

50. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

DER STADT FEHMARN

**FÜR DAS GEBIET IM ORTSTEIL BURG AUF FEHMARN, WESTLICH DER REITERKOPPEL,
NÖRDLICH „GRÜNER WEG“ UND BEIDSEITIG DES VERBINDUNGSGESES ZWISCHEN
STAAKENSWEG UND DER STRANDSTRASSE - EHEMALIGE REITANLAGE –**

ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 6a BauGB

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

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 als Wohnbaufläche 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. Im Bebauungsplan Nr. 115, 1. Änderung und Ergänzung Teilbereich 2 (nördliche Fläche) hat sich die Stadt Fehmarn dafür entschieden

entsprechend den aktuellen Bedarfen nach Pflegeeinrichtungen Flächen hierfür vorzuhalten. Da Pflegeeinrichtungen (z.B. Pflegeheime) auch im allgemeinen Wohngebiet als Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig sind, wird weiterhin an der Darstellung einer Wohnbaufläche festgehalten. Aufgrund der Spezifizierung der nördlichen Fläche werden die Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 115, 1. Änderung und Ergänzung auf Ebene des Bebauungsplanes getrennt voneinander fortgeführt.

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. Diese werden im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 115 erbracht. Dieser Ausgleich wird extern nachgewiesen. Negative Auswirkungen werden damit nicht verbleiben. Insoweit wird das Ergebnis der Umweltprüfung beachtet.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

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.