

BEBAUUNGSPLAN NR. 126

DER STADT FEHMARN

**IM ORTSTEIL BURG AUF FEHMARN FÜR WOHNBEBAUUNG
IM BEREICH SÜDLICH AM SÜDERSOLL, WESTLICH DER STRANDSTRASSE,
NÖRDLICH AN DER REITERKOPPEL UND ÖSTLICH DES STAAKENSWEGES**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Das Plangebiet wird im Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn als Fläche für den Wohnungsbau dargestellt. Die Stadt hat sich entschlossen, die Bauflächen entsprechend zu entwickeln und ein neues Wohngebiet nördlich der Reiterkoppel entstehen zu lassen.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden kann damit sichergestellt werden. Die prinzipielle Eignung der Fläche für das Vorhaben entsprechend den Ausführungen im Landschaftsplan rechtfertigt die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Mit der Umsetzung der Planung auf Flächen, die nach dem Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Durch die Inanspruchnahme bislang als intensives Grünland bzw. Ackerland genutzter Flächen sind Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Das Plangebiet bietet sich für eine bauliche Entwicklung an, da die ausgeräumte und intensiv als Acker oder Grünland genutzte Fläche kaum ökologische Qualität besitzt. Erhebliche

Eingriffe in die bestehenden Gehölz- und Grünstrukturen erfolgen nicht, diese werden gesetzlich gesichert und es werden Knickschutzstreifen eingehalten. Nach Süden zur vorhandenen Bebauung wird eine Parkanlage festgesetzt. Die Erschließungsstraße „Planstraße A“ sowie „Hof A und B“ und der festgesetzte Spielplatz ist mit standortgerechten Laubbäumen zu begrünen. Zusätzlich bleiben die Grün- und Freiflächen um das Regenrückhaltebecken erhalten. Die Festsetzungen fungieren dementsprechend als ökologische Aufwertung des Planbereiches.

Die Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, deren Ergebnisse beachtet werden. Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich über das private Ökoto „Fehmarn – Johannisberg“ erbracht. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet. Erhebliche Auswirkungen auf den Artenschutz oder eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG und damit verbunden unüberwindliche Hindernisse sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

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:

Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus. Die Abwägung über die wohnbauliche Entwicklung der Ortschaft Burg hat bereits auf Flächennutzungsplanebene stattgefunden. Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt 2013 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die westlichen Grünflächen werden als Wiese dargestellt. Das vorhandene Regenrückhaltebecken ist mit einer Maßnahmenfläche nach § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB umgrenzt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Die Stadt strebt unter Beachtung einer behutsamen Einfügung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild eine auch wirtschaftlich optimale Inwertsetzung der Flächen an. Daraus hat sich schlussendlich ein städtebauliches Konzept entwickelt.