

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 115, TEILBEREICH 1 SÜD DER STADT FEHMARN

**FÜR DAS GEBIET IM ORTSTEIL BURG AUF FEHMARN, WESTLICH DER REITERKOPPEL,
NÖRDLICH „GRÜNER WEG“ UND SÜDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN
STAAKENSWEG UND DER STRANDSTRASSE**

- EHEMALIGE REITANLAGE –

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten wurde 2017 die Verlagerung des Reitvereins an den nördlichen Ortsrand von Burg a.F. beschlossen und 2021 mit dem Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 149 für ein Reitsportzentrum in die Wege geleitet. Gleichzeitig wird dadurch perspektivisch eine innerörtliche - von Wohnbebauung umgebende - voll erschlossene Entwicklungsfläche frei.

Bereits 2019 hat sich die Stadt Fehmarn entschlossen diese Fläche für den Wohnungsbau zu entwickeln. Aus städtebaulicher Sicht wäre die Wohnflächenentwicklung eine Nachverdichtung an geeigneter Stelle. Darüber hinaus hat sich der Eigentümer nördlich des Plangebietes angeboten, das Plangebiet um seine Flächen zu erweitern, so dass sich in Ergänzung mit der Entwicklung des Wohngebietes im Plangebiet des B-Plans Nr. 126 der Stadt Fehmarn eine sinnvolle Arrondierung örtlich zusammenhängender Flächen zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs ergibt.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, mit dem Zweck einer zeitnahen Planung und Erschließung des Wohnquartiers, um der aktuellen örtlichen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Nach der Beteiligung gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB wurde aufgrund von Planungsprozessen sich dazu entschieden, den Bebauungsplan in zwei Teilbereiche zu unterteilen und nur den südlichen Bereich (Teilbereich 1) direkt als Satzung zu beschließen. Innerhalb des Teilbereiches 1 wurden keine Änderungen vorgenommen. Im nördlichen Bereich (Teilbereich 2) sind Anpassungen vorgesehen, um dem aktuellen Bedarf nach Pflegeeinrichtungen auf dieser Fläche nachkommen zu können, die in einem separaten Bebauungsplan (BP 115, 1. Änderung und Ergänzung TB 2) vorgenommen werden. Hierfür wird eine erneute Auslegung vorgesehen.

Zusammengefasst kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden. Aufgrund der Planung werden Ausgleichsmaßnahmen (Schutzgut Boden und Pflanzen) erforderlich.

An drei Standorten auf dem Grundstück müssen aufgrund der Planung bestehende Knickstrukturen auf einer Gesamtlänge von 383 m entnommen werden. Eine Vermeidung dieses Eingriffs ist aufgrund des Planungsziels zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs nicht möglich. Gemäß Knickerlass erfolgt der Ausgleich durch einen Knickneuanlage im Verhältnis 1:2. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes. Aufgrund keiner kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen für die Knickneuanlage innerhalb der Stadtfächen wird auf Flächen außerhalb der Insel zurückgegriffen. Das Ausgleichserfordernis wird im Rahmen von zwei Knickökokonten in der Gemeinde Heringsdorf erbracht. Hierzu zählt das Knickkonto „Knick Kalkberg IV“, welches die Flurstücke 14/2, 17 und 345 der Flur 1 der Gemarkung Fargemiel-Kalkberg der Gemeinde Heringsdorf umfasst sowie das Knickkonto „Knick Kalkberg V“, welches die Flurstücke 2, 11, 14/2 sowie 345 der Flur 1 in der Gemarkung Fargemiel-Kalkberg der Gemeinde Heringsdorf umfasst. Dabei werden 391 lfm im Rahmen des Knickkontos „Knick Kalkberg IV“ und 375 lfm im Rahmen des Knickkontos „Knick Kalkberg V“ nachgewiesen.

Es werden 8.890 m² Ausgleichsfläche (Schutzgut Boden) erforderlich. Der

Ausgleich wird durch entsprechende Flächen innerhalb eines Ökokontos „Fehmarn nördlich Gammendorf“ (AZ 55.47.02.46-22-0002) nachgewiesen. Das Ökokonto liegt in der Gemarkung Puttgarden, Flur 1, Flurstücke 11/2 (tlw.), 112/11, 11/1 (tlw.), 9/1, 26/11, 127/16 (tlw.), 129/25, 27/1 (tlw.) und 116/11. Entwicklungsziel ist unter anderem die Entwicklung von arten- und strukturreichem feuchten Dauergrünland sowie umfangreiche Artenschutzmaßnahmen für Amphibien.

Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

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:

Insgesamt wurden fünf unterschiedliche potenzielle Standorte für die Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Burg untersucht. Die detaillierte Alternativenprüfung ist der Begründung zu entnehmen.