

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 87**

## **DER STADT FEHMARN**

**FÜR DAS GEBIET DER HOCHFELDER MÜHLE**

**ZWISCHEN DER LANDESSTRASSE 217 UND DER BUNDESSTRASSE 207**

**NÖRDLICH VON STRUKKAMP, WESTLICH VON BLIESCHENDORF**

### **ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG**

**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Durch die Planung ist eine Versiegelung des Plangebietes von ca. 23.758 m<sup>2</sup> Boden zulässig. Das Plangebiet wird jedoch bereits entsprechend der Planung genutzt. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Die vorhandene Flächenversiegelung im Plangebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Das Plangebiet hat aufgrund der bindigen Böden jedoch keine besondere Bedeutung für die Grundwasserbildung. Es ist davon auszugehen, dass bereits das Wasser von Ackerflächen heute fast vollständig oberflächlich abgeführt wird. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann der Boden unter versiegelten Flächen nicht mehr wahrnehmen. Das Regenwasser wird in Regenrückhaltebecken geleitet. Der Wasserkreislauf wird folglich nicht erheblich gestört. Eine Prägung des Landschaftsbildes liegt durch die Straßen und die bestehenden Gebäude vor. Dieser Inselteil hat daher eine geringe Funktion als Erholungsraum für den Menschen. Durch die Begrenzung der zulässigen Höhen und die Beibehaltung/ Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen wird sich das Landschaftsbild nicht wesentlich ändern. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist folglich nicht zu erwarten. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht

in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:

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

3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Bei Betrachtung der Insel Fehmarn kommen nach Abgleich mit den Standortfaktoren nur noch wenige Standorte in Betracht. Ein erheblicher Teil der Flächen Fehmarns eignet sich nicht, da der Zielverkehr durch eine Ortschaft mit Wohnnutzung und touristischer Nutzung führen würde oder Wohnnutzung und touristische Nutzung im Umfeld vorhanden sind.



Karte: Straßenverlauf, Standorte mit geeigneter Verkehrsanbindung

Geeignete Flächen sind demnach im Verlauf der E 47 und der L 217 bis zum Beginn der Ortschaft Mummendorf / Landkirchen zu suchen.

Generell sollte eine Fläche im Siedlungszusammenhang bevorzugt werden. Untersucht werden hier der Standort Strukkamp, der über eine 4 km lange Gemeindestraße an die E 47 angebunden ist und nahe dem Fehmarnsund liegt, sowie gewerblich geprägte Flächen westlich der Ortschaft Burg auf Fehmarn. Als alternativer Standort wird der Standort Hochfelder Mühle untersucht, da dieser Bereich bereits im Landschaftsplan als gewerbliche Fläche gekennzeichnet ist.



Karte: untersuchte Standorte

### Standort Strukkamp

Der Standort Strukkamp bildet den ursprünglichen Sitz des Unternehmens. Der Ort Strukkamp ist von der E 47 über eine 4 km lange Gemeindestraße zu erreichen. Der gesamte Ort Strukkamp ist im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Avendorf von 1970 als Dorfgebiet festgesetzt. Dorfgebiete dienen laut BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen Land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn sieht für das Betriebsgelände des bestehenden Betriebes eine Erweiterung mit Wohnbauflächen vor. Ebenfalls ist im Landschaftsplan eine Erweiterung der Wohnbaufläche im Norden des Ortes Strukkamp vorgesehen.

Eine Einbettung des geplanten Recyclingstandortes in die Ortschaft Strukkamp erscheint aus siedlungsstruktureller Sicht nicht sinnvoll. Der Ort ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Dies entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Ein störender Gewerbebetrieb ist mit den bestehenden Festsetzungen und den daraus resultierenden Nutzungen nicht vereinbar. Der Landschaftsplan sieht zudem noch mögliche Erweiterungen der Wohnnutzung auf der Fläche des bisherigen Betriebsstandortes vor und bewertet ihn mit einer guten Eignung. Auch dieser Entwicklung würde die Ansiedlung/Weiterführung des Recyclinghofes an diesem Standort widersprechen. Der Standort Strukkamp kann daher für die Ansiedlung des

Recyclinghofes als ungeeignet bewertet werden

#### Gewerbeflächen nordwestlich der Ortschaft Burg auf Fehmarn

Das Gewerbegebiet im Nordwesten der Stadt Burg a. F. verfügt über einen direkten Anschluss an die Europastraße 47. Das Gewerbegebiet ist von der E 47 500m entfernt. Das Gewerbegebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Burg a. F. festgesetzt. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Jahr 1981 eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Osten. Innerhalb des Gewerbegebietes sind keine ausreichenden freien Flächen zur Realisierung des Betriebshofes vorhanden. Zudem sind innerhalb des Gewerbegebietes Betriebswohnungen zugelassen. Parzellenweise sind Sondergebiete innerhalb des zugehörigen Bebauungsplanes Nr. 60, 1. Änderung der Stadt Burg aus dem Jahr 2007 festgesetzt, die die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel und Freizeitangeboten regeln.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemalige Stadt Burg sieht eine Erweiterung des Gewerbegebietes in nordwestliche Richtung vor. In der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fehmarn ist eine Erweiterung mit einem SO-Gebiet in Richtung E 47 südl. des Landkirchener Weges vorgesehen.

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf wird durch die Realisierung der festen Fehmarnbeltquerung steigen. Laut Vorgabe der Raumordnung sollen sich die Gewerbeflächen zukünftig auf die Ortslagen Burg, Landkirchen und Petersdorf konzentrieren.

Der untersuchte Standort verfügt über einen direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Erweiterungsmöglichkeiten für Sondergebiete und Gewerbegebiete sind aufgezeigt. Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes im Nordwesten von Burg stellen ein zukünftig qualitativ hochwertiges Gewerbeflächenangebot dar. Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes befinden sich großflächiger Einzelhandel und Freizeitnutzungen. Der Standort des Recyclinghofes ist daher nicht in direkter Nähe dieser Nutzungen realisierbar. Zudem bildet das Gewerbegebiet den Ortseingang der Stadt Burg a.F. Auch bei einer zukünftigen Erweiterung des Bereiches mit Gewerbegebieten oder Sondergebieten sollte aus städtebaulicher Sicht ein sensibles Vorgehen erfolgen.

Das Vorhaben wäre planungsrechtlich/ theoretisch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig. Aufgrund der bekannten Eigenart des Betriebes

---

ist es jedoch nicht sinnvoll diesen in einem vorhandenen Gewerbegebiet der Stadt Fehmarn oder auf einer Ergänzungsfläche anzusiedeln. Dies würde zwangsläufig zu städtebaulichen Konflikten führen. In vorhandenen Gewerbegebieten sind auch Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel und Betriebswohnungen vorhanden. Eine Ansiedlung in der Nähe derartiger Nutzungen ist objektiv – und auch aus Sicht der Fachbehörden – nicht sinnvoll. Ein Recyclingbetrieb ist daher aus städtebaulichen Gründen an diesem Standort ungeeignet.

#### Standort Hochfelder Mühle

Die untersuchten Standorte im Siedlungszusammenhang erwiesen sich als ungeeignet. Ein weiterer Standort im Siedlungszusammenhang steht nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund ist ein Standort im Außenbereich zu prüfen. Der Außenbereich steht grundsätzlich nicht für eine Bebauung zur Verfügung, da er eine besondere Bedeutung für die naturgegebene Bodennutzung und als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit hat. Daher sollte ein Standort gewählt werden, der bereits baulich vorbelastet ist, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Untersucht wird daher an dieser Stelle der Standort Hochfelder Mühle.

Dieser liegt direkt an der L 209 und verfügt somit über einen direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Zurzeit ist in an diesem Standort Wohnnutzung vorhanden, diese soll jedoch zukünftig nicht weiter gesichert werden. Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Landkirchen aus dem Jahr 1979 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. In der direkten Umgebung sind keine Nutzungen dargestellt, die mit der geplanten Nutzung konkurrieren. Der Landschaftsplan der Stadt Fehmarn kennzeichnet den Planbereich als Gewerbliche Baufläche.

Der untersuchte Standort im Außenbereich scheint sinnvoll, da auf diese Weise Störungen anderer Nutzungen vermieden werden und bereits Bebauung vorhanden ist. Aufgrund der Lage im Inselinnern und unmittelbar an der E 47 sowie der bestehenden Vorbelastung des Gebietes sind zudem keine Zersiedelung oder sonstige negative Auswirkungen auf den Tourismus zu erwarten. Der Standort im Außenbereich rechtfertigt sich insbesondere durch die Emissionen, die von der geplanten Nutzung ausgehen und durch die der Betrieb schwer in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zu integrieren ist.

eingestellt bei [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)