

Zusammenfassende Erklärung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45
"Neubau Verbrauchermarkt an der Großen Straße"
der Gemeinde Süderbrarup, Kreis Schleswig-Flensburg

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Süderbrarup sieht die Ausweitung eines Sonstigen Sondergebietes für den Neubau eines Verbrauchermarktes im Zentrum der Ortschaft Süderbrarup vor. Die GR wird mit 3.000 m² und die maximale Firsthöhe des neu entstehenden Gebäudes mit 9,0 m festgesetzt. Die Geschosszahl ist auf ein Vollgeschoss begrenzt. Aufgrund der notwendigen Stellplatzanzahl ist eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 8.400 m² zulässig.

Zusammenfassend werden nachfolgend die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Das Plangebiet wird als Standort für einen Verbrauchermarkt entwickelt. Diese Nutzung ist bereits vorhanden. Im Zuge der Neuplanung wurde hinsichtlich der angrenzenden Wohn- und Geschäftsbebauung eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte tags an den Immissionsorten IO 2 - IO 8 und nachts an allen Immissionsorten um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden. Am maßgeblichen Immissionsort (IO 1) wird der Immissionsrichtwert während der Tageszeit um 1 dB(A) überschritten. Gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm kann wegen Berücksichtigung der Vorbelastung eine geringfügige oder zeitlich begrenzte Überschreitung der Immissionsrichtwerte hingenommen werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Innerhalb des Plangebietes wird der Baumbestand erhalten. Der Gebäudeabriss erfolgt zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG im Zeitraum vom *01. Dezember bis Ende Februar*.

Schutzgut Fläche: Der Planbereich wird bereits größtenteils durch den ansässigen Verbrauchermarkt genutzt. Versiegelte und bebaute Flächen sind vorhanden. Ein Flächenverbrauch ist allem durch die Inanspruchnahme einer Grünlandfläche im Süden gegeben. Dieser Flächenverbrauch ist im öffentlichen Interesse an der Bereitstellung einer Versorgungseinrichtung begründet und an dieser Stelle nicht vermeidbar.

Schutzgut Boden: Im Sonstigen Sondergebiet ist eine GR von 3.000 m² festgesetzt. Aufgrund der notwendigen Stellplatzanzahl ist eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 8.400 m² zulässig. Im nördlichen Planbereich sind bereits große Flächenteile versiegelt, die bei der Bilanzierung zu berücksichtigen sind. Entsprechend der Bilanzierung sind für die möglichen Neuversiegelungen ca. 755 m² Ausgleich zur Verfügung zu stellen. Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto.

Schutzgut Wasser: Weite Teile des Plangebietes sind bereits versiegelt. Die Neuversiegelungen im südlichen Plangebiet werden zu einer weiteren Erhöhung des Oberflächenabflusses

und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Ein Niederschlagswasserbe seitigungskonzept wird im Rahmen des konkreten Bauantrages erstellt. Der Erhalt von Gehölzen wirkt sich positiv auf die Verdunstung aus.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten. Zu haltende Gehölze wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus.

Schutzgut Landschaft: Beeinträchtigungen werden insofern gemindert, als dass der Planbereich bereits im Wesentlichen bebaut ist. Der vorhandene Gehölzbewuchs innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird erhalten und dient weiterhin zur Eingrünung.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kulturgüter und Sachguter an der Planung Unbeteiligter werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Vorhandene Gas- und Stromleitungen werden berücksichtigt.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der Entfernung sowie der dazwischen gelegenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch die Landesplanungsbehörde im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein darauf hingewiesen, dass das Unterzentrum Süderbrarup 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 ist. 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 (Beeinträchtigungsverbot) 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 Ortsmittel 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. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

Auf folgende Aspekte wird zudem gesondert hingewiesen: 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. *Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Er ist in der Begründung unter Kap. 3.1 sowie als Hinweis im Text (Teil B) enthalten.*

Durch das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein wird vorsorglich darauf hingewiesen, 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. *Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Immissionsschutzgutachten wird erstellt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.*

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. *Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Da das vorhandene Gebäude entfällt, wird die Gebäudeschraffur entsprechend geändert, um zu verdeutlichen, dass es sich hier um eine Darstellung von untergeordneter Bedeutung handelt.*

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. *Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird unter Kap. 4.2 entsprechend korrigiert.*

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. *Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die abwägungsrelevanten Inhalte des Durchführungsvertrages werden in der Begründung zu den jeweiligen Punkten aufgeführt. Der Durchführungsvertrag regelt insbesondere die Einhaltung bestimmter Fristen und die Verpflichtung zur Tragung der*

Planungs- und Erschließungskosten sowie des zu erbringenden Ausgleichs (vgl. Kap. 4.2 der Begründung).

Der vorbeugende Brandschutz des Kreises Schleswig-Flensburg weist darauf hin, dass die Muster-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr zu beachten ist. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Vorhabenträger wird informiert und um Einhaltung gebeten.*

Die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg weist darauf hin, dass das Plangebiet direkt an ein in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragenes Kulturdenkmal grenzt: Große Straße 12 Sachgesamtheit: Hofanlage ONR: 54052, sowie ein Objekt zur Kontrolle: Große Straße 12-14 Garten- und Hoffläche ONR: 54053 Außerdem befindet sich im Umgebungsbereich des Plangebiets ein Objekt zur Kontrolle: Große Straße 14 sog. Villa Carstensen ONR: 43900 Zur Abfrage des aktuellen Denkmalstatus ist das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein in Kiel zu kontaktieren. Gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG-SH bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Des Weiteren liegt der Planungsbereich zu Teilen in einem Archäologischen Interessensgebiet, die Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein ist daher zu beachten. *Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Abstimmung mit der Oberen Denkmalschutzbehörde hat stattgefunden. Es bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung. Die Begründung wird unter Kap. 3.9 entsprechend ergänzt.*

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg weist darauf hin, dass eine vollständige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen ist und der Ausgleich konkret benannt werden muss. Flächenhafter Ausgleich kann durch im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsflächen oder durch Ökopunkte erfolgen. Mögliche Eingriffe in Gehölze sind darzustellen und sofern Ausgleich erforderlich wird, ist dieser zu benennen. *Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Ausgleichserfordernis wird berechnet und entsprechend in der Planung berücksichtigt.*

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ mit Artikel 1 - Änderung des BNatSchG - Nr. 13 der § 41 a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ ergänzt wurde. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen der wildlebenden Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Daher wird folgendes vorgeschlagen: Die fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung sollte in den Bebauungsplan als Festsetzung mit aufgenommen werden. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer hinzuweisen. *Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Text (Teil B) wird eine entsprechende Festsetzung ergänzt. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.*

Gegen den Vorhabenbezogenen B-Plan 45 „Neubau Verbrauchermarkt an der großen Straße“ in der Gemeinde Süderbrarup bestehen seitens der unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg keine grundsätzlichen Bedenken: Wie in Pkt. 3.6. der Begründung beschrieben, ist ein Bewirtschaftungskonzept zur Ableitung des Niederschlagswassers aufzustellen. Auf den Nachweis gemäß A-RW1 kann hier verzichtet werden. Die Stell- und Fahrflächen

sind so zu konzipieren, dass das Niederschlagswasser über Mulden (Grünstreifen) mit unterliegenden Drainagen abgeleitet wird. *Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.*

Zur Steigerung der wichtigen Verdunstungsrate sollten in den Grünstreifen auch geeignete Bäume gepflanzt werden. *Der Hinweis wird beachtet. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.*

Um ein Zeichen für Nachhaltigkeit zu setzen, sollte ein Gründach in Betracht gezogen werden. Ggf. könnte das Dachflächenwasser auch über ein südlich anzulegendes RRB abgeleitet werden, auch um den gemeindlichen RW-Kanal zu entlasten. *Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Größe der Dachfläche, die eine sehr große Grundfläche überspannen muss, ist die Realisierung eines Gründaches mit entsprechend tragfähigem Aufbau wirtschaftlich an dieser Stelle für den Vorhabenträger nicht darstellbar. Das Entwässerungskonzept wird ein größtmögliches Rückhaltevolumen innerhalb des Planbereiches (voraussichtlich unterhalb der geplanten Stellplätze) vorsehen, um den gemeindlichen RW-Kanal zu entlasten.*

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg weist darauf hin, dass das Flurstück 18/15 der Flur 13 als altlastverdächtige Fläche nach Bundes-Bodenschutzgesetz im Boden- und Altlastenkatasters des Kreises Schleswig-Flensburg erfasst ist. Die Historie (1967 bis 1982) des Grundstücks ist durch eine langjährige altlastenrelevante Nutzung (Mittelgroße Tankstelle mit Wagenpflegehalle, mehrere unterirdische Tanks und Benzinabscheider) gekennzeichnet. Vor der Umsetzung des Vorhabens ist zur Klärung des Altlastenverdachts eine orientierende Untersuchung von einem Sachverständigen gemäß § 18 des BBodSchG in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg vorzunehmen. *Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine erneute Untersuchung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde wird beauftragt und die Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt.*

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH 2015 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher gibt es keine Bedenken und den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt. In dem überplanten Bereich ist jedoch mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG SH. *Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Kap. 3.9 entsprechend ergänzt.*

Gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme bestehen aus der Sicht des Immissionschutzes durch das Landesamt für Umwelt grundsätzlich keine Bedenken. Es werden jedoch folgende Hinweise mitgeteilt: In östlicher Richtung zum Plangebiet wird an die Neuerrichtung weiterer schutzbedürftiger Räume gedacht. Durch diese Planung kann es zu Immissionskonflikten kommen. Innerhalb des beizubringenden Fachgutachtens (Lärm), ist die Situation unter Berücksichtigung der Vorbelastung ausreichend darzustellen. Weiterhin bestehen durch bestehende Nutzungen im westlichen Bereich entsprechende Vorbelastungen, die im weiteren Verfahren ausreichend zu erfassen sind. Eine einfache Darstellung der „Zusatzbelastung“ ist nicht ausreichend. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.*

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen seitens der SH Netz AG, Netzcenter Süderbrarup, keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Es wird aber darauf hingewiesen, dass in dem betroffenen B-Plan Gasleitungen und Stromkabel verlegt sind, die nicht nur die dort vorhanden Gebäude, sondern auch große Teile des Ortes Süderbrarup mit Strom und Erdgas versorgen. Diese Anlagen sind

in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht durch Gebäude überbaut werden. Der Bereich wurde nochmal geprüft und es gibt keine weiteren Trassen oder etwaige Überbauungen. *Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. In der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen werden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.*

Zu der o. g. Planung nimmt die Deutsche Telekom Technik GmbH wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken. Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrenservice in Verbindung setzen. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.*

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen hat die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH zu diesem Zeitpunkt keine besonderen Anmerkungen, verweist jedoch auf die in der Stellungnahme folgenden, allgemeingültigen Punkte. *Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Die Begründung wird unter Kap. 3.6 um die in der Stellungnahme aufgeführten grundsätzlichen Bestimmungen entsprechend ergänzt.*

Der Wasser- und Bodenverband der Angelner Auen gibt Hinweise zu den 1. Abstandsregelungen: Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes Angelner Auen sind von der geplanten Maßnahme in Bezug auf die in der Satzung festgelegten Abstandsregelungen nicht betroffen (s. beiliegende Karte). 2. Regenwasserbewirtschaftung / Hydraulische Drosselung: Die Verbandsvorfluter des Wasser- und Bodenverbandes der Angelner Auen werden zunehmend durch kurzzeitige Spitzenabflüsse, verursacht durch den steigenden Versiegelungsanteil, belastet. Bei einer weiteren Versiegelung und Einleitung von Niederschlagswasser aus bestehenden oder hinzukommenden versiegelten Flächen in einen Vorfluter des Verbandes, ist daher ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung vorzulegen und mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächen in das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde ist dem WaBoV gegenüber nachzuweisen, dass die Kapazität des bestehenden RRB ausreichend bemessen ist und die von der LANB genehmigte Einleitmenge nicht überschritten wird. 3. Stoffliche Belastung: Bei jedweder Einleitung von Niederschlagswasser in einen Verbandsvorfluter ist sicher zu stellen, dass keine Nähr- oder Schadstoffe in das Gewässer gelangen. *Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Vorhabenträger und der Erschließungsplaner werden informiert. Im Rahmen des konkreten Bauantrages wird ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt und dessen Ergebnisse in der Planung berücksichtigt.*

Die in der Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein zusammengeschlossenen Naturschutzverbände verweisen hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung auf die in § 2 (4) und § 2a (2) BauGB sowie in der Anlage 1 des BauGB festgelegten Standards. Die AG-29 behält sich vor, im weiteren Verfahren umfassend vorzutragen. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.*

In den sonstigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden keine inhaltlichen Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB** genannten Anregungen und Fragen wurden durch die Gemeinde und den Fachplaner beantwortet und nach Möglichkeit im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird durch die Landesplanungsbehörde im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein bestätigt, dass keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

Auf folgende Aspekte wird gesondert hingewiesen: 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. *Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen, er ist Bestandteil der Begründung unter Kap. 3.1. sowie als Hinweis Nr. 3 im Text (Teil B).*

Seitens der unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Neubau Verbrauchermarkt an der großen Straße“ in der Gemeinde Süderbrarup keine grundsätzlichen Bedenken. Wie in Punkt 3.6. der Begründung beschrieben, soll ein Bewirtschaftungskonzept zur Ableitung des Niederschlagswassers erst im Rahmen des Bauantrages aufgestellt werden. Insofern verweise ich noch einmal auf meine letzte Stellungnahme vom 07. Dezember 2023. *Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 07.12.2023 werden im Rahmen des Bauantrages beachtet.*

Gegen den F-Plan (65. Änderung) und B-Plan Nr. 45 der Gemeinde Süderbrarup bestehen von Seiten des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: Dem LBV-SH ist über die Gemeinde Süderbrarup, rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten, ein RE-Entwurf zur Prüfung vorzulegen (inkl. verkehrstechnischer Untersuchung). Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Vorhabenträger wird informiert und um Berücksichtigung im Rahmen der Genehmigungsplanung gebeten.*

Aus Sicht der Deutsche Bahn AG - DB Immobilien und ihrer Konzernunternehmen, sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten: Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Die Standsicherheit und Funktionsstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahng rund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden. Der Eintrag von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in Grenzflächen zur Bahn darf zu keiner Vernässung der Bahnanlagen (Untergrund) führen. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-

, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben / Böschung) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobile) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Vor Einsatz eines Krans ist dies der DB InfraGO AG mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung anzuzeigen, damit über das Erfordernis einer ggf. zu erstellenden Krananweisung entschieden werden kann. Dazu ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Abhängig vom Standort dürfen nur Krane mit einer Schwenkbegrenzung verwendet werden. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern. Ansprechpartner: DB InfraGO AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung, Hamburger Chaussee 10, 24114 Kiel, mail: Netz.Kiel-BIP.Mitte@deutschebahn.com Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen). Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Die Zufahrt zum südlichen Planbereich, entlang der Grenze zur DB AG, ist zu den Bahnanlagen hin mit einem geeignetem Fahrzeugrückhaltesystem (Schutzplanke o.ä.) auszustatten. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. Eine Leitungsermittlung wurde durchgeführt: Im Anhang erhalten sie die Betreiberauskunft TK (inkl. Anlagen) welche zu beachten ist! Grundsätzlich muss jedoch auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Die Grenzabstände sind gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) einzuhalten. Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung möglichst als pdf-Datei an folgende Mail-Adresse: DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com Die Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Vorhabenträger wird informiert und um Berücksichtigung gebeten. Die Begründung wird unter Kap. 3.12 entsprechend ergänzt. Im Text (Teil B) wird der Hinweis Nr. 6 entsprechend ergänzt.

Gegen die Maßnahme bestehen seitens der SH Netz AG, Netzcenter Süderbrarup, keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Auskunft über die verlegten Leitungen bekommen Sie ab jetzt online im Planauskunftsportal über unsere Website www.sh-netz.com. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich unserer Leitungstrassen bitten wir mit uns abzustimmen, um spätere Schäden an unseren Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Die Zustimmung zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Versorgungsleitungen wird nur erteilt, wenn etwa durch Schutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass jede Gefährdung der Leitungen ausgeschlossen ist. Die Kosten der Schutzmaßnahmen haben - soweit nicht anders vereinbart - die Veranlassenden der Bepflanzung zu tragen. Bevor das Alt Gebäude abgebrochen wird, sind die alten bestehenden Anschlüsse Strom und 2 x GAS bei SHNG für Demontage und Rückbau anzumelden. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Vorhabenträger wird informiert und um Berücksichtigung gebeten.*

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen hat die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH zu diesem Zeitpunkt keine besonderen Anmerkungen, verweist jedoch auf die in der Stellungnahme folgenden, allgemeingültigen Punkte. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Die Begründung wird unter Kap. 3.6 um die in der Stellungnahme aufgeführten grundsätzlichen Bestimmungen entsprechend ergänzt.*

In den sonstigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden keine inhaltlichen Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Im Rahmen der **Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurde durch ein Anwaltsbüro für eine Privatperson eine Stellungnahmen abgegeben, die Einwendungen zu folgenden Punkten auflistet:

1. Lärmschutz: Ein wesentlicher Aspekt, der unsere Mandantin bewegt, ist das Thema Lärmschutz. Bislang liegen die Gebäude auf ihrem Grundstück auf der rückwärtigen Seite des vorhandenen Supermarktes und werden insofern schalltechnisch abgeschirmt. Die aktuelle Planung sieht vor, dass das Bestandsgebäude komplett entfallen und entlang eines Großteils des Grundstückes unserer Mandantschaft, etwa bis zur Mitte des Objektes [REDACTED], kein Gebäude mehr bestehen soll, sondern vielmehr eine Stellplatzfläche. Unsere Mandantschaft befürchtet insofern, dass durch den regelmäßigen Zu- und Abgangsverkehr auf dem Areal Lärmmissionen auf das Grundstück einwirken werden, die zu einer erheblichen Minderung der Wohnqualität führen werden. Den Planungsunterlagen ließ sich eine Schallimmissionsprognose der Dekra entnehmen. Im Rahmen dieser Immissionsprognose wurden auch Immissionsorte auf dem Grundstück unserer Mandantin untersucht (IO4, IO5a und IO5b). Zwar kommt diese Immissionsprognose zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert im Tageszeitraum von 60 dB(A) an allen drei Immissionsorten noch unterschritten wird (54, 53 und 57 dB(A)). Gegenüber dem Status quo ergibt sich jedoch eine deutliche Verschlechterung für unsere Mandantin (44, 42 und 45 dB(A)). Die Immissionsbelastung wird insofern um 10 - 12 dB(A) je Immissionsort steigen. Die Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen werden am Immissionsort 5b in der Nachtzeit „gerade so“ eingehalten. Auch hier zeigt sich eine deutliche Verschlechterung gegenüber dem Status quo. Unsere Mandantin fordert daher, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes, insbesondere eine Lärmschutzwand, entlang der Grundstücksgrenze gezogen werden, die eine abschirmende Wirkung entfalten. Der Abstand zwischen den Parkplätzen und jener Lärmschutzwand sollte mindestens 1,50 m betragen. Die in der Planung vorgesehen Unterschreitung des 3 m Abstandes von der Grenze würde anderenfalls eine Bebauung direkt bis an

die Grenze ermöglichen. Alternativ sollten in jenem Bereich nur Stellplätze für Fahrräder oder eMobilität hergestellt werden, von denen per se weniger Immissionen ausgehen. Die Hinweise zum Lärmschutz werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Lärmgutachtens wurde nachgewiesen, dass die rechtlichen Vorgaben in Bezug auf den Immissionschutz eingehalten werden. Allerdings sind die in der Stellungnahme von Frau [REDACTED] genannten Vorbelastungen (44, 42 und 45 dB(A)) an dieser Stelle fachlich falsch interpretiert. Die aus Tabelle 4 des Gutachtens zitierten Werte betreffen ausschließlich die Vorbelastungen durch die benachbarten Betriebe; der bestehende Rewe-Markt selbst stellt jedoch keine Vorbelastung dar, da dieser abgerissen wird und somit der Bestandsschutz erlischt. Dementsprechend sind die aktuellen, durch den bestehenden Rewe und die benachbarten Betriebe verursachten Immissionen an den genannten Immissionsorten deutlich höher als die genannten Vorbelastungen und liegen nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörde (LfU) voraussichtlich in einem ähnlichen Bereich wie die durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden Belastungen. Die Gemeinde weist zudem darauf hin, dass die im Gutachten aufgeführten Immissionsorte 5 und 5a nur aus dem Entgegenkommen des Vorhabenträgers in das Gutachten aufgenommen wurde. Da hier keine Wohnnutzung vorhanden oder genehmigt ist, wäre aus fachlicher Sicht eine Betrachtung dieser Gebäude nicht erforderlich gewesen. Gleichzeitig weist das Gutachten die Einhaltung der Richtwerte auch für die hier geplanten Wohnungen nach. Im Sinne eines nachbarschaftlichen Miteinanders erklärt sich der Vorhabenträger bereit, entlang der Grundstücksgrenze in Abstimmung mit der Nachbarin einen Sichtschutzaun (vgl. Punkt 2. Sichtschutz) zu errichten, der gleichwohl für den Lärm eine mindernde Wirkung hat. Diese Regelung erfolgt auf privatrechtlicher Ebene und wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Abstände der Stellplätze zu den Grundstücksgrenzen begründen sich durch den schmalen Grundstückszuschnitt und die für den Supermarkt erforderliche Anzahl an Stellplätzen, die auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zu entnehmen, dass auch zukünftig ein Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze verbleibt, sodass die Stellplätze in diesem Bereich nicht bis unmittelbar an die Grenze herangebaut werden.

2. Sichtschutz: Aktuell wird das Grundstück unserer Mandantin weitgehend durch den vorhandenen Supermarkt abgeschirmt. Entfällt das Bestandsgebäude bzw. wird der Neubau weiter südlich hergestellt, ergeben sich weitreichende Einsichtnahmemöglichkeiten der Supermarktkunden auf das Grundstück unserer Mandantin. Zudem gäbe es dann keinerlei Einfriedigung bzw. Trennung der beiden Grundstücke. Unabhängig von der Frage des Schutzes der Privatsphäre auf dem Grundstück unserer Mandantin, ist es den Supermarktkunden dann auch möglich vom Parkplatz kurzerhand auf ihr Grundstück überzutreten. Unsere Mandantin befürchtet, dass dies auch passieren wird, zum Beispiel um dort Müll abzuladen oder um dort die Notdurft zu verrichten. Entsprechendes lässt sich schon heute regelmäßig im nördlichen Teil der gemeinsamen Grundstücksgrenze beobachten, obwohl unsere Mandantin dort ein Schild aufgestellt hat, dass auf das Privatgrundstück hinweist. Unsere Mandantin befürchtet, dass derart unerfreuliche Entwicklungen sich in Zukunft auch im weiteren Verlauf der gemeinsamen Grenze einstellen werden, wenn es dort keinen Zaun gibt. Insofern ist die Forderung zu erheben, der Vorhabenträgerin aufzugeben, an der gemeinsamen Grenze eine blickdichte Einfriedigung herzustellen. Sinnvollerweise sollte diese Einfriedigung zugleich eine lärmindernde Wirkung haben (vgl. die Forderung unter Ziff. 1). Die Hinweise zum Sichtschutz und zur Einfriedung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Entlang der Zufahrt und der angrenzenden Stellplätze wird der Vorhabenträger zum Nachbargrundstück in Abstimmung mit den Eigentümern eine Einfriedung errichten. Weiter südlich wird ebenfalls in Abstimmung ein Sichtschutzaun errichtet, der gleichfalls für den Lärm eine gewisse mindernde Wirkung hat. Eine Festsetzung im B-Plan wird hierfür nicht erfolgen, da es an städtebaulichen Gründen für eine solche räumliche Trennung der Grundstücke fehlt. Die genaue Lage der Einfriedungen und Sichtschutzzäune ergibt sich während der Bauphase in der Örtlichkeit insbesondere auch durch den Schutz der Wurzelräume der vorhandenen Bäume.

3. Schattenwurf: Ein weiteres Problem, das unsere Mandantin mit der Neuplanung hat, ist der Umstand, dass die Firsthöhe im zukünftigen Baufenster mit 8 m angegeben ist. Nach Ziffer 1. 4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist zudem geplant, dass die maximale Firsthöhe ausnahmsweise durch technische Anlagen auf maximal 10 % der Dachfläche und maximal 2,50 m überschritten werden darf. Entsprechendes wird für Photovoltaikanlagen ermöglicht. Das Bestandsgebäude weist nach Kenntnis unserer Mandantin nur eine Höhe von etwa 5 bis 6 m auf, sodass der Neubau signifikant höher ragen wird. Sofern von den Möglichkeiten nach Ziffer 1. 4 der textlichen Festsetzung Gebrauch gemacht wird, würde dieser Wert zudem noch weiter überschritten werden. Durch die Verschiebung des Baufensters nach Südwesten tritt nach Einschätzung unserer Mandantin eine massive Verschattung ihres Grundstückes, insbesondere der grenznahen Scheune und des vermieteten Wohnhauses ein. Die Planung enthält, soweit ersichtlich, kein Schattenwurfgutachten, mit dem dieser Aspekt näher geprüft wurde. Unsere Mandantin befürchtet somit, dass die Wohnqualität in dem vermieteten Einfamilienhaus stark sinken wird und eine Umnutzung des Erdgeschosses der Scheune zu (teilweise) Wohnraum praktisch unmöglich wird. Insoweit kann nur wiederholt werden, dass die Scheune zusammen mit dem Haupthaus ein unter Denkmalschutz stehendes Ensemble bildet. Wie der Gemeinde sicherlich bekannt sein wird, stellt der Erhalt denkmalgeschützter Gebäude für die Eigentümer oftmals eine große finanzielle Herausforderung dar. Insofern ist es wichtig, eine wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen, um das Denkmal dauerhaft zu erhalten. Etwas Derartiges würde jedoch verhindert werden, wenn das Gebäude durch Schattenwurf in Zukunft erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden würde. Unsere Mandantin erhebt insofern die Forderung, durch ein Schattenwurfgutachten zu belegen, dass hier keine Beeinträchtigung entsteht oder die Planung entsprechend abzuändern. *Die Hinweise zum Schattenwurf werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass in diesem Zusammenhang der Terminus „Schattenwurf“ falsch gewählt ist und ein Schattenwurf-Gutachten nur in Zusammenhang mit beweglichen Anlagen erforderlich wird. Für die sog. „bodennahen Anlagen“, wie Nachbargebäude mit Dachaufbauten gelten die Abstandsregelungen der Landesbauordnung SH. Das geplante Gebäude erhält eine Höhe der Attika von max. 7,30 m, wodurch sich gegenüber dem Bestand eine leicht höhere Bebauung ergibt. Dennoch ist der geplante Baukörper niedriger als ein übliches Einfamilienhaus. Die geplante Bebauung und die festgesetzten Baugrenzen halten die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen ein. Allgemein dienen Abstandsflächen dazu, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der benachbarten Gebäude zu gewährleisten und eine ungestörte Nutzung zu ermöglichen. Beeinträchtigungen über das gesetzlich zulässige Maß hinaus durch ein max. 7,30 m hohes Gebäude mit aufgeständerten PV-Anlagen sind unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände demnach nicht zu erwarten. Gleichzeitig befindet sich in der Örtlichkeit ein starker Bewuchs mit dichten Sträuchern und teilweise hochgewachsenen Bäumen entlang der Grundstücksgrenze, der deutlich näher an den Nachbargebäuden liegt und auch in der Höhe das geplante Gebäude überschreitet. Dieser Bewuchs wird insbesondere in den Sommermonaten auch zukünftig die Beschattung der Wohngebäude deutlich stärker beeinträchtigen als der geplante Markt. Der neue Rewe liegt südwestlich und überwiegend westlich der Wohngebäude, sodass in der Mittagszeit keine Beeinträchtigung durch Beschattung durch das Gebäude zu erwarten ist. Gleiches gilt für die Beeinträchtigungen durch die PV-Anlagen auf den Dachflächen, s.u.*

Darüber hinaus ist noch anzumerken, dass die Planung bis zu vier Werbeanlagen mit jeweils maximal 4 m Höhe und maximal 4 m Länge ermöglichen soll. Die Standorte für diese Werbeanlagen gibt die Planung, soweit ersichtlich, nicht vor. Insofern ist die Forderung zu erheben, diese konkret zu definieren bzw. insoweit keine Werbeanlagen an der Grundstücksgrenze unserer Mandantin zuzulassen, was eine weitere Verschlechterung der Belichtungssituation nach sich ziehen könnte. Entsprechendes gilt für die nach Ziffer 1. 4 der textlichen Festsetzung möglichen Dachaufbauten (technische Anlagen und Photovoltaikanlagen). Deren Standort auf dem Gebäude ist so konkret festzulegen, dass eine weitergehende Beeinträchtigung bzw. Verschattung des Grundstückes unserer Mandantin verhindert wird. *Die geplanten Werbeanlagen sind mit*

Höhen von max. 4,0 m zulässig, zudem wird die Errichtung dieser Werbetafeln im Bereich der Stellplätze erfolgen, also nordwestlich der benachbarten Wohngebäude. Durch die geringe Höhe und die Lage entlang der Stellplätze ist auch bei Errichtung der Tafeln in der Nähe der Grundstücksgrenzen keine Verschlechterung der Belichtungssituation zu erwarten. Die PV-Anlagen auf den Dachflächen werden in Richtung Süden ausgerichtet sein und aufgrund der Höhe der Attika nicht unmittelbar an den östlichen Gebäuderand platziert werden. Eine übermäßige Beschattung der Nachbargebäude insbesondere in der Mittagszeit ist durch die Lage des Gebäudes westlich der Wohnbebauung nicht zu erwarten.

4. Archäologisch relevanter Steinwall: An der Grenze des Grundstückes unserer Mandantin zum Plangebiet befindet sich zudem ein Steinwall. Wie bereits einleitend ausgeführt, befand sich ursprünglich auf dem heutigen Plangebiet ein weiterer (historischer) landwirtschaftlicher Betrieb. Wie es zu damaligen Zeiten üblich war, wurden die Besitzungen durch Wälle voneinander abgegrenzt. Der Steinwall ist nach Einschätzung unserer Mandantin daher ebenfalls denkmalrechtlich relevant, da er der Hofstelle bzw. dem Ensemble zuzuordnen ist. Die Garten- und Hoffläche findet sich ausweislich der Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 07. 12. 2023 ebenfalls in der denkmalschutzrechtlichen Prüfung, so dass hier ggf. eine weitere Unterschutzstellung zu erwarten ist. Durch die massive Planung eines Neubaus unmittelbar an der Grundstücksgrenze sieht unsere Mandantin die Achtung vor diesem archäologisch relevanten Steinwall nicht gewahrt, der durch den Neubau „marginalisiert“ werden würde. In jedem Fall bedarf diese Frage im weiteren Verfahren einer näheren denkmalschutzrechtlichen Prüfung. Soweit ersichtlich, ist dieser Aspekt im bisherigen Verfahren noch überhaupt nicht gesehen worden. *Die Hinweise zum Steinwall werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit dem archäologischen Landesamt sowie mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist erfolgt; der Steinwall steht demnach nicht unter Denkmalschutz. Die zuständigen Fachbehörden haben daher keine Einwände gegen die Planung geäußert. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat die Genehmigung der Planung in Aussicht gestellt. Die zukünftige Bebauung erfolgt mit ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze, die hier vorhandene Bepflanzung bleibt erhalten. Beeinträchtigungen für archäologische Anlagen sind demnach nicht zu erwarten.*

5. Zufahrt: Ein weiterer kritischer Punkt ist der Umstand, dass sich das Plangebiet im nördlichen Bereich auch auf die Zufahrt unserer Mandantschaft erstreckt. Das Plangebiet macht an der nord-östlichen Grenze eine Art „Knick“ und bezieht die Zufahrt noch mit ein. Der Grund hierfür ist für unsere Mandantin nicht ersichtlich. Man muss insoweit erläutern, dass der nördliche Bereich des Plangebietes, auf dem sich ein Parkplatz befindet, im Eigentum unserer Mandantschaft steht. Jene Fläche ist allerdings langfristig als Parkplatz an die Gemeinde verpachtet. Unsere Mandantschaft nutzt diesen Bereich als Zu- und Abfahrt zu ihrem Grundstück. Im Übrigen wird jene Zufahrt auch vom Grundstück [REDACTED] genutzt, das selbst über keinen direkten Zugang zur Großen Straße verfügt. Zwar scheint es anhand des Lageplans so zu sein, dass jenes Grundstück über das Flurstück 22/7 eine eigene Anbindung an die Große Straße hätte. Faktisch erfolgt dies aber gemeinsam über das Flurstück unserer Mandantschaft. Die Planung muss insofern sicherstellen, dass unsere Mandantschaft weiterhin von ihrem Grundstück über die Parkfläche auf die Große Straße fahren kann. Die Planungsunterlagen sind an dieser Stelle uneindeutig. Vielmehr wirkt es so, als würde das Plangebiet im nördlichen Bereich mittig durch eine Verkehrsfläche erschlossen werden. Westlich und südlich dieser Verkehrsfläche finden sich Stellplatzflächen. Im östlichen Bereich, also in dem Bereich, der als Zufahrt dient, sind hingegen nur zwei zu erhaltende Bäume festgesetzt und eine mit Leitungsrechten belastete Fläche. Ein Geh- bzw. Fahrrecht ist an jener Stelle hingegen nicht vorgesehen. Auch der den Planungsunterlagen beigelegte Vorhaben- und Erschließungsplan ist insoweit nicht aussagekräftig genug. Es scheint so zu sein, dass es über das Flurstück 20/1, also oberhalb des zu erhaltenden Bauwerks, eine Zufahrtsmöglichkeit vom Grundstück unserer Mandantschaft auf den Parkplatz und von dort auf die Große Straße geben soll. Eindeutig festgelegt ist dies jedoch nicht. Unsere Mandantin erhebt insofern die Forderung, hier eine Zuwegung/Zufahrt zu ihrem Grundstück ausdrücklich festzuschreiben. *Die Hinweise zur Zufahrt werden von der Gemeinde zur Kenntnis*

genommen. Das Flurstück 20/1 wird im Rahmen dieses B-Planes mit überplant. Es wurde durch den Vorhabenträger gepachtet und wird bereits heute als Zufahrt für den bestehenden Markt genutzt. Diese Nutzung wird sich durch die zukünftige Planung nicht verändern. Aus der Lage des Flurstücks ist erkennbar, dass dieser Bereich für die Gestaltung der Kurvenradien der Ausfahrt genutzt werden. Mangels überbaubarer Grundstücksflächen und der Lage an der Straße kann keine Bebauung dieser Fläche erfolgen. Die bisherige Nutzung dieser Fläche wird durch die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung daher nicht verändert. Der Vorhabenträger nutzt die Fläche entsprechend des Pachtvertrages. Er plant hier keine Veränderung. Ggf. wird die Pflasterung erneuert, um ein einheitliches Bild mit dem Stellplatz des Marktes herzustellen. Dies erfolgt entsprechend den Vorgaben des Pachtvertrages. Die Zufahrt zum südlich liegenden und durch die Gemeinde genutzten Parkplatzes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ebenso wird die Erschließung des Flurstücks 116 nicht eingeschränkt. Zudem verbleibt selbst östlich außerhalb des Flurstücks 20/1 eine mind. 4 m breite Zufahrt zum Flurstück 116. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse an dieser Stelle nicht erforderlich. Das festgesetzte Leitungsrecht erfolgt zur Sicherung der hier bestehenden Versorgungsleitungen der SH Netz AG. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend angepasst und um das Flurstück 20/1 ergänzt.

5. Gefahrensituation Silvesterfeuerwerk: Aus aktuellem Anlass weist unsere Mandantin zudem darauf hin, dass schon heute die Parkflächen des vorhandenen REWE-Marktes sowie des weiter östlich gelegenen Edeka-Marktes als inoffizielle „Böllerplätze“ vieler Gemeindeanwohner zu Silvester genutzt werden. Dies führt dazu, dass an Silvester nicht wenige Raketen und anderes Feuerwerk auf dem Grundstück unserer Mandantin landet. Dort befindet sich, wie bereits ausgeführt, ein historisch bedeutsames Reetdachhaus, welches hierdurch in eine besondere Gefahrenlage gerät. Unsere Mandantin hat allein dieses Jahr sechs Raketen unmittelbar von ihrem Haus abgesammelt bzw. an Silvester selbst beobachtet, wie eine fehlgeleitete Rakete (es herrschten Sturmverhältnisse!) leuchtend im Garten abgebrannt ist. Es dürfte nur dem feuchten Wetter zu verdanken sein, dass es nicht zu einem Brand gekommen ist. Wenn nun das Bestandsgebäudes des REWE-Supermarktes entfernt wird und an jener Stelle im Wesentlichen ein Parkplatz entsteht, befürchtet unsere Mandantin, dass sich diese Situation in Zukunft noch weiter verschärfen und die Gefährdungslage für ihr Eigentum alljährlich steigen wird. Insofern erhebt unsere Mandantin die Forderung, dass der zukünftige Parkplatz des REWE-Marktes als Schutzzone i. S. v. § 24 Abs. 2 Nr. 1 der 1. SprengV eingestuft und ein „bollern“ dort verboten wird. Entsprechendes sollte auch für den Parkplatz des Edeka-Marktes angeordnet werden. Selbstverständlich bedarf eine solche Anordnung dann auch der Kontrolle durch das Ordnungsamt. *Die Hinweise zur Gefahrensituation Silvesterfeuerwerk werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Probleme durch Silvesterfeuerwerk sind nicht Thema eines Bebauungsplanes und können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch nicht gesteuert werden. Die Gemeinde wird die Thematik in die weiteren gemeindlichen Beratungen aufnehmen.* Es wird um Beachtung dieser Punkte im weiteren Planverfahren gebeten. Zudem wird darum gebeten, die Verfasser über das Ergebnis der Abwägung in Kenntnis zu setzen. *Die Anmerkung wird beachtet. Die Verwaltung wird mit der Übermittlung des Abwägungs-Ergebnisses beauftragt.*

Alternativenprüfung

Standortalternativen

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 die Gemeinde Süderbrarup dafür entschieden, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 für den Neubau des Einzelhandelsbetriebes am Standort an der Großen Straße aufzustellen.

Planungsalternativen

Die im Bebauungsplanes Nr. 45 dargestellte Umsetzung berücksichtigt die das Gebiet querenden Strom- und Gasleitungen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden dürfen, sowie den vorhandenen Baumbestand. Der Eingang zum Verbrauchermarkt soll zukünftig aus nördlicher Richtung erfolgen, wodurch sich eine kompakte Anordnung der PKW-Stellplätze im Norden mit kurzen Wegen zum Eingang ergibt. Eine Bebauung ist dann nur zwischen den Gas- und Stromleitungen im Süden möglich.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze orientiert sich an der Verkaufsfläche und ist ausreichend bemessen.

Weitere Planungsalternativen liegen durch den schmalen Grundstückszuschnitt und die Gegebenheiten nicht vor.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Süderbrarup beigefügt.

Süderbrarup, den 24. Okt. 2025

.....
Der Bürgermeister

