

Gemeinde Lensahn

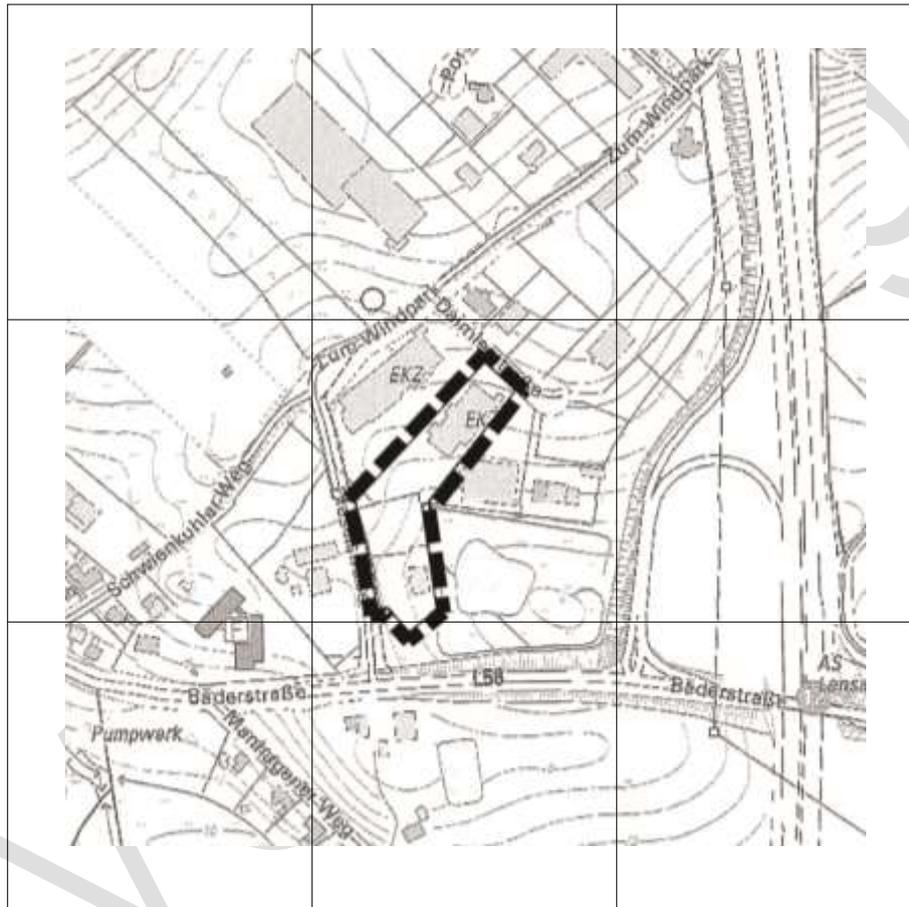
Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 28, 8. Änderung

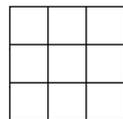
Gebiet: Südlich der Straße "Zum Windpark", östlich der "Dieselstraße", und westlich der Bundesautobahn 1

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB, GV 24.11.2021



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

I. Übersicht zum Beteiligungsverfahren

A. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme

Industrie- und Handelskammer

Kabel Deutschland

Zweckverband Ostholstein

B. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, keine Anregungen

Tennet, 04.07.2019

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 05.07.2019

Gewässer- und Landschaftsverband Wagrien-Fehmarn, 01.07.2019

C. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, mit Anregungen und/oder Hinweisen

DB Service Immobilien, 16.07.2019

Zur Kenntnis genommen, siehe 3. Immissionen

Deutsche Telecom, 08.07.2019

berücksichtigt, siehe 4. Ver-Entsorgung

Eisenbahn-Bundesamt, 04.07.2019

berücksichtigt, siehe 2. Verkehr

Handwerkskammer Lübeck, 17.07.2019

berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

50Hertz Transmission, 28.06.2019

Zur Kenntnis genommen, siehe 4. Ver-Entsorgung

Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr, 09.07.2019

berücksichtigt, siehe 2. Verkehr

Landrat des Kreises Ostholstein, 29.07.2019

zu Bauleitplanung: berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

zu Brandschutz: berücksichtigt, siehe 5. Brandschutz

zu Gewässerschutz: berücksichtigt, siehe 6. Wasserwirtschaft

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie, Tourismus, 30.07.2019

berücksichtigt, siehe 2. Verkehr

SH Netz AG, 02.07.2019

berücksichtigt, siehe 4. Ver-Entsorgung

Wasser- und Bodenverband Oldenburg, 25.07.2019

berücksichtigt, siehe 6. Wasserwirtschaft

D. Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Stadt Oldenburg i. Holstein, ohne Stellungnahme

E. Landesplanung

Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, 18.07.2019

II. Abwägung

1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung

Landrat des Kreises Ostholstein, 29.07.2019

Gegen die Verlagerung des Marktes ergehen keine grundsätzlichen Anregungen und Hinweise. Allerdings steht einer Nachnutzung des bestehenden Gebäudes für eine andere Nutzung als die eines Discounters, die festgesetzte Zulässigkeit im Plangeltungsbereich von ausschließlich Discountern im Wege. Darüber hinaus fehlt es den Unterlagen an einer Auseinandersetzung mit der Nachnutzung des bestehenden Gebäudes. Eine potenziell zusätzliche Zulässigkeit für einen großflächigen Einzelhändler an dieser Stelle ist städtebaulich nicht vertretbar.

Der Kreis bittet um Übersendung des Abwägungsergebnisses per E-Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de.

Abwägung

Der Hinweis des Kreises hinsichtlich der geplanten Nachnutzung des Bestandsgebäudes wird berücksichtigt.

Die Gemeinde ist bestrebt, die Funktionsfähigkeit der in der zentralen Ortslage Lensahns bestehenden Versorgungsstandorte zu stützen und wird daher die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes am Aldi-Altstandort im Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ausschließen. Ebenfalls sollen hier zukünftig keine zentrenrelevanten Sortimente zulässig sein.

Um die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumordnung sowie mit den städtebaulichen Zielen der Regionalplanung des Kreises zu gewährleisten, werden die textlichen Festsetzungen angepasst sowie die zeichnerische Darstellung der betroffenen Fläche entsprechend überarbeitet.

Handwerkskammer Lübeck, 17.07.2019

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe erwartet.

Abwägung

Die Anregung wird durch die Gebietsausweisung berücksichtigt. Handwerksbetriebe werden durch die Darstellungen nicht beeinträchtigt. Das Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung richtet sich nach den Vorgaben des BauGB. Eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden.

2. Anregungen und Hinweise zu Verkehr

Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr, 09.07.2019

Gegen den Bebauungsplan Nr. 28, 8. Änderung der Gemeinde Lensahn bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken sofern die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Bundesautobahn A1 und von der Landesstraße 58 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.

Abwägung

Die Anregung des LBV wurde bereits berücksichtigt. Bei der Festlegung der flächenbezogenen Schallleistungspegel sind die von der A1 und der L58 ausgehenden Emissionen berücksichtigt worden.

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie, Tourismus, 30.07.2019

Gegen die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Lensahn bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn die Stellungnahme des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr (LBV.SH), Standort Lübeck, Az.:46404-555.811-55-027 vom 09.07.2019 berücksichtigt wird.

Abwägung

Die Stellungnahme des LBV wurde bereits berücksichtigt.

Eisenbahn-Bundesamt, 04.07.2019

Das Eisenbahnbundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen der Eisenbahn des Bundes. Nach den zur Planfeststellung beim Eisenbahnbundesamt eingereichten Unterlagen wird die Strecke „Lübeck-Puttgarden“ an das Plangebiet der 8. Änderung des B-Planes Nr. 28 der Gemeinde Lensahn heranrücken, es jedoch nicht berühren. Gemäß definiertem Planungsziel in Verbindung mit den Planfeststellungsunterlagen zur Hinterlandanbindung der festen Fehmarnbeltquerung bestehen seitens des Eisenbahnbundesamtes keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass das Eisenbahnbundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder der Bahnfernstromleitungen prüft. Es wird daher die Beteiligung der DB Immobilien Region Nord, Hammerbrookstraße 44 in 20097 Hamburg empfohlen.

Abwägung

Die Hinweise zum Planfeststellungsverfahren sowie zur Beteiligung der DB Immobilien werden zur Kenntnis genommen. Die DB Immobilien Region Nord ist im vorliegenden Planverfahren bereits beteiligt.

3. Anregungen und Hinweise zu ImmissionenDB Service Immobilien, 16.07.2019

Durch das Bebauungsplanverfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall) entstehen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Hinterlandanbindung der festen Fehmarnbeltquerung eine Verlegung der Strecke westlich der Autobahn angestrebt wird. Der Abstand zum Sondergebiet würde sich dann auf ca. 125 m verringern.

Abwägung

Der Hinweis auf durch Bahnbetrieb erzeugte Schallemissionen wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Hinterlandanbindung der festen Fehmarnbeltquerung die Immissionssituation bewertet wird und ggf. notwendige Schutzmaßnahmen getroffen werden.

4. Anregungen und Hinweise zu Ver- Entsorgung

SH Netz AG, 02.07.2019

Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken sofern das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" berücksichtigt wird das über www.sh-netz.com zu erhalten ist. Bestandspläne sind über leitungsanskunft@sh-netz.com zu erhalten. Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe sind unverbindlich; Abweichungen sind möglich. Im Plangebiet können Leitungen anderer regionaler oder überregionaler Versorger vorhanden sein.

Abwägung

Der Hinweis auf die Bezugsquelle für das Merkheft sowie für Bestandspläne wird berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

50Hertz Transmission, 28.06.2019

Weder befinden sich im Plangebiet derzeit von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) noch sind solche in der nächsten Zeit geplant.

Im Sinne einer papiersparenden Arbeitsweise genügt der 50Hertz Transmission GmbH die elektronische Beteiligung unter leitungsanskunft@50hertz.com.

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet werde Versorgungsanlagen des Unternehmens befinden noch geplant sind.

Deutsche Telecom, 08.07.2019

Die Telekom und die von ihr beauftragte Telekom Technik GmbH haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, bitten jedoch zu berücksichtigen, dass im Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind. Um Beschädigungen der Leitungen und ggf. daraus erwachsene Schadensersatzansprüche zu vermeiden, wird gebeten, vor Baumaßnahmen aktuelle Bestandspläne bei der offiziellen Planauskunft der Telekom anzufordern und bei Arbeiten an den Telekommunikationsanlagen die einschlägigen Bestimmungen einzuhalten. Die Pläne können unter planauskunft.nord@telekom.de angefordert werden. Eigene Maßnahmen der Telekom sind aus heutiger Sicht nicht geplant. Bei Änderungen an den Anlagen der Telekom ist diese durch die ausführenden Baufirmen rechtzeitig vor Baubeginn einzubinden. Änderungen/Umlegungen der Anlagen der Telekom sind

kostenpflichtig und werden im Regelfall durch eine von der Telekom selbst beauftragte Firma durchgeführt.

Abwägung

Der Hinweis zu Beteiligung der Telekom bei entsprechenden Arbeiten an deren Anlagen wird berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen,

5. Anregungen und Hinweise zu Brandschutz

Landrat des Kreises Ostholstein, 29.07.2019

Durch Flächen für die Feuerwehr könnten überbaubare- und Stellplatzflächen eingeschränkt werden.

Der Erlass zur Löschwasserversorgung von 2010 wurde nicht verlängert. Das Arbeitsblatt 405 W des DVGW kann weiterhin als Bemessungsgrundlage dienen.

Sollen Regenrückhaltebecken zur Löschwasserversorgung herangezogen werden, sind die Vorgaben der DIN 14210 zu erfüllen.

Abwägung

Der Hinweis zu den Flächen für die Feuerwehr wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen für die Feuerwehr werden im Rahmen der konkreten Objektplanung berücksichtigt. Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird berücksichtigt. In der Begründung wird auf das Arbeitsblatt des DVGW als Bemessungsgrundlage für die Löschwasserversorgung hingewiesen..

6. Anregungen und Hinweise zu Wasserwirtschaft

Landrat des Kreises Ostholstein, 29.07.2019

Zur Planung der Stadt, die Fläche eines bestehenden Discounters zu erweitern, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, soweit die nachstehenden Hinweise befolgt werden.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Erweiterung kommt es zu einer geringen Zunahme der abzuleitenden Niederschlagsmengen. Es sollen die bestehende Kanalisation und ein bestehendes Regenklärbecken genutzt werden.

Im Vorwege der Bauleitplanung ist die Notwendigkeit einer Rückhaltung (DVA-Arbeitsblatt A117 und Merkblatt M-2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) zu überprüfen und die Machbarkeit von Lösungen entsprechend in der Begründung der B-Planung darzulegen. In diesem

Zusammenhang ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband Oldenburg zu klären, ob aus seiner Sicht vor Anschluss an die zentrale Regenwasserkanalisation die vorgesehene Regenwasserrückhaltung ausreichend ist.

Für Verkehrsflächen ist eine Regenwasserbehandlung erforderlich. Hierfür sind die "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" (§. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S829ff) sowie die Hinweise des Merkblattes 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten.

Eine Regenwasserklärung kann mit einer ggf. notwendigen Regenwasserrückhaltung in einem Becken kombiniert werden. Hierfür wäre dann im Bauleitplanverfahren eine entsprechende Fläche vorzusehen.

Abwägung

Die Hinweise zur Ableitung des Niederschlagswassers werden berücksichtigt. Auf Grundlage des Erlaubnisbescheides vom 25.03.1996 sowie des Schreibens vom 07.11.2013 des Wasser- und Bodenverbandes sind keine Schwierigkeiten bei der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Im vorliegenden Planentwurf sind gegenüber der 6. Änderung des B-Planes Nr. 28 ca. 320 m² Grünfläche straßenseitig überplant. Hinsichtlich der Bemessung der Einleitungsmenge des anfallenden Oberflächenwassers gem. Erlaubnisbescheid wirkt sich diese zusätzliche Versiegelung jedoch nicht negativ aus, da eine ca. 400 m² große, als überbaubar festgesetzte Fläche im zugrunde liegenden Ursprungsplan Nr. 28 unversiegelt bleibt. Zusätzliche Verkehrsflächen werden durch die Planung nicht begründet, eine Regenwasserklärung ist daher nicht erforderlich.

Wasser- und Bodenverband Oldenburg, 25.07.2019

Das Ingenieurbüro Dirk Noack hat im Auftrag des Wasserbeschaffungsverbandes Oldenburg (WBV) diese Stellungnahme erarbeitet. Im Plangebiet verläuft die Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft 1.67.24.2.1.3 des WBV. Der Verband weist darauf hin, dass das Gewässer und der Unterhaltungstreifen (6 m beidseitig) nicht überbaut werden dürfen.

Gemäß den eingereichten Unterlagen wurde die Entwässerungssituation mit der 6. Änderung des B-Planes überprüft, und es wird daher davon ausgegangen, dass die Entwässerung auch auf die Änderungen ausgelegt ist. Über den Grad der Versiegelung wurden aus Sicht des Verbandes widersprüchliche Aussagen gemacht. Unter 1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen – Fläche/Boden wird angegeben, dass für die Anlage einer Zufahrt mit 320 m² bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen werden soll. In dem Punkt 1.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens wird hingegen erwähnt, dass das Geltungsgebiet der 8. Änderung bereits vollflächig versiegelt ist.

Für den Verband ist die Entwässerungssituation mit den eingereichten Unterlagen nicht ausreichend geklärt. Die Ergebnisse der erwähnten Überprüfung der Entwässerungssituation im Rahmen der 6. Änderung wurden nicht dargelegt. Daher ist für den Verband nicht nachvollziehbar, ob die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen auf eine zusätzliche Versiegelung ausgelegt sind.

Durch die geplanten Maßnahmen darf es weder zu einer Erhöhung der Einleitmengen gegenüber dem landwirtschaftlichen Abfluss noch zu einer Verschlechterung der Wasserqualität kommen. Das Verbandsgewässer leitet im weiteren Verlauf in das EU-Vorranggewässer 1.67 (Johannisbek) ein und es ist daher in besonderem Maße darauf zu achten, dass kein verunreinigtes Niederschlagswasser unbehandelt eingeleitet wird. Bei einer Überprüfung der Einleitstellen der Gemeinde Lensahn hat sich ergeben, dass die Entwässerungssituation der Einleitstelle für das Plangebiet nicht eindeutig geklärt war. Es liegt eine Erlaubnis von 1996 vor, das Gebiet wurde jedoch erst 1997 umgesetzt. Hier ist noch eine Klärung durch die Lensahner Wasserbetriebe erforderlich. Im Rahmen der weiteren Planung ist die Entwässerungsplanung entsprechend anzupassen und nachvollziehbar darzustellen.

Ohne eine detaillierte Entwässerungsplanung kann der WBV noch keine abschließende Stellungnahme zur 8. Änderung des B-Planes Nr. 28 der Gemeinde Lensahn abgeben. Den Maßnahmen kann grundsätzlich nur zugestimmt werden, wenn die Entwässerungssituation endgültig geklärt ist.

Abwägung

Die Hinweise des Wasser- und Bodenverbades (WBV) wurden berücksichtigt. Zum Verlauf der Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft 1.67.24.2.1.3 wird festgestellt, dass diese von der vorliegenden Planung nicht betroffen ist, die neu geschaffene Bauzone befindet sich in einem Abstand von min. 6 m zur Rohrleitung, so dass deren Unterhaltung gewährleistet ist.

Die widersprüchlichen Aussagen in der Begründung zum Versiegelungsgrad der überplanten Flächen wurden überprüft. Der Sachverhalt hierzu wird klargestellt.

Im vorliegenden Planentwurf sind gegenüber der 6. Änderung ca. 320 m² Grünfläche straßenseitig überplant. Hinsichtlich der Bemessung der Einleitungsmenge des anfallenden Oberflächenwassers gem. Erlaubnisbescheid vom 25.03.1996 wirkt sich diese zusätzliche Versiegelung jedoch nicht negativ aus, da eine ca. 400 m² große, als überbaubar festgesetzte Fläche im zugrunde liegenden Ursprungsplan Nr. 28 unversiegelt bleibt.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde die Entwässerungssituation hinsichtlich, des Leitungsverlaufes und der Einleitungsstellen vor dem Hintergrund des zulässigen Versiegelungsgrades der angeschlossenen Flächen überprüft und dem Verband gegenüber dargelegt. Demnach werden die Vorgaben des Erlaubnisbescheides vom 25.03.1996 erfüllt. Dieser Sachverhalt wurde

vom WBV mit Schreiben vom 07.11.2013 bestätigt in dem der WBV seine bis dahin erhobenen Bedenken gegen die Bauleitplanung zurückzog.

Die hier vorliegende Planung begründet gegenüber der Ursprungsplanung sowie deren bisherigen Änderungen keine Erhöhung des Versiegelungsgrades sodass von einer Verträglichkeit mit den vorhandenen Entwässerungseinrichtungen ausgegangen werden kann.

Aufgrund der Stellungnahme des Kreises wurde die Entwässerungssituation durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband überprüft. Insofern wird davon ausgegangen, dass das anfallende Oberflächenwasser in die vorhandenen Systeme eingeleitet werden kann und eine entsprechende Einleiterlaubnis erteilt wird.

7. Erlass des Innenministeriums vom 18.07.2019

Das Referat für Städtebau und Ortsplanung weist ergänzend auf Folgendes hin:

Die Gemeinde Lensahn plant im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „südlich der Straße „Zum Windpark“, östlich der „Dieselstraße“ und westlich der Bundesautobahn 1 die zulässige Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes Aldi von derzeit 1.000 m² Verkaufsfläche (VK) auf bis zu 1.300 m² VK im Rahmen der Errichtung eines Neubaus auf einer benachbarten Gewerbefläche entlang der Dieselstraße zu erweitern. Der Altstandort soll nach dem Umzug des Lebensmitteldiscountmarktes anderen Einzelhändlern zur Verfügung stehen. Aus der Anlage 1 der Begründung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 geht in diesem Zusammenhang hervor, dass offenbar der Getränkemarkt des benachbarten Frischemarktes (Rewe) in den Altstandort ausgegliedert werden soll. Im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 der Gemeinde Lensahn soll dazu das Teilgebiet 11 - Sondergebiet „Handel“ um die südlich angrenzende, bisher als GE-Gebiet ausgewiesene Fläche erweitert werden. Für den nördlichen Bereich des Teilgebietes 11 (Standort des Frischemarktes Rewe) sollen weiterhin die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 ihre Gültigkeit behalten, wonach das Gebiet der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, dient und auf bis zu 2.600 m² Grundfläche Discountmärkte mit bis zu 1: 000 m² VK und Frischemärkte mit bis zu 1.550 m² VK zulässig sind. Der übrige Bereich des Teilgebietes 11 (Altstandort des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi und bisherige GE-Fläche) soll zwar weiterhin der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, dienen. Zulässig sollen zukünftig aber nur noch Discountmärkte mit bis zu 1.300 m² VK sein, wobei Waren und Güter, die nicht unter den täglichen Bedarf fallen (Aktionsware) auf bis zu 10% der Verkaufsfläche zu beschränken sind. Die zulässige Grundfläche für den Altstandort Aldi soll unverändert bis zu 1.700 m² betragen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lensahn, der den Bereich der Erweiterungsfläche des Teilbereiches 11 der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 mit der 8. Änderung als GE-Gebiet darstellt, soll im Wege der Berichtigung (25. Änderung) den Bereich zukünftig als sonstiges

Sondergebiet „Handel“ darstellen. Der Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Lensahn innerhalb eines gewerblich geprägten Bereiches in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Auffahrt an die BAB 1. Das Sondergebiet „Handel“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 hat sich im Hinblick auf die fehlende direkte Zuordnung zu den westlich liegenden Wohngebieten als autokunden-orientierter Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort zur örtlichen Versorgung und zur Versorgung des Nahbereiches des Unterzentrums Lensahn etabliert. Neben den beiden Lebensmittelmärkten im Teilgebiet 11 des Bebauungsplans Nr. 28 bestehen in der Gemeinde Lensahn noch der Lebensmitteldiscounter Penny und der Frischemarkt Edeka im Ortskernbereich sowie der Lebensmitteldiscountmarkt Lidl am westlichen Ortsrand.

Aus Sicht der Landesplanung wird zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung genommen:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H..S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 : Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum II (Reg.-Plan II).

Die Gemeinde Lensahn ist als Unterzentrum mit weniger als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 LEP 2010 bzw. Kapitel 3.10 Ziffern 3 und 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet. Der Planbereich entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010. Zugleich ist aber festzustellen, dass der Planbereich nicht die Kriterien eines Zentralen Versorgungsbereiches (Bereich mit einer Durchmischung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie) erfüllt und insoweit nicht dem Integrationsgebot nach Kapitel 3.10 Ziffer 6 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 entspricht.

Gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 4 LEP 2010 ist sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde vermieden wird. Kapitel 3.10 Ziffer 4 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 fordert, dass die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde zu erwarten sein dürfen. Im Ortskernbereich der Gemeinde Lensahn, bei dem davon auszugehen ist, dass die Kriterien für einen Zentralen Versorgungsbereich erfüllt werden, bestehen u.a. zwei Standorte für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs. Diese Standorte sind für die Funktionsfähigkeit des Ortskernbereiches als

Versorgungszentrum bzw. Zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Lensahn von zentraler Bedeutung.

Die geplanten Festsetzungen für das sonstige Sondergebiet „Handel“ lassen grundsätzlich sowohl am Altstandort des zur Verlagerung anstehenden Lebensmitteldiscountmarktes als auch am Neustandort Lebensmitteldiscountmärkte mit bis zu 1.300 m² VK zu, so dass neben dem bereits im Plangebiet bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt Aldi ein weiterer großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt zulässig wäre. Bereits die laut Ziffer 1.1 der Anlage 1 der Begründung geplante Verlagerung und Erweiterung des Getränkemarktes des benachbarten Frischemarktes in den Altstandort Aldi würde, soweit sie denn überhaupt mit den geplanten textlichen Festsetzungen in Ziffer 3 Text Teil B, die Discountmärkte, die mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, zulassen, vereinbar ist, den benachbarten Frischemarkt deutlich aufwerten. Das Warensortiment könnte nach Auslagerung des Getränkemarktes innerhalb der für diesen Markt zulässigen Verkaufsfläche von 1.550 m² so deutlich aufgewertet werden, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Versorgungsstandorte im Ortskernbereich bzw. Zentralen Versorgungsbereich zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. Vor diesem Hintergrund und in Ansehung der für ein Unterzentrum der Größenordnung der Gemeinde Lensahn sehr guten Ausstattung mit Lebensmittelmärkten wird kein Potenzial für die mögliche Entwicklung eines weiteren Lebensmittel-Einzelhandelsstandortes mehr gesehen.

Die vorliegende Bauleitplanung sollte stattdessen einzig der Marktanpassung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe dienen. Die Entscheidung für die Umsetzung dieser Marktanpassung am bestehenden Standort außerhalb des Ortskernbereiches bzw. außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches obliegt der Gemeinde Lensahn auf der Basis einer seriösen Standortalternativen-Prüfung und einer kommunalpolitischen Entscheidung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.

Für die mögliche Neuansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscountmarktes am Altstandort des zur Verlagerung anstehenden Lebensmitteldiscountmarktes werden dagegen im Hinblick auf die Lage außerhalb des Ortskernbereiches bzw. Zentralen Versorgungsbereiches auf der Basis des LEP 2010 bzw. des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 keine Ansatzpunkte gesehen.

Die textlichen Festsetzungen im Text Teil B Ziffer:3 sind insoweit für die Feststellung der Vereinbarkeit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 der Gemeinde Lensahn mit den Zielen der Raumordnung noch entsprechend zu überprüfen bzw. zu überarbeiten. Eine abschließende Stellungnahme wird bis zur Vorlage entsprechender Planunterlagen zurückgestellt.

Für den Altstandort des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi sind Festsetzungen zu treffen, die die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel(discount-) Marktes ausschließen. Wäre die Zulassung eines Getränkemarktes hier noch als

raumordnerisch verträglich einzustufen, sind aufgrund der Lage außerhalb des Ortskernbereiches zentrenrelevante Sortimente dort grundsätzlich auszuschließen.

Auf folgende Aspekte wird gesondert hingewiesen:

1. 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.

2. Der im Anschreiben vom 27. Juni 2019 zitierte Erlass „Planungsanzeigen sowie Unterrichtungen nach dem Landesplanungsgesetz“ vom 12. Oktober 2006 wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Aktuell gilt der Erlass „Planungsanzeigen sowie Unterrichtungen nach dem Landesplanungsgesetz“ vom 06. Februar 2015 zu 8 11 Landesplanungsgesetz vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 20. Mai 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 98). Ein Verzicht nach 8 11 Abs. 3 LaPlaG auf die Anzeigepflicht nach 8 11 Abs. 1 LaplaG ist in diesem Zusammenhang unabhängig davon, ob das beschleunigte Verfahren angewendet wird, für Planungen im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht entbehrlich, da in diesen Fällen Belange der Raumordnung regelmäßig mehr als nur unwesentlich berührt werden.

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

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde hat die landesplanerische Stellungnahme zum Anlass genommen, die Einzelhandelsausstattung im Plangebiet der 8. Änderung ihres Bebauungsplanes Nr. 28 zu überprüfen. Im Ergebnis stellt die Gemeinde fest, dass die Planung lediglich der Marktanpassung am Standort an der Dieselstraße dient und keine Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe begründen soll. Neben der Verlagerung des bestehenden Discounters (Aldi) in den geplanten Neubau mit einer max. zulässigen VK von 1.300 m² soll der Altstandort der Ausgliederung des Getränkemarktes des bestehenden Frischemarktes (Rewe) dienen. Durch diese Maßnahme beabsichtigt der Frischemarktbetreiber sein Warenangebot innerhalb der

frei werdenden Flächen bedarfsgerecht zu präsentieren, z.B. durch niedrigere Regale, breitere Gänge und großzügigere Bewegungsflächen. Innerhalb der bereits zulässigen Grundfläche soll der Markt kundenfreundlicher und damit den heutigen Ansprüchen entsprechend gestaltet werden. Eine Sortimentserweiterung ist nicht vorgesehen.

Aufgrund der Ausrichtung als autokunden-orientiertes Nahversorgungszentrum wird die Umsiedlung des Getränkemarktes innerhalb des Plangebietes als verträglich eingestuft, eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht zu befürchten

Darüber hinaus ist die Gemeinde bestrebt, die Funktionsfähigkeit der in der zentralen Ortslage Lensahns bestehenden Versorgungsstandorte zu stützen und wird daher die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes am Aldi-Altstandort im Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ausschließen. Dazu wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscountmärkte an diesen Standort auf die ursprünglich zulässigen 800 m² zurückgenommen. Ebenfalls sollen hier zukünftig keine zentrenrelevanten Sortimente zulässig sein, Waren und Güter, welche nicht dem täglichen Bedarf zuzuordnen sind, werden zukünftig lediglich auf 10% der Verkaufsfläche zugelassen.

Um die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumordnung zu gewährleisten, werden die textlichen Festsetzungen angepasst sowie die zeichnerische Darstellung der betroffenen Fläche entsprechend überarbeitet.
