigt. Voraussetzung für die Umsetzung der Schallschutzmaßnahme ist eine Öffnungszeit bis 22.00 Uhr durch die Einzelhändler.

Des Weiteren wurden die Lieferverkehre (Lkw $\geq 7,5t$) für das geplante Nahversorgungszentrum untersucht. Lieferwege sind dabei die „Gertrudenthaler Straße“ sowie der „Ehlers Kamp“.

Die Betrachtung der Anlieferungen im Beurteilungszeitraum NACHT zeigte, dass aufgrund der Überschreitung der Maximalpegel infolge der kurzzeitigen Geräuschspitzen während der Lkw-Fahrten, Anlieferverkehre für den geplanten EDEKA-Markt (Anlieferung Hochregallager) in diesem Zeitraum unzulässig sind. Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Flächenkonzeption nicht möglich. Eine Belieferung des EDEKA-Marktes muss daher zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen.

Eine Anlieferung des EDEKA-Getränkemarktes (südlicher Bereich des Baufensters) im Beurteilungszeitraum NACHT ist jedoch durch eine vollständige Einhausung der Anlieferzone zum Schutz der Bebauung der Nachbarschaft möglich. Auch hier wurde eine entsprechende Festsetzung für eine Schallschutzmaßnahme getroffen. Diese Schallschutzmaßnahme ist ebenfalls nur umzusetzen, wenn eine Getränkeanlieferung im Beurteilungszeitraum NACHT vorgesehen ist.

Eine Belieferung des DM-Marktes sowie des ALDI-Marktes und des Backshops ist während des Beurteilungszeitraumes NACHT ohne besondere Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Aus Sicht der Gutachter ist das Vorhaben, i.V.m. den nach Bedarf zu installierenden Schallschutzmaßnahmen, zulässig.

8.3 Klimaschutz

Um den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht zu werden, sind im Rahmen der Umsetzung des B-Plans die Regelungen:

- der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV);
- dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG);

zu beachten.

Anlagen (Sonnenkollektoren und Solarzellen [Photovoltaik]), die dem Klimawandel entgegenwirken sind innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 zulässig.

8.4 Verkehr - Verträglichkeit

Die geplante Erschließung der Baugebiete soll über sechs Erschließungspunkte realisiert werden (vgl. Abb. 8). Um Kundenverkehr des Nahversorgungszentrums (NVZ) aus Richtung Innenstadt bereits vor dem Kreisverkehr auf den Parkplatz abzuleiten, wurde eine Zufahrt vom Landkirchener Weg für Rechtsabbieger berücksichtigt. Die Haupteinschließung des NVZ und des Surfshops erfolgt mit einer Zu- und Ausfahrt im Südwesten der Gertrudenthaler Straße, einer Zu- und Ausfahrt auf Höhe des Fehmarnschen Tagesblatts, einer Zufahrt für Reisebusse im Nordwesten des Geltungsbereiches und einer Zu- und Ausfahrt vom Ehlers Kamp. Der Liefer- und Mitarbeiterverkehr ist über einen Erschließungspunkt am Wendehammer geplant.

Ob und in welcher Form das Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen durch die Verkaufsflächenenerweiterung des NVZ zu bewältigen, wurde über ein Verkehrsgutachten durch das Ingenieurbüro Wasser- und Verkehrskontor GmbH-WVK [4] untersucht. Der Fokus der Untersuchung lag dabei auf der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Kreisverkehr Landkirchener Weg (L 209) / Gertrudenthaler Straße / Mummendorfer Weg.

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrssituation wurden Verkehrserhebungen an den Parkplatzzufahrten des bestehenden NVZ sowie am Kreisverkehr Landkirchener Weg (L 209) / Gertrudenthaler Straße / Mummendorfer Weg und eine Querschnittserhebung am Landkirchener Weg (L 209) Ost durchgeführt und die Bestandsaufnahme um eine Prognose der allgemeinen Verkehrsentwicklung für das Jahr 2030 ergänzt. Ergänzend wurden alle aktuellen



Planungen im Fehmaraner Stadtgebiet berücksichtigt, die einen Einfluss auf die zu betrachtende Verkehrssituation besitzen.

Das Gutachten zeigt, dass der Kreisverkehr in der Weiterführung über den Landkirchener Weg (L 209) / Gertrudenthaler Straße / Mummendorfer Weg in der Lage ist, die Verkehrsströme zu bewältigen.

In der Bewertung wird durch die Gutachter festgestellt, dass aufgrund der Erweiterung der Verkaufsfläche des NVZ keine bauliche Veränderung des Knotenpunktes notwendig ist. Als positive Maßnahme für die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs wird zudem hervorgehoben, dass die geplante Zufahrt am Landkirchener Weg (L 209) eine Reduzierung des Zuflusses in den Kreisverkehr zur Folge hat und ihn dadurch entlastet.

Ebenfalls entlastend wirkt in diesem Zusammenhang der Ausbau der Kreisstraße K 43 von der Anschlussstelle Avendorf / Bundesstraße B 207. Hintergrund ist, dass über diese Strecke die südlichen Ortsteile von Burg a. F. mit den Tourismusschwerpunkten in Burgstaaken und Burgtiefe zielgerichteter in Richtung Festland angebunden werden.

8.5 Ver- und Entsorgung

8.5.1 Gas- und Stromversorgung

Die Gas-, und Stromversorgung des Grundstückes kann, in Absprache mit den örtlichen Trägern der Versorgungsnetze, an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

8.5.2 Wasserversorgung und -entsorgung

Der Geltungsbereich kann über das bestehende Netz bzw. zu erweiternde Netz mit *Trinkwasser* versorgt werden. Die Zuständigkeit unterliegt dem *Wasserbeschaffungsverband Fehmarn*.

Die *Schmutzwasser- und Oberflächenwasserentsorgung* unterliegt der Zuständigkeit der *Stadtwerke Fehmarn*.

Aufgrund der Zunahme der Baumasse im Rahmen der Erweiterung des Nahversorgungszentrums innerhalb des SO-Gebietes und der geplanten Überbauung des Feuerlöschteiches/Regenrückhaltebeckens, wurde das Ingenieurbüro Hölbling beauftragt, ein Entwässerungskonzept [5], unter Berücksichtigung der vorhandenen Verhältnisse der Vorfluter und planungsrechtlichen Vorgaben, zu erstellen. Die Ergebnisse des Konzeptes wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Sammlung und Entsorgung des *Schmutzwassers* erfolgt im Trennverfahren und kann über das bestehende Netz, bzw. das zu erweiternde Netz erfolgen. Ein hydraulischer



Nachweis der Schmutzwasserleitungen erfolgt im Zuge der Aufstellung des Entwässerungsantrages auf Ebene der Baugenehmigung.

Das anfallende *Oberflächenwasser* von befestigten und bebauten Flächen ist, aufgrund des Anschlusses von Verkehrsflächen (Fahrgassen, Stellplätzen), vor Einleitung in den NW-Kanal gemäß den „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“¹³, aufzubereiten.

Das übrige *Niederschlagswasser* aus dem Geltungsbereich ist ebenfalls im Trennverfahren dem NW-Kanal des Ortsteils Burg a. F. zuzuführen. Die maximale Einleitmenge beläuft sich auf 1,2 l/s je angeschlossene ha Fläche.

Eine Teilmenge des abzuführenden *Oberflächenwassers* ist durch eine Regenrückhaltung¹⁴ / Regenklärung zu drosseln und, unter Berücksichtigung eines Löschwasservorrates, aufzuarbeiten. Die zu unterirdisch zu errichtenden Löschwasserzisternen, welche das bestehende Becken ersetzen, sind dem aktuellen Stand bzw. den anerkannten Regeln der Technik, sowie den gesetzlichen Vorgaben anzupassen.

Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA¹⁵ zu beachten.

Der Vorhabenträger muss sich auf Ebene des Bauantrages, in Bezug auf einzuleitende Wassermengen und Drosselung, mit den *Stadtwerken Fehmarn* sowie dem *Wasser- und Bodenverband (WBV) Fehmarn Nord Ost* entsprechend abstimmen.

8.5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO). Bezüglich der Standortbestimmung, Befahrbarkeit von Verkehrswegen und der Errichtung von Stell- und Sammelplätzen erfolgt die Abstimmung auf Ebene des Bauantrages mit dem ZVO.

8.5.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Feuerschutz der Stadt Fehmarn wird durch die „Freiwilligen Feuerwehren“ gewährleistet. Die Löschwasserversorgung (in l/min) für die Brandbekämpfung ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405:2008-02¹⁶ sicherzustellen.

¹³ Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50, S. 829 ff

¹⁴ DVA-Arbeitsblatt A 117 und Merkblatt M-2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes S-H

¹⁵ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.

¹⁶ Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (Stand 2008)



Um eine kompaktere Gestaltung und Ausprägung der zukünftigen Baukörper zu ermöglichen, soll im Zuge der Planung die vorhandene Anlage des Feuerlöschteichs/Regenrückhaltebeckens überbaut werden.

Ein entsprechender Ersatz, auf Grundlage:

- geltender DIN-Vorschriften, hier im speziellen die Vorschriften der *DIN 14230*;
- der örtlichen Bedingungen unter Abstimmung mit der Stadt Fehmarn
- und der zuständigen Brandschutzdienststelle,

ist in Form eines unterirdischen Wasserreservoirs möglich.

Folgenden Anforderungen an das Reservoir, sind zudem zu berücksichtigen:

- Zu errichten sind 2 Löschwasserbehälter mit einem Gesamtvolumen von je 300 m³;
- Der Löschradius pro Behälter soll an jeder Entnahmestelle 300 m betragen;
- Je Behälter sind 2 Entnahmestellen vorzusehen;
- Die neuen Löschwasserradien haben sich am Radius der Entnahmestellen des bestehenden Feuerlöschteiches zu orientieren;
- Die Versorgung mit Löschwasser hat nahtlos zu erfolgen (Rückbau des bestehenden Beckens erfolgt nach Fertigstellung der neuen Wasserreservoirs).

Unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben, kann die erforderliche Löschwassermenge über vorhandene Hydranten aus dem Trinkwassernetz i.V.m. oben genannten Wasserreservoirs entnommen werden.

Somit ist die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich der Bauleitplanung sichergestellt.

Im Bereich der Zufahrten ist eine Feuerwehrezufahrt bis an die Gebäude sicherzustellen. Darüber hinaus muss die südliche und östliche Fassade des Einkaufszentrums von der Feuerwehr mindestens durch einen fußläufigen Zugang erreichbar sein.

Die verbindliche Festlegung der Löschwassereinrichtungen und deren Anforderungen sowie der Erreichbarkeit der Gebäude durch Löschfahrzeuge erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung auf Ebene der Baugenehmigung.

8.6 Bodenordnende Maßnahmen

Da die festgesetzten Nutzungen ohne eine Neuordnung von Grund und Boden umsetzbar sind, ist die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 nicht vorgesehen.



8.7 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für erforderliche Gutachten, die Erstellung des Bebauungsplans, der Erschließung und der Planungskosten werden vom Eigentümer des Grundstückes getragen. Der Stadt Fehmarn entstehen keine weiteren Kosten.



9 Billigung der Begründung

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Begründung am 3.0. JUNI 2022 gebilligt.

Stadt Fehmarn, den 2.2. SEP. 2022




- Bürgermeister -

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 ist am 2.1. SEP. 2022 rechtskräftig geworden.



10 Verwendete Gutachten

Folgende Gutachten wurden für die Planung und Umweltprüfung zur Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 der Stadt Fehmarn verwendet:

[1] CIMA - Einzelhandelskonzept für die Stadt Fehmarn

Fortschreibung, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck (Stand: 28.02.2017);

[2] CIMA - Gutachterliche Stellungnahme

zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung von ALDI und EDEKA sowie der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Burg auf Fehmarn, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck (Stand: 10.07.2017);

[3] Lärmtechnische Untersuchung

Gewerbelärm nach TA-Lärm - „Nahversorgungszentrum Gertrudenthaler Straße“, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster (Stand: 28.06.2018);

[4] Verkehrsgutachten

„Nahversorgungszentrum Gertrudenthaler Straße“, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster (Stand: 23.08.2018);

[5] Entwässerungsplanung

„Neubau eines Nahversorgungszentrums Gertrudenthaler Straße / Ehlers Kamp 8“ Ingenieurbüro Hölbling, Lübeck (Stand: 05.03.2020);

[6] Gutachterliche Stellungnahme in [5] berücksichtigt

zur Löschwasserversorgung für das Projekt: Neubau eines Nahversorgungszentrums, Gertrudenthaler Straße / Ehlers Kamp 8, CR Brandschutzplanung GmbH, Altenholz (Stand: 10.11.2018).



11 Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung, bilden die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 der Stadt Fehmarn:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist;

Bundesimmissionsverordnung Nr. 12 (12. BImSchV)

Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist;

Denkmalschutzgesetz (DSchG SH)

Gesetz zum Schutz der Denkmale vom 30. Dezember 2014, letzte berücksichtigte Änderung: § 10 geändert (Art. 5 Ges. v. 01.09.2020, GVOBl. S. 508);

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)



Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist;

Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVBl. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 81 geändert (Art. 4 Ges. v. 06.12.2021, GVBl. S. 1422);

Landesnenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnenschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVBl. S. 425);

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG)

Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 14. März 2002, letzte berücksichtigte Änderung: § 5 geändert (Art. 10 Ges. v. 13.11.2019, GVBl. S. 425);

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 23 und 29 geändert (Art. 2 Ges. v. 22.04.2021, GVBl. S. 430);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist;

Zugänglichkeit der Normen- und Richtlinienblätter

Soweit auf DIN-Normen oder technische Regelwerke verwiesen wird, werden diese im Verwaltungsgebäude der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Häfen (Burg auf



Fehmarn, Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn) während der Dienstzeiten zur Einsicht
bereitgehalten