



## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Lürschau

„Dorfstraße-Nord –  
Sonderpostenmarkt“

Entwurf, Stand: 24.01.2025

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2  
„Dorfstraße-Nord – Sonderpostenmarkt“  
Gemeinde Lürschau  
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB  
- Verfahrensstand nach BauGB -**

§ 3(2)

§ 4(2)

§ 4a(3)

§ 10



**Auftraggeber**

Gemeinde Lürschau  
über Amt Arensharde  
Hauptstraße 41  
24887 Silberstedt

**Auftragnehmer**

Pro Regione GmbH  
Lise-Meitner-Str. 29  
24941 Flensburg

**Projektbearbeitung**

Johannes Zerbe (M. Sc. Stadt- und Regionalplanung)

**Titelblatt**

Kartengrundlage: DigitalerAtlasNord

## INHALT

<b>STÄDTEBAULICHE BELANGE</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Einführung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Lage, Situation und Flächennutzung .....	1
1.2 Erfordernis und Ziel der Planung .....	3
<b>2 Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Rechtsgrundlagen .....	4
2.2 Vorgaben der überörtlichen und örtlichen Planung .....	5
2.3 Standortalternativenprüfung .....	8
2.4 Interkommunale Abstimmung .....	8
2.5 Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse .....	9
<b>3 Ausgangssituation</b> .....	<b>10</b>
3.1 Verkehrliche Erschließung .....	10
3.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	10
3.3 Brandschutz .....	11
3.4 Immissionen .....	11
3.5 Archäologie und Denkmalpflege .....	11
3.6 Natur und Landschaft .....	12
3.7 Altlasten .....	12
<b>4 Inhalte des Bebauungsplanes / Geplante Festsetzungen</b> .	<b>12</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
4.2 Zulässige Verkaufsfläche .....	13
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.4 Bauweise .....	15
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche .....	15
4.6 Stellplätze .....	15
<b>5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>15</b>
5.1 Abweichungen von den überörtlichen und örtlichen Planungen .....	16
<b>6 Vorprüfung des Einzelfalls (Screening)</b> .....	<b>16</b>

**7            Anlage: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan..... 19**

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes.....2

Abbildung 2: Blick auf den Sonderpostenmarkt.....2

**Anlagen zur Bauleitplanung**

- „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse - Neuaufstellung Krümet-Sonderpostenmarkt in 24850 Lürschau“, bulwiengesa AG (11.11.2024)
- Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde (1988), siehe S. 19 f.

## STÄDTEBAULICHE BELANGE

### 1 Einführung

Die Gemeinde Lürschau stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 zur Ausweisung eines Sondergebietes in zentraler Ortslage im Bereich der Dorfstraße Nr. 13 auf. An dieser Stelle soll der dort seit Jahrzehnten ortsansässige Sonderpostenmarkt *KRÜMET* rückgebaut und durch einen den aktuellen technischen, energetischen und wirtschaftlichen Anforderungen entsprechenden Neubau ersetzt werden. Hierfür soll mittels Bauleitplanung Baurecht geschaffen werden.

Die Planänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung im beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Da das Vorhaben eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion prinzipiell den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplan entgegensteht (siehe Kapitel 2.2), wurde im Frühjahr 2024 eine Planungsanzeige an die Landesplanungsbehörde des Innenministeriums gestellt. Mit Schreiben vom 16.05. und 17.12.2024 wurden verschiedene Vorgaben/Maßgaben gemacht, die für eine landesplanerische Zustimmung einzuhalten sind (z.B. Erarbeitung einer Wirkanalyse (siehe Kapitel 2.5), gesonderte Abstimmung mit dem Mittelzentrum Schleswig (siehe Kapitel 2.4) oder Beschränkung der Verkaufsfläche (siehe Kapitel 4.2)).

#### 1.1 Lage, Situation und Flächennutzung

Die ca. 1.100 Einwohner zählende Gemeinde Lürschau liegt im Norden Schleswig-Holsteins, nordwestlich der Stadt Schleswig.

Beim Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine ca. 7.900 Quadratmeter große, fast vollständig versiegelte Fläche auf den Flurstücken 79/29 und 79/31 der Flur 6. Der Geltungsbereich liegt südlich eines geplanten Wohngebietes (in Aufstellung befindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8), östlich der Dorfstraße, nördlich bestehender Wohn- und Mischnutzung und westlich der Landstraße L317 mit dazwischenliegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Im Bestand ist auf dem Grundstück der eingeschossige Flachbau eines Sonderpostenmarktes samt Erschließungswegen und Stellplätzen vorhanden. Das Gelände im Plangebiet hat eine Höhe von ca. 26 m über Normalhöhennull (NHN).



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Earth)



Abbildung 2: Blick auf den Sonderpostenmarkt (Quelle: eigene Darstellung)

## 1.2 Erfordernis und Ziel der Planung

Seit 1995 ist der Sonderpostenmarkt in der Gemeinde ansässig. Das Gebäude wurde damals von einem Baumarkt übernommen und ist mehr als 45 Jahre alt. In dem eingeschossigen Markt mit ca. 1.500 qm Verkaufsfläche werden Waren aller Art verkauft. Zum ständig wechselnden Sortiment gehören u.a. Saison- und Dekoartikel, Haushalts- und Schreibwaren, Spielzeug, Bekleidung, Zubehör für Auto und Fahrrad, Heimtierbedarf, Drogerieartikel und Lebensmittel. Da das Gebäude baulich und energetisch nicht mehr zeitgemäß ist, soll es an selber Stelle durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau dient also im Wesentlichen der Modernisierung und Anpassung an aktuelle Verbrauchererwartungen.

Der Sonderpostenmarkt stellt aufgrund fehlender Lebensmittelmärkte oder anderer Einzelhändler mit Waren des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung für die örtliche Bevölkerung eine wichtige Einkaufsmöglichkeit dar. Gerade im Hinblick auf eine immer älter werdende Bevölkerung muss eine solche Möglichkeit in der Gemeinde erhalten werden. Ohne Ermöglichung einer zeitgemäßen Modernisierung mit Flächenvergrößerung zur Anpassung an aktuelle Verbrauchererwartungen, die aufgrund des Jahrzehnte alten Bestandes nur mittels Neubaus zu erreichen ist, ist ein Verlust des Einzelhandelsstandortes zu befürchten. Im Hinblick auf verschiedene Wohnbauvorhaben der vergangenen sowie der kommenden Jahre und der damit verbundenen Zunahme von jungen Familien (Einfamilienhausgebiet) und älteren Bewohnern (barrierearmer Mietswohnungsbau) möchte die Gemeinde am Einzelhandelsstandort ebenfalls in den Sonderpostenmarkt integrierte Nutzungen (z.B. Back-Shop) ermöglichen, um weiterhin ein attraktiver Wohnstandort zu bleiben, an dem die Bewohner ein Mindestmaß an fußläufig erreichbarer Nahversorgung vorfinden können.

Zudem ist der Sonderpostenmarkt mit aktuell insgesamt 19 festangestellten oder geringfügig beschäftigten Mitarbeiter\*innen ein wichtiger Arbeitgeber in Lürschau. Auch deshalb liegt ein Erhalt des Marktes im Interesse der Gemeinde

Geplant ist eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 qm. Hierfür besteht zurzeit kein Baurecht, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 nötig ist.

## 2 Rahmenbedingungen

In der vorliegenden Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans dargelegt. Auch wird aus ihr das städtebauliche Erfordernis der Planung erkennbar.

## 2.1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegenden Planung liegen zugrunde:

- Gesetz über die Landesplanung in Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz),
- Landesentwicklungsplan (LEP),
- Regionalplan (RP),
- Landschaftsrahmenplan (LRP),
- Landeswaldgesetz (LWaldG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Weiterhin wurden die Vorgaben des Flächennutzungsplans (1994) und des Landschaftsplans (1988) einbezogen.

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht überschritten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Kapitel 6 erfolgt diesbezüglich eine Vorprüfung des Einzelfalls.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung, Bebauung und Versiegelung im Plangebiet kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenart ausgeschlossen werden. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es u. a. verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Lebensstätten zu zerstören.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur vorliegenden Bebauungsplanänderung.

## 2.2 Vorgaben der überörtlichen und örtlichen Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### Vorgaben der überörtlichen Planung

Der **Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)** weist die Gemeinde Lürschau als Stadt- und Umland-Bereich im ländlichen Raum des Mittelzentrums Schleswig aus. Die Gemeinde liegt auf der Landesentwicklungsachse entlang der A7. Der Plangeltungsbereich liegt in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Weitere zeichnerische Aussagen werden zum Plangeltungsbereich nicht getroffen. Darüber hinaus werden im LEP textliche Aussagen zu raumordnerischen Zielen und Grundsätzen im Hinblick auf großflächige Einzelhandelsbetriebe getroffen, wozu das Vorhaben der vorliegenden Bauleitplanung zählt.

Gemäß dem im LEP unter Ziffer 3.10 Abs. 2 (G) dargelegten Grundsatz der Raumordnung sollen in allen Gemeinden in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden. Diesem Grundsatz wird mit dem Vorhaben entsprochen, da es in der Gemeinde generell an Möglichkeiten der Nahversorgung mangelt und der Markt mittels Sonderposten auch ein nahversorgungsrelevantes Sortiment anbietet. Die Gebäudeerneuerung am Standort dient im Wesentlichen dem Anpassen an energetische und bautechnische Standards. Ohne diese Möglichkeit steht zu befürchten, dass die Gemeinde ihre einzige Einzelhandelseinrichtung verliert, die diesem Grundsatz der Raumordnung Rechnung tragen kann.

Gemäß Zentralitätsgebot (Ziffer 3.10 Abs. 3 (Z)) als Ziel der Raumordnung dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, [...] Unterzentren [...] und Ländlichen Zentralorten [...] ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben [...] in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen [von] Beeinträchtigerungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot entsprechen.

### Erläuterung zum Beeinträchtigerungsverbot (LEP Ziffer 3.10 Abs. 4 (Z)):

*„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beein-*

*trächtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbe-  
reiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten las-  
sen (Beeinträchtigungsverbot).*

*Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtun-  
gen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen  
auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Be-  
darfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“ (LEP, 2021)*

Zentrale Orte sind im vorliegenden Fall Schleswig als nächstes Mittelzentrum  
sowie Silberstedt und Böklund als nächste Ländliche Zentralorte. Die nächs-  
ten Supermärkte/Discounter u. ä. befinden sich in Schleswig (Aldi, Lidl, Markt-  
kauf, jeweils ca. 5 km entfernt) und Schuby (Netto, Rewe to Go, jeweils ca.  
3 - 4 km entfernt). In Lürschau selbst sind, bis auf einen Hofladen, keine Ein-  
zelhändler zur Nahversorgung vorzufinden.

Die qualitative Untersuchung (siehe Kapitel 2.5) für sämtliche Einzelsorti-  
mente verdeutlicht die geringe Markteinflussnahme des *KRÜMET*-Sonderpos-  
tenmarktes innerhalb des Einzugsgebietes, welche im Gesamtsortiment  
durchschnittlich lediglich zur einer äußerst geringen Kaufkraftbindung von  
1,5% im Einzugsgebiet in der IST-Situation und rd. 1,9% nach Neuaufstellung  
führt. (bulwiengesa, 2024)

Das raumordnerische Ziel (Beeinträchtigungsverbot) wird erfüllt.

#### **Erläuterung zum Kongruenzgebot (LEP Ziffer 3.10 Abs. 5 (Z)):**

*„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz  
3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig fest-  
gesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortge-  
meinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Verflechtungsbe-  
reich der Standortgemeinde ist [...] für Gemeinden ohne zentralörtliche Be-  
deutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.“ (LEP,  
2021)*

Aufgrund der Betriebstypik als Sonderpostenmarkt besteht sowohl in der Aus-  
gangslage als auch nach der Neuaufstellung [...] ein deutlich über die Ge-  
meindengrenze hinausgehendes Einzugsgebiet. Es ist davon auszugehen,  
dass deutlich mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden von außer-  
halb der Gemeinde Lürschau umgesetzt werden. Dies ist neben der Lage insb.  
dem Betriebstypus geschuldet. Das besondere Warensortiment führt zu einem  
notwendig großen Kundenkreis und damit Einzugsgebiet. Entsprechend sind  
die nächstgelegenen Sonderpostenmarkt-Systemwettbewerber erst wieder in  
Flensburg, Süderbrarup/Kappeln, Husum und Kropp ansässig.

Gleichwohl ein über die Gemeindengrenze von Lürschau hinausreichendes  
Einzugsgebiet vorliegt, fällt die Kaufkraftabschöpfung im Gesamtsortiment

des Sonderpostenmarktes [...] mit vsl. 1,5 % im Einzugsgebiet in der IST-Situation und rd. 1,9 % nach Neuauflistung äußerst gering aus. Die Marktwirksamkeit des Sonderpostenmarktes [...] fällt insoweit äußerst gering aus.

Die besondere Eigenart des Betriebstypus Sonderpostenmarkt sowie unter Berücksichtigung wirtschafts- und strukturpolitischer Erwägungen könnte gleichwohl eine landesplanerische Tolerierung der Zielabweichung begründen. (bulwiengesa, 2024)

#### **Erläuterung zum Integrationsgebot (LEP Ziffer 3.10 Abs. 6 (Z)):**

*„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten [...] sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten [...] sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“ (LEP, 2021)*

Das in Rede stehende Vorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment befindet sich seit Jahrzehnten zentral im Ort Lürschau. Demnach wird dem (siedlungsstrukturellen) Integrationsgebot entsprochen.

Der **Regionalplan** (2002) stellt das Gemeindegebiet und damit auch das Plangebiet im Stadt-Umland-Bereich der Stadt Schleswig dar. Östlich und westlich des Plangeltungsbereiches liegen Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Vorranggebiete für den Naturschutz. Das Gebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der **Regionalplan** (Entwurf 2023) stellt den Plangeltungsbereich im Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung dar. Westlich liegt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für den Naturschutz, östlich liegt ein Vorranggebiet für den Naturschutz.

Der **Landschaftsrahmenplan** (2020) trifft in Karte 1 keine direkten Aussagen für den Plangeltungsbereich. Für die Umgebung werden jedoch diverse Aussagen getroffen. Östlich des Plangeltungsbereiches grenzt ein Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems an. Südwestlich befindet sich eine Verbundachse des Biotopverbundsystems. Der Arenholzer See wird als gesetzlich geschütztes Biotop, als Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems sowie als Vorrangsee eingeordnet. Nördlich befinden sich ein weiterer Schwerpunktbereich sowie ein FFH-Gebiet und ein gesetzlich geschütztes Biotop. In Karte 2 wird der Plangeltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Westlich sowie nordöstlich liegen Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstel-

lung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllen. In Karte 3 werden keine Aussagen zum Plangeltungsbereich getroffen.

### **Vorgaben der örtlichen Planung**

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Lürschau (1994) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Mittels Berichtigung wird der Planbereich im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung hin zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sonderpostenmarkt“ geändert.

Analog zur Darstellung in der Urfassung des F-Plans wird im **Bebauungsplan Nr. 2** (1995) der Bereich als Mischgebiet festgesetzt (mit Ausnahme der ca. 400 qm des Flurstücks 79/31, das Außerhalb der Geltungsbereichsgrenze des B-Plans Nr. 2 liegt). Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von ca. 3 ha beidseitig der Dorfstraße. Ohne Planzeichnung werden bis auf die Art der Nutzung keine Festsetzungen getroffen.

Der **Landschaftsplan** (1988) der Gemeinde Lürschau stellt im Bestand das Gebäude und einen das Grundstück im Norden begrenzenden Knick dar. Als Entwicklungsziel wird hinter dem Grundstück eine Waldfläche dargestellt (nicht umgesetzt). Ausschnitte aus dem Landschaftsplan sind der Begründung als Anlage beigelegt.

## **2.3 Standortalternativenprüfung**

Da die Bauleitplanung der Ertüchtigung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes am seit Jahrzehnten genutzten Standort dient und das Vorhaben aufgrund der fehlenden zentralörtlichen Funktion der Gemeinde an anderer Stelle nicht zustimmungsfähig seitens des Innenministeriums und des Landkreises wäre, ist die Planung nur innerhalb des gewählten Plangebietes möglich.

## **2.4 Interkommunale Abstimmung**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Betroffene benachbarte Gemeinden werden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und zur Abstimmung mit ihren Belangen aufgefordert.

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) knüpft seine Zustimmung gemäß Vorabstimmung an die Bedingung, dass ein gesonderter Nachweis der positiven

Abstimmung der Planinhalte mit der Stadt Schleswig, in dessen Versorgungsbe-  
reich die Gemeinde Lürschau liegt, zu erbringen ist. Diese Zustimmung wird im  
weiteren Verfahren eingeholt und dem Ministerium zur Bestätigung vorgelegt.

## 2.5 Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse

Durch das Fachbüro *bulwiengesa* aus Hamburg wurde im Vorwege der Bauleitpla-  
nung eine „*Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse - Neuaufstellung Krümet-Son-  
derpostenmarkt in 24850 Lürschau*“ (November 2024) erarbeitet, um die Auswir-  
kungen auf Zentralitäts-, Integrations-, Kongruenzgebot sowie Beeinträchtigungs-  
verbot des Landesentwicklungsplans (siehe Kapitel 2.2) zu untersuchen. Die Ana-  
lyse ist den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis heißt es:

*„[...] Gem. landesplanerischer Vorgabe lag der Fokus der Untersuchung insb.  
auf den beiden raumordnerischen Zielen des Kongruenzgebotes und des Be-  
einträchtigungsverbotes. Das Zentralitätsgebot ist aufgrund der fehlenden zent-  
ralörtlichen Einstufung der Gemeinde Lürschau nicht erfüllbar. Das Integrati-  
onsgebot wird seitens der Landesplanung als erfüllt angesehen. [...] Das Kon-  
gruenzgebot kann aufgrund der besonderen Betriebstypik als Sonderposten-  
markt sowohl in der Ausgangslage als auch nach der Neuaufstellung ebenso  
wie das Zentralitätsgebot nicht eingehalten werden. Eine überörtliche Ausstrah-  
lung eines Sonderpostenmarktes in einer Landgemeinde wie Lürschau kann als  
charakteristisch bezeichnet werden. Dies ist neben der Lage insb. Dem Be-  
triebstypus geschuldet. Das besondere Warensortiment mit einer großen Sorti-  
mentsbreite bei gleichzeitig geringer Sortimentstiefe führt zu einem notwendig  
großen Kundenkreis und damit überörtlichen Einzugsgebiet, wohlgleich bei ei-  
ner insgesamt äußerst geringen Marktabschöpfung bzw. Markteinflussnahme.  
Die besondere Eigenart des Betriebstypus Sonderpostenmarkt sowie die Be-  
rücksichtigung von wirtschafts- und strukturpolitischer Erwägungen einer Land-  
gemeinde könnte gleichwohl eine Zielabweichung begründen.“*

Die Analyse wurde dem Innenministerium im Rahmen der Abstimmungen im  
Nachgang der Planungsanzeige vorgelegt. Mit Schreiben vom 17.12.2024 teilt das  
Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) mit:

*„[...] Auf der Basis der Ergebnisse der vorliegenden Auswirkungsanalyse und  
in Anerkennung der besonderen Nahversorgungsfunktion des Standortes für  
die Gemeinde Lürschau stelle ich die Zustimmung der Landesplanung zur  
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Lürschau für die Neu-  
aufstellung des Sonderpostenmarktes ‚Krümet‘ unter folgenden Maßgaben in  
Aussicht:*

1. *Gesonderter Nachweis der positiven Abstimmung der Planinhalte mit der Stadt Schleswig, in dessen Versorgungsbereich die Gemeinde Lürschau liegt.*
2. *Sicherstellung über die planungsrechtlichen Festsetzungen, dass das Planvorhaben eine Verkaufsfläche, inkl. weiterer Nutzungen wie z.B. Backshop, von max. 2.000 qm nicht überschreitet.*
3. *Sicherstellung über die planungsrechtlichen Festsetzungen, dass der Anteil der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente, wie in der Auswirkungsanalyse unter Ziffer 4 „Planvorhaben“ aufgeführt, einen Anteil von jeweils max. 27% der Verkaufsfläche nicht überschreitet. [...]“*

Die genannten Maßgaben finden Einzug in die vorliegende Bauleitplanung.

### **3 Ausgangssituation**

#### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Sondergebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt wie bisher über die Dorfstraße. Die ausreichend leistungsfähige Verkehrsererschließung, auch für Kunden- und Lieferverkehr, bleibt unverändert.

#### **3.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Nachfolgend werden die örtlichen Gegebenheiten bezüglich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen dargestellt.

##### **Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser**

Die Versorgung des Gemeindegebietes mit *Trinkwasser* erfolgt durch den Wasserverband (WV) Treene. Aufgrund des vorhandenen Bebauungsbestandes sind entsprechende Versorgungsleitungen vorhanden, die ggf. im Rahmen der künftigen Bautätigkeiten auf dem Grundstück umverlegt werden müssen. Art und Umfang der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind ggf. rechtzeitig durch den Erschließungsträger mit dem WV Treene abzustimmen.

Die *Schmutzwasserentsorgung* erfolgt durch Anschluss an die örtliche Kanalisation. Das Schmutzwasser wird den Aufbereitungsanlagen der Schleswiger Stadtwerke zugeleitet.

Das im Plangebiet anfallende *Niederschlagswasser* wird auch künftig wie bisher über Entwässerungsgräben abgeleitet sowie mittels Gullys der Kanalisation zugeführt. Aufgrund der großflächigen Versiegelung (Stellplatzanlage, Gebäude) ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich.

### **Abfall**

Grundsätzlich erfolgt die Abfallentsorgung durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg. Auf die Satzung (Abfallwirtschaftssatzung -AWS-) wird verwiesen. Der gewerbliche Abfall des Sonderpostenmarktes wird eigenständig bzw. durch entsprechende Dienstleister entsorgt.

### **Strom und Telekommunikation**

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation kann durch verschiedene Anbieter erfolgen. Entsprechende Leitungen sind vorhanden.

### **3.3 Brandschutz**

In der Gemeinde Lürschau besteht eine freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Es wird auf die Muster-Richtlinien für die Feuerwehr verwiesen.

### **3.4 Immissionen**

Vorbelastungen bestehen durch Immissionen wie Lärm, Abgase, Staub und Licht die durch die umgebene landwirtschaftliche Nutzung, den Verkehr auf der Dorfstraße und der L 317 sowie durch den Sonderpostenmarkt selbst ausgelöst werden.

Vom Sonderpostenmarkt gehen sowohl im Bestand als auch nach der geplanten Vergrößerung keine erheblichen Lärmimmissionen aus, da keine Nachtarbeit/-anlieferung stattfindet und auch die Öffnungszeiten samt Kundenverkehr werktags zwischen 9.00 und 19.00 Uhr (bzw. samstags 16.00 Uhr) liegen.

### **3.5 Archäologie und Denkmalpflege**

Das Plangebiet liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet, es liegen keine Denkmale im überplanten Bereich.

Grundsätzlich 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 die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die 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 (§ 15 DSchG).

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

### **3.6 Natur und Landschaft**

Lürschau liegt im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Hügelland. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 26 m ü. NHN.

Das nähere Umfeld des Plangeltungsbereich ist geprägt vom nahen Arenholzer See, einem teilweise dichten Knicknetz sowie den großen Waldflächen östlich der L317.

Im Plangebiet befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope noch Geotope.

Das Grundstück ist durch Zufahrten, Stellplätze und Bebauung fast vollständig versiegelt.

### **3.7 Altlasten**

Für den Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

## **4 Inhalte des Bebauungsplanes / Geplante Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der Eigenart der vorhandenen und geplanten Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sonderpostenmarkt“ festgesetzt (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Es sind nur folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig:

- a) großflächiger Einzelhandelsbetrieb vom Betriebstypus Sonderpostenmarkt;
- b) untergeordnet und baulich integriert eine Filialbäckerei und Betriebe der körpernahen Dienstleistungen (z.B. Friseur, Kosmetik, Nagelpflege);
- c) Imbiss;
- d) Kunden- und Mitarbeiterstellplätze;
- e) Nebenanlagen, die dem Zweck des Sondergebietes dienen, wie beispielsweise:  
Einkaufswagenboxen, Außenverkauf, Anlagen zur Warenanlieferung und Abfallentsorgung, Einfriedungen und Zäune, Zuwegungen.

Der Umfang der zulässigen Nutzungen richtet sich im Wesentlichen nach dem vorhandenen Bestand. Planungsziel ist die Errichtung eines modernen, heutigen Kundenansprüchen genügenden Sonderpostenmarktes, der Waren aller Art anbietet. Hierfür nötig sind z.B. ausreichend breite Gänge, übersichtliche Verkaufsflächen, Lager- und Mitarbeiterräume sowie sanitäre Einrichtungen für Kundschaft und Angestellte. Um ein über den Verkauf von Sonderposten-Sortimenten hinausgehendes Angebot zu schaffen, ist in das Hauptgebäude integriert auch eine Filialbäckerei und Dienstleistungsbetriebe wie Friseur oder Kosmetik zulässig.

## 4.2 Zulässige Verkaufsfläche

Die zulässige **Verkaufsfläche** einschließlich der Verkaufsfläche der Nutzungen unter Kapitel 4.1 Buchstabe b) beträgt maximal 2.000 qm.

**Zur Verkaufsfläche zählen** alle Flächen eines Einzelhandelsbetriebes, die für die Kundschaft zugänglich und geeignet ist, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Zur Verkaufsfläche gehören z.B. Eingangsbereich mit der entsprechenden Lauffläche für die Kundschaft, Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche des Personals), Umkleidekabinen, Kassenzone oder temporäre Verkaufszelte (z. B. für Saisonware) auf Parkplätzen. **Nicht zur Verkaufsfläche zählen** z.B. Verzehr- und Sitzbereich von Backshops, Lagerfläche, Einkaufswagenboxen oder Räume für das Personal.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Quelle: Industrie- und Handelskammer, [www.ihk.de](http://www.ihk.de)

Der **Anteil der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente** darf einen Anteil von jeweils max. 27% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Gemäß Flächenbilanz auf Seite 15 der „*Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse*“ (siehe Kapitel 2.5; als Anlage beigefügt) sind beim Sonderpostenmarkt folgende Sortimente **nahversorgungs-/zentrenrelevant** ①:

- Lebensmittel/ Getränke/ usw.,
- Drogerieartikel;

folgende Sortimente **zentrenrelevant** ②:

- Bekleidung,
- Schreibwaren,
- Spielwaren,
- Glas/ Porzellan/ Keramik/ Dekoration;

und folgende Sortimente **nicht zentrenrelevant**:

- Zooartikel,
- Möbel,
- Baumarktartikel,
- Gartenbedarf.

Gemäß getroffener Festsetzung dürfen also die Sortimente ① und ② jeweils max. 27% der Verkaufsfläche ausmachen.

Die Festsetzungen zur Verkaufsfläche kommen den Maßgaben des Innenministeriums aus den frühzeitigen Abstimmungen nach (siehe Kapitel 2.5).

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,9 festgesetzt und liegt damit leicht über dem Orientierungswert aus § 17 BauNVO. Begründet wird dies mit dem im Bestand vorhandenen und auch künftig erforderlichen Maß der Versiegelung durch Bebauung und Stellplätze. Aufgrund § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen etc.) nicht zulässig.

Es ist maximal ein **Vollgeschoss** zulässig. Dies entspricht der aktuellen und geplanten Hallenbebauung des Sonderpostenmarktes.

#### 4.4 Bauweise

Es wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Das Bestandsgebäude hat bereits eine Länge von ca. 60 m und auch der künftige Neubau wird zur Verkaufsflächenerweiterung mindestens ähnliche Maße benötigen.

#### 4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine **Baugrenze** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

#### 4.6 Stellplätze

Stellplätze sind im gesamten Sondergebiet zulässig und werden in der Planzeichnung nicht gesondert verortet oder festgesetzt.

### 5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen. Die Planaufstellung führt zu folgenden wesentlichen Auswirkungen:

- **Ortsbild:** Das Ortsbild ändert sich nicht wesentlich. Künftig ist zwar ein Gebäude mit größerer Grundfläche möglich, die Bebauung konzentriert sich aber wie bisher auf den rückwärtigen Bereich des Grundstückes. Eine wesentlich andere Höhenentwicklung wird es künftig nicht geben.
- **Flächenverbrauch:** Da das Plangebiet im Ist-Zustand bereits weitestgehend vollversiegelt ist, kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der Inanspruchnahme von Flächen.
- Die **Bodenstruktur** ist durch die Versiegelung mit Stellplätzen und Gebäuden bereits zerstört.
- Da es bis auf einige randliche Bäume im Plangebiet keine nennenswerte Vegetation gibt, kommt es zu keiner Änderung im Hinblick auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen**.

## 5.1 Abweichungen von den überörtlichen und örtlichen Planungen

Von den **übergeordneten Planungen** (siehe Kapitel 2.2) wird insofern abgewichen, dass im LEP Ziele und Grundsätze zu (großflächigen) Einzelhandelseinrichtungen dargelegt sind, die aufgrund Lürschaus fehlender Zentralörtlichkeit nicht vollumfänglich eingehalten werden können. Sie hierzu die Erläuterungen in Kapitel 2.2.

Um das Sondergebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung aus dem **Flächennutzungsplan** zu entwickeln, wird dieser mittels Berichtigung hin zu einer Sonderbaufläche geändert.

## 6 Vorprüfung des Einzelfalls (Screening)

Es erfolgt eine überschlägige Prüfung der Betroffenheit von Umweltbelangen für den gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellten Bebauungsplan.

<b>Vorhaben kann nach überschlägiger Einschätzung zu erheblichen Beeinträchtigungen folgender Gebiete führen:</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
Natura 2000-Gebiete (§ 22 LNatSchG)		x
Naturschutzgebiete (§ 13 LNatSchG)		x
Nationalparke (§ 24 BNatSchG)		x
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 14+15 LNatSchG)		x
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 18 LNatSchG)		x
gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG oder § 21 LNatSchG		x
Wasserschutzgebiete		x
Heilquellenschutzgebiete		x
Schutzstreifen eines Gewässers (§ 35 LNatSchG)		x
Wald-, Moor- oder Heidefläche		x
Naturdenkmal		x
Kulturdenkmal		x
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte		x

<b>Vorhaben kann nach überschlägiger Einschätzung zu erheblichen Beeinträchtigungen folgender Gebiete führen:</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind		x
<b>Geplantes Vorhaben bewirkt nach überschlägiger Einschätzung <u>nicht vermeidbare</u> und <u>nicht ausgleichbare</u> erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</b>		x
<b>Vorhaben erhöht nach überschlägiger Einschätzung die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.  <u>Genauer zu prüfen wenn Lage des Vorhabens:</u></b>		x
im überschwemmungsgefährdeten Bereich		x
an einem Landesschutzdeich		x
in der Nähe einer Freileitung		x
im Lärmschutzbereich eines Flugplatzes		x
in einem Gebiet, für das eine Schutzbereichsanordnung des Bundesministeriums der Verteidigung besteht		x
im Einflussbereich einer Altlast		x
in der Nähe einer Deponie/Abfallbeseitigungseinrichtung		x
in einem mit Kampfmitteln belasteten Gebiet		x
in einem setzungsgefährdeten Gebiet		x
Massentierhaltung im Abstand von weniger als 1.000 m		x
sonstige emittierende Tierhaltung im Abstand von weniger als 300 m		x
im Bereich eines sonstigen emittierenden Betriebes		x
sonstige Schutzzonen		x
<b>Vorhaben führt nach überschlägiger Einschätzung zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>		x
<b>Vorhaben ist nach überschlägiger Einschätzung dazu geeignet das Ausmaß der Treibhausgasemissionen zu verstärken oder anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels zu sein</b>		x
<b>Vorhaben ist nach überschlägiger Einschätzung dazu geeignet Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) zu bewirken</b>		x

**Ergebnis:** Die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) für das geplante Vorhaben ergab keine Anhaltspunkte für das vorhabenbedingte Entstehen

erheblicher Beeinträchtigungen der Umwelt, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Auf die Erstellung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4), d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anwendbar.

## 7 Anlage: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan



**Ausschnitt Bestandsplan** (ohne Maßstab; Plangebiet mit X)



**Ausschnitt Entwicklungsplan** (ohne Maßstab; Plangebiet mit X)

Legende siehe nächste Seite.

**Legende Bestandsplan**

VORH.	GEPL.	
		BEBAUUNG
		SONDERGEBIET
		GEWERBEFLÄCHE
		SPORT
		CAMPING
		BADESTELLE
		STRASSEN
		BAHN
		PARKPLATZ
		LAUBWALD
		MISCHWALD
		NADELWALD
		WILDEHÖLZ, KLEINGEHÖLZ, HOFGEHÖLZ
		HOFFLÄCHE, GARTEN
		EINZELBAUM
		ALLEE
		KNICK
		WALL
		ACKER
		GRÜNLAND
		MOOR
		SEE, TEICH
		SCHILF, RÖHRICHT
		FLIESSGWÄSSER
		BRACHE, TROCKENRASEN
		E-LEITUNG
		ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN
		LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
		LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

**Legende Entwicklungsplan**

VORH.	GEPL.	
		BEBAUUNG
		SONDERGEBIET
		GEWERBEFLÄCHE
		SPORT
		CAMPING
		BADESTELLE
		STRASSEN
		BAHN
		PARKPLATZ
		SCHUTZPFLANZUNGEN
		LAUBWALD
		MISCHWALD
		NADELWALD
		WILDEHÖLZ, KLEINGEHÖLZ, HOFGEHÖLZ
		HOFFLÄCHE, GARTEN
		EINZELBAUM
		ALLEE
		KNICK
		WALL
		ACKER
		GRÜNLAND
		MOOR
		SEE, TEICH
		SCHILF, RÖHRICHT
		FLIESSGWÄSSER
		BRACHE, TROCKENRASEN
		§ 11 L PFLEGG
		E-LEITUNG
		ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN
		LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
		WANDERWEGE
		ERLÄUTERUNGEN

Die vorliegende Begründung wurde durch die Gemeindevertretung in der Sitzung  
am ..... gebilligt.

Lürschau, den .....

.....

Bürgermeister