

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Stadt Neumünster
Sachgebiet IV
Fachdienst Stadtplanung und
Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung / Erschließung
Postfach 2640
24516 Neumünster

Ihr Zeichen: 61-81-22-Ehndorfer Str. Netto Markt
Ansiedlung Ka
Ihre Nachricht vom: 14.12.2023
Mein Zeichen: IV 631-102557/2023
Meine Nachricht vom: /

Stefan Kosinsky
stefan.kosinsky@im.landsh.de
Telefon: +49 431 988-1735
Telefax: +49 431 988614-1735

- per e-mail -

08. Januar 2024

nachrichtlich:

Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde
→ Fachdienst Regionalentwicklung
Kaiserstraße 8
24768 Rendsburg

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des kommunalen Finanzausgleichs vom 12. November 2020 (GVBl. Schl.-H. S. 808);

Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie eines Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrum für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes und eines Bauerncafés mit einem Hofladenverkauf in der Gemeinde Wasbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde;

Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 LaplaG vom 14. Dezember 2023

Sehr geehrte Frau Karstens,

die Gemeinde Wasbek plant im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines Bebauungsplans die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit bis

zu 799 m² Verkaufsfläche. Zudem sollen für einen 2. Bauabschnitt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bauernhof-Cafés mit Hofladen mit einer Größenordnung von bis zu 300 m² geschaffen werden.

Dazu soll im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans, der den Planbereich nach hiesiger Erkenntnis derzeit als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, zukünftig eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung eines ggf. vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll ein sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum an der B430“ mit den entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Der Planbereich liegt südlich der B430 / Ecke Ehndorfer Straße ohne räumliche und funktionale Zuordnung zu dem nördlich der B430 gelegenen baulichen Siedlungszusammenhang der Gemeinde Wasbek.

Das Planvorhaben soll u.a. auf der Basis einer Auswirkungsanalyse realisiert werden.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung bzw. dem o.a. Planvorhaben wie folgt vorläufig 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 (alt) III (Reg.-Plan III).

Die Gemeinde Wasbek hat rd. 2.400 Einwohnerinnen und Einwohner und verfügt über keine zentralörtliche (Versorgungs-)Funktion. Die Gemeinde liegt westlich der BAB7 im westlichen Nahbereich und Stadt-Umland-Bereich des benachbarten Oberzentrums Neumünster. Lediglich der OT Bullenbek der Gemeinde Wasbek östlich der BAB7 liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Neumünster. Der Gemeinde Wasbek ist im Regionalplan III (Ziffer 6.2) eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen worden.

Die Gemeinde Wasbek ist vor diesem Hintergrund nach Kapitel 3.10 Ziffern 3 und 5 (Zentralitäts- und Kongruenzgebot) der Fortschreibung 2021 des LEP in der Regel nicht für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (= mehr als 800 m² Verkaufsfläche) geeignet.

Unter der Voraussetzung, dass für den geplanten Lebensmittelmarkt eine maximal zulässige Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m² planungsrechtlich festgesetzt wird und eine räumliche und funktionale Trennung zum geplanten Bauernhof-Café mit Hofladen mit bis zu 300 m² Fläche gewährleistet wird (**Maßgabe**), so dass die Auswirkungen der beiden Vorhaben nicht in Form einer Agglomeration und die Verkaufsflächen nicht kumuliert betrachtet werden müssen, stehen Ziele des Zielsystems Einzelhandel in Kapitel 3.10 der Fortschreibung 2021 des LEP nicht entgegen.

Aufgrund der Überplanung einer Außenbereichsfläche und der Verpflichtung aus § 1 Abs. 5 BauGB, eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen sowie im Hinblick auf die fehlende (siedlungsstrukturelle) Integration und den fehlenden räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung, sind verschiedene Alternativflächen und

ggf. vorhandene Innenentwicklungspotentiale unter städtebaulichen Gesichtspunkten ergebnisoffen zu prüfen (**Maßgabe – siehe auch Hinweise/Anmerkungen des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht**). Die untersuchten Flächen sind zu bewerten und es ist zu begründen, aus welchen Gründen bestimmte Flächen geeignet bzw. ungeeignet sind. Hierbei ist der Schutz des Außenbereichs vor Zersiedlung und der Vorrang der Innenentwicklung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch die Fläche nördlich der B430 (gegenüber dem aktuellen Planstandort) in den Blick zu nehmen.

Die Vergabe einer Auswirkungsanalyse wird trotz der fehlenden Großflächigkeit aufgrund der geplanten Mitversorgung der Gemeinde Ehndorf, der verkehrlich günstigen Lage des Planstandortes, die auch die Übernahme weiterer, über das Gemeindegebiet Wasbek hinausgehender Versorgungsfunktion erwarten lässt, und im Hinblick auf die erforderliche nachbarliche Abstimmung des Planvorhabens für sinnvoll erachtet.

Verbunden mit den o.a. Maßgaben stelle ich auf der Grundlage einer entsprechenden Bauleitplanung (Änderung Flächennutzungsplan und (vorhabenbezogener) Bebauungsplan) die Zustimmung der Landesplanung zu den verfolgten Planungsabsichten in Aussicht.

Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme erfolgt auf der Basis aussagekräftiger Planunterlagen im weiteren Bauleitplanverfahren.

Auf folgende Aspekte weise ich gesondert hin:

- Maßgaben in der landesplanerischen Stellungnahme müssen für die Feststellung der Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung zwingend beachtet werden und unterliegen insoweit nicht der Abwägung durch die planende Gemeinde.
- Zur Klarstellung, dass im Plangebiet nur nicht-großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung zulässig sein soll, sollte anstatt einer Angebotsplanung mit Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes, das in der Regel dem großflächigen Einzelhandel vorbehalten ist, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.
- 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 gebe ich ergänzend folgende Hinweise / Anmerkungen:

1. Die Gemeinde möchte eine Lage im Außenbereich überplanen. Grundsätzlich hat die Planung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, hierbei ist insbesondere der Schutz des Außenbereichs vor einer Zersiedlung zu berücksichtigen. Aus ortsplanerischer Sicht steht die hier beabsichtigte abgesetzte Entwicklung in den Außenbereich hinein in einem Konflikt mit diesen bauplanungsrechtlichen Grundsätzen. Zudem stellt die Weststraße (B430) eine eindeutige städtebauliche Zäsur dar, die in Richtung Süden nicht übersprungen werden sollte. Bei der Überplanung einer Außenbereichsfläche sind vorab verschiedene Alternativflächen und ggf. vorhandene Innenentwicklungspotentiale unter städtebaulichen Gesichtspunkten ergebnisoffen zu prüfen. Die untersuchten Flächen sind zu bewerten und es ist zu begründen, aus welchen Gründen bestimmte Flächen geeignet bzw. ungeeignet sind. Hierbei ist der Schutz des Außenbereichs vor Zersiedlung und der Vorrang der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
Stefan Kosinsky