

STADT FEHMARN

- Burg a. F.-

Kreis Ostholstein

Begründung

über die

52. Änderung des Flächennutzungsplans

„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 -“



Abschließender Beschluss

30. September 2021





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 STADTVERTRETUNG (§ 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	8
1.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Planungsgebiets	8
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	9
2	Ausgangssituation	11
2.1	Städtebauliche Einbindung des Geltungsbereiches	11
2.2	Bebauung und Nutzung	11
2.3	Erschließung	13
2.3.1	Verkehr	13
2.3.2	Technische Infrastruktur	13
2.4	Natur-, Landschaft und Umwelt	13
3	Planungsbindungen	15
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
3.2	Landesentwicklungsplan (Stand 2010)	16
3.2.1	Zentralitätsgebot	16
3.2.2	Beeinträchtigungsgebot	16
3.2.3	Kongruenzgebot	16
3.2.4	Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot	17
3.2.5	Städtebauliches Integrationsgebot	17
3.3	Regionalplan – Planungsraum II (Stand 2004)	17
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fehmarn von 2017	18
4	Planungskonzept	19
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	19
4.2	Planungsalternativen	21
5	Inhalt der Planung	22
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2	Erschließung	22
5.3	Hinweise	22
5.3.1	Bodenschutz	22
5.3.2	Denkmalschutz und Archäologie	23
5.3.3	Waffen und Munitionsfunde	24
5.3.4	Abschirmung von emittierenden Lichtquellen	24
6	Eingriff und Ausgleich	25
7	Umweltbericht	27
7.1	Einleitung / Merkmale des Vorhabens	27
7.1.1	Beschreibung und Ziele der Planung	27
7.1.2	Größe, Lage und Standortbeschreibung des Geltungsbereiches	28
7.1.3	Art und Umfang der Planung	28
7.1.4	Abriss- und Aufbauarbeiten, Erzeugung von Abfällen gem. § 3 (1) und (8) KrWG	29
7.1.5	Wechselwirkungen mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben	30
7.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	30



7.2.1	Landesnaturenschutzgesetz Schleswig-Holstein	30
7.2.2	Bundesnaturenschutzgesetz	31
7.2.3	Bundesbodenschutzgesetz	33
7.2.4	Landschaftsrahmenplan	33
7.3	Bestandsaufnahme und -bewertung / Standort der Vorhaben	33
7.3.1	Schutzgut Fläche	33
7.3.2	Schutzgut Boden	33
7.3.3	Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer/Grundwasser)	34
7.3.4	Schutzgut Klima/Luft	35
7.3.5	Schutzgut Tiere	35
7.3.6	Schutzgut Pflanzen	37
7.3.7	Schutzgut Biologische Vielfalt	38
7.3.8	Schutzgut Landschaft	38
7.3.9	Schutzgut Mensch und Gesundheit	38
7.3.10	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	38
7.3.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	38
7.3.12	Umweltverschmutzungen und -belästigungen	39
7.3.13	Risiken und Anfälligkeiten von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	39
7.3.14	Risiken für die menschliche Gesundheit z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	40
7.3.15	Schutzausweisungen, sonstige geschützte Objekte	40
7.4	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung / Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	40
7.4.1	Schutzgut Fläche	40
7.4.2	Schutzgut Boden	41
7.4.3	Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer/Grundwasser)	41
7.4.4	Schutzgut Klima/Luft	41
7.4.5	Schutzgut Tiere	42
7.4.6	Schutzgut Pflanzen	43
7.4.7	Schutzgut Biologische Vielfalt	43
7.4.8	Schutzgut Landschaft	43
7.4.9	Schutzgut Mensch und Gesundheit	43
7.4.10	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	45
7.4.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	45
7.4.12	Art- und Maß der Auswirkungen	46
7.4.13	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	46
7.4.14	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	46
7.4.15	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	46
7.4.16	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	47
7.4.17	Möglichkeit die Auswirkungen wirksam zu vermindern	47
7.4.18	Schutzausweisungen, sonstige geschützte Objekte	47



7.5	Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	47
7.6	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	47
7.6.1	Mindestbepflanzung der Sammelplatzanlage (Minderungsmaßnahme)	48
7.6.2	Fläche für Anpflanzung -Strauchhecke - (Minderungsmaßnahme)	48
7.6.3	Artenschutzrechtliche Maßnahme (Vermeidungsmaßnahme)	49
7.7	Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	50
7.7.1	Ausgleichserfordernis für die Eingriffe in das Schutzgut Boden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung	50
7.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
7.9	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung - Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	51
7.10	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	51
7.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	51
7.12	Referenzliste der Quellen	52
8	Auswirkung der Planung	53
8.1	Verträglichkeit auf bereits bestehende Nutzungen des Einzelhandels	53
8.1.1	Planungsbindungen / Einzelhandelskonzept der Stadt Fehmarn	53
8.1.2	Bewertung	54
8.2	Emissionen	55
8.3	Verkehr - Verträglichkeit	55
8.4	Klimaschutz	56
8.5	Ver- und Entsorgung	56
8.5.1	Gas- und Stromversorgung	56
8.5.2	Wasserversorgung und -entsorgung	56
8.5.3	Abfallbeseitigung	57
8.5.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz	57
8.6	Kosten und Finanzierung	58
9	Billigung der Begründung	59
10	Verwendete Gutachten	60
11	Rechtsgrundlagen	61

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich (rot) der 52. F-Planänderung (© Google)	8
Abbildung 2: Bestandssituation (offene Bauweise) innerhalb des Geltungsbereiches (© Google)	12
Abbildung 3: Ausschnitt F-Plan (Burg a. F.-West) der Stadt Fehmarn (Stand 2013)	15
Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (Stand 2010)	16
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan - Planungsraum II (Stand 2004)	17
Abbildung 6: Flächenkonzept gepl. Nutzungen ([Index 9] Architekturbüro Nickel)	20
Abbildung 7: 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 der Stadt Fehmarn - Parallelverfahren	21

1. Einführung

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der räumliche Geltungsbereich (Teilgebiet 1 und 2) der 52. Änderung des F-Planes der Stadt Fehmarn befindet sich am 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. Im Süden befindet sich der Hafen „Burgstaaken“, der über den „Burger Binnensee“ einen Zugang zur „Lübecker Bucht“ bietet.

Der Geltungsbereich der 52. Änderung des F-Plans (vgl. Abb. 1), ist in zwei Teilgebiete untergliedert. Er umfasst die Flurstücke 13/32, 13/44 und 13/91 (Teilgebiet 1) sowie 13/51, 13/53, 13/54, 13/73 und 258 (Teilgebiet 2) der Flur 8 der Gemarkung Burg a. F. (Gem.-Nummer: 14025) der Stadt Fehmarn. Die Gesamtfläche von rund 5.900 qm untergliedert sich in 2.000 m² (Teilgebiet 1) und 3.900 m² (Teilgebiet 2).



Abbildung 1: Geltungsbereich (rot) der 52. F-Planänderung (© Google)

Die Lage im Raum und die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche sind der Abbildung 1 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 52. F-Planänderung 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 verbindlichen Bauleitplanung, dahingehend angepasst werden, dass eine marktgerechte und kundenorientierte Erweiterung der Verkaufsfläche, eine geschlossene und kompaktere Anordnung und Ausrichtung der Gebäude sowie die Umgestaltung der Stellplatzanlage realisiert werden können.

Durch die erforderlichen Veränderungen der ansässigen Märkte und der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes sind folgenden Punkte zu beachten und zu prüfen:

- die Vergrößerung der Sondergebietsfläche (SO) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO in einem Teilbereich einer Gewerbegebietsfläche (Flächengröße 750 m², Teilgebiet 1);
- die Anpassung des Standortes des ansässigen „Surfshops“ vom Sondergebiet (SO) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO zu einer gewerblichen Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (Flächengröße 1.250 m², Teilgebiet 1);
- der Rückbau einer gewerblichen Halle mit Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, zum Sondergebiet (SO) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO (Flächengröße 2.140 m², Teilgebiet 2);
- die Überbauung des vorhandenen Löschwasserteiches i. V. m. Regenrückhaltebecken und Ausweisung von einer gewerblichen Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, zum Sondergebiet (SO) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO (Flächengröße 1.760 m², Teilgebiet 2).

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 52. F-Planänderung der Stadt Fehmarn.



Zeitgleich zur vorliegenden 52. F-Planänderung erfolgt im Parallelverfahren die 2. Änderung des B-Planes 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 vereinzelte Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Eine stärkere Mischung von gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung beginnt auf Höhe des Abzweiges zur Industriestraße.

Der Gewerbe- und Einzelhandelsstadtort 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) und einen REWE-Verbrauchermarkt am Ortseingang von Burg. 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 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (Teilgebiet 1 und 2) untergliedern sich in ihrer Nutzung wie folgt (vgl. Abb. 2):

- Teilgebiet 1: intensiv gepflegte Grünfläche, versiegelte Stellplatzfläche mit Bebauung des Surfshops;
- Teilgebiet 2: technisches Regenrückhaltebecken i. V. m. einem Feuerlöschteich und angrenzenden Grünflächen, gewerblich genutzte Lagerhalle mit teilversiegelten Flächen (Schotter, Kies oder Steinschüttung).



Abbildung 2: Bestandssituation (offene Bauweise) innerhalb des Geltungsbereiches (© Google)



2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehr

Der Einzelhandelsstandort innerhalb des Geltungsbereiches (Teilgebiet 1 und 2) der 52. F-Planänderung 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.

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 (Teilgebiet 1 und 2) 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 Biotop von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt vorzufinden.

Ein künstlich angelegtes Becken in Form eines technischen Feuerlöschteiches, gekoppelt mit Regenrückhaltebecken, befindet sich im Teilgebiet 2 des Geltungsbereiches.

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

Es sind keine geschützten Biotop 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 (Teilgebiet 1 und 2) 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 kleinflächigen Drogeriefachmarkt ergänzt werden.

Durch die geplanten Nutzungen, in Bezug auf die vorhandene Bebauung und den Versiegelungsgrad, sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die Baugebiete innerhalb der 52. F-Planänderung der Stadt Fehmarn sind im Bestand entweder anthropogen stark überprägt oder fast vollständig bebaut und versiegelt.

In den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans (Stand: 2013) zur Art der baulichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (Teilgebiet 1 und 2) wie folgt ausgewiesen (vgl. Abb. 3):

- gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO;
- Sondergebietsflächen (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO;

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 vorgesehen¹. Aussagen zu den Gewerbeflächen, die insbesondere die vorliegende Planung betreffen, sind im F-Plan der Stadt Fehmarn nicht zu finden.



Abbildung 3: Ausschnitt F-Plan (Burg a. F.-West) der Stadt Fehmarn (Stand 2013)

¹ vgl. Begründung zum F-Plan der Stadt Fehmarn (S. 57)

3.2 Landesentwicklungsplan (Stand 2010)

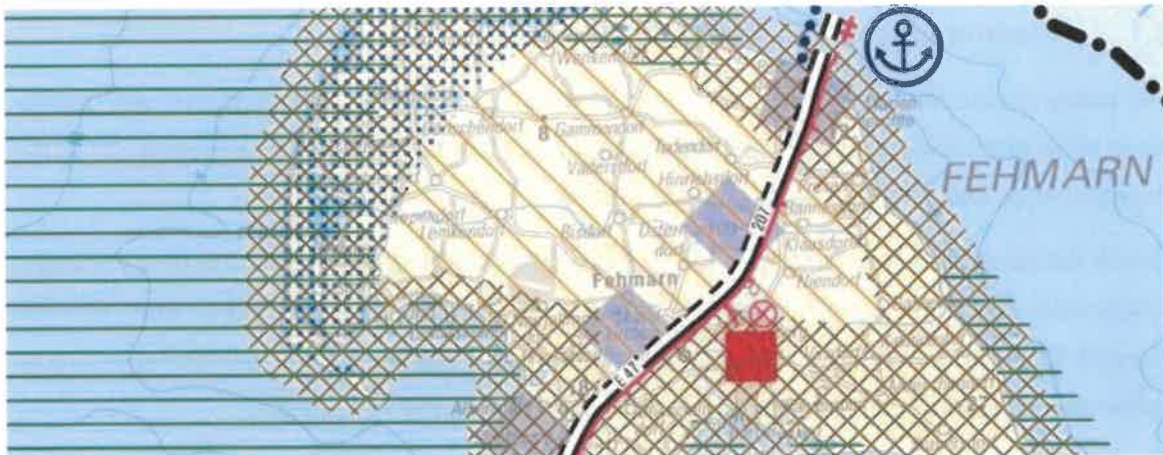


Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (Stand 2010)

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 52. F-Planänderung 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 Gebote² 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 zu vermeiden.

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,

² Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (S. 53 ff.; Stand: Oktober 2010, Kiel)

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 Regionalplan – Planungsraum II (Stand 2004)

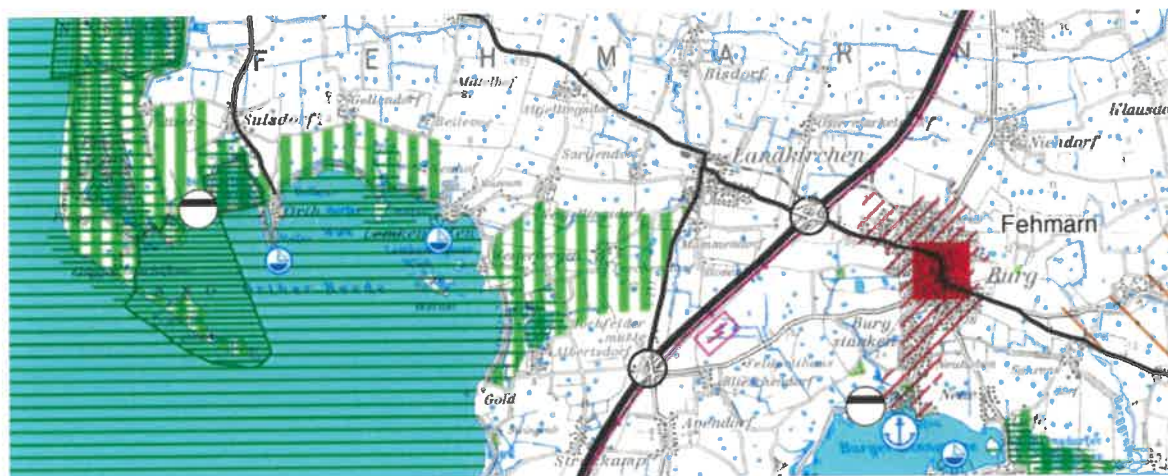


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan - Planungsraum II (Stand 2004)

Der Regionalplan für den Planungsraum II (Schleswig-Holstein Ost) des Landes Schleswig-Holstein (Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein) Gesamtfortschreibung 2004, trifft hinsichtlich der 52. F-Planänderung 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.

3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fehmarn von 2017

Die folgenden Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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.

Folgende Maßnahmen lassen sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 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 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.

Ziel der Aufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Einkaufszentrums auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 - Großflächiger Einzelhandel) | ca. 4.650 m ² ; |
| ▪ gewerbliche Baufläche (G) | ca. 1.250 m ² ; |
| ▪ Gesamt: | ca. 5.900 m². |

Um eine verträgliche Einbindung der geplanten baulichen Nutzungen in die städtebauliche Situation zu gewährleisten, werden über die im Parallelverfahren erstellte 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 (vgl. Abb. 7), entsprechende Festsetzungen im B-Plan, Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die bauliche Dichte den vorhandenen städtebaulichen Strukturen und Anforderungen angepasst.

Vorgesehen ist, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, ein neuer Gebäudekomplex für die Nahversorgungsmärkte (EDEKA - und ALDI - Markt) mit einem 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 sowie ein Backshop integriert. Innerhalb des Gewerbegebietes ist vorgesehen den Bestand des Fehmarnschen Tageblattes und des Surfshops zu berücksichtigen (vgl. Abb. 6).

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

Mit detaillierten Festsetzungen zum Nutzungskatalog und den Verkaufsflächen wird den Anforderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Fehmarn [1], entsprechend den Ausführungen zur Bauleitplanung und den Vorgaben der Raumordnung, Rechnung getragen.



Abbildung 6: Flächenkonzept gepl. Nutzungen ([Index 9] Architekturbüro Nickel)

Ziel der vorliegenden 52. F-Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 (vgl. Abb. 7) zu schaffen, sodass sich diese gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.

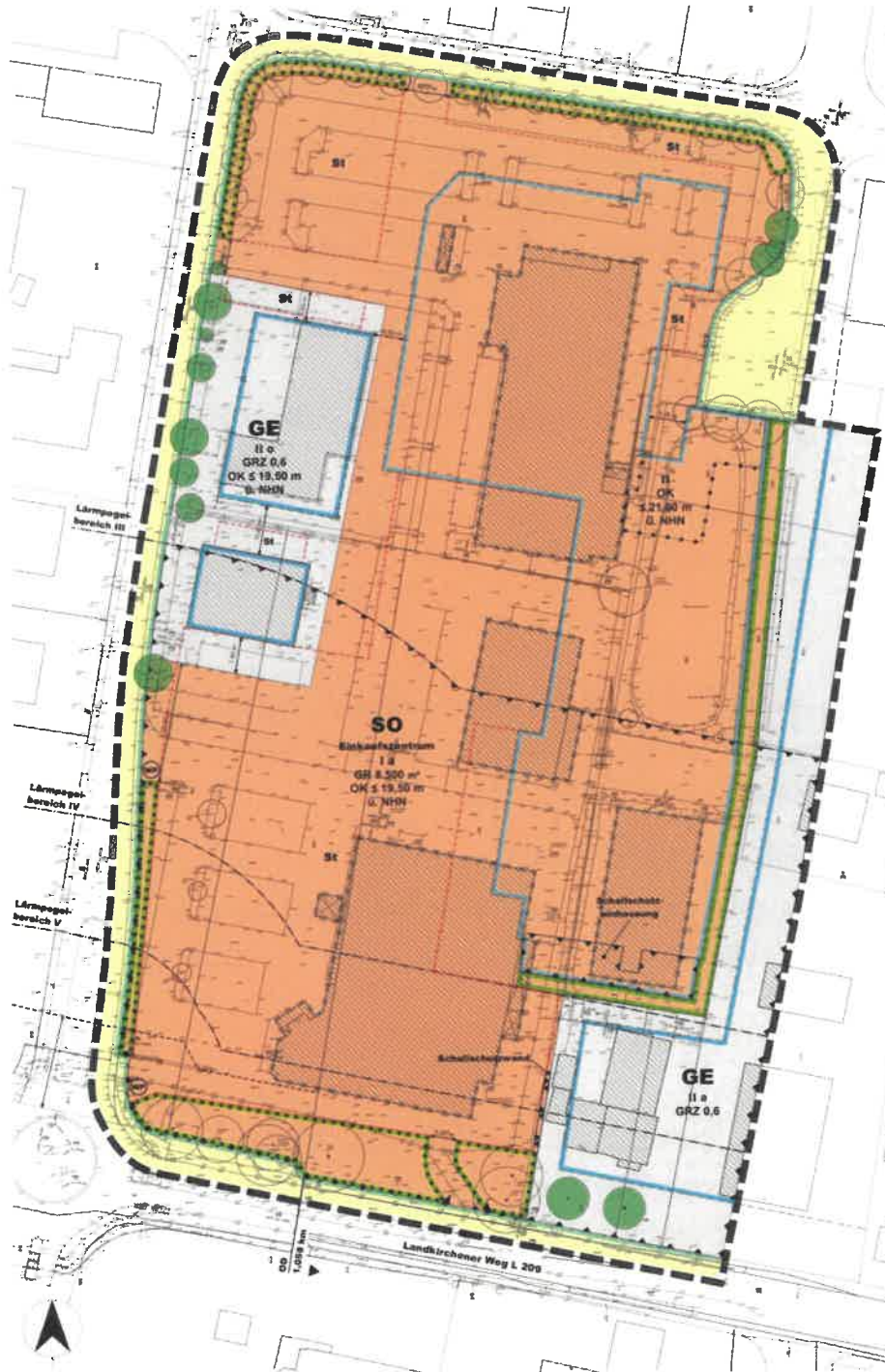


Abbildung 7: 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 der Stadt Fehmarn - Parallelverfahren

4.2 Planungsalternativen

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



5 Inhalt der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Neuorganisation und -regelung der zulässigen Nutzungen.

Zu berücksichtigen ist dabei die Unterbringung von großflächigem Einzelhandel, für Waren des täglichen Bedarfs aus dem nahversorgungsrelevanten Sortiment und von Gewerbebetrieben wie den Surfshop, das Fehmarnsche Tageblatt sowie die Integration der Nutzungen des östlich angrenzenden Gewerbegebietes.

Vorgesehen sind daher die Ausweisungen von:

- einer gewerblichen Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO innerhalb des Teilgebietes 1;
- Sondergebietsflächen (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO innerhalb der Teilgebiete 1 und 2.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Gertrudenthaler Straße und den Ehlers Kamp und im weiteren Verlauf über das überörtliche Verkehrsnetz, die Bundesstraße 207 (E 47) und das Netz des ÖPNV.

Da eine Zufahrt durch die Feuerwehr gewährleistet werden muss, sind notwendige Zufahrten und Wendemöglichkeiten bei auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

5.3 Hinweise

5.3.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bodenschutzordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen Technische Regeln - (Stand 2003)“. Es sind ausschließlich Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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.

5.3.2 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.

5.3.3 Waffen und Munitionsfunde

Zufallsfunde von Munition sind im Geltungsbereich der 52. F-Planänderung (Teilgebiet 1 und 2) 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.

5.3.4 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 Bauleitplanverfahrens 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 Baugesetzbuch (§ 1 a) 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 Bauleitplanung der Stadt Fehmarn.

Im Rahmen der Bearbeitung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 im Parallelverfahren, wurde eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Nach dieser, können alle Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.



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 Anlage 1, Nr. 18.8, des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) [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 UVP:

„(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 UVP erstellt.

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

Die folgenden Ausführungen des Umweltberichtes sind im Zusammenhang mit der im Parallelverfahren befindlichen 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 zu betrachten, da eine Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen erst durch die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird.

7.1 Einleitung / Merkmale des Vorhabens

7.1.1 Beschreibung und Ziele der Planung

Mit der 52. Änderung des F-Plans der Stadt Fehmarn verfolgt die Stadt Fehmarn das Planungsziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Weiterentwicklung und



Neuansiedlung des großflächigen Einzelhandels und des Gewerbes im Geltungsbereich (Teilgebiet 1 und 2) der Bauleitplanung zu gewährleisten.

7.1.2 Größe, Lage und Standortbeschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 52. Änderung des F-Planes der Stadt Fehmarn befindet sich am 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 52. Änderung des F-Plans (vgl. Abb. 2), ist in zwei Teilgebiete untergliedert. Er umfasst die Flurstücke 13/32, 13/44 und 13/91 (Teilgebiet 1) sowie 13/51, 13/53, 13/54, 13/73 und 258 (Teilgebiet 2) der Flur 8 der Gemarkung Burg a. F. (Gem.-Nummer: 14025) der Stadt Fehmarn. Die Gesamtfläche von rund 5.900 qm untergliedert sich in 2.000 m² (Teilgebiet 1) und 3.900 m² (Teilgebiet 2).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (Teilgebiet 1 und 2) untergliedern sich in ihrer Nutzung wie folgt (vgl. Abb. 2):

- Teilgebiet 1: intensiv gepflegte Grünfläche, versiegelte Stellplatzfläche mit Bebauung des Surfshops;
- Teilgebiet 2: technisches Regenrückhaltebecken i. V. m. einem Feuerlöschteich und angrenzenden Grünflächen, gewerblich genutzte Lagerhalle mit teilversiegelten Flächen (Schotter, Kies oder Steinschüttung).

7.1.3 Art und Umfang der Planung

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Neuorganisation und -regelung der zulässigen Nutzungen.

Zu berücksichtigen ist dabei die Unterbringung von großflächigem Einzelhandel, für Waren des täglichen Bedarfs aus dem nahversorgungsrelevanten Sortiment und von Gewerbebetrieben wie den Surfshop, das Fehmarnsche Tageblatt sowie die Integration der Nutzungen des östlich angrenzenden Gewerbegebietes.

Vorgesehen sind daher die Ausweisungen von:



- einer gewerblichen Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO innerhalb des Teilgebietes 1;
- Sondergebietsflächen (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO innerhalb der Teilgebiete 1 und 2.

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

Durch die Darstellungen der 52. F-Planänderung, i.V.m. der im Parallelverfahren befindlichen 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, 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 soweit 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 52. F-Planänderung (Teilbereich 1 und 2) sind keine weiteren Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung beschlossen worden. Auch befinden sich im räumlichen Zusammenhang zur 52. F-Planänderung, sowie der 2. Änderung des B-Plans 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, außer in der Verlängerung des Landkirchener Weges, 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.

7.2 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 52. F-Planänderung 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.



Durch die Darstellungen der 52. F-Planänderung 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 (vgl. Kap. 7.6.3), stehen artenschutzrechtliche Belange bei einer Umsetzung der Darstellungen der 52. F-Planänderung 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 (Teilgebiet 1 und 2) der 52. F-Planänderung der Stadt Fehmarn.

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 (Teilgebiet 1 und 2) der 52. F-Planänderung werden derzeit intensiv anthropogen genutzt und sind fast vollständig versiegelt oder Teilversiegelt. Der Geltungsbereich befindet (Teilgebiet 1 und 2) sich zudem in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu anderen überwiegend versiegelten Gewerbe- und Sondergebietsflächen.

7.3.2 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich (Teilgebiet 1 und 2) 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 diesen 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 (Teilgebiet 1 und 2) keine oberflächennahen Rohstoffe zu erwarten (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 a BBodSchG).

Auf der Fläche der 52. F-Planänderung, liegen nach Aussage des Kreises Ostholstein³, 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 von Erdarbeiten sind diese daher mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein abzustimmen.

7.3.3 Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer/Grundwasser)

Innerhalb des Geltungsbereiches (Teilgebiet 1 und 2) sind keine Gewässer, Entwässerungsenken oder Gräben vorhanden. Die angrenzenden Straßenräume des Landkirchener Weges, des Ehlers Kamps und der Gerdrudenthaler Straße, entwässern in das angeschlossene Kanalnetz.

Im Norden des Geltungsbereiches (Teilgebiet 2) befindet sich ein, nicht geschütztes⁴, 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 (Teilgebiet 1 und 2) 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 (Teilgebiet 1 und 2) liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- oder Wasserschongebieten. Auch sind keine Schutz- oder Schongebiete für diesen Bereich in Planung.

³ Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB vom 11.12.2019.

⁴ Gemäß Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (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 (Teilgebiet 1 und 2) handelt es sich um ein vergleichsweise monoton genutzten Biotoptyp mit intensiver anthropogener Nutzung.

Bedeutende Vorkommen an seltenen, stark gefährdeten oder streng geschützten Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches (Teilgebiet 1 und 2) nicht bekannt.

Dennoch kann das Vorkommen von vereinzelten 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap.:7.6.3) erforderlich.

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 im räumlichen Kontext befindlichen ALDI-Marktes beobachtet werden⁵. Weitere vereinzelte Brutplätze können aufgrund der ähnlichen Strukturen der restlichen Gebäude nicht ausgeschlossen werden.

Während der Bauphase, bei Umsetzung der Planungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, kann es zu Störungen durch Baulärm kommen, wodurch lärmempfindliche Arten in den angrenzenden Gehölzbereichen sowie an dem bestehenden Gebäude gestört werden könnten. Dieser ist jedoch zeitlich begrenzt.

Durch die Inanspruchnahme von Flächen und die damit verbundene Entfernung von Gehölzen, bei Umsetzung der Planungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, 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 des vorhandenen Gebäudes 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 (Teilgebiet 1 und 2) befindet sich - bis auf einen größeren Baumbestand am Landkirchener Weg, im räumlichen Kontext der 52. F-Planänderung - kein Baum- oder Altholzbestand mit einem Stammdurchmesser > 50 cm, die als Wochenstuben- oder Winterquartiere dienen können. Quartiere in Dachräumen des bestehenden Gebäudes 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

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



geringen Größe und der fehlenden Vernetzung angrenzender Bereiche beider Nahrungsquellen besitzt diese keine essenzielle Bedeutung zur Nahrungssuche.

Bei 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.

Bei einem 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 (Teilgebiet 1 und 2) der Bauleitplanung ist geprägt durch eine intensive gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad.

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

Weitere Bäume befinden sich um das vorhandene Kleingewässer, im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Teilbereich 2).

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



7.3.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich (Teilgebiet 1 und 2) der 52. Änderung des F-Planes der Stadt Fehmarn 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 (Teilgebiet 1 und 2) und im räumlichen Zusammenhang nicht vorhanden.

Wohnen, außer im Rahmen des § 8 (3) BauNVO, ist im Geltungsbereich (Teilgebiet 1 und 2) 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 (Teilgebiet 1 und 2) kommen keine Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG oder bekannten Bodendenkmale vor.

Die vorhandenen baulichen Anlagen stellen ein Sachgut dar.

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

Bei einem Abriss und einer Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich (Teilgebiet 1 und 2) erfolgen Schall- und Staubemissionen und Bodenvibrationen. Die derzeit gültigen Lärmrichtwerte werden bei einem Bau von Gebäuden nicht überschritten.

7.3.13 Risiken und Anfälligkeiten von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

Bauvorhaben, die durch die 52. F-Planänderung der Stadt Fehmarn vorbereitet werden, haben nur eine sehr geringe bis keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen, da die baulichen Anlagen im Geltungsbereich (Teilgebiet 1 und 2):

- 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 zukünftige Anlagen außerhalb von Gebieten, die für Terroranschläge attraktiv sind.



Die in der 12. BlmSchV Anhang I, Spalte 2 und 4 aufgeführten Gefahrenstoffe und Mengenschwellwerte werden bei einer Errichtung und Nutzung von baulichen Anlagen nicht überschritten. Daher fallen die beantragten baulichen Anlagen auf der Grundlage, der im Parallelverfahren erstellten, 2. Änderung des B-Plans Nr. 60 nicht unter die Störfall-Verordnung nach 12. BlmSchV.

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 von baulichen Anlagen erfolgt KFZ-Verkehr und damit zusätzliche Emissionen.

7.3.15 Schutzausweisungen, sonstige geschützte Objekte

Der Geltungsbereich (Teilgebiet 1 und 2) liegt außerhalb von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturparken, Naturerlebnisräumen und Biotopverbundsystemen.

Innerhalb des Geltungsbereiches (Teilgebiet 1 und 2) 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 (Teilgebiet 1 und 2) 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 der im Parallelverfahren bearbeiteten 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, erfolgt eine Erhöhung der versiegelten Fläche. 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, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, 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.

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 Vorbereitung zusätzlicher Versiegelungen wird das Klima im Bereich des Geltungsbereiches verändert (höhere Mitteltemperatur, geringere Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden).

Über den Geltungsbereich (Teilgebiet 1 und 2) 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 (Teilgebiet 1 und 2) bietet im Allgemeinen für die hier relevante Tierwelt keinen besonderen schützenswerten Lebensraum.

Vögel

Während der Bauphase, im Zuge der Umsetzung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, 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 Vogelarten. 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, im Zuge der Umsetzung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, führen auf dem Gelände des Nahversorgungszentrums zu einem Verlust von 6 Bäumen mit einem Stammumfang von 50 bis 110 cm.

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, im Zuge der Umsetzung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, 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 (Teilgebiet 1 und 2) sowie im räumlichen Zusammenhang, wird das Orts- und Landschaftsbild durch Gewerbe-, Büro und Einzelhandelsgebäude geprägt. Durch die geplanten baulichen Anlagen, der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, mit ihren Stellplatzflächen wird diese Zusammensetzung nicht wesentlich verändert.

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, im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, 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 9613-2⁶ 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.

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.

⁶ Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien



Des Weiteren wurden die Lieferverkehre (Lkw $\geq 7,5t$) für das geplante Nahversorgungszentrums 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, bei Umsetzung der Planung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, geäußert.

7.4.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich (Teilgebiet 1 und 2), 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"*⁷

⁷ Siedentrup 2005

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.⁸

Die vorkommenden Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern sind bereits über einen langen Zeitraum von Menschenhand beeinflusst. Durch die Darstellungen der 52. F-Planänderung der Stadt Fehmarn, 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 (Teilgebiet 1 und 2) 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.

7.4.13 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Bei einer Errichtung von 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 von baulichen Anlagen sind keine vergleichsweise schweren oder komplexen Umweltauswirkungen zu erwarten, da das Vorhaben der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60, 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 über die Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes, sehr wahrscheinlich.

⁸ Aschemann 2005, Siedentop 2005

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, i.V.m. der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 der Stadt Fehmarn, 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*)
- Mehlbeere (*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 vergleichsweise 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.

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.

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 für die Eingriffe in das Schutzgut Boden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (Schutzgut Boden) erfolgt durch die Biotopaufwertung einer externen landwirtschaftlichen Fläche von intensiv genutztem Grünland, hin zu extensiv genutztem Grünland, da im Geltungsbereich keine versiegelten Flächen zur Verfügung stehen. Auf dem Flurstück 36, Flur 3 der Gemarkung Albertsdorf, ist eine Fläche intensiv bewirtschaftetes Grünland aus der ökonomischen Nutzung herauszunehmen. Diese Fläche ist als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften. Weiterführende Angaben

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 52. F-Planänderung der Stadt Fehmarn auch nicht erforderlich. Schwierigkeiten und Unsicherheiten wie technische Lücken oder fehlende Kenntnisse zur Bewertung der Umweltauswirkungen der 52. F-Planänderung 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.

7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit den Darstellungen der 52. F-Planänderung der Stadt Fehmarn, wird eine Weiterentwicklung und moderate Erweiterung des ansässigen Einzelhandels und eine Umstrukturierung des Gewerbes im Westen der Stadt vorbereitet.

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

Durch die Darstellungen 52. F-Planänderung werden potenzielle Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet.



Ein 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 somit durch eine Biotopaufwertung von intensiv genutztem Grünland hin zu einer extensiv genutzten Grünlandfläche auf einer externen Kompensationsfläche.

Zudem führen die geplante 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, im Zuge der Umsetzung der Planung im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, 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, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, können alle Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die 52. F-Planänderung der Stadt Fehmarn vorbereitet werden, 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 52. F-Planänderung 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

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 der Stadt Fehmarn sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den ansässigen ALDI-Markt mit seiner 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, da dessen Verkaufsfläche gleichbleibt. Ergänzend ist die Neuansiedlung eines kleinflächigen Drogeriefachmarktes (DM) mit einer Verkaufsfläche von 600 m² Bestandteil der Planungen im Sondergebiet (SO)-Einkaufszentrum.

Der großflächige Einzelhandelsstandort übernimmt bereits heute schon eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Fehmarn, sowie für die Touristen und Tagesgäste auf der Insel.

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

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 Verkaufsfächenzuwachs von 1.670 m², begründet sich durch die moderneren Standards der Unternehmen, den Standort langfristig zu sichern.

Mit dem geplanten Zuwachs der Verkaufsfläche von ALDI, EDEKA und DM ist gemäß dem von der Stadt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept [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 von ALDI und EDEKA sowie zur Neuansiedlung von DM im SO-Einkaufszentrum anzufertigen [2].

Für die Planungen wurden von der CIMA folgende ergänzende Aussagen, in Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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. 3.4) 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 die Risiken (z.B. durch Umsatzverteilungsquoten in Folge der Neuansiedlung des DM-Marktes) die Innenstadt mit den sich ergebenden Chancen, die sich aus der Entwicklung moderner und leistungsfähiger Nahversorgungsstrukturen am Sonderstandort Burg-West ergeben, abzuwägen sind.

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.

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 umfängliche 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 Emissionen

Aufgrund der Darstellung der Baugebietstypen gewerbliche Baufläche (G) und Sondergebiet (SO - Großflächige Einzelhandel) innerhalb der 52. F-Planänderung, i.V.m. den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60, kann es zu einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs und durch die zulässigen Nutzungen der Baugebiete bei angrenzenden Wohnnutzungen zu Schallimmissionsbelastungen kommen. Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen, aus den Anforderungen an den Schallschutz, werden daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Weiterhin wurde, im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60, gutachterlich 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. Die Ergebnisse sind Bestandteil des B-Planes.

8.3 Verkehr - Verträglichkeit

Die geplante Erschließung der Baugebiete, der 2. Änderung des B-Plans Nr. 60, soll über sechs Erschließungspunkte realisiert werden (vgl. Abb. 6). Um Kundenverkehr des Nahversorgungszentrums (NVZ) aus Richtung Innenstadt bereits vor dem Kreisverkehr auf den Parkplatz abzuleiten, wird eine Zufahrt für Rechtsabbieger ermöglicht. Die Haupteerschließung des NVZ und des Surfshops erfolgt mit einer Zu- und Ausfahrt im Südwesten der Gertrudenthaler Straße, einer Zu- und Ausfahrt auf Höhe des Fehmarnschen Tageblatts und einer Zufahrt für Reisebusse im Nordwesten des Geltungsbereiches. Der Liefer- und Mitarbeiterverkehr ist über die restlichen Erschließungspunkte entlang des Ehlers Kamps und des Wendehammers 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. Die Ergebnisse sind Bestandteil der 2. Änderung des B-Planes Nr. 60 der Stadt Fehmarn.

8.4 Klimaschutz

Um den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht zu werden, sind im Rahmen der Umsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Regelungen:

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

zu beachten.

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

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 (Teilgebiet 1 und 2) 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 verbindlichen 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“⁹, 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 Regenrückhaltung¹⁰ / 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 DWA¹¹ 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 405:2008-02¹² sicherzustellen.

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

⁹ Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50, S. 829 ff

¹⁰ DVA-Arbeitsblatt A 117 und Merkblatt M-2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes S-H

¹¹ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.

¹² Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (Stand 2008)



Ein entsprechender Ersatz, auf Grundlage geltender DIN-Vorschriften, der örtlichen Bedingungen und unter Abstimmung mit der Stadt Fehmarn und der zuständigen Brandschutzdienststelle, ist in Form eines unterirdischen Wasserreservoirs möglich.

Folgenden Anforderungen an das Reservoir, sind 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.

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 sowie der Erreichbarkeit der Gebäude durch Löschfahrzeuge erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung.

8.6 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 **30. SEP. 2021**..... gebilligt.

Stadt Fehmarn, den **22. SEP. 2022**




- - Bürgermeister - -

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn ist am **21. SEP. 2022**..... wirksam geworden.



10 Verwendete Gutachten

Folgende Gutachten wurden für die Planung und Umweltprüfung zur Aufstellung der 52. F-Planänderung 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 52. F-Planänderung der Stadt Fehmarn:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) 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 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) 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 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist;

Denkmalschutzgesetz (DSchG SH)

Gesetz zum Schutz der Denkmale vom 30. Dezember 2014;

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist;



Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist;

Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 08.06.2016, GVObI. S. 369);

Landesnatorschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnatorschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVObI. S. 301, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 27.05.2016, GVObI. S. 162);

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG)

Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 14. März 2002, letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert (Art. 11 Ges. v. 12.12.2008, GVObI. S. 791);

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003, letzte berücksichtigte Änderung: Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 20 LVO v. 16.01.2019, GVObI. S. 30);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) 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