

# **SATZUNG DER STADT FEHMARN**

**- Burg a. F.-**

**Kreis Ostholstein**

## **Zusammenfassende Erklärung**

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 -“



§ 10 (3) i. V. m. § 10 a BauGB

**Stand Juli 2022**





**Planungsbüro Brandes**

Eike Jürgen Brandes, Landschaftsarchitekt

Maria-Goeppert-Straße 3

23562 Lübeck

Tel: 0451-3072085

Fax: 0451-3072246

Mail: [info@eikebrandes.de](mailto:info@eikebrandes.de)



## 1. Rechtsgrundlage

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

## 2. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Neuansiedlung des großflächigen Einzelhandels und des Gewerbes im Geltungsbereich der Bauleitplanung, im Westen von Burg a.F., geschaffen.

Ziel der der Bauleitplanung ist die Realisierung eines Einkaufszentrums, mit den dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und die Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden auf der Insel Fehmarn, zu schaffen. Es werden folgende Flächen festgesetzt:

- Sondergebiet (SO-Einkaufszentrum) ca. 24.050 m<sup>2</sup>;
- Gewerbegebiet (GE) ca. 7.000 m<sup>2</sup>;
- Verkehrsflächen ca. 3.220 m<sup>2</sup>;
- Gesamt: ca. 34.270 m<sup>2</sup>.

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 – SO-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. Im Zuge der Umsetzung der Planung im Sondergebiet sollen alle Bestandsgebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen zurückgebaut werden.

### **3. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Umweltbericht**

In der Umweltprüfung wurden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfasst. Der entsprechende Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und beschreibt die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung zum Ausgleich der Umweltauswirkungen.

Mit den Festsetzungen 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 m<sup>2</sup> derzeitig unversiegelter Boden versiegelt werden dürfen.

Bei einer Anwendung des Baurechtserlasses entsteht ein rechnerischer Kompensationsflächenbedarf von 1.310 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>).

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 des Umweltberichtes).

Eine aktuelle Lärmtechnische Untersuchung zur Bauleitplanung 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.

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden umweltrelevanten Aspekte wurden in die Planungsüberlegungen eingestellt.

## **4 Die Beteiligungsverfahren und ihre Berücksichtigung im B-Plan**

Die im Rahmen der folgenden Schritte zum Beteiligungsverfahren eingegangenen umweltrelevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, soweit sie der Klarstellung dienten, in die Begründung übernommen.

Die dazugehörigen Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

### **4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.11.2019 durchgeführt.



## 4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 08.11.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## 4.3 Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 19.07.2021 bis zum 19.08.2021 durchgeführt.

## 4.4 Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten darzustellen, wobei die Ziele der Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind.

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

## 6. Beschlussfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wurde am 30.06.2022 von der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn abschließend beschlossen.

Fehmarn, den 22. SEP. 2022



  
Bürgermeister (Weber)