Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport |
Postfach 7125 | 24171 Kiel

Planungsbüro Ostholstein
Tremskamp 24
23611 Bad Schwartau

per e-mail: [redacted]

nachrichtlich (per e-mail):
Landrat des Kreises Ostholstein
- Fachdienst 6.61: Regionale Planung
- Fachdienst 6.21: Naturschutz
Lübecker Straße 41
23701 Eutin [redacted]

Ihr Zeichen: Lensahn F30Ä + B53
Ihre Nachricht vom: 3.3.2026
Mein Zeichen: IV 631 - 17415/2026
Meine Nachricht vom: /

[redacted]
Telefon: [redacted]
Telefax: [redacted]

13. März 2026

**Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 24. Mai 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 405);**

**Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 53 der Gemeinde Lensahn, Kreis Ostholstein;**

**Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaplaG vom 3. März 2026**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Lensahn plant im Rahmen der Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 53 für das Gebiet „Nördlich der Bäderstraße, östlich des Schwienkuhlener Wegs, westlich der Straße ‚Zum Apfelgarten' und südlich des Logistikzentrums" die innergemeindliche Standortverlagerung

- des Lebensmitteldiscountmarktes Lidl (aktueller Standort am westlichen Ortsrand: Lübecker Straße – Bebauungsplan Nr. 38) und Erweiterung der Verkaufsflächen (VK) von derzeit rd. 800 m² auf bis zu 1.500 m², und
- des Drogeriemarktes Rossmann (aktueller Standort im Ortskern: Bäderstraße) mit bis zu 700 m² VK,

sowie die Ansiedlung eines Café mit Außerhausverkauf. Weiterhin sind Flächen für Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lensahn, der für das Plangebiet derzeit ein Gewerbegebiet und Wohnbauflächen darstellt, soll dazu im Rahmen der Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans zukünftig ein sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ und gemischte Bauflächen darstellen.

Der Bebauungsplan Nr. 53 soll für das Plangebiet zukünftig neben Mischgebietsflächen ein sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit max. 1.500 m² VK, einen Drogeriemarkt mit max. 700 m² VK, ein Café mit Außerhausverkauf, eine Packstation und Stellplätze/Ladestation festgesetzt werden.

Die Planinhalte werden auf die Auswirkungsanalyse „Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl und des Drogeriefachmarktes Rossmann in Lensahn“ (CIMA vom 3.12.2024) gestützt, die zu folgenden wesentlichen Ergebnissen kommt:

*„Die ökonomische Wirkungsanalyse hat zwar deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters LIDL und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte in der Gemeinde Lensahn zu erwarten sind, ein Wegbrechen der bestehen Nahversorgungsstrukturen kann jedoch ausgeschlossen werden. Dennoch wird der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Lensahn durch städtebauliche Effekte in Folge der Standortverlagerung des Drogeriefachmarktes (Leerstand der Bestandsimmobilie) und Frequenzverluste negativ betroffen sein. Um einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches entgegenzuwirken, sollte eine adäquate Nachnutzung des perspektivisch leerstehenden Ladenlokals sichergestellt werden.“*

Der Plangeltungsbereich, für den sich die Gemeinde Lensahn laut Ziffer 3.2 der Begründung nach einer umfassenden Standortalternativenprüfung entschieden hat, liegt außerhalb des Ortskerns verkehrsgünstig an der Bäderstraße (Landesstraße) im Osten der Ortslage der Gemeinde Lensahn. Westlich und südöstlich grenzt die bebaute Ortslage an das Plangebiet an.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-

VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum II (Reg.-Plan II) und dem 2. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum III (Amtsbl. Schl.-H. 2025/152).

Die Gemeinde Lensahn ist als Unterzentrum gemäß Kapitel 3.10 Ziffern 3 und 5 LEP-VO 2021 regelmäßig für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet (**Zentralitäts- und Kongruenzgebot**).

Kapitel 3.10 Ziffer 4 LEP-VO 2021 sieht vor, dass die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen darf (**Beeinträchtigungsverbot**). Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.

Diesbezüglich werden die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse „Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl und des Drogeriefachmarktes Rossmann in Lensahn“ (CIMA vom 3.12.2024) zur Kenntnis genommen. Der Gutachter kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass in Folge der geplanten Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters Lidl und des Drogeriemarktes Rossmann abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte in der Gemeinde Lensahn zu erwarten sind. Der Ortskernbereich der Gemeinde Lensahn, bei dem davon auszugehen ist, dass die Kriterien für einen Zentralen Versorgungsbereich erfüllt werden und für dessen Funktionsfähigkeit als Versorgungszentrum neben dem nun perspektivisch leerfallenden Drogeriemarkt der bestehende Lebensmitteldiscounter ‚Penny‘ und der bestehende Lebensmittelmarkt ‚Edeka‘ von zentraler Bedeutung sind, wird durch städtebauliche Effekte in Folge der Standortverlagerung des Drogeriefachmarktes (Leerstand der Bestandsimmobilie) und Frequenzverluste negativ betroffen sein. Um einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches entgegenzuwirken, wird die Sicherstellung einer adäquaten Nachnutzung des perspektivisch leerstehenden Ladenlokals für erforderlich gehalten. Der Gutachter erwartet dennoch keine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne eines Wegbrechens der bestehenden Nahversorgungsstrukturen. Anhaltspunkte, die die Ergebnisse des Gutachtens grundsätzlich in Frage stellen, sind von hieraus nicht erkennbar.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des faktischen Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Lensahn kann aus landesplanerischer Sicht aber zumindest nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Gemeinde Lensahn im weiteren Verfahren überzeugend aufzuzeigen haben, wie die auch vom Gutachter erwarteten städtebaulichen Effekte in Folge der Standortverlagerung des Drogeriefachmarktes (Leerstand der Bestandsimmobilie) und Frequenzverluste für den Ortskernbereich als faktischen Zentralen Versorgungsbereich aufgefangen bzw. abgemildert werden sollen (**Maßgabe**).

Das betrifft insbesondere eine adäquate Nachfolgenutzung für die Bestandsimmobilie des Drogeriefachmarktes.

Nach Kapitel 3.10 Ziffer 6 Abs. 1 Satz 2 LEP-VO 2021 ist die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 zu Kapitel 3.10 LEP-VO 2021 auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**). Der Planstandort liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Gemeinde Lensahn. Der Planstandort liegt zudem im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung, der in der Regel dann gegeben ist, wenn das siedlungs- bzw. wohnstrukturelle Umfeld des Standortes an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken. Der Standort entspricht insoweit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot. Trotzdem empfiehlt die Landesplanung, den Planstandort im Hinblick auf den mit dem Planvorhaben verbundenen Abzug eines Ankerbetriebes aus dem Ortskernbereich und den damit einhergehenden Auswirkungen auf diesen Bereich, wie in Ziffer 3.2. der Begründung angekündigt, im Rahmen einer überzeugenden Standortalternativenprüfung zu begründen (**Hinweis**).

Gegen die Darstellung bzw. Festsetzung der gemischten Bauflächen bzw. Mischgebiete bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Zu empfehlen ist hier, Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in diesen Gebieten zu prüfen, die eine zusätzliche Belastung des Ortskernbereiches als faktischen Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lensahn wirksam ausschließen können (**Hinweis**).

Im Ergebnis stelle ich die abschließende Zustimmung der Landesplanung zur Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 53 und den damit verfolgten Planungsabsichten der Gemeinde Lensahn, verbunden mit der/n vorgenannten Maßgabe und Hinweisen im weiteren Verfahren in Aussicht.

<u>Auf folgende Aspekte weise ich zudem gesondert hin:</u>

- Maßgaben in der landesplanerischen Stellungnahme müssen für die Feststellung der Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung zwingend beachtet werden und unterliegen anders als Hinweise insoweit nicht der Abwägung durch die planende Gemeinde.

- Die Landesplanung empfiehlt im Hinblick auf die nach wie vor dynamische Entwicklung der Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen im Gemeindegebiet weiterhin, dass sich die Gemeinde Lensahn konzeptionell mit der Frage auseinandersetzt, wo im Gemeindegebiet künftig in welcher Form die Nahversorgung der Gemeinde und ihres Versorgungsbereiches sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang sollte neben einer adäquaten Nachfolgenutzung der Alt-Immobilie ‚Rossmann' auch die aktuelle und die künftige

Bedeutung des Altstandortes ‚Lidl' im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 und das dort nach hiesiger Erkenntnis bestehende Baurecht für Lebensmitteleinzelhandel eine gewichtige Rolle spielen. Die Landesplanung sieht mit Blick auf das bestehende Baurecht für Lebensmitteleinzelhandel derzeit jedenfalls keine Ansatzpunkte für eine mögliche planerische Aufwertung des Standortes, da die Nahversorgungssituation bereits heute als sehr gut zu bewerten ist und jede weitere, zusätzliche Entwicklung die bestehenden Strukturen, insbesondere im Ortskernbereich wesentlich beeinträchtigen könnte.

- Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die 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.

Aus Sicht des **Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht** werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

Hinsichtlich der erweiterten Anforderungen an die Standortalternativenprüfung wird auf die Ausführungen der Landesplanung verwiesen. Ergänzend dazu wird darauf hingewiesen, dass die Verfügbarkeit einer Fläche kein städtebauliches Kriterium ist. Grundsätzlich ist die Auswahl zuvorderst anhand städtebaulicher Kriterien durchzuführen. Der Zugriff auf ein abgesetztes Außenbereichsgrundstück kommt nur in Frage, soweit geeignetere Standorte nachweislich nicht verfügbar sind. Eine Verfügbarkeit ist nicht nur durch einen Flächenkauf möglich, es könnte beispielsweise auch ein Flächentausch in Betracht gezogen werden.

Seitens des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht wird darauf hingewiesen, dass aus bauleitplanerischer Hinsicht für neue Baugebiete oder wenige Einzelgrundstücke die Festsetzung eines Mischgebiets häufig schwierig ist, da die Möglichkeiten, in der Realisierung tatsächlich eine gleichgewichtige Nutzungsmischung durchzusetzen, begrenzt sind. In der Praxis ist es nicht einfach, allein durch die Mischgebietsfestsetzung eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen. Das gilt insbesondere für eine gemischte Nutzung einzelner Grundstücke. Auch wenn bei einer schrittweisen Entwicklung des Gebietes dasjenige Vorhaben, das

zum „Umkippen“ des Mischgebiets führt, nur schwer zu bestimmen sein wird, muss die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall in Abstimmung mit der Gemeinde prüfen, ob die Eigenart des Baugebiets durch das Vorhaben nicht mehr gewahrt wäre. Ferner besteht die Möglichkeit, dass ein Windhundrennen um die meist nachgefragte Nutzung ausgelöst wird und dann nicht alle die von ihnen beantragte Genehmigung bewilligt bekommen.
Sollte dennoch die Ausweisung eine Mischgebietes beabsichtigt werden, weise ich vorsorglich darauf hin, dass eine Gliederung des Mischgebietes auch bei differenzierenden Festsetzungen grundsätzlich die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wahren muss. Das Mischgebiet ist durch Wohnen und Gewerbe geprägt und diese Mischung muss daher auch durch differenzierende Festsetzungen grundsätzlich gewahrt bleiben. Mit Rücksicht darauf kommen vor allem sachlich und räumlich kleinteilig differenzierende Festsetzungen in Betracht und nicht solche, durch die es zu generellen Trennungen der Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe kommt.

Die Festsetzung von *Emissions- und Immissionswerten - siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2 -* ist wegen der Anforderung „bauliche oder sonstige technische“ ausgeschlossen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermächtigt nur zur Festsetzung baulicher und technischer Maßnahmen. Maßnahmen wie reine Emissions- und Immissionsgrenzwerte sind keine Vorkehrungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 (BVerwG Beschl. v. 2.3.1994 – 4 BN 3.94; Beschl. v. 8.8.1989 – 4 NB 2.89; Beschl. v. 30.1.2006 – 4 BN 55.05; Urt. v. 7.12.2017 – 4 CN 7/16, BVerwGE 161, 53 = BeckRS 2017, 139105). Nach BVerwG Beschl. v. 2.3.1994 – 4 NB 3.94, BeckRS 9998, 49091, ist es mit dem Rechtsstaatsprinzip vereinbar, dass § 9 Abs. 1 Nr. **24** BauGB die ausschließliche Festsetzung von Emissions- oder Immissionsgrenzwerten nicht zulässt. Ferner erschließt sich diese Festsetzung nicht, da Wärmpumpen in der schalltechnischen Untersuchung nicht betrachtet worden. Der bodenrelavente Bezug ist nicht nachvollziehbar.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]