KREIS OSTHOLSTEIN

KREIS OSTHOLSTEIN • Postfach 433 • 23694 Eutin

Der Landrat

Fachdienst Regionale Planung
Bauleitplanung / TÖB-Stelle

E-Mail: [redacted]
Planungsbüro Ostholstein

Planungsbüro Ostholstein
[redacted]
Tremskamp 24
23611 Bad Schwartau

Geschäftszeichen	Auskunft erteilt	Telefon	Datum
26037/26038	[redacted]	Fax [redacted]	01.04.2026
		E-Mail [redacted]	

Gemeinde: Lensahn
Bebauungsplan: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 und der 30. Flächennutzungsplanänderung
Gebiet: Gebiet nördlich der Bäderstraße, östlich des Schwienkuhlener Wegs, westlich der Straße "Zum Apfelgarten" und südlich des Logistikzentrums
Ihr Schreiben vom 3.3.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Boden,- Grundwasser- und Gewässerschutz
- Abfall
- Naturschutz
- Bauordnung einschließlich Brandschutz
- Straßenverkehr

Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

Bauleitplanung
Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Behördenbeteiligung)
Der Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts, der einen besonderen Teil der Begründung bildet, ist entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorzunehmen. Dabei sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Form einer Checkliste abzuarbeiten.

Ortsplanung und Planungsrecht
Es bestehen erhebliche Zweifel an den festgesetzten Mischgebieten. Größe und Lage lassen vermuten, dass eine gesetzeskonforme Mischnutzung an diesen Stellen nicht möglich ist. Zumal die östliche Mischgebietsfläche in der Begründung als Gewerbegebietsvorratsfläche betitelt ist.

Ich bitte hinsichtlich der MI-Gebiete um Festsetzung, entsprechend der geplanten Nutzung.

Gewässerschutz
Zu der vorgelegten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Lensahn und 30. Flächennutzungsplanänderung nehme ich wie folgt wasserrechtlich Stellung und bitte für die weiteren Planungen um Berücksichtigung folgender Hinweise.

Niederschlagswasser
Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über den Regenwasserkanal der Gemeinde Lensahn.

Die Niederschlagswasserbehandlungsanlagen (Mulden-Rigolen-Anlagen) im Plangebiet unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 52 LWG.

Antragsteller für das erforderliche Wasserrecht ist die Abwasserbeseitigungspflichtige: Gemeinde Lensahn. Es wird empfohlen, das Wasserrechtsverfahren bereits parallel zum B-Planverfahren anzuschieben.

Grundwasserschutz
Aus Sicht des Grundwasserschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die Hinweise aus Kapitel 7.1 und 7.2 „Kurzbegründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 53 der Gemeinde Lensahn“ vom 19.02.2026 eingehalten werden.

Bodenschutz
Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Hinweise aus Kapitel 4.2 und 7.1 „Kurzbegründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 53 der Gemeinde Lensahn“ vom 19.02.2026 eingehalten werden.

Abfall
Zu der BLP der Gemeinde Lensahn B-Plan 53 bestehen keine Bedenken.

Alle anfallenden Abfälle, auch diejenigen welche während der Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß den abfallrechtlichen Maßgaben und unter Berücksichtigung der Satzung des ZVO über die Entsorgung von Abfällen im Kreis Ostholstein, einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Naturschutz
Artenschutz:
In dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten wird erklärt, dass durch den Rückbau der Gebäude potentielle Fledermausquartiere und Brutplätze von Gebäudebrütern zerstört wurden und Ersatzquartiere an den Neubauten zu schaffen und im Rahmen der weiteren Planung für die Quartiertypen Wochenstuben, Balz- und Winterquartiere für die in Tabelle 2 genannten Fledermausarten vorzusehen. Insgesamt sind in Summe 20 Ersatzquartiere für Fledermäuse zur Kompensation von potenziell verlorenen Quartiertypen Wochenstube, zwischen- und Balzquartier sowie Winterquartier zu ersetzen.
Darüber hinaus sind 12 Ersatzbrutplätze für Vögel zu kompensieren.

Aussagen zu den erforderlichen Maßnahmen und wie diese rechtssicher umgesetzt werden, sind in den Planunterlagen zu ergänzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Artenschutzrecht als Spezialvorschrift und daraus resultierende Maßnahmen nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen, sondern zwingend zu berücksichtigen sind.

Bauordnung einschließlich Brandschutz
Beantragt wurde eine Stellungnahme zum Bebauungsplan 53 der Gemeinde Lensahn für ein Nahversorgungszentrum für das Gebiet nördlich der Bäderstraße, östlich des Schwienkuhlener Wegs, westlich der Straße "Zum Apfelgarten" und südlich des Logistikzentrums

In der Begründung zum o.a. Planvorhaben ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/Stunden für einen Zeitraum von 2 Stunden nachzuweisen. Auf die Richtwerte des DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung wird hingewiesen.
Die Festlegung von Bebauungsgrenzen und deren Bebaubarkeit stellt eine Angebotsplanung dar, die Einhaltung notwendiger Abstandflächen gemäß LBO ist in der Objektplanung nachzuweisen.

Die Gebäude/Baufenster im B-Plan-Gebiet liegen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gebäudeteilen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen sind. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 10 t) sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Feuerwehrzufahrten dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen.
Allgemein wird auf die Flächen für die Feuerwehr gem. DIN 14090 hingewiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 30 LBO) notwendig werden können.

Straßenverkehr
Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.
Bei der Ein – bzw. Ausfahrt zum Fachmarktzentrum ist zu beachten, dass jeweils nur eine Fahrspur vorhanden ist, wie es auch vom Wasser- und Verkehrskontor richtig beschrieben wird. In der späteren Planung, Abbildung 3 (Lageplan), sind bei der Ausfahrt zwei Spuren angelegt. Dies führt zu Sichtbehinderungen und hat sich an anderen Stellen zu Unfallschwerpunkten entwickelt.

Sollte ein Schutzstreifen (Regelbreite 1,50 m) für Radfahrer eingerichtet werden ist auf eine Restfahrbahnbreite von mindestens 4,50 m zu achten. Bei hohem Verkehrsaufkommen 5,00 m.

Allgemeines

1. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume sowie an die Abteilung Bauen und Wohnen (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) gelangt.

2. Um Übersendung des Abwägungsergebnisses wird gebeten, wenn möglich per E-Mail an [redacted]

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Diese Stellungnahme ist maschinell erstellt und deshalb ohne Unterschrift gültig.
Die Datei kann im „pdf- Format“ als Belegexemplar ausgedruckt werden.

Mitteilung per E-Mail an:

[redacted]

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung IV 6 / Landesplanung und ländliche Räume
Regionalentwicklung und Regionalplanung
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

[redacted]

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung IV 5 / Bauen und Wohnen
Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

[redacted]