

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANS NR. 31,

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL BURG AUF FEHMARN,
SÜDLICH LANDKIRCHENER WEG (L 209), ÖSTLICH UND
NÖRDLICH MUMMENDORFER WEG - ERWEITERUNG LIDL- VERKAUFSMARKT -

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	9
4	Immissionen / Emissionen	13
5	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Stromversorgung	13
5.2	Wasserver- / und -entsorgung	14
5.3	Müllentsorgung	14
5.4	Löschwasserversorgung	14
6	Hinweise	15
6.1	Bodenschutz	15
6.2	Archäologie	15
6.3	Verkehrssicherheit	16
6.4	Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger	16
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
8	Kosten	17
9	Billigung der Begründung	17
10	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	18

ANLAGE

1. *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Einzelhandel (Lidl). Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung und Ergänzung der Stadt Fehmarn, Stand: Dezember 2021*
2. *Entwässerungsplanung- Lageplan mit B-Plan, Architekturbüro Ingenieurbüro Joachim Schmidt, 11.05.2022.*
3. *Entwässerungsplanung- Bemessung von Regenrückhalteräumen bei Einleitbeschränkungen, Architekturbüro Ingenieurbüro Joachim Schmidt, 11.05.2022.*
4. *Entwässerungsplanung- Überflutungsnachweis, Architekturbüro Ingenieurbüro Joachim Schmidt, 11.05.2022.*
5. *Entwässerungsplanung- KOSTRA-DWD 2010R- Berechnungsregenspenden für Dach- und Grundstücksflächen nach DIN 1986-100:2016-12, ohne Datum.*

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, südlich Landkirchener weg (l 209), östlich und nördlich Mummendorfer Weg - Erweiterung Lidl- Verkaufsmarkt-

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Im Plangebiet besteht ein Verbrauchermarkt. Dieser Standort soll vollständig neugestaltet und vergrößert werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Fehmarn weist das Plangebiet teilweise als Gewerbefläche aus. Der westliche Teil wird als Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Mit zunehmendem Wettbewerb im Einzelhandel sind heutzutage immer wieder Anpassungen an die Kundenwünsche und geltenden Marktstandards nötig. Der Vorhabenträger möchte diesen nachkommen und plant Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in einem leerstehenden Teilbereich des Gewerbegebietes für seinen Einzelhandelsbetrieb. Planungsziel ist die Anpassung der baulichen Nutzung bezüglich der Verkaufsfläche sowie die Neuordnung und Vergrößerung der Bebauungsmöglichkeiten durch Modifizierung des Baufensters.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Fehmarn wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Nachverdichtung in einem bereits überwiegend bebauten Gebiet mit Bebauungsplan handelt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 4.283 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 11.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31, 3. Änderung beschlossen und das Verfahren am 22.03.2022 zu § 13 a BauGB umgestellt.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Burg auf Fehmarn und ist im Norden direkt an den Landkirchener Weg (L 209) angebunden. Nördlich des Plangebietes grenzt ein weiteres Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Fehmarn) des „Sonderstandortes Landkirchener Weg“ an. Östlich wird das Plangebiet durch einen Einzelhandelbetrieb und ein Restaurant und westlich durch einen weiteren Einzelhandelbetrieb und die Sonderbaufläche „Grenzhandel und Veranstaltungszentrum“ begrenzt.

Das Plangebiet ist geprägt durch die Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebes und einer Tankstelle. Zusätzlich befinden sich mehrere leerstehende Garagen in dem Plangebiet.



Abb.: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31, Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet:	10.485 m ²	62 %
GE-Gebiet:	1.935 m ²	11 %
Grünfläche:	1.599 m ²	9 %
Verkehrsflächen:	3.022 m ²	18 %
Gesamt:	17.040 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Alternativen zur Standortwahl drängen sich nicht auf, da ein vorhandener Standort neugestaltet werden soll.

3.3 Auswirkungen der Planung

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Aktuell befindet sich im Süd-Osten des Plangebietes ein leerstehender Gebäudekomplex, bestehend aus mehreren Garagen und einer ehemaligen Werkstatt. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und des nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücks wird mit dieser Bauleitplanung eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke und Verordnungen verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig. Der Vorhabenträger hat bereits seine Bereitschaft zur Installation einer Photovoltaikanlage und einer Ladestation für Elektrofahrzeuge signalisiert.

Es wird auf das Energiewende- und Klimaschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein hingewiesen. Gemäß § 10 ENWG SH ist bei einem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 100 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach dem 1. Januar 2023 über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Zur Erfüllung der Pflicht kann ersatzweise auch eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auf anderen Außenflächen eines angrenzenden Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert werden oder eine solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche installiert werden. Eine detaillierte Auseinandersetzung findet im Rahmen des Bauantragsverfahrens statt.

Bezüglich der Auswirkungen und der Verträglichkeit der Erweiterung bindet der vorhandene Einzelhandelsbetrieb bereits jetzt schon Kaufkraft (ggf. aus der Innenstadt), worauf sich der Einzelhandel und die Kunden eingestellt haben. In der Prognose kann man daher davon ausgehen, dass eine nachträgliche Erweiterung in der Regel erheblich geringere Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hat als die Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben.

Zum Umfang der aus landesplanerischer Sicht zulässigen Verkaufsfläche (derzeit 1.200 m²) für den Lidl-Markt sind umfangreiche Abstimmungen mit der Landesplanungsbehörde erfolgt.

Diese hat zuletzt mit Mail vom 17.12.2021 einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² zugestimmt:

„... Im Hinblick auf die o.a. Möglichkeiten zur flexiblen Anwendung des Kongruenzgebotes (Anrechnung von Übernachtungsgästen und Grenzhandelskunden) gemäß Fortschreibung 2021 des LEP würde gegenüber der Entscheidung von 2018 aber unter der Voraussetzung eines Ausnahmebeschlusses der Stadtvertretung vom geltenden Einzelhandelskonzept (Aufgaben des Zentralen Versorgungsbereiches Burg und des Sonderstandortes im GE-Gebiet Burg bezüglich der Übernahme von (Nah-) Versorgungsfunktionen) eine Erweiterung auf maximal 1.500 m² Verkaufsfläche landesplanerisch akzeptiert werden.

Diese Größenordnung ließe sich mit aktuellen, von der Landesplanung akzeptierten Vergleichsfällen hinreichend begründen. Zugleich würde auch das aus landesplanerischer Sicht erforderliche Verhältnis zwischen den Verkaufsflächengrößen der Lebensmittelvollsortimenter und der Lebensmitteldiscountmärkte ausreichend gewahrt.“

Nach der Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem geltenden Einzelhandelskonzept (2017) wird die Fassung eines Ausnahmebeschlusses als nicht erforderlich bewertet. Moderate Bestandserweiterungen sind im Einzelhandelskonzept vorgesehen:

„Aus Sicht der cima bestehen Potenziale zur Weiterentwicklung des periodischen Bedarfsbereichs in erster Linie in einer Bestandsoptimierung und Modernisierung der bestehenden Anbieter. Das bedeutet aber auch, moderate Modernisierungsabsichten, die der Standortssicherung dienen, positiv zu begleiten.“

Die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche soll eine moderne Warenpräsentation und angemessene Bewegungsräume ermöglichen. Dies entspricht einer Anpassung an die Kundenwünsche und geltenden Marktstandards.

Die Planung bewegt sich somit im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes und widerspricht diesem nicht.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden weiterhin Gewerbegebietsflächen und ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Allerdings wird das Sondergebiet zu Lasten des Gewerbegebietes vergrößert. Die Ausweitung des Sondergebietes wird in diesem Falle erforderlich, da durch die geplanten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen des Einzelhandelsbetriebes, eine Erweiterung der Verkaufsfläche nötig wird.

Die heute vorhandene Verkaufsfläche hat eine Größe von ca. 1.200 m² und wurde in diesem Umfang auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fehmarn 2017 -

Fortschreibung - berücksichtigt. Dennoch wird aufgrund der unter Ziffer 3.3 beschriebenen Abstimmungen mit der Landesplanung eine Anpassung und Erweiterung der Verkaufsflächen auf insgesamt 1.500 m² angestrebt. Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen nicht zur Verkaufsfläche.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des sonstiges Sondergebietes der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im Bereich des Gewerbegebietes wird eine GRZ von 0,34 festgesetzt.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird eine Überschreitung der Grundflächen nach §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,9 zugelassen. Diese Überschreitung ist notwendig, da die als Regelfall in der BauNVO vorgesehene Überschreitung von 50% in einem Sondergebiet mit einer großen Anzahl von notwendigen Stellplätzen bei weitem nicht ausreicht.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Änderungen an der festgesetzten abweichenden Bauweise erfolgen nicht.

3.4.4 Nebenanlagen/Werbeanlagen

Für das Plangebiet erfolgen detaillierte Festsetzungen zu den Werbeanlagen. Demnach sind Anlagen der Außenwerbung nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Höhe von Schriftzügen darf 0,8 m nicht überschreiten, dabei darf die Oberkante der Werbeanlage die Traufe des dazugehörigen Gebäudes nicht überschreiten.

Im Plangebiet wird ein Standort für eine freistehende Werbeanlage mit max. 6,50 m über Geländeoberkante und max. 7,5 m² Werbefläche festgesetzt.

3.4.5 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen betreffen die Gestaltung und dienen der Einfügung des Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild. Baugestalterische Festsetzungen erfolgen in Form von

festgelegten Fassadenmaterial und -farbe sowie der Dachform und Vorgaben eines Farbspektrums für die Materialien zur Dacheindeckung. Zudem sind die Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb des SO „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 50 m² mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Sendemasten für fernmeldetechnische Anlagen dürfen die Oberkante des höchsten Gebäudes im Plangebiet um maximal 1,00 m überragen.

3.5 Verkehr

Bezüglich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Sofern eine Änderung der bestehenden Zufahrtssituation von dem Grundstück zu der Landesstraße 209 und/ oder des bestehenden Fußweges an der Landesstraße 209 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

Die östliche Zufahrt ist als Feuerwehrezufahrt zu gestalten. Ebenfalls ist eine weitere Zufahrt so zu gestalten, dass ein Abrücken der Feuerwehrfahrzeuge möglich ist.

Die Stadt Fehmarn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Im südlichen Teilbereich ist eine Rückhaltemulde auf einer privaten Grünfläche vorgesehen. Grundsätzlich wird ein Erhalt der straßenbegleitenden Gehölzstrukturen angestrebt. Insgesamt entfallen im Vergleich zum Originalbebauungsplan 130 lfm Baumreihe. Diese werden im Plangebiet ersetzt. An den gekennzeichneten Standorten sich heimische Laubgehölze zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Durch die geplanten Anpflanzungen wird das Gebiet eingegrünt, was zu einer strukturreichen Landschaft beiträgt.

Grünordnerische Ziele

Die nachfolgenden Hinweise erläutern die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a, § 9 Abs. 1a BauGB)

Innerhalb des Baugebiets SO „Großflächiger Einzelhandel“ ist je angefangenem 10. Stellplatz ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen. Die festgesetzten Bäume sind auch bei

Rückschnitten in ihrer natürlichen Wuchsform auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Einzelbaumpflanzungen kommen folgende Arten in Betracht:

(Mindestqualitäten: Hochstamm 3 x verpflanzt; STU 14 - 16 oder gleichwertig)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Schutzgut Tiere

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 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,

– Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn der Baubeginn nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnt. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden dann nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Baubeginn eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden können.

Schutzgut Pflanzen:

Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan sind circa 100 lfm Baumreihen festgesetzt. Dieses bestehen aus Pappeln.

Im Rahmen des planerisch neuen Konzepts, können die Pappeln nicht dauerhaft erhalten werden. Zudem ermöglicht die vorhandene dichte Anpflanzung der Pappeln langfristig keine guten Bedingungen für die Baumerhaltung.

Insgesamt entfallen durch die neue Planung im Vergleich zu der ursprünglichen Planung circa 130 lfm Pappelreihe. Diese werden im Plangebiet durch Neupflanzungen ersetzt.

Ein Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen (Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm) einer Art erfolgt innerhalb des Plangebietes. Ein Baumstandort ist im einzelnen nicht festgesetzt. Es sind mind. 17 Baume anzupflanzen. Als Arten sind folgende Bäume denkbar, z.B.:

Acer campestre i.S.	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia i.S.	Vogelbeere

Schutzgut Boden und Fläche:

Die Fläche wird bereits heute als Fläche für den Einzelhandel genutzt und ist daher bereits hauptsächlich versiegelt. Es kommt durch die geplante Erweiterung und Neupositionierung innerhalb des Geltungsbereiches zu einer geringen Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Schutzgut Wasser:

Der Boden ist bereits heute größtenteils versiegelt und wird durch die jetzige Planung nur geringfügig erweitert. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Umgebung ist hauptsächlich durch Gewerbebetriebe und andere Einzelhändler geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits heute ein Einzelhändler. Insgesamt wird kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild angenommen.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Klima in Schleswig-Holstein gehört zum kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen insgesamt nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Fledermäuse bei Beachtung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen nicht verletzt (Begehung potenzieller Sommerquartiere vor dem Abriss und ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren).

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es ist der § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Von dem geplanten Lebensmittelmarkt gehen Emissionen von Stellplatzanlage, Anlieferung und Haustechnik aus. Da es sich um eine geringfügige Bestandserweiterung in einem Gewerbegebiet ohne zulässige Betriebswohnungen handelt, wird auf eine schalltechnische Untersuchung auf der Ebene der Bauleitplanung verzichtet. Im Rahmen der Bauantragsstellung ist eine schalltechnische Beurteilung vorzulegen.

5 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auch weiterhin über die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle zu sammeln und über die Verbandsgräben dem Schöpfwerk Burgstaaken zuzuleiten. Allerdings wird hierbei auf bereits laufende Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Fehmarn und dem Wasser- und Bodenverband Fehmarn Nord-Ost verwiesen. Es wird auf die fehlende Kapazität des Schöpfwerkes Burgstaaken hingewiesen. Das Schöpfwerk wurde seinerzeit nur für die Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen konzipiert.

Um eine weitere Überlastung des Schöpfwerkes Burgstaaken zu vermeiden, werden Maßnahmen zu der erforderlichen Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück berücksichtigt. Hierbei wird die Stellungnahme der Stadtwerke Fehmarn vom 11.03.2022 berücksichtigt nach der eine Drosselung auf 1,6l/s je angeschlossene ha Fläche zu erfolgen hat.

Eine Drosselung wird mittels verschiedener naturnaher oder technischer Lösungen realisiert. Grundsätzlich sind Gründächer zulässig. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine Rückhaltemulde festgesetzt. Hierbei wird das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und auf die erforderliche Geschwindigkeit von 1,6l/s je angeschlossene ha Fläche gedrosselt. Die Berechnung des notwendigen Rückhalteraaumes ist Teil der vorliegenden Entwässerungsplanung.

Es sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten sowie das Arbeitsblatt DWA – A-102.

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage Burg über die bereits vorhandene SW-Leitung zuzuführen. Der bestehende Schmutzwasseranschluss kann weiterhin genutzt werden. Hier ist nach erfolgter Planung im Rahmen der Bauantragstellung ein Entwässerungsantrag den SWF vorzulegen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Fehmarn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Fehmarn" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser

durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Für entsprechende Messungen der Leistungsfähigkeit der Hydranten ist der Wasserbeschaffungsverband Fehmarn zu beauftragen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen 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 Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - 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). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Archäologie

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in 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.

6.3 Verkehrssicherheit

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. 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.

6.4 Sonstige Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt mit einem Schreiben vom 16.02.2022 mit:

Gegen die Maßnahme bestehen von Seiten der Schleswig-Holstein Netz AG keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt ist über die Website www.sh-netz.com abrufbar. Notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG sind erhältlich unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt ist erhältlich über die Website www.sh-netz.com.

Im angefragten Bereich befinden sich zudem Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von der Schleswig-Holstein Netz AG einholen.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit einem Schreiben vom 09.03.2022 mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate

vor Baubeginn den Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist ebenfalls darauf hin, dass der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Fehmarn keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 29.09.2022 gebilligt.

Burg a.F., 22. DEZ. 2022



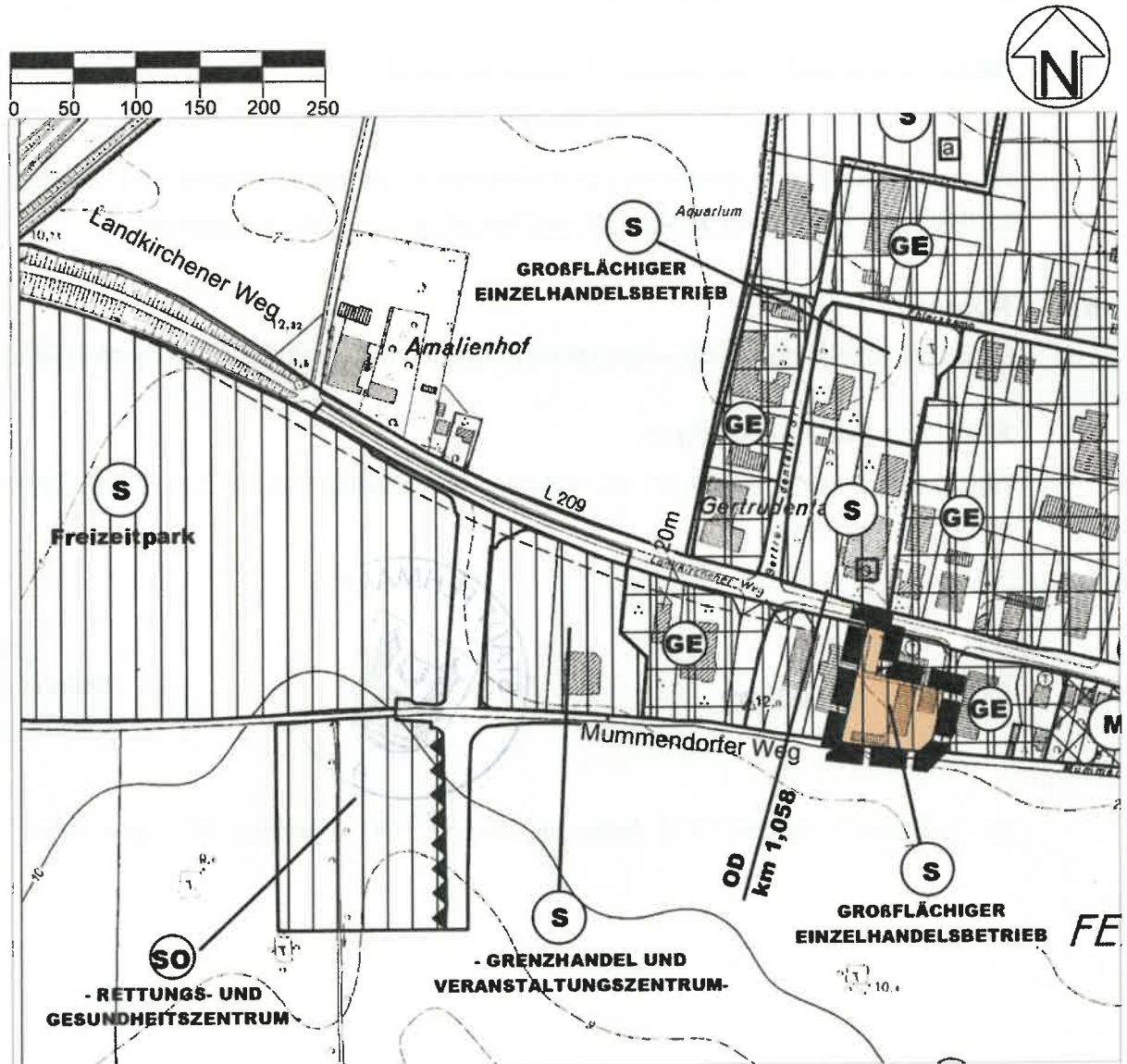
(Weber)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung ist am 21. DEZ. 2022 rechtskräftig geworden.

10 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

71. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT FEHMARN DURCH BERICHTIGUNG

für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn,
südlich Landkirchener Weg (I 209), östlich und
nördlich Mummendorfer Weg - Erweiterung Lidl-Verkaufsmarkt -
nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Fehmarn, der mit Wirkung vom 21. DEZ. 2022 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes.

Burg a.F., den 22. DEZ. 2022



(Weber)
- Bürgermeister -