

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 56

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET

SÜDLICH DES LANDKIRCHENER WEGES (L 209)

UND WESTLICH DER EHEMALIGEN EISENBAHNLINIE

BURG – BURGSTAAKEN UND JETZIGEN GEH- UND RADWEG

ZUM HAFEN BURGSTAAKEN

(SKY-MARKT)

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

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

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	5
2	Bestandsaufnahme	5
3	Planung	5
3.1	Bebauung	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	9
3.2	Erschließung	9
3.3	Grünplanung	12
3.3.1	Eingriff und Ausgleich	12
4	Immissionen und Emissionen	13
5	Ver- und Entsorgung	14
5.1	Stromversorgung	14
5.2	Wasserver- und -entsorgung	14
5.3	Müllentsorgung	14
5.4	Löschwasserversorgung	14
5.5	Gasversorgung	15
6	Hinweise	15
6.1	Bodenschutz	15
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16
8	Kosten	16
9	Beschluss der Begründung	22
10	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	16

eingestellt bei www.b-planpool.de

Anlage 1: Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (IBS): Schallgutachten Nr. 06-02-2: Schallschutzuntersuchung zur Erweiterung des Sky-Verbrauchermarktes am Landkirchener Weg in Burg auf Fehmarn. Erstellt am: 10.02.2006.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 56 der Stadt Fehmarn für Gebiet südlich des Landkirchener Weges (L 209) und westlich der ehemaligen Eisenbahnlinie Burg – Burgstaaken und jetzigen Geh- und Radweg zum Hafen Burgstaaken (Sky-Markt).

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Landesraumordnungsplan 1998

Nach dem Landesraumordnungsplan 1998 ist die Insel Fehmarn als ländlicher Raum und in den Küstenregionen als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Besonderheiten sind die Stadt Burg auf Fehmarn als Unterzentrum und Puttgarden als Hafen überregionaler Bedeutung mit überregionaler Fährverbindung. Bezogen auf die Einzelhandelsentwicklung ist in der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans unter „7.5 Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs“ auf die Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen Einfluss genommen worden.

Es ist ein grundsätzliches Ziel der Raumordnung, wie auch der Stadt Fehmarn, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu gewährleisten. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt werden, mit Schwerpunkten in den zentralen Orten. Die Verkaufsflächengröße soll an der örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.

In der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes werden fünf Gebote als Ziele der Raumordnung formuliert:

Zentralitätsgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in den zentralen Orten vorzusehen. Das gilt auch für kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund.

Beeinträchtungsverbot

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungseinrichtungen zu vermeiden.

Kongruenzgebot

Art und Umfang der Einzelhandelseinrichtungen müssen der zentral örtlichen Bedeutung der Stadt Burg a. F. entsprechen. Bei mehr als 15.000 Einwohnern im Nahbereich sind Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche pro Einzelvorgaben zulässig. Bei der vorliegenden Planung ist die gesamte Einwohnerzahl der Insel besonders hervorzuheben, wie auch die Funktion als Tourismusstandort.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.

Städtebauliches Integrationsgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorgaben der Raumordnung nach Auffassung der Stadt Fehmarn bei der vorliegenden Planung eingehalten werden. Eine landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 26.09.2006 vor. Diese ist bei der Planung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Ein neuer Landschaftsplan für die gesamte Stadt Fehmarn befindet sich derzeit in der Aufstellung.

Bauleitplanung

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Burg a. F. rechtskräftig. Dieser setzt Gewerbegebiete fest und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versiegelung von 23.300 m² Fläche im Plangebiet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 56 wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes neu überplant. Der der Bebauungsplan Nr. 38 soll nicht teilweise aufgehoben werden. Das neue Planungsrecht ersetzt das Alte.

Im Parallelverfahren wird die 65. F-Plan-Änderung durchgeführt, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat am 23.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 beschlos-

sen.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Für das Plangebiet ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Burg a. F. rechtsverbindlich. Im Plangebiet ist die Erweiterung des Sky-Marktes geplant. Gleichzeitig wird der vorhandene Baustoffhandel/Baumarkt als solcher in einem Sondergebiet abgesichert und erhält damit Planungs- und Investitionssicherheit. Zur Verbesserung der Ortsrandgestaltung werden weiterhin Anpflanzungen festgesetzt. Auf Grundlage eines qualifizierten Schallgutachtens sind die Schallschutzelange im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Stadt Fehmarn verfolgt mit der Planung folgende Planungsziele:

- ⇒ Berücksichtigung der tatsächlichen Situation im Plangebiet.
- ⇒ Geordnete städtebauliche Entwicklung bei der Weiterentwicklung des Einzelhandels.
- ⇒ Ausweisung von Sondergebieten für den Baumarkt und den Lebensmittelmarkt.

2 Bestandsaufnahme

Das Gebiet wird derzeit bereits gewerblich sowie für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Im Südteil des Plangebietes wird eine Erweiterungsfläche des Baumarktes in einer Größe von rd. 2.500 m² noch nicht baulich genutzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versiegelung von 23.300 m² Fläche im Plangebiet.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

GE	5.651 m ²
SO-Baumarkt	10.688 m ²
SO-Sky-Markt	12.291 m ²
Summe	29.126 m ²
Grünflächen	3.801 m ²
Strasse	988 m ²
Geltungsbereich	33.419 m ²

3.1 **Bebauung**

3.1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet:

Die Festsetzungen im Gewerbegebiet entsprechen in den Grundzügen dem Ursprungsplan (B 38). Das Baufenster wird entsprechend den Anforderungen einer gewerblichen Nutzung vergrößert.

Vergnügungsstätten sind im Gebiet ausgeschlossen, da diese an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich sind. Einzelhandel ist nur in Zusammenhang mit vorhandenen Betrieben in einem untergeordneten Umfang zulässig.

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und sonstiger Einzelhandel (Sky-Markt):

In diesem Gebiet soll der vorhandene Sky-Markt erweitert und um einen Getränkemarkt ergänzt werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung regelt unter Ziffer 1.2 diese zulässigen Nutzungen.

Damit wird den steigenden Anforderungen der Kunden an einen attraktiven Einzelhandel zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs entsprochen.

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandelsbetrieb/ Baustoffhandel/ Baumarkt:

Die Planung dient hier zur Absicherung des vorhandenen Baustoffhandelsbetriebes mit Baumarkt. Da hier noch nicht alle Flächenpotenziale genutzt sind, bestehen hier schon momentan Erweiterungsflächen, für die bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 die Voraussetzungen geschaffen hat.

Unter Textziffer 1.3 ist eine eindeutige Sortimentierung erfolgt, die den Festsetzungen in der Planzeichnung entspricht. Um eine eindeutige Abgrenzung zu innenstadtrelevanten Sortimenten zu erhalten ist eine „Negativliste“ festgesetzt, die die entsprechenden Sortimente ausdrücklich ausschließt.

Aufgrund der gewählten Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete und zu den gewählten zulässigen und unzulässigen Verkaufssortimenten sind negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auf der Insel Fehmarn auszuschließen. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung hinsichtlich des Versiegelungsgrades des Plangebietes wird nicht in relevanter Weise erhöht:

	Größe	Versiege- lung B-38	Grund- fläche	§ 19/ 4 BauNVO	Entspricht GRZ	Versiege- lung B- 56
GE	5.651 m ²	80% 4.521 m ²	3.014 m ²	zzgl. 50%	0,80	4.521 m ²
SO-Baumarkt	10.792 m ²	80% 8.634 m ²	5.145 m ²	zzgl. 50%	0,69	7.717 m ²
SO-Sky-Markt	12.291 m ²	80% 9.833 m ²	3.675 m ²	zzgl. 200%	0,90	11.025 m ²
Summe	28.734 m ²	<u>22.988 m²</u>			0,8	<u>23.263 m²</u>

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Versiegelungsgrad geringfügig, nämlich um 275 m² bzw. um 1,19 %, ansteigt. Aus Sicht der Stadt Fehmarn ist dieses, bei einer Baugebietsgröße von 2,87 Hektar, jedoch nicht erheblich. Die Planungsziele der Stadt Fehmarn werden von dieser Abweichung nicht tangiert.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 wurden die zulässigen Grundflächen, basierend auf dem Ursprungsplan, neu geordnet. Im Ursprungsplan Nr. 38 ist unter Textziffer 2.1 eine Erhöhung des Versiegelungsgrades gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 150%, maximal 0,80 zugelassen. Damit ist jedoch z. B. nicht berücksichtigt, dass gewerblich genutzte Lagerfläche Bestandteil der Hauptnutzung sind. Im Sondergebiet kann es sich dabei darüber hinaus auch noch um Verkaufsflächen handeln.

Von diesem Ausnahmefall der 150%-igen Überschreitung wird im Bebauungsplan Nr. 56 abgewichen. Zugunsten erhöhter Grundflächen ist die Überschreitung im Gewerbegebiet und für den Baumarkt auf den Regelfall von 50% des § 19 Abs. 4 BauNVO reduziert.

Gewerbegebiet:

Im Bereich der Zufahrt am Mummendorfer Weg wird ein weiteres Baufenster geplant, da der Betrieb dort ein Garagengebäude errichten möchte.

Die zulässige Grundfläche wird erhöht, die zusätzlich zulässigen Anlagen und Einrichtungen werden auf den Regelfall des § 19 Abs. 4 BauNVO reduziert. Parallel dazu wird das Baufenster vergrößert.

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und sonstiger Einzelhandel (Sky-Markt):

Bei den Festsetzungen in diesem Gebiet wurde u. a. berücksichtigt, dass das Gebäude unmittelbar am Landkirchener Weg zugunsten weiterer Stellplätze abgebrochen wird. Die Grundfläche für den Sky-Markt und den Getränkehandel werden aufgrund der Erweiterungsabsichten erhöht, einschließlich der dazu notwendigen Verkaufsflächen von künftig insgesamt 2.500 m².

In diesem Gebiet verläuft auch die Zufahrt für den Baumarkt und Baustoffhandel, so dass der zulässige Versiegelungsgrad auf insgesamt 90% des Gebietes angehoben wird.

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandelsbetrieb/ Baustoffhandel/ Baumarkt:

Die zulässige Grundfläche wird erhöht, die zusätzlich zulässigen Anlagen und Einrichtungen werden auf den Regelfall des § 19 Abs. 4 BauNVO reduziert. Parallel dazu wird das Baufenster vergrößert.

Die zulässige Verkaufsfläche beträgt 4.500 m². Da eine eindeutige Abgrenzung zwischen Baustoffhandel und Baumarkt nicht immer eindeutig möglich ist, wird die Verkaufsfläche entsprechend groß festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet erfolgt künftig die Festsetzung von absoluten Bauhöhen auf 8,0m über dem Erdgeschossfußboden. Dieses ist ein eher niedriges Maß, welches jedoch der Lage am Ortsrand (nach Westen) sowie der städtebaulichen Situation insgesamt gerecht wird.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Gebiet sind in abweichender Bauweise auch Gebäude von mehr als 50m Länge zulässig, da dieses für die geplanten Nutzungen erforderlich ist.

Die überbaubaren Flächen/ Baufenster sind im Bebauungsplan Nr. 56 großzügig gefasst. So gehören z. B. auch Lagerflächen zu den Hauptnutzungen, die innerhalb der Baufenster zu errichten sind. Dieses ist bislang im Bebauungsplan Nr. 38 nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind gestalterische Festsetzungen zu den Werbeanlagen getroffen, um ausufernde Werbung, die ortsgestalterisch unverträglich ist, zu unterbinden.

Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind im Sondergebiet für den Sky-Markt entsprechend der vorliegenden Planung des Vorhabenträgers festgesetzt. Für das Sondergebiet Baustoffhandel/ Baumarkt liegen keine entsprechenden Planungen vor, so dass hier entsprechende Festsetzungen nicht erfolgen. Dieses wird im Rahmen der Genehmigungsplanung geregelt.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes bleibt im Wesentlichen unverändert. Um einen geordneten Verkehrsfluss sicher zu stellen, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein Verkehrsgutachten für das Sondergebiet erarbeitet:

Coop Schleswig-Holstein eG: Erweiterung des Sky-Marktes in der Stadt Fehmarn, Ortsteil Burg, Verkehrskonzept für die Grundstückszufahrt des Sky-Marktes am Landkirchener Weg in der Stadt Fehmarn, Ortsteil Burg, Erläuterungsbericht, Aufgestellt: Kiel, den 19.10.2005, Ingenieurbüro für Tiefbau und Vermessung GbR, Rathausstr. 2 - 24103 Kiel

Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens werden im Folgenden zitiert:

4 Verkehrskonzept Grundstückszufahrt Sky-Markt

Der größere Anteil des Quellverkehrs (60%) vom Grundstück des Sky-Marktes fließt in Richtung Burg ab. Dabei handelt es sich um Rechtsabbieger, die lediglich den in Richtung Burg fließenden Verkehr auf dem Landkirchener Weg untergeordnet sind. Gerade dieser rechts abbiegende Verkehrsstrom behindert jedoch während einer Freigabezeit der Fußgängerbedarfsampel den links abbiegenden Quellverkehr. Ziel ist es daher, den rechts abbiegenden Quellverkehr zum größten Teil zu verlagern, um die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Einmündung zu erhöhen.

Durch die Anordnung einer zusätzlichen ausgeschilderten Ausfahrt für den Pkw-Verkehr vom Grundstück des Sky-Marktes in Fahrtrichtung Burg wird eine erhebliche Reduzierung der Knotenpunktbelastung der vorhandenen Einmündung erreicht. Die mögliche zusätzliche Ausfahrt in Fahrtrichtung Burg ist im Lageplan zum Verkehrskonzept, M. 1:500, Anlage 4, Blatt Nr. 1, eingetragen worden. Sie befindet sich ca. 40 m östlich der vorhandenen Einmündung an der nord-östlichen Grundstücksgrenze der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes.

Der komplette rechts abbiegende Quellverkehr kann über diese zusätzliche Ausfahrt nicht abgeleitet werden. Zum einen handelt es sich lediglich um eine Ausfahrt für den Pkw-Verkehr und zum anderen wird der Quellverkehr des Baumarktes weiterhin über die vorhandene Einmündung abgewickelt werden. Es ist allerdings zu erwarten, dass sich die rechts abbiegenden Verkehrsströme der vorhandenen Einmündung um ca. 2/3 reduzieren werden.

Die zusätzliche Ausfahrt ist für den Verkehrsteilnehmer übersichtlicher und einfacher zu verstehen. Unnötige Konfliktpunkte mit der signalisierten Fußgängerquerung wer-

den vermieden. Die zu beachtenden Verkehrsströme für Rechtsabbieger verringern sich auf den ein Minimum. ...

Bedarfsampel für die Fußgänger

Je nach der Verkehrsdichte auf dem Landkirchener Weg wird die Bedarfampel für den Fußgängerverkehr über den Landkirchener Weg entsprechend der Signalprogramme (siehe Diagramm 9) betrieben. ...

Unterbrechungen des Verkehrsflusses auf dem Landkirchener Weg verursachen in der Spitzenstunde einen schnell anwachsenden Rückstau. Ziel muss es daher sein die Unterbrechungen so gering wie möglich zu gestalten. ...

Vorhandenen T-Einmündung zum Sky-Markt

Wie bereits erwähnt, hat insbesondere der links abbiegende Quellverkehr vom Grundstück des Sky-Marktes aufgrund der hohen Verkehrsdichte in der Spitzenstunde kaum Möglichkeiten den Landkirchener Weg zu queren. Dieser Verkehrsstrom ist auf die Schaltung der Bedarfampel angewiesen. Aber gerade während einer Grünphase des Fußgängerverkehrs wird der abfließende links abbiegende Quellverkehr vom rechts abbiegenden vor der Bedarfampel wartenden Quellverkehr massiv behindert.

Es erscheint daher zwingend erforderlich, die beiden abfließenden Verkehrsströme auf getrennten Fahrstreifen zu führen. ...

Zusammenfassung

Durch die zusätzliche Ausfahrt vom Grundstück des Sky-Marktes wird die Knotenpunktbelastung der vorhandenen Einmündung minimiert. Des Weiteren wird die Bedarfampel mit einem Wartezeitenzähler ausgestattet, um die Stillstandzeitenzeiten des Durchgangsverkehrs auf dem Landkirchener Weg zu verringern.

Auf eine lichtsignalgesteuerte Querungshilfe für die Fußgänger kann aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Landkirchener Weg nicht verzichtet werden. Die Grünphasen der Fußgänger einschließlich der Räum- und Übergangszeiten sind für den links abbiegenden separat geführten Quellverkehr des Sky-Marktes ausreichend, um zeitgleich mit den Fußgängern in den Landkirchener Weg einzubiegen.

5 Alternativvorschlag zum Verkehrskonzept

Der Sky-Verbrauchermarkt ist in der jetzigen Größe im Jahr 2000 errichtet worden. Im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung wurde die Zufahrtsregelung mit einer Lichtsignalanlage und einer separaten Linksabbiegespur zum Verbrauchermarkt gefordert und vom Ing.-Büro Merkel, Kiel, erarbeitet.

Noch während der Bauphase ist zwischen dem Straßenbauamt Lübeck, der Stadt Burg, der coop Schleswig-Holstein eG sowie dem Ing.-Büro Merkel entschieden worden, auf die Inbetriebnahme der LSA zu verzichten. Die baulichen Voraussetzungen für die Nachrüstung einer kompletten LSA (Kabelverrohrung, Induktionsschleifen) sind jedoch realisiert worden.

Im Lageplan der Anlage 4, Blatt Nr. 2, ist der bereits damals geplante lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt dargestellt worden. Zur Realisierung der Umgestaltung des Knotenpunktes müssten tatsächlich lediglich die fehlenden Sichtsignalgeber aufgestellt werden. Auf eine zusätzliche Ausfahrt kann in dieser Alternative verzichtet werden. ...

6 Ziel- und Quellverkehr zum Scan-Shop und zur Tourist-Info

Im Knotenpunktbereich der vorhandenen T-Einmündung befinden sich zwei Grundstückszufahrten zu einem Getränke-Grenzhandel sowie zur Touristinformation. Die Grundstückszufahrten erschließen beide dieselbe Stellplatzanlage.

Die resultierenden Verkehrsströme dieser Stellplatzanlage sind im Vergleich zum Verkehr für den Sky-Markt als gering einzustufen. Durch die Lage der Grundstückszufahrten wirken sich die Verkehrsströme aber negativ auf die Funktionalität der vorhandenen bzw. der geplanten Verkehrsanlagen aus. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sollten daher folgende verkehrlenkende Maßnahmen zusätzlich ergriffen werden:

- In Fahrtrichtung Burg sollte das Linksabbiegen vom Landkirchener Weg auf die Stellplatzanlage wegen des vorhanden Linksabbiegers mit Aufstellfläche lediglich über die westliche Grundstückszufahrt erlaubt werden.
- Der abfließende Verkehr sollte über die östliche Grundstückszufahrt abgeleitet werden, um den abfließenden Verkehrs des Sky-Marktes auf der vorhandenen Einmündung nicht zu beeinträchtigen.

7 Schlussbemerkung

Mit den vorgeschlagenen geringen baulichen sowie signaltechnischen Maßnahmen gemäß Kapitel 4 unseres Verkehrskonzeptes wird die Kapazität und die Verkehrssicherheit der vorhandene Einmündung zum Grundstück des Sky-Marktes deutlich erhöht, ohne dass der Durchgangsverkehr im Landkirchener Weg in den verkehrsstarken Zeiten zusätzlich beeinträchtigt wird.

Im Oktober 2006 gab es ein erneutes Abstimmungsgespräch zwischen Stadt, Straßenbauverwaltung und Vorhabenträger. Dieses führte zu folgenden Ergebnissen (Diese sind jedoch nicht Inhalt der Bauleitplanung sondern werden im Rahmen der Genehmigungsplanungen berücksichtigt.):

1. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen T-Einmündung zur Stellplatzanlage des Sky-Marktes soll entsprechend dem Lageplan des Verkehrskonzeptes (Anlage 4, Blatt Nr. 1, Änderungsindex a) durch folgende bauliche und signaltechnische Maßnahmen erhöht werden.
 - Verbreiterung der Zufahrt und Einrichtung von separat geführten Links- und Rechtsabbiegespuren für den Quellverkehr.
 - Einrichtung eines dreiteiligen Vorsignalgebers für den stadteinwärts fließenden Fahrzeugverkehr auf dem Landkirchener Weg.
 - Veränderung der Bedarfampel für Fußgänger durch Einbau eines Wartezeitzählers.
 - Einrichtung von Induktionsschleifen auf den abfließenden Fahrspuren (Links- und Rechtsabbieger) des Sky-Marktes.
2. Der Betrieb des Knotenpunktes wird wie folgt vorgesehen:
 - Anforderung einer Grünphase für die Fußgänger-Bedarfampel. (In der Hauptsaison erfolgt die Anforderung aufgrund des hohen Fuß- und Radverkehrs unmittelbar nach einer vorhergehenden Grünphase. Daher soll ein Wartezeitzähler in die Schaltung der Fußgänger-Bedarfsampel integriert werden.)
 - Der Vorsignalgeber schaltet nach einer dem Durchgangsverkehr auf dem Landkirchener Weg angepassten Verzögerungszeit auf „ROT“.
 - Unter Berücksichtigung der Räumzeit für die abgebildete Strecke tR schaltet die LSA der Bedarfampel für den Fahrzeugverkehr ebenfalls auf „ROT“.

- Während der Rotphase des Fahrzeugverkehrs auf dem Landkirchener Weg kann der Linksabbieger vom Sky-Markt problemlos abfließen. Der Rechtsabbieger muss auf den Fußgängerverkehr der Bedarfsquerung warten.
 - Sobald die Bedarfsampel für die Fußgänger auf „ROT“ geschaltet wird, kann unter Berücksichtigung der Räumzeit für die Fußgänger der stadtauswärts fließende Verkehr auf dem Landkirchener Weg wieder mit „GRÜN“ freigegeben werden.
 - Die Signalgeber für den stadteinwärts fließenden Verkehr werden erst nach einer Nachlaufzeit auf „GRÜN“ geschaltet. Spätestens während dieser Nachlaufzeit kann der rechts abbiegende Quellverkehr vom Sky-Markt konfliktfrei den Knotenpunkt passieren.
 - Über die Induktionsschleifen in den Fahrspuren für den Quellverkehr vom Sky-Markt wird überprüft, ob die Nachlaufzeit der Rotphase erforderlich ist. Sollte dieses nicht der Fall sein, wird der stadteinwärts fließende Verkehr auf dem Landkirchener Weg ebenfalls direkt nach der Grünphase der Fußgänger unter Beachtung der Räumzeit auf „GRÜN“ geschaltet.
3. Die im Verkehrskonzept angedachte zusätzliche Ausfahrt für Rechtsabbieger östlich der vorhandenen T-Einmündung soll vorerst nicht hergestellt werden. Sie ist im anliegenden Lageplan daher nur noch optional eingetragen.
- Erst wenn sich die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit den unter Pkt. 1 geschilderten baulichen und signaltechnischen Maßnahmen in der Praxis als nicht ausreichend darstellt, wird die optionale Lösung mit der zusätzlichen Ausfahrt zur Leistungssteigerung angestrebt.
4. Unter Einhaltung der unter Pkt. 1 genannten und im anliegenden Lageplan dargestellten baulichen und signaltechnischen Maßnahmen bestehen aus straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht seitens des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr S-H keine Bedenken mehr gegen die verkehrliche Erschließung des Sky-Marktes an den Landkirchener Weg (L209).

3.3 Grünplanung

Hinsichtlich der Grünplanung werden keine Veränderungen des Ursprungsplanes vorgenommen. Die Festsetzungen werden inhaltlich in vollem Umfang übernommen. Der nach dem Ursprungsplan zulässige Versiegelungsgrad wird nicht erhöht. Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild werden reduziert, da erstmals eine absolute Firsthöhe (8,0m) festgesetzt wird.

3.3.1 Eingriff und Ausgleich

Auf eine Eingriffs-/ Bilanzierung wird verzichtet da der Versiegelungsgrad im Gebiet nicht erhöht wird. Erweiterte Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nicht. Gemäß § 1a BauGB im Zusammenhang mit § 18 BNatSchG bestehen die Notwendigkeit, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) abschließend bilanziert werden müssen. Das Bundesnaturschutzgesetz regelt die Eingriffsregelung im Verhältnis zum Baurecht folgendermaßen: *„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermei-*

„dung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden“. In § 1 a BauGB Satz 3 letzter Satz heißt es: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

4 Immissionen und Emissionen

Zu dem Bebauungsplan liegt ein Schallgutachten vor:

Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (IBS), Gutachten Nr. 06-02-2: Schallschutzuntersuchung zur Erweiterung des Sky-Verbrauchermarktes am Landkirchener Weg in Burg auf Fehmarn. Erstellt am: 10.02.2006. Darin heißt es unter Ziffer 8 „Zusammenfassung“:

„Auf der Grundlage der Prognoseergebnisse empfehlen wir folgende Schallschutzmaßnahmen:

- *Errichtung der entlang der westlichen Seite der neuen Stellplätze geplanten Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m (siehe Anlage 5)*
- *Errichtung einer 4,0 m hohen Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der rückwärtigen Anlieferungszone in südlicher Verlängerung der vorhandenen Lärmschutzwand (siehe Anlage 5).*

Die Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferungszone hat gegenüber dem alternativen Ausschluss von Anlieferungen innerhalb der Ruhezeit 06:00 - 07:00 Uhr den Vorteil, neben der Vermeidung einer Betriebs einschränkenden Reglementierung noch „Luft“ zu schaffen für 1 - 2 zusätzliche Anlieferungen pro Tag, sofern die Erweiterung des Sky-Marktes dies erfordern sollte. Derzeit finden maximal 5 Anlieferungen an einem Tag als Wochenmaximum statt.

Anlieferungen vor 06:00 Uhr sind allerdings grundsätzlich auszuschließen, da der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts auch bei Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand nicht eingehalten werden kann.

Die Lärmschutzwände sollten im Bebauungsplan Nr. 56 festgesetzt werden. Der Ausschluss von Anlieferungen in der Nachtzeit 22:00 - 06:00 Uhr ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und nicht im Bebauungsplan festzusetzen.“

Mit Schreiben vom 23.02.2006 und 14.03.2006 hat der Schallgutachter, im Rahmen der Genehmigungsplanung zur Erweiterung der Stellplätze Richtung Mummendorfer Weg, ergänzende Stellungnahmen zum Gutachten, wie folgt, abgegeben:

„23.02.2006: Laut den Ausführungen in unserem Gutachten Nr. 06-02-2 vom 10.02.2006 führt die Erweiterung des Sky-Marktes an IO 1 und IO 6 - IO 9 im Einwirkungsbereich der vergrößerten Stellplatzanlage nicht zu Konflikten im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes. Dies gilt an IO 6 auch ohne Errichtung einer Lärmschutzwand.

“14.03.2006: Bei Errichtung einer Garage am westlichen Rand der Pkw-Stellplätze ergeben sich gegenüber den Berechnungen des Gutachtens Nr. 06-02-2 mit freier Schallausbreitung Pegelminderungen zum Wohnhaus IO 6 hin.

Bei freier Schallausbreitung beträgt der Beurteilungspegel hier 60 dB(A) auf Höhe des für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwertes. Mit der Garage wird sich - analog zu den Berechnungen des Gutachtens Nr. 06-02-2 mit einer Lärmschutzwand - ein Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) einstellen.“

Die Bewertungen des Gutachters sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf die Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der westlichen Seite der neuen Stellplätze wird verzichtet.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene städtische Trennsystem mit Ableitung in die Kläranlage in Burg.

Es wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ verwiesen.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Burg a. F. wird durch die Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet. Das Gebiet ist bzw. wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

5.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

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

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem 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 wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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.

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.

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

Der Stadt Fehmarn entstehen keine Kosten.

9 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

1. Einleitung

1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Für das Plangebiet ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Burg a. F. rechtsverbindlich. Im Plangebiet ist die Erweiterung des Sky-Marktes geplant. Gleichzeitig wird der vorhandene Baustoffhandel/Baumarkt als solcher in einem Sondergebiet abgesichert und erhält Planungs- und Investitionssicherheit. Zur Verbesserung der Ortsrandgestaltung werden weiterhin Anpflanzungen festgesetzt. Auf Grundlage eines qualifizierten Schallgutachtens sind die Schallschutzbelange im Bebauungsplan berücksichtigt.

1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Landesraumordnungsplan 1998

Nach dem Landesraumordnungsplan 1998 ist die Insel Fehmarn als ländlicher Raum und in den Küstenregionen als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Besonderheiten sind die Stadt Burg auf Fehmarn als Unterzentrum und Puttgarden als Hafen überregionaler Bedeutung mit überregionaler Fährverbindung. Bezogen auf die Einzelhandelsentwicklung ist in der Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans unter „7.5 Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs“ auf die Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen Einfluss genommen worden.

Es ist ein grundsätzliches Ziel der Raumordnung, wie auch der Stadt Fehmarn, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu gewährleisten. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt werden, mit Schwerpunkten in den zentralen Orten. Die Verkaufsflächengröße soll an der örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein.

In der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes werden fünf Gebote als Ziele der Raumordnung formuliert:

Zentralitätsgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in den zentralen Orten vorzusehen. Das gilt auch für kleinere Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund.

Beeinträchtigungsverbot

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungseinrichtungen zu vermeiden.

Kongruenzgebot

Art und Umfang der Einzelhandelseinrichtungen müssen der zentral örtlichen Bedeutung der Stadt Burg a. F. entsprechen. Bei mehr als 15.000 Einwohnern

im Nahbereich sind Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche pro Einzelvorgaben zulässig. Bei der vorliegenden Planung ist die gesamte Einwohnerzahl der Insel besonders hervorzuheben, wie auch die Funktion als Tourismusstandort.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.

Städtebauliches Integrationsgebot

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorgaben der Raumordnung nach Auffassung der Stadt Fehmarn bei der vorliegenden Planung eingehalten werden. Eine landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 26.09.2006 vor. Diese ist bei der Planung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Ein neuer Landschaftsplan für die gesamte Stadt Fehmarn befindet sich derzeit in der Aufstellung.

Bauleitplanung

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Burg a. F. rechtskräftig. Dieser setzt Gewerbegebiete fest und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versiegelung von 23.300 m² Fläche im Plangebiet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 56 wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes neu überplant. Der der Bebauungsplan Nr. 38 soll nicht teilweise aufgehoben werden. Das neue Planungsrecht ersetzt das Alte.

Im Parallelverfahren wird die 65. F-Plan-Änderung durchgeführt, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden
- 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Das Gebiet wird derzeit bereits gewerblich sowie für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Im Südtteil des Plangebietes wird eine Erweiterungsfläche des Baumarktes in einer Größe von rd. 2.500 m² noch nicht baulich genutzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versiegelung von 23.300 m² Fläche im Plangebiet.

Durch die Änderung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

- a Schutzgut Tiere:
Die Änderung führt zu keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nachzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen:

Die Änderung führt zu keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Flora durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Schutzgut Boden:

Die Änderung führt zu keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. r Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser:

Die Änderung führt zu keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Änderung führt zu keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Änderung führt zu keiner Erhöhung der zulässigen Bauhöhen. Vielmehr wird erstmals eine absolute Höhe von 8,0 m festgeschrieben. Daher ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

biologische Vielfalt:

Die Änderung führt zu keiner erheblichen zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung und das beigefügte Schallgutachten verwiesen. Beeinträchtigungen der Nachbarn sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

- E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:
Dieses ist im Plangebiet gewährleistet.
- F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:
Dieses ist im Plangebiet möglich.
- G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:
Siehe Ziffer 2.1e
- H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:
Alle Schutzgüter werden gar nicht oder nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
Schutzgut Mensch:
Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.
Schutzgut Tiere:
Die Planung hat auf das Schutzgut keinen Einfluss. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.
Schutzgut Pflanzen:
Der Bebauungsplan hat auf den Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen keinen Einfluss.
Schutzgut Boden:
Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.
Schutzgut Wasser
Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.
Schutzgut Klima/ Luft:
Die Planung hat auf das Schutzgut Klima/ Luft keinen Einfluss.
Landschaft:
Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:
im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe 2.2 „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 2.1 F -

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es erfolgen keine erneuten bzw. zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ein Ausgleichsbedarf besteht daher nicht. Siehe dazu Ziffer 3.3.2 der Begründung.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Es gibt es keine anderen Planungsmöglichkeiten. Planungsziel ist der Ausbau des Einzelhandels sowie eine Bestandssicherung des Baumarktes.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB): Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Durch die Kleinteiligkeit des Gebietes und der nicht zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus nicht erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Für das Plangebiet ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Burg a. F. rechtsverbindlich. Im Plangebiet ist die Erweiterung des Sky-Marktes geplant. Gleichzeitig wird der vorhandene Baustoffhandel/Baumarkt als solcher in einem Sondergebiet abgesichert und erhält so Planungs- und Investitionssicherheit. Zur Verbesserung der Ortsrandgestaltung werden weiterhin Anpflanzungen festgesetzt. Auf Grundlage eines qualifizierten Schallgutachtens sind die Schallschutzbelange im Bebauungsplan berücksichtigt.

Eine erhebliche nachteilige Beeinflussung der Umwelt ist durch diese Planung nicht zu erwarten.

10 **Beschluss der Begründung**

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 29. März 2007 beschlossen.

Burg a. F., 30.03.07



Der Bebauungsplan Nr. 56 ist am 27.09.2008... in Kraft getreten.