B e s c h l u s s e m p f e h l u n g e n

zu den im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** nach § 4 Abs. 1 BauGB zu **dem Bebauungsplan Nr. 53 und der 30. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Lensahn** eingegangenen Stellungnahmen:

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1 Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde – vom 13.03.2026

IV 631 - 17415/2026:

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.

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

1.1.1 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.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird um Aussagen zu möglichen Nachnutzungen ergänzt.

Die Gemeinde ist seit vielen Jahren bemüht, durch städtebauliche Maßnahmen die Ortsmitte aufzuwerten. Bereits 2016 hat die Gemeinde vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB und ein integriertes Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ durchgeführt. Der östliche Teil dieses Untersuchungsgebietes wurde sodann als Sanierungsgebiet auch förmlich festgelegt. Konkret vorgesehen sind der Neubau der Bücherei und die Gestaltung einer Erholungsfläche. Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 14 plant die Gemeinde soziale Wohnformen. Die Gemeinde ist bemüht, durch städtebauliche Gestaltungsmaßnahmen ein positives Umfeld für Investitionen zu schaffen.

Die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde im Zuge der Neuvermietung leerstehender Ladenlokale sind äußerst begrenzt und obliegen in letzter Konsequenz den jeweiligen Immobilieneigentümern. Dies wäre jedoch nicht nur bei einem Umzug, sondern auch bei einer ersatzlosen Aufgabe des Standortes durch den vorhandenen Betreiber Rossmann der Fall. Eine solche hatte Rossmann bereits in der Vergangenheit in Aussicht gestellt, sofern keine adäquate Entwicklungsmöglichkeit gefunden werden kann. Der vollständige Weggang des einzigen Drogeriemarktbetreibers im Ort wäre ein großer Verlust für die Nahversorgungslandschaft in Lensahn. Die Gemeinde kann für eine bestmögliche Nachnutzung des Objektes lediglich ideale baurechtliche Rahmenbedingungen schaffen – weitere Steuerungsmöglichkeiten stehen nicht zur Verfügung. Eine konkrete Nachnutzung kann durch die Gemeinde nicht erzwungen werden. So liegt am Standort des bestehenden Rossmann-Marktes derzeit kein Bebauungsplan auf besagtem Grundstück, sodass sich die Zulässigkeit künftiger Nutzungen in erster Linie durch § 34 BauGB ergibt. Da die Umgebung einem vielfältigen Nutzungsmix entspricht, wäre somit eine breite Auswahl an Möglichkeiten für potenzielle Nachnutzungen gerade auch aus den Bereichen Handel und Gastronomie gegeben, was aus Sicht künftiger Mieter den Idealzustand darstellt. Letztlich ergeben sich durch das freiwerdende, für einen Drogeriemarkt nicht hinreichend anpassbare aber ggf. für andere Nutzungen geeignete Ladenlokal neue Ansiedlungsmöglichkeiten für bisher nicht in Lensahn vertretene Anbieter und Sortimente.

Ergänzend ist festzuhalten, dass der Vorhabenstandort zusammen mit der mittelfristig geplanten Entwicklung des heute stillgelegten Bahnhofsumfeldes als Bindeglied zwischen der künftigen Hinterlandanbindung/des neuen Bahnhaltepunktes und dem zentralen Ortskern von Lensahn fungieren wird. Es ist in diesem Zusammenhang anzunehmen, dass die Etablierung einer belebten und funktional ansprechenden Achse – im Gegensatz zur heute wenig einladenden und städtebaulich defizitären Situation - eine Attraktivitätssteigerung v.a. für Fußgänger und Radfahrer mit sich bringen wird und somit auch zu einer Belebung des Versorgungsbereiches führt.

1.1.2 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.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet.

Es wird eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Für die Mischgebiete werden steuernde Festsetzungen zum Einzelhandel festgesetzt.

1.1.3 Auf folgende Aspekte weise ich zudem gesondert hin:

1.1.3.1 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.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird beachtet.

1.1.3.2 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.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird tlw. berücksichtigt. Die Begründung wird um Aussagen zur Nahversorgung im Gemeindegebiet ergänzt.

Die Erstellung eines weiteren Nahversorgungskonzeptes erfolgt nicht. Die Auswirkungen auf die Ortslage sind jeweils in den vorliegenden Gutachten ausreichend belegt.

1.1.3.3 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.

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.

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

1.2.1 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 meistnachgefragte 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.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Die Gemeinde hält an der Festsetzung von Mischgebieten grundsätzlich fest.

Die Durchmischung ist durch die vorhandene Wohnbebauung in Verbindung mit der noch offenen geplanten voraussichtlichen gewerblichen Nutzung gegeben. Die BauNVO sieht die Festsetzung von Mischgebieten im § 6 ausdrücklich vor. Dabei ist eine Durchmischung auf jedem Grundstück nicht gefordert. Die Begründung wird weiter ergänzt.

1.2.2 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 bodenrelevante Bezug ist nicht nachvollziehbar.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Die Festsetzung zu Wärmepumpen entfällt. Eine entsprechende Regelung wird in einem städtebaulichen Vertrag getroffen. Auf die Wärmepumpen wurde im Gutachten eingegangen.

2 Kreis Ostholstein – vom 01.04.2026

26037/26038:

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:

2.1 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.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Ein entsprechender Umweltbericht wird erstellt.

2.2 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.

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen werden zurückgewiesen. Die Gemeinde hält an der Festsetzung von Mischgebieten fest.

Die Durchmischung ist durch die vorhandene Wohnbebauung in Verbindung mit der noch offenen geplanten voraussichtlichen gewerblichen Nutzung gegeben. Die BauNVO sieht die Festsetzung von Mischgebieten im § 6 ausdrücklich vor. Dabei ist eine Durchmischung auf jedem Grundstück nicht gefordert.

2.3 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.

2.3.1 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.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

2.4 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.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.5 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.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.6 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.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

2.7 Naturschutz

2.7.1 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.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Aussagen zu den Ersatzquartieren werden in der Begründung ergänzt. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

2.8 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 freizuhalten. 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.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt. Es liegt ein Löschwassernachweis vor.

2.9 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.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Es wird nur eine einspurige Ausfahrt vorgesehen.

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 bauleitplanung@kreis-oh.de.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 – vom 26.03.2026

I-0543-26-BBP:

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - Obere Denkmalschutzbehörde - Abt. 3 – Planungskontrolle – vom 06.03.2026

Bplan53-Fplan30-Lensahn-OH /:

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH 2015 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG SH: 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 nach Satz 2 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.

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

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Sie sind in der Begründung bereits enthalten.

5 Eisenbahn-Bundesamt – vom 24.03.2026

57125-571pt/022-2026#081:

Ihr Schreiben/E-Mail wird beim Eisenbahn-Bundesamt unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt in der Nähe der Bestandsstrecke Nr. 1100 Lübeck - Puttgarden, die im Zuge des DB Großprojekts der Schienenanbindung der festen Fehmarnbelt-Querung zurückgebaut werden soll und über 350 m westlich der geplanten Neubaustrecke der FFBQ. Infrastrukturbetreiberin und Vorhabenträgerin für die Strecke Nr. 1100 ist die DB InfraGO AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.

Es ergeht folgende Stellungnahme:

1. Es ist derzeit ein Planfeststellungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim EBA anhängig, welches Auswirkungen auf diese BLP haben könnte: Aus- und Neubaustrecke Hamburg – Lübeck – Puttgarden zur Hinterlandanbindung der FFBQ im Planfeststellungsabschnitt 3 (EBA-Gz.: 571ppa/008-2029#002). Für dieses Planfeststellungsverfahren gilt eine Veränderungssperre nach § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz. Die Planungen sind schon weit fortgeschritten, eine Offenlegung der Planunterlagen war schon erfolgt. Den Fortschritt der DB-Großprojekts kann man auf der DB-Website www.anbindung-fbq.de verfolgen. Bei konkreten Fragen wenden Sie sich bitte telefonisch (040/3918-4303) oder per E-Mail von der o.g. DB-Website aus an die DB-Projektleitung.

Allgemeine Hinweise:

2. Eigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.
3. Beim Einsatz von Kranen und Hebegeräten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen.
4. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.

5. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.
6. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder Bahnstromleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise auch in weiterer Hinsicht als bezüglich des o.g. Planfeststellungsverfahrens betroffen. Soweit noch nicht geschehen ist also die DB AG (koordinierende Stelle: DB-Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben: db.dbimm.nl.hmb.postfach@deutsche-bahn.com. Diese Stellungnahme berührt weder noch ersetzt sie die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bahnanlagen grenzen nicht an das Plangebiet an.

6 DB AG, DB-Immobilien – vom 02.04.2026

TÖB-SH-26-229821 und TÖB-SH-26-229824:

Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien als bevollmächtigtes Unternehmen von DB InfraGO AG, bedankt sich für die Beteiligung am o.a. Verfahren und übersendet Ihnen folgende Konzernstellungnahme der Träger öffentlicher Belange.

Am 3. September 2008 wurde zwischen dem Königreich Dänemark und der Bundesrepublik Deutschland ein Staatsvertrag zur Herstellung einer „Festen Fehmarnbeltquerung — (FBQ)“ geschlossen. Die Querung wird danach als eine kombinierte Straßen- und Schienenverbindung errichtet. In dem Staatsvertrag wurde festgeschrieben, dass die Bundesrepublik Deutschland für den Ausbau der deutschen Schienenhinterlandanbindung verantwortlich ist. Aus diesem Grund soll die vorhandene eingleisige Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden (DB Strecken-Nr. 1100) auf einer Länge von ca. 80 km um ein zweites Gleis erweitert, elektrifiziert und die Strecke auf 160 km/h, abschnittsweise auf 200 km/h, ausgebaut werden. Teil der Strecke ist als Neubau geplant.

Durch das Land Schleswig-Holstein wurde ein Raumordnungsverfahren nach § 14 Landesplanungsgesetz (LaPlaG SH) durchgeführt und mit der landesplanerischen Beurteilung vom 6. Mai 2014 für die Trassenführung der Eisenbahnstrecke abgeschlossen.

Bedingt durch die Länge der Strecke und die Komplexität der geplanten Baumaßnahmen erfolgte eine Aufteilung in Planfeststellungsabschnitte (PFA) auf Grundlage von Verwaltungsgrenzen.

Das Vorhaben gliedert sich in acht Planfeststellungsabschnitte:

- Planfeststellungsabschnitt Lübeck: Lübeck,
- Planfeststellungsabschnitt 1: Bad Schwartau, Ratekau, Timmendorfer Strand, Scharbeutz,
- Planfeststellungsabschnitt 2: Sierksdorf, Neustadt in Holstein, Altenkrempe,
- Planfeststellungsabschnitt 3: Schashagen, Beschendorf, Manhagen, Lensahn, Damlos,
- Planfeststellungsabschnitt 4: Oldenburg in Holstein, Göhl,
- Planfeststellungsabschnitt 5.1: Heringsdorf, Neukirchen,
- Planfeststellungsabschnitt 5.2: Großenbrode sowie
- Planfeststellungsabschnitt 6: Fehmarn inklusive Brückenbereich

Die Gemeinde Lensahn befindet sich im Planfeststellungsabschnitt 3. Die Genehmigungsplanung für diesen Abschnitt wurde am 28.02.2023 offengelegt, mit

Einwendungsfrist am 11.04.2023. Die zweite Offenlage der 1. Planänderung erfolgte vom 20.01.2025 bis 19.02.2025.

In der Gemeinde Lensahn ist der Ausbau der Strecke 1100 parallel zur BAB A1 auf die westliche Seite geplant. Der Abstand zwischen der zukünftigen Bahnstrecke und den Anlagen der Autobahn wurde auf ein Minimum reduziert. In dem Zusammenhang wird auf den durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, hingewiesen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Der mittlerweile für eisenbahnrechtliche Planfeststellungsverfahren zuständige 7. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Urteil vom 15.10.2020 entschieden, dass in eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren „regelmäßig“ die Verkehrsprognosen auszulegen oder die Ermittlung der Verkehrszahlen im ausgelegten Erläuterungsbericht hinreichend nachvollziehbar darzustellen sind (Az. 7 A 9.19, Juris Rn. 19). Diese werden auf Grundlage des Deutschlandtaktes ermittelt.

Die DB InfraGO AG erwartet auf Grundlage der Verkehrsprognose des Bundesverkehrsministeriums nach Eröffnung der Festen Fehmarnbeltquerung für den Eisenbahnverkehr auf der Eisenbahnstrecke 1100 nachfolgende Verkehre.

Für den Prognose-Planfall 2030 mit Deutschlandtakt (mit Vorhabenrealisierung) wurden folgende Zugzahlen gegenübergestellt:

	Tag	Nacht
Schienengüterverkehr	35	33
Schienenpersonennahverkehr	31	7
Schienenpersonenfernverkehr	24	0
	90	40

In der schalltechnischen Untersuchung (4-BER_6182-1-03_2026-02-13_komprimiert.pdf) ist nicht ersichtlich, ob die o.g. Prognose-Zugzahlen 2030 in der o.g. Planung berücksichtigt wurden. Es besteht lediglich ein Hinweis, dass Bahnverkehrslärm untergeordnet ist.

Für die Bauphase und dafür notwendige Verkehre wird um direkte Abstimmung mit DB InfraGO AG, Infrastrukturprojekte PFA 2 und 3 gebeten. Nutzen Sie hierfür bitte nachfolgendes Sammelpostfach pfa23.fbg@deutschebahn.com.

Für eine weitere Beteiligung am Verfahren nutzen Sie bitte weiterhin das Ihnen bekannte Sammelpostfach von DB-Immobilien

DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@Deutschebahn.com.

Vielen Dank.

Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien behält sich weitere Auflagen und Hinweise vor.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bahnanlagen grenzen nicht direkt an das Plangebiet an. Bezüglich der Geräuschimmissionen der Bahnstrecke 1100 ist auszuführen, dass diese bislang auf Basis der Lärmkarten des Eisenbahnbundesamtes

innerhalb des Plangebietes gegenüber dem Straßenlärm untergeordnet sind und daher vernachlässigt werden konnten.

Die Bahnstrecke soll gemäß dem Planfeststellungsverfahren parallel zur Autobahn verlegt werden. Hierdurch wird ein deutlich größerer Abstand zum Plangebiet geschaffen, sodass aus schalltechnischer Sicht - trotz einer etwaigen Zunahme des Verkehrs auf der Bahnstrecke - weiterhin davon auszugehen ist, dass der Straßenverkehr für die Ermittlung verkehrsbedingten Beurteilungspegel im Plangebiet maßgeblich ist. Insoweit werden an dem Gutachten keine Veränderungen vorgenommen.

7 Industrie- und Handelskammer zu Lübeck – vom 07.04.2026

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 53 der Gemeinde Lensahn sowie zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans Stellung nehmen zu können.

Die Industrie- und Handelskammer zu Lübeck begrüßt grundsätzlich das Ziel der Gemeinde Lensahn, die Nahversorgung langfristig zu sichern und bestehende Einzelhandelsstandorte an aktuelle betriebliche Anforderungen anzupassen. Eine Bündelung von Nahversorgungsangeboten kann zur Stabilisierung der Versorgungsfunktion des ländlichen Zentralortes beitragen. Im vorliegenden Bebauungsplan sehen wir jedoch Risiken für die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte sowie einzelner Wohnquartiere, die aus Sicht der Wirtschaft in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Mit der vorgesehenen Standortverlagerung von Rossmann aus der Ortsmitte (unabhängig davon, welcher Drogeriemarkt konkret im vorliegenden B-Plan-Gebiet angesiedelt wird) sowie von Lidl aus dem nördlichen Wohngebiet besteht trotz der vorliegenden Auswirkungsanalyse die Gefahr eines Funktionsverlustes bestehender Versorgungsstrukturen. Dies betrifft insbesondere die wohnortnahe und fußläufig erreichbare Versorgung für weniger mobile Bevölkerungsgruppen.

Wir weisen darauf hin, dass diese Entwicklung im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Ortsentwicklungskonzepts Lensahn steht, das ausdrücklich auf die Sicherung zentraler Funktionen, die Stärkung der Daseinsvorsorge und die Vermeidung von Funktionsverlusten abzielt. Auch wenn es sich beim Ortsentwicklungskonzept um ein informelles Planungsinstrument handelt, sollte es im Sinne einer konsistenten Ortsentwicklung in die bauleitplanerische Abwägung einbezogen werden.

Uns ist bewusst, dass sich die künftig leerfallenden Einzelhandelsflächen im privaten Eigentum befinden und einer direkten kommunalen Steuerung damit nur eingeschränkt zugänglich sind. Dies erschwert eine aktive, begleitete Nachnutzung erheblich. Ein dauerhaftes Leerstandsrisiko, insbesondere in der Ortsmitte aber auch im nördlichen Einzugsbereich, kann negative Folgewirkungen nach sich ziehen, etwa sinkende Frequenzen, Attraktivitätsverluste und eine Abwärtsspirale des zentralen Versorgungsbereichs. Wir regen daher an, flankierende Maßnahmen zur Leerstandsvermeidung frühzeitig zu entwickeln.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass durch die weitere Konzentration von Einzelhandels- und Versorgungsangeboten außerhalb des Ortskerns eine Entwicklung hin zu einem reinen Pendler- und Wohnstandort begünstigt werden kann. In Hinblick auf den demografischen Wandel ist es aus wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht besonders wichtig, zentrale Funktionen im Ort zu sichern, fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten und den Ortskern als identitätsstiftenden Mittelpunkt zu stärken. Eine einseitige Verlagerung von Versorgungsangeboten an den Ortsrand kann langfristig die Lebensqualität im Ort beeinträchtigen.

Vor diesem Hintergrund betont die IHK zu Lübeck die Bedeutung der Ortsmitte als sozialer und funktionaler Treffpunkt. Die zügige Weiterentwicklung des Bürgerzentrums

mit integrierter Bücherei sehen wir als einen wichtigen Baustein, um die Innenstadt als sogenannten „Dritten Ort“ zu stärken, neue Aufenthaltsqualitäten zu schaffen und zusätzliche Frequenzanlässe zu generieren. Diese Maßnahmen können jedoch allein keine tragfähige Nachnutzungsstrategie für leerfallende Einzelhandelsflächen ersetzen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass bei der Nachnutzung potenziell leerstehender Flächen nicht allein kurzfristige Vermietungsperspektiven maßgeblich sein sollten. Die Ansiedlung von monotonisierten Einzelhandelsgeschäften, die den Ladenverschleiß begünstigen, birgt das Risiko einer qualitativen Abwertung der Ortsmitte und kann zu einer nachhaltigen Schwächung des Standortes führen. Aus Sicht der regionalen Wirtschaft sollte daher eine qualitätsorientierte und langfristig tragfähige Entwicklung verfolgt werden. Die IHK zu Lübeck bittet die Gemeinde, die genannten Aspekte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, um eine ausgewogene, funktionsfähige und demografiefeste Ortsentwicklung sicherzustellen.

Zusammenfassend begrüßen wir die Verlagerung an die Bäderstraße und wünschen gleichzeitig begleitende Maßnahmen bei der Nachnutzung der beiden jetzt noch genutzten Immobilien.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Lensahn stärkt die zentrale Ortsmitte im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Die Begründung wird dazu weiter ergänzt.

Die Ausführungen im vorliegenden Gutachten für das Plangebiet zeigen, dass das Vorhaben die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Lensahn zukunftsfähig aufstellen und nachhaltig absichern kann.

Die Gemeinde erkennt, dass für die zentrale Ortslage weiterer Gebäudeleerstand negative Auswirkungen in der Gesamtheit induzieren kann. Daher ist die Gemeinde seit vielen Jahren bemüht, durch städtebauliche Maßnahmen die Ortsmitte aufzuwerten. Bereits 2016 hat die Gemeinde vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB und ein integriertes Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ durchgeführt. Der östliche Teil dieses Untersuchungsgebietes wurde als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Konkret vorgesehen ist der Neubau der Bücherei und die Gestaltung einer Erholungsfläche. Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 14 plant die Gemeinde soziale Wohnformen. Die Gemeinde ist bemüht, durch städtebauliche Gestaltungsmaßnahmen ein positives Umfeld für Investitionen zu schaffen. Idealerweise folgt als Nachnutzung für den Drogeriemarkt wieder eine gewerbliche Nutzung durch Läden oder kleine Handwerksnutzungen mit Verkauf. Eine konkrete Nachnutzung kann allerdings durch die Gemeinde nicht erzwungen werden.

8 Vodafone Kabel Deutschland GmbH – vom 07.04.2026

S01461509 & S01461458:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beim Planvollzug beachtet.

9 Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein Abt. Verkehr und Straßenbau – VII 4 & Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H - vom 07.04.2026

Mit Schreiben vom 07.04.2026 haben Sie zu oben genannten Verfahren zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Nachstehend erhalten Sie die Gesamtstellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH) und des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus (MWVATT).

Gegen die o.g. Bauleitpläne der Gemeinde Lensahn bestehen in straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Die verkehrliche Erschließung hat über die vorhandenen Zufahrten zu erfolgen. Sofern eine bauliche Veränderung der bestehenden Zufahrten von dem Grundstück zur Landesstraße 58 vorgesehen ist, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Standort Lübeck, prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

   Weitere direkte Zufahrten dürfen zur Landesstraße 58 nicht angelegt werden.

2. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.
3. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs berücksichtigt werden und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.

   Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenrechtlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

10 Wasser- und Bodenverband Oldenburg – vom 01.04.2026

Dem Wasser- und Bodenverband Oldenburg sind am 03.03.2026 (Maileingang WBV) die o.g. Unterlagen zur Stellungnahme übersandt worden. Antragsteller ist die Gemeinde Lensahn, vertreten durch Herrn Bürgermeister Robien.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Verbandsanlagen. Nach den vorliegenden Unterlagen ist die Einleitung des Niederschlagswassers über die Einleitstelle 12 geplant. Der Verband begrüßt, dass die Gemeinde Lensahn derzeit ein Entwässerungskonzept aufstellt. Ausschnitt: „Demnach wird vor der Einleitung in die Einleitstelle 12 eine Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich, die funktional nicht für das Plangebiet selbst erforderlich wird, sondern für das anfallende Regenwasser aus dem angrenzenden Gewerbegebiet benötigt wird. Diese soll im Plangebiet dieses Bebauungsplanes untergebracht werde, da Flächen im öffentlichen Raum dafür nicht zur Verfügung stehen. Dafür infrage kommen die beiden Retentionsflächen angrenzend an die Bäderstraße, die mit einem Symbol gekennzeichnet sind."

Grundsätzlich ist die Einleitmenge auf den natürlichen Abfluss aus landwirtschaftlich genutzten Flächen von 1,2 l/s*ha zu drosseln. Durch die geplanten Maßnahmen darf es weder zu einer Erhöhung der Einleitmengen gegenüber dem landwirtschaftlichen Abfluss noch zu einer Verschlechterung der Wasserqualität kommen. Die Rückhaltung ist minimal auf ein 30- jähriges Regenereignis auszulegen.

Sämtliche Belange der Niederschlagswasserbehandlung sind entsprechend den einschlägigen technischen Regelwerken bzw. den a. a. R. d. T. umzusetzen, gerade im Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

11 Keine Anregungen haben vorgebracht

1. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung - Untere Forstbehörde – vom 10.03.2026
2. Stadt Oldenburg – vom 12.03.2026
3. Colt Technology Services GmbH – vom 04.03.2026
4. Dataport AöR – vom 00.00.2026
5. Autobahn GmbH des Bundes – vom 00.00.2026
6. TenneT TSO GmbH – vom 03.03.2026
7. GasLINE / PLEdoc GmbH – vom 03.03.2026
8. Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 03.03.2026
9. Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR – vom 01.04.2026

12 Keine Stellungnahme haben abgegeben (TÖB)

- Amt Lensahn *Beschendorf, Damlos, Harmsdorf, Kabelhorst, Manhagen*
- Amt Ostholstein-Mitte *Schashagen, Schönwalde*
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Anstalt des öffentlichen Rechts Direktion Berlin - Sparte Portfolio Management
- Bundesnetzagentur Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze, Referat 814
- Bundesnetzagentur Prüf- und Messdienst; Referat 511

- Handwerkskammer Lübeck
- HanseWerk Natur GmbH
- Landesamt für Denkmalpflege S-H
- Landesamt für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein - Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Mitte (75)
- Schleswig-Holstein Netz AG Zentrale
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- Zweckverband Ostholstein

II. ÖFFENTLICHKEIT

Umweltverbände als Teil der Öffentlichkeit

13 Keine Stellungnahme haben abgegeben (Umweltverbände)

- AG der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V.
- Naturschutzbund Deutschland, LV S-H. (NABU) e.V.

Öffentlichkeit

Es liegen keine Stellungnahmen vor.