

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 65. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES PLANUNGSVERBANDES IM AMT SÜDERBRARUP

### "NEUBAU VERBRAUCHERMARKT AN DER GROßEN STRAßE"

## SCOPING

---

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (3) BauGB)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 6 BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
INFO@LA-SPRINGER.DE

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>TEIL I – BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>1      AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>1</b>
1.1     Geltungsbereich.....	1
1.2     Bestand.....	1
1.3     Grundlage des Verfahrens .....	2
1.4     Rechtliche Bindungen .....	2
<b>2      ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
2.1     Allgemeine Ziele der Planung .....	4
2.2     Belange der Raumordnung .....	5
<b>3      PLANINHALT .....</b>	<b>6</b>
3.1     Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2     Verkehrliche Erschließung .....	6
3.3     Ver- und Entsorgung .....	6
3.4     Immissionsschutz.....	7
3.5     Umweltbericht .....	7
3.6     Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	7
<b>4      FLÄCHENVERTEILUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>TEIL II    UMWELTBERICHT .....</b>	<b>9</b>
<b>1      Einleitung .....</b>	<b>9</b>
<b>2      Räumliche Ausgangssituation.....</b>	<b>9</b>
<b>3      Ökologische Ausstattung.....</b>	<b>11</b>
<b>4      Naturschutzfachliche Einordnung .....</b>	<b>11</b>
<b>5      Vorgesehener Untersuchungsumfang .....</b>	<b>13</b>

### Anlagen:

- Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – REWE-Ersatzbau, Süderbrarup durch die bulwiengesa AG aus Hamburg vom 17.05.2023

## Teil I – Begründung

### zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup, Kreis Schleswig-Flensburg - Neubau Verbrauchermarkt an der Großen Straße - für ein Gebiet östlich der Bahnlinie und südlich der Großen Straße

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Geltungsbereich

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt im Zentrum von Süderbrarup und südlich der „Großen Straße (B 201) und östlich der Bahnlinie Kiel-Flensburg. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 20/1, 18/2, 18/13 und 18/15 der Flur 13, Gemarkung und Gemeinde Süderbrarup.

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße 201 („Große Straße“),
- im Westen durch die Bahnlinie Kiel-Flensburg,
- im Süden durch landwirtschaftliche Grünlandflächen und
- im Osten durch bebaute Wohngrundstücke.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

### 1.2 Bestand

Der Geltungsbereich wird bereits durch einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb genutzt. Neben dem Verkaufsgelände ist die Grundstücksfläche durch Zufahrten und Stellplätze fast vollständig asphaltiert.

Im Süden wird das Flurstück 18/3 mit überplant, das aktuell nicht durch den Verbrauchermarkt genutzt wird, sondern als Grünlandfläche in landwirtschaftlicher Nutzung ist.

Das Relief im Planbereich ist recht eben und fällt von Höhen zwischen 26 und 27 m über NHN im Bereich der Straße auf ca. 26,2 m über NHN südlich des bestehenden Marktes ab. Im Süden des Geltungsbereiches ist ein Geländesprung von gut einem Meter vorhanden; die Geländehöhe liegt südlich dieser Böschung bei ca. 24 m über NHN.



### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Der Planungsverband im Amt Süderbrarup hat am 03.04.2023 die Aufstellung der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

### 1.4 Rechtliche Bindungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinde eine so genannte 'Anpassungspflicht' an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

#### 1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Der Gemeinde Süderbrarup ist im **Landesentwicklungsplan** (LEP 2021) die Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum zugeordnet. Somit stellt die Gemeinde für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion ist sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Weiterhin sind die Bundesstraße und die Eisenbahnlinie dargestellt. Zudem ist das Gemeindegebiet als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

Die durchgeführte Wirkungsanalyse (s. Anhang) belegt, dass die unter Punkt 3.10 LEP 2021 Ziffern 3 Z bis 6 Z genannten Anforderungen an Einzelhandelsstandorte (Zentralitätsgebot, Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) durch die Umsetzung dieser Planung berücksichtigt werden.

#### 1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V, 2002

Das Plangebiet liegt laut **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums Süderbrarup. Somit ist die Gemeinde als regionaler Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung anzusehen. Zentrale Orte sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Weiterhin ist um Süderbrarup ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz dargestellt.

Im **Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes für den neuen Planungsraum I (2023)** liegt das Plangebiet im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums Süderbrarup. Somit ist die Gemeinde als Schwerpunkt für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Sie haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen.

Weiterhin liegt Süderbrarup in einem Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen **Flächennutzungsplan** des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

In der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Süderbrarup wird der Planbereich als Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) festgesetzt. Diese geplante Festsetzung weicht damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Die damit notwendige 65. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, mit Aufstellungsbeschluss des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup vom 03.04.2023, zeitgleich zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 2020

In den Karten 1 bis 3 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum I (2020) sind für den Plangeltungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung keine Darstellungen vorhanden.

### 1.4.5 Landschaftsplan

Im Entwicklungsteil des **Landschaftsplanes** des Amtes Süderbrarup (1999) ist für den südlichen Teil des Plangebietes als Empfehlungsfäche für Naturentwicklung dargestellt. Weitergehende Entwicklungsziele sind für den Planbereich im Landschaftsplan nicht enthalten.

### 1.4.6 Schutzverordnungen

Innerhalb des Plangebietes gelten **Schutzverordnungen** und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Der Planbereich liegt im Naturpark ‚Schlei‘.
- Flächen des Netzes NATURA 2000 sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist im Norden das Gebiet 1324-391 „Wellspanger-Loiter-Oxbek-System und angrenzende Wälder“ in einer Entfernung von mind. 1,3 km. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele dieses Gebietes sind aufgrund dieser Entfernung nicht zu erwarten.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Allgemeine Ziele der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 65. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Sie stellt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches die sich aus der beabsichtigten städtebauliche Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.

Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 1,0 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Süderbrarup entsprechende Entwicklung zu ermöglichen.

Die Gemeinde Süderbrarup möchte in ihrer Funktion als Unterzentrum den Neubau und damit einhergehend die Vergrößerung und Modernisierung eines seit mind. 1987 bestehenden Verbrauchermarktes im Ortskern ermöglichen.

Am Standort ist aktuell ein REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.629 m<sup>2</sup> sowie eine Apotheke mit 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden. Für beide Betriebe stehen aktuell insgesamt nur ca. 124 Kunden-Parkplätze zur Verfügung.

Für den bestehenden Markt sind im Bestandsgebäude keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden, um den Vollsortimentsanspruch weiterhin markt- und wettbewerbsgerecht umsetzen zu können. Daher ist im Rahmen der langfristigen Sicherung des Standortes und der Wettbewerbsfähigkeit eine Neuaufrichtung des REWE-Supermarktes geplant. Hierfür soll das in die Jahre gekommene Bestandsgebäude abgerissen und durch ein neues Objekt ersetzt werden..

Aus diesem Grund soll über den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 45 und die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für eine komplette Umgestaltung des Parkplatzes mit der Zufahrt und den Neubau des Verbrauchermarktes geschaffen werden.

Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes kann das Gebäude nicht am bestehenden Standort vergrößert und modernisiert werden. Aus diesem Grund soll das neue Gebäude weiter in Richtung Süden entstehen, sodass der gesamte nördliche Bereich für die Anlage von Kundenparkplätzen in ausreichender Anzahl und Größe sowie für unterschiedliche Nutzer (u.a. Behindertenparkplätze, Eltern-Kind-Parkplätze, Parkplätze mit Ladesäulen für Elektroautos, Fahrradstellplätze etc.) zur Verfügung steht.

Der vorhandene Verbrauchermarkt plant an der Großen Straße eine Weiterentwicklung seines Marktkonzeptes; hierzu zählt auch eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche, um den Vollsortimentsanspruch weiterhin markt- und wettbewerbsgerecht umsetzen zu können. Dabei geht es schwerpunktmäßig nicht um eine Ausweitung des Sortimentes, sondern um eine zeitgemäße Präsentation des bestehenden Warensortimentes und eine zukunftsfähige Aufteilung des Marktes. Eine geringfügige Sortimentsausweitung ist in den Sortimenten Obst und Gemüse, Kühlung / Tiefkühlung, Servicetheke und Backstation vorgesehen. Die Verkaufsflächenerweiterung bezweckt jedoch auch eine bessere Übersichtlichkeit im Markt durch eine künftig niedrigere Regalierung.

Die aktuelle Verkaufsfläche von derzeit 1.629 m<sup>2</sup> soll auf zukünftig 2.000 m<sup>2</sup> erhöht werden, um den Markt auch langfristig am Standort halten zu können. Die Verkaufsfläche für die Apotheke soll mit 90 m<sup>2</sup> unverändert übernommen werden.

Die Gemeinde Süderbrarup möchte mit dieser Planung das bestehende Nahversorgungsunternehmen weiter entwickeln und langfristig sichern.

Standortalternativen bieten sich für die Umsetzung des o.g. Planvorhabens nicht, da sich der Verbrauchermarkt am bestehenden Standort etabliert hat und an die Lage im Ortskern sowie an die vorhandene verkehrliche Infrastruktur und die Parkplätze gekoppelt ist.

Aus diesen Gründen hat sich der Planungsverband im Amt Süderbrarup dafür entschieden, die 65. F-Plan-Änderung für den Neubau des Verbrauchermarktes am Standort an der Großen Straße aufzustellen.

## 2.2 Belange der Raumordnung

Zur Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung wurde im Mai 2023 zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 45 von der bulwiengesa AG aus Hamburg eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse erstellt. Darüber hinaus waren sowohl das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Süderbrarup aus dem Jahr 2021 als auch die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Schleswig-Holstein und des Planungsraums V zu berücksichtigen.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden vorläufigen Ergebnissen:

*„Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:*

- *Der Vorhabenstandort an der Großen Straße ist durch seine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Süderbrarup vollumfänglich siedlungsstrukturell und städtebaulich integriert. Er ist fußläufig sehr gut angebunden und erreicht innerhalb von 10 Gehminuten ca. 2.200 Einwohner*
- *Der geplante Rewe-Ersatzneubau wird voraussichtlich einen Gesamtumsatz von etwa 10,7 Mio. Euro p. a. generieren. Damit ist auf Basis der ermittelten Flächenproduktivität eine voll ausreichende Tragfähigkeit gegeben. Der aus der Markterweiterung resultierende Projektumsatz im Periodischen Bedarf beträgt hierbei rd. 1,7 Mio. Euro p. a.*
- *Eine projektinduzierte Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung sowie schädliche Auswirkungen auf den ZVB Ortskern Süderbrarup sowie sonstige umgebende zentrale Versorgungsbereiche sind aufgrund der berechneten Verdrängungswirkungen nicht zu erwarten.*
- *Das Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielvorgaben des LEP Schleswig-Holstein 2021. Neben dem Zentralitätsgebot wird sowohl dem Kongruenzgebot, dem Beinträchtungsverbot sowie dem Integrationsgebot entsprochen.*

*Mit einer Neuaufstellung des Rewe-Marktes wird prospektiv ein wichtiger Nahversorgungsanbieter im zentralen Versorgungsbereich von Süderbrarup gestärkt und langfristig abgesichert.“*

Die durchgeführte Wirkungsanalyse belegt, dass die unter Punkt 3.10 LEP 2021 Ziffern 3 Z bis 6 Z genannten Anforderungen an Einzelhandelsstandorte (Zentralitätsgebot, Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) durch die Umsetzung dieser Planung berücksichtigt werden.

Das lokale Einzelhandelskonzept 2021 für die Gemeinde Süderbrarup steht dem Erweiterungsvorhaben ebenfalls nicht entgegen.

Das Vorhaben einer modernisierten Neuerrichtung und geringfügigen Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes dient der Stärkung und langfristigen Standortsicherung eines wesentlichen Magnetbetriebes im Ortskern und steht insoweit auch mit den kommunalen Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Ortskernentwicklung im Einklang.

### 3 Planinhalt

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den o.g. städtebaulichen Ziele für das Plangebiet wird der Planbereich als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' dargestellt.

#### 3.2 Verkehrliche Erschließung

Die externe verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Anbindung an die Bundesstraße B 201 („Große Straße“) im Norden.

Über den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 werden innerhalb des Planbereiches insgesamt ca. 100 Stellplätze geschaffen. Die Stellplätze werden so angeordnet, dass der Lieferverkehr über die Stellplätze die Anliefer-Zone an der westlichen Seite des Marktes erreichen kann.

#### 3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** wird über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

Die Grundstücke werden über das **Trinkwasserversorgungsnetz** der Gemeinde Süderbrarup versorgt.

Das **Schmutzwasser** wird über ein Kanalsystem gesammelt und über ein neu herzustellendes Pumpwerk der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Bzgl. der Ableitung des anfallenden **Niederschlagswassers** wird zum parallel aufgestellten Bebauungsplan durch ein Ingenieurbüro ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept gem. des Berechnungsprogrammes A-RW1 des LLUR-SH erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg abgestimmt. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Das Plangebiet ist an das **Breitbandnetz** des Breitbandzweckverbandes im Amt Süderbrarup angeschlossen.

Die **Abfallbeseitigung** wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg (ASF) von privaten Unternehmen ausgeführt. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg wird hingewiesen.

Der **Feuerschutz** wird in der Gemeinde Süderbrarup durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände zwischen Hydranten 150 m nicht überschreiben. Hierbei soll die Entfernung zwischen der ersten Entnahmestelle und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante nicht mehr als 75 m betragen.

### 3.4 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird im Laufe des Planverfahrens zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 45 ein Schallgutachten für das Plangebiet erstellt und dessen Ergebnisse im Rahmen der Planung berücksichtigt.

### 3.5 Umweltbericht

Zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil II der Begründung) beschrieben und bewertet.

### 3.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### Denkmalschutz

Der überwiegende Planbereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Demnach ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Grundwasserschutz

Das überplante Gelände liegt innerhalb eines Bereiches, der in der Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz dargestellt ist. Siehe hierzu auch: Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein (Stand: Februar 1998). Danach liegt das Plangebiet innerhalb eines Wasserschongebietes der Wassererfassungsanlagen des Wasserwerkes Süderbrarup, das durch die Gemeinde Süderbrarup betrieben wird.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschongebietes ist dem Schutz des Grundwassers im überplanten Bereich ein besonderer Stellenwert beizumessen.

### Bodenschutz

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrsnetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

### Kampfmittel

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Süderbrarup nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## **4 Flächenverteilung**

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,00 ha, die vollständig als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel‘ dargestellt werden.

## Teil II Umweltbericht

### 1 Einleitung

Für das Scopingverfahren gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen dieses Planverfahrens eine Beschreibung der räumlichen Ausgangssituation und eine Beschreibung der ökologischen Ausstattung sowie der Umgebung des Planbereichs vorgelegt.

### 2 Räumliche Ausgangssituation

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt im Zentrum von Süderbrarup, südlich der „Großen Straße (B 201) und östlich der Bahnlinie Kiel-Flensburg. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 20/1, 18/2, 18/13 und 18/15 der Flur 13, Gemarkung und Gemeinde Süderbrarup.

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße 201 („Große Straße“),
- im Westen durch die Bahnlinie Kiel-Flensburg,
- im Süden durch landwirtschaftliche Grünlandflächen und
- im Osten durch bebaute Wohngrundstücke.



Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 1,0 ha. Das Relief im Planbereich ist recht eben und fällt von Höhen zwischen 26 und 27 m über NHN im Bereich der Straße auf ca. 26,2 m über NHN südlich des bestehenden Marktes ab. Im Süden des Geltungsbereiches ist ein Geländesprung von gut einem Meter vorhanden; die Geländehöhe liegt südlich dieser Böschung bei ca. 24 m über NHN.

Die **übergeordneten Planungen** treffen für das Plangebiet und dessen Umgebung aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege folgende Aussagen:

Der Gemeinde Süderbrarup ist im **Landesentwicklungsplan** (LEP 2021) die Funktion eines Unterzentrums im ländlichen Raum zugeordnet. Weiterhin sind die Bundesstraße und die Eisenbahnlinie dargestellt. Zudem ist das Gemeindegebiet als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt laut **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums Süderbrarup. Somit ist die Gemeinde als regionaler Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung anzusehen. Zentrale Orte sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. Weiterhin ist um Süderbrarup ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz dargestellt.

Im **Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes** für den neuen Planungsraum I (2023) liegt das Plangebiet im zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums Süderbrarup. Somit ist die Gemeinde als Schwerpunkt für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Sie haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen.

Weiterhin liegt Süderbrarup in einem Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung.

Im gültigen **Flächennutzungsplan** des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Süderbrarup wird der Planbereich als Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) festgesetzt. Diese geplante Festsetzung weicht damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Die damit notwendige 65. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, mit Aufstellungsbeschluss vom ..... des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup, zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

In den Karten 1 bis 3 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum I (2020) sind für den Plangeltungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung keine Darstellungen vorhanden.

Im Entwicklungsteil des **Landschaftsplanes** des Amtes Süderbrarup (1999) ist für den südlichen Teil des Plangebietes als Empfehlungsfäche für Naturentwicklung dargestellt. Weitergehende Entwicklungsziele sind für den Planbereich im Landschaftsplan nicht enthalten.

### 3 Ökologische Ausstattung

Der nördliche und zentrale Bereich des Geltungsbereichs wird bereits durch einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb genutzt. Neben dem Verkaufsgebäude sind die Grundstücksflächen für Zufahrten und Stellplätze vollständig asphaltiert. Auf dem Flurstück 18/5 befindet sich die Zufahrt zum Gelände des Einzelhandelsbetriebs. Im nordwestlichen Bereich der Einfahrt stocken in einem Beet zwischen den Flurstücken 18/15 und 166 zwei Ahornbäume. Zur Begrenzung der nördlichen Stellplatzflächen sind zwei kleinere Grünflächen (Slm, Grünflächen im Bereich von nicht zu Wohnzwecken dienenden Bebauungen) vorhanden. Diese sind mit Gräser und krautige Pflanzen (Wiesen-Löwenzahn, Gänseblümchen) bewachsen.

An der westlichen Seite bzw. dem zentralen Bereich des Flurstücks 18/13 erstreckt sich das Gebäude des Einzelhandelsbetriebs. Eine Eiche mit einem Durchmesser von ca. 40 cm ist im zentralen Stellplatzbereich vorhanden. Diese wird in der Planzeichnung als zu erhaltender Baum festgesetzt. Weiterhin sind fünf kleinere Grünflächen (Slm) um die Stellplätze und an dem Einzelhandelsbetrieb vorhanden. Angrenzend zu den Stellplätzen auf dem Flurstück 18/8 sind vier größere Buchen vorhanden. Der südliche Teil des Flurstücks 18/13 steht derzeit als mäßig artenarmes Wirtschaftsgrünland (GYy) in landwirtschaftlicher Nutzung und ist durch einen Zaun vom Gelände des Einzelhandelsbetriebs getrennt. Im Zuge der Flächenbegehung im Mai 2023 waren in diesem Teilbereich vorwiegend Gräser (Wiesen-Fuchsschwanz, deutsches Weidelgras) und krautige Pflanzen (Wiesen-Löwenzahn, Spitzwegerich, Brennnessel, Ampfer, Acker-Kratzdistel) vorzufinden. Entlang des nordöstlichen Teils des Begrenzungszaunes wuchsen überwiegend Giersch, Kletten-Labkraut und Brombeeren.

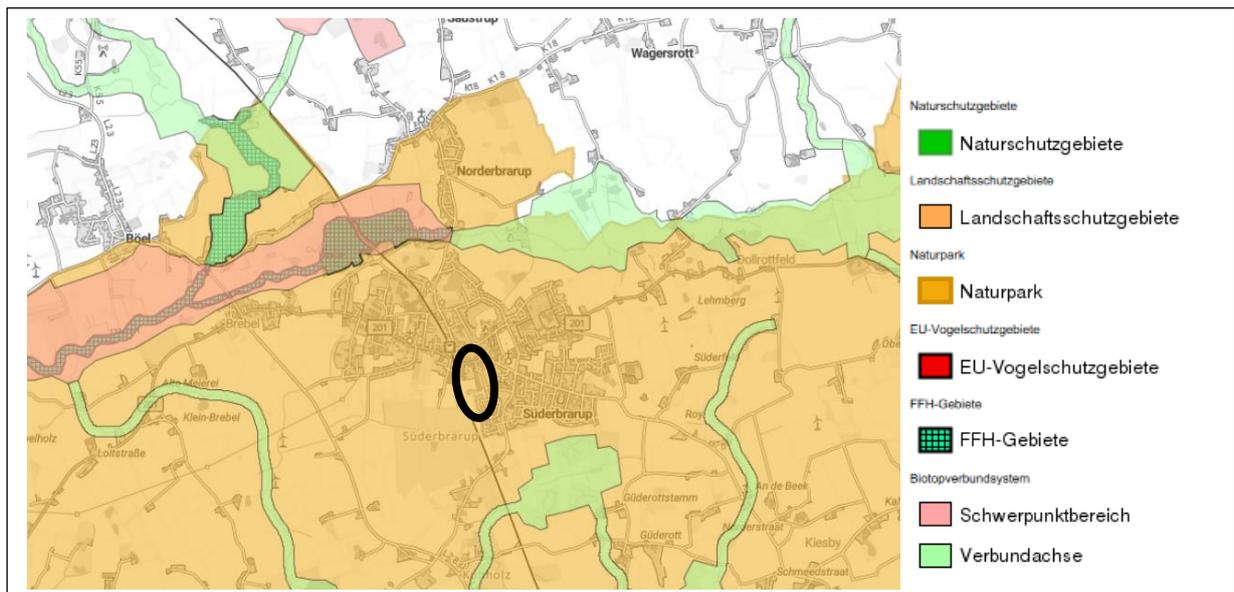
Außerhalb wird im Westen die Grünlandfläche durch eine Bahnlinie (SZg, Gleisanlage) und dem dazugehörigen Gleisbett (SVb) begrenzt. Im Süden des Plangebietes schließt ein weiteres artenarmes Wirtschaftsgrünland (GAy) auf dem Flurstück 18/6 an das Plangebiet an. Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Koppelzaun, der als Abgrenzung zum Flurstück 116 dient. Östlich angrenzend ist an dieser Stelle ein größeres, sonstiges Feldgehölz (HGy) vorhanden. Dieses ist mit heimischen Gehölzen bewachsen (Buche, Ahorn, Weide, Eberesche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe). Mehrere alte Buchen und Ahornbäume stocken in diesem Feldgehölz. Auf dem Flurstück 116 ist ein ca. 380 m<sup>2</sup> großes, eutrophiertes Stillgewässer (FSe) vorhanden, welches als Biotop geschützt ist. Das Gewässer ist umgeben von Flatter-Binsen und Schilf sowie weiterer typischer, krautiger Ufervegetation. Auf der östlichen Uferseite wachsen mehrere Erlen. Umgeben ist das Gewässer von einer weiteren Grünlandfläche, welche zum Zeitpunkt der Begehung gemäht war.

### 4 Naturschutzfachliche Einordnung

Der Planbereich ist durch die Nutzung als Einzelhandelsbetrieb, Stellplätze und Grünlandfläche, durch seine Lage zwischen den bebauten Wohnflächen von Süderbrarup, der Bahnlinie Kiel-Flensburg sowie durch die angrenzende Bundesstraße 201 („Große Straße“) grundsätzlich vorbelastet und mit einer **allgemeinen Bedeutung** für den Naturschutz zu bewerten.

Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes wird eine Bestandsaufnahme (Biotoptypenkartierung) innerhalb des Planbereiches und auf den angrenzenden Flächen durchgeführt. Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch die Umsetzung des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 der Gemeinde Süderbrarup gegeben. Hierbei sind Versiegelungen bisher unversiegelter Flächen und die damit zusammenhängende Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Diese Eingriffe werden im Umweltbericht ermittelt und durch Maßnahmen des Naturschutzes gemindert bzw. ausgeglichen.



Flächen des **europäischen Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet erstreckt sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1,3 km (FFH 1324-391 „Wellspanger-Loiter-Oxbek-System und angrenzende Wälder“). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele dieses FFH-Gebietes sind aufgrund der Wirkfaktoren des Vorhabens (Bodenversiegelung, Veränderung des Landschaftsbildes) und der dazwischen gelegenen Bundesstraße und Bebauung nicht zu erwarten.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete liegen im Nahbereich nicht vor und sind somit auch nicht von der Planung betroffen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des großflächigen **Naturparks „Schlei“** (§ 27 BNatSchG)..

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems des Landes Schleswig-Holstein. Der Schwerpunktbereich 558 „Talraum der Oxbek“ befindet sich nördlich des Plangebiets. Eine Verbundachse „Fließgewässersystem bei Lindau“ verläuft im Südwesten.

## 5 Vorgesehener Untersuchungsumfang

Es ist vorgesehen, innerhalb des Umweltberichtes zur Bauleitplanung neben der Bestandsaufnahme und der Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern folgende **Schutzgutbetrachtungen** durchzuführen:

### Schutzgut Mensch:

Die 65. Änderung des F-Planes sieht die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ südlich der B 201 in der Ortschaft Süderbrarup vor. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Süderbrarup, südlich der „Großen Straße“ (B 201) und östlich der Bahnlinie Kiel-Flensburg. Im Westen grenzen Wohnbauflächen an den Geltungsbereich an. Im Zuge dieses Planverfahrens wird eine Immissionsschutzstellungnahme durch einen Gutachter erstellt, in der die möglichen Auswirkungen des Gewerbelärms auf die benachbarte Wohnbebauung untersucht und bewertet werden. Zudem wird die zuständige Fachbehörde um weitere Hinweise zum Untersuchungsumfang gebeten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Innerhalb des Umweltberichtes wird eine Potenzialabschätzung zu möglichen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren im Planbereich im Zusammenhang mit der vorhandenen und der geplanten Nutzung erarbeitet. Neben den Regelungen des BNatSchG ist hierbei der aktuelle Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH) Stand 2016) maßgeblich. Besondere Bedeutung kommt dabei der Frage zu, inwieweit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG durch die geplante Nutzung eintreten, die ggf. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zur Umsetzung des Vorhabens erfordern. Einer besonderen Betrachtung unterliegen dabei die im südlichen Teil noch unbebaute Grünlandfläche und die angrenzenden Flächen sowie das abzubrechende Bestandsgebäude. Eingriffe in die östlich angrenzenden Gehölzstrukturen, die eine potenzielle Lebensraumeignung für heimische Brutvögel aufweisen, erfolgen nicht.

Darüber hinaus werden die Daten zu Pflanzen und Tieren der LANIS-Datenbank des LfU angefordert und berücksichtigt.

Für die Belange des Knickschutzes werden die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 zugrunde gelegt. Entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in das Knicknetz werden erarbeitet.

### Schutzgut Fläche:

Bezüglich dieses Schutzgutes werden die Neuinanspruchnahme von Flächen, die Flächenversiegelung und die Zerschneidung von Flächen sowie die Möglichkeiten zur Begrenzung des Flächenverbrauchs dargestellt.

### Schutzgut Boden:

Gemäß der Bodenübersichtskarte (M. 1 : 250.000) des Umweltportals SH herrscht im Plangebiet Braunerde als Bodentyp vor. Als Bodenartenschichtung wird Geschiebedecksand über Schmelzwassersand angegeben. Im südlichen Bereich des Flurstücks 18/13 wechselt der Bodentyp zu Pseudogley-Parabraunerde. Die Bodenschichtung ist hier mit Geschiebe-

decksand über Geschiebelehm/ -mergel angegeben. Diese Bodentypen sind in der Region um Süderbraup weit verbreitet. Durch die Vergrößerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs sind Befestigungen und Versiegelungen vorgesehen, die einen Ausgleich notwendig machen.

Die Auswirkungen auf den Boden durch das Vorhaben werden innerhalb des Planbereichs ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Hierbei gelten der Rund-erlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 09.12.2013 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - und die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 bis 16 BNatSchG) als Grundlagen. Vorhandene Versiegelungen und Regelungen werden berücksichtigt.

#### Schutzgut Wasser:

Der gemeinsame Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung vom 10.10.2019 wird bei der Planung berücksichtigt. Es werden Maßnahmen beschrieben, die die Versiegelung von Bodenfläche und die Ableitung von Niederschlagswasser so weit wie möglich mindern.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Konkrete Grundwasserflurabstände sind für das Plangebiet nicht bekannt.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch das Vorhaben aufgrund der in Schleswig-Holstein häufig vorkommenden Winde auch im Nahbereich des dicht besiedelten Bereiches der Gemeinde Süderbrarup nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaft:

Die möglichen Veränderungen des Landschaftsbildes im Zentrum von Süderbrarup werden beschrieben und bewertet. Mögliche zusätzliche Begrünungsmaßnahmen zur Einbindung des Planbereichs werden entwickelt. Die Erholungsnutzung für den Menschen wird für den Planbereich und die angrenzenden Flächen dargestellt und bewertet. Das Plangebiet weist aufgrund der derzeitigen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Archäologische Denkmäler oder Kulturdenkmäler sind im Planbereich derzeit nicht bekannt. Das Plangebiet wird im Digitalen Atlas Nord größtenteils innerhalb eines archäologischen Interessensgebiets dargestellt. Bezüglich möglicher Kulturgüter (z.B. Bodendenkmale, Kulturdenkmale) wird eine Information durch die Denkmalschutzbehörden erbeten. Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht zu erwarten.

Zudem werden in den Umweltbericht auch Aussagen zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
- Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang
- Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Begründung wurde durch Beschluss der des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup am ..... gebilligt.

Süderbrarup, den

.....

Vorsitzender