

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Amtsvorsteher des
Amtes Süderbrarup
Hauptamt
team Allee 22
Postfach 11 20
24392 Süderbrarup

Ihr Zeichen: Herr Dank
Ihre Nachricht vom: 08.11.2023
Mein Zeichen: IV 634-92132/2023
Meine Nachricht vom: /

Maren Blöcker
maren.bloecker@im.landsh.de
Telefon: +49 431 988-1850
Telefax: +49 431 988614-1850

5. Dezember 2023

nachrichtlich (per e-mail):

Landrat des
Kreises Schleswig-Flensburg
Sachgebiet Regionalentwicklung
Flensburger Straße 7
24837 Schleswig

nur per Mail an: pit.kortuem@schleswig-
flensburg.de

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport
➤ Referat IV 52 (Städtebau und
Ortsplanung, Städtebaurecht)

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVObI. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des kommunalen Finanzausgleichs vom 12. November 2020 (GVObI. Schl.-H. S. 808);

65. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 "Neubau Verbrauchermarkt an der Großen Straße" der Gemeinde Süderbrarup, Kreis Schleswig-Flensburg;

Planungsanzeige gem. § 11 LaPlaG und frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Dank,

die Gemeinde Süderbrarup plant im Rahmen der Aufstellung der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 "Neubau Verbrauchermarkt an der Großen Straße" die Vergrößerung und Modernisierung eines bestehenden Verbrauchermarktes im Ortskern der Gemeinde östlich der Bahnlinie und südlich der Großen Straße.

Am Standort ist aktuell ein REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.629 m² sowie eine Apotheke mit 90 m² Verkaufsfläche vorhanden. Da für den bestehenden Markt im Bestandsgebäude keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen und zudem der Verbrauchermarkt eine Weiterentwicklung seines Marktkonzeptes plant, soll das bestehende Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die aktuelle Verkaufsfläche von derzeit 1.629 m² soll zukünftig auf bis zu 2.000 m² erhöht werden, um den Markt auch langfristig am Standort halten zu können. Die Verkaufsfläche für die Apotheke soll mit 90 m² unverändert übernommen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Planvorhabens zu schaffen, soll der Planbereich im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Süderbrarup zukünftig als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden. Im Geltungsbereich sollen großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von je mind. 1.500 m² und max. 2.000 m² zulässig sein. Weiterhin sollen Apotheken mit einer Verkaufsfläche von maximal 90 m² zulässig sein.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Planungsverbands im Amt Süderbrarup stellt das Plangebiet derzeit als gemischte Baufläche dar. Die somit notwendige 65. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitgleich zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Entsprechend der o.g. städtebaulichen Ziele für das Plangebiet soll der Planbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden.

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Süderbrarup, südlich der „Großen Straße“ (B 201) und östlich der Bahnlinie Kiel-Flensburg in guter Zuordnung zu den umliegenden Wohngebieten und in verkehrlich günstiger Lage an der B 201. Das Plangebiet ist dem innerhalb des im Einzelhandelskonzept der GMA für die Gemeinde Süderbrarup vom 21.06.2021 definierten Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ zuzuordnen.

Im Mai 2023 wurde zum geplanten Bebauungsplan Nr. 45 von der bulwiengesa AG aus Hamburg eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse erstellt. Diese führt u.a 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.

- *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.“*

Zu den mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten Planungsabsichten hatte ich mich bereits im Rahmen der Bauvoranfrage zum geplanten Neubau des REWE Marktes (Schreiben des Kreises Schleswig-Flensburg vom 08. April und 10. Juni 2021) mit Stellungnahme vom 29. Juni 2021 geäußert.

In der Stellungnahme hatte ich darauf hingewiesen, dass landesplanerisch durchschlagende Ziele, die dem Planvorhaben in zentraler Lage im Unterzentrum Süderbrarup entgegenstünden, nicht erkennbar seien. Für die geplante Realisierung des Neubaus des bestehenden Lebensmittelmarktes REWE werde allerdings gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO das Erfordernis der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung und Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen sein.

Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs zu den Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben des Einzelhandels in der Gemeinde Süderbrarup am 22. April 2022 hatte die Landesplanung zudem erneut signalisiert, dass der geplanten Neuaufstellung des REWE-Marktes keine Ziele der Raumordnung entgegenstünden und wiederholt, dass die Landesplanung und die Ortsplanung, ein Planerfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sähen.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich vor diesem Hintergrund zu der Planung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan (alt) V.

Süderbrarup ist nach der VO zum zentralörtlichen System als Unterzentrum ausgewiesen. In dieser Funktion soll Süderbrarup für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicherstellen und bedarfsgerecht weiterentwickeln.

Das Unterzentrum Süderbrarup ist gemäß Kapitel 3.10 Abs. 3 und 5 (Zentralitäts- und Kongruenzgebot) der Fortschreibung 2021 des LEP für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet.

Das Planvorhaben soll entsprechend dem Einzelhandelskonzept der GMA für die Gemeinde Süderbrarup vom 21.06.2021 innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Süderbrarup verwirklicht werden. Der Planbereich entspricht daher auch dem Integrationsgebot nach Kapitel 3.10 Abs. 6 der Fortschreibung 2021 des LEP.

Nach Kapitel 3.10 Absatz 4 (Beeinträchtungsverbot) der Fortschreibung 2021 des LEP darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte durch das Planvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden und es dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Zudem dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet zu erwarten sein. Die durchgeführte Wirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 17.05.2023 belegt, dass durch das Projekt keine wesentlichen Beeinträchtigungen sowohl der Versorgungsfunktion des Ortskerns und des Zentralen Ortes Süderbrarup als auch benachbarter Zentraler Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insgesamt zu erwarten seien. Ansatzpunkte, die zu einem wesentlich anderen Ergebnis der Analyse führen würden, sind nicht ersichtlich.

Darüber hinaus entspricht das Vorhaben den Zielen des oben genannten Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Süderbrarup:

- „Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Ortsmitte durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels“ und
- „Sicherung und Stärkung der Ortsmitte als unterzentralen Versorgungsstandort im qualifizierten Grundbedarf.“

Ziele der Raumordnung stehen daher der geplanten Aufstellung der Aufstellung der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 "Neubau Verbrauchermarkt an der Großen Straße" und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Auf folgende Aspekte weise ich zudem gesondert hin:

- Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch

Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht wird auf Folgendes hingewiesen:

- Vorsorglich weise ich darauf hin, dass gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Immissionen, die durch den geplanten Neubau des Verbrauchermarktes auf die umgebende (Wohn-)Nutzung einwirken könnten, wären im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Abwägung von Standortalternativen als öffentlicher Belang zu berücksichtigen. Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird eine grundsätzliche Lösbarkeit möglicher Immissionskonflikte in der Planbegründung auszuführen sein.
- Im Bebauungsplan wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung von den vorhandenen baulichen Anlagen in der Farbe Grau überlagert wird. In der Farbe Grau werden i. d. R. Gewerbeflächen oder Industriegebiete zeichnerisch dargestellt. Der Gebäudebestand kann im Hintergrund zu der Art der baulichen Nutzung (nicht überlagernd), z. B. durch eine Schraffur, dargestellt werden; um Änderung wird gebeten.
Hintergrund ist, dass ein Bebauungsplan als Satzung, die Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmt, den Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen muss. Welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen, muss hinreichend deutlich erkennbar sein.
In den Kartengrundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation ist die Darstellung des Gebäudebestandes grundsätzlich veränderbar und für die Bescheinigung einer Vermessungsstelle unerheblich, solange die Vollständigkeit und die Geometrie der Flurstücksgrenzen und der baulichen Anlagen im Vergleich zur aktuellen Liegenschaftskarte sowie die Maßstabsgerechtigkeit eingehalten werden. Sollte es zu technischen Schwierigkeiten kommen, sind die Anforderungen an die gelieferten Datenformate mit dem Datenlieferanten (dies ist in der Regel das Landesamt für Vermessung und Geoinformation – Vertrieb Geobasisdaten) zu klären.
- Unter Ziffer 4.2 (DV) wird darauf verwiesen, dass der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt „Bredstedt“ bis zum Satzungsbeschluss

abgeschlossen wird; um Berichtigung wird gebeten.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Vertrag zwar nicht zwangsläufig Gegenstand der öffentlichen Auslegung bzw. Veröffentlichung sein muss, jedoch die abwägungsrelevanten Vertragsinhalte in der Begründung des Bebauungsplans bereits zum Zeitpunkt der Auslegung bzw. Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB darzulegen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Maren Blöcker