

STADT FEHMARN

- Burg a. F.-

Kreis Ostholstein

Zusammenfassende Erklärung

über die

52. Änderung des Flächennutzungsplanes

„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 -“



§ 6 (5) i. V. m. § 6 a BauGB

Stand Juli 2022





Planungsbüro Brandes

Eike Jürgen Brandes, Landschaftsarchitekt

Maria-Goeppert-Straße 3

23562 Lübeck

Tel: 0451-3072085

Fax: 0451-3072246

Mail: info@eikebrandes.de



1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 6 a BauGB ist der wirksamen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

2. Ziel der 52. F-Planänderung der Stadt Fehmarn

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.

Erste Zielsetzung 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 Flächen ausgewiesen:

- Sondergebiet (SO - Großflächiger Einzelhandel) ca. 4.650 m²;
- gewerbliche Baufläche (G) ca. 1.250 m²;
- 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, 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.

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

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

3. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Umweltbericht

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 des Umweltberichtes).

Eine aktuelle Lärmtechnische Untersuchung 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.

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

4 Die Beteiligungsverfahren und ihre Berücksichtigung in der F-Planänderung

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

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

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

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



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

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

4.3 Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 17.12.2020 bis zum 29.01.2021 durchgeführt.

4.4 Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 6a Abs. 2 BauGB sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten darzustellen, wobei die Ziele der Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind.

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

6. Beschlussfassung

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 30.09.2021 von der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn abschließend beschlossen.

Fehmarn, den 22. SEP. 2022



.....
Bürgermeister (Weber)