

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
1	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein; 26.03.2019	<p>Gegen die Inhalte des Zentren- und Standortkonzeptes und die Definition der beiden gleichberechtigten Zentrale Versorgungsbereiche „Möllner Straße“ und „Lauenburger Straße“ ohne Differenzierung in Haupt- und Nebenzentrum bestehen im Hinblick auf den fehlenden, historisch gewachsenen Ortskern keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Das gilt grundsätzlich auch für die Inhalte des Nahversorgungskonzeptes, das im Hinblick darauf, dass die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes vor allem zu einer Umsatzumverteilung innerhalb des in Büchen bestehenden Lebensmitteleinzelhandels führen würde, die Zulässigkeit der Ansiedlung neuer Nahversorgungseinrichtungen von bestimmten Voraussetzungen abhängig macht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schließen von Lücken im bestehenden Nahversorgungsnetz und Herstellung einer fußläufigen Erreichbarkeit für wesentliche Teile der Bevölkerung;</li> <li>• Aus qualitativer Sicht und im Hinblick auf die bestehenden Betriebe Bevorzugung eines Lebensmittelvollsortimenters gegenüber einem Lebensmitteldiscountmarkt.</li> </ul> <p>Weiterhin bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Branchen- und Standortkonzept und die dazu entwickelten Ansiedlungsvoraussetzungen nach Standortkategorien.</p> <p>Das gilt insbesondere hinsichtlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Steuerung der zentrenrelevanten Kernsortimente auf die Zentralen Versorgungsbereiche,</li> <li>• der ausnahmsweisen Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Kernsortimente in integrierten Lagen in Wohn-</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
		<p>und Mischgebieten, und</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Steuerung der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente.</li> </ul> <p>In diesem Zusammenhang weise ich bezüglich der Inhalte der Büchener Sortimentsliste auf folgende Aspekte gesondert hin: Die Landesplanung verfügt im LEP 2010 über keine landesweit geltende Sortimentsliste zentren- oder nicht-zentrenrelevanter Leitsortimente. Gleichwohl ist es landesplanerische Praxis, dass das Sortiment Unterhaltungselektronik ausnahmslos den zentrenrelevanten Warensortimenten zugeordnet wird. Die landesplanerische Praxis wird durch die Ergebnisse eines Grundlagengutachtens aus dem Jahre 2014 zur anstehenden Fortschreibung des LEP 2010 gedeckt. Im Rahmen dieses Gutachtens ist anhand einer stichprobenartigen Überprüfung der vorhandenen Sortimentsstrukturen in den Innenstädten und Ortskernen Schleswig-Holsteins, einer Analyse der Verteilung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen nach Lagen innerhalb und außerhalb der Innenstädte und Ortskerne und einer Auswertung vorliegender, gesamtstädtischer Einzelhandelskonzepte in Schleswig-Holstein eine Liste der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Leitsortimente erarbeitet worden. Diese Liste hat Eingang in den Entwurf der Fortschreibung des LEP 2010 gefunden. Bestandteil dieser Liste und als zentrenrelevant eingestuft worden ist die Sortimentsgruppe Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto), die laut o.a. Überprüfung und Auswertung zu rd. 90% Zentrenrelevant in den untersuchten Städten und Gemeinden in Schleswig-Holstein sind. Als nahversorgungsrelevante Leitsortimente sind zudem ausschließlich Nahrungs- und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die cima empfiehlt, der Anregung aus den folgenden Gründen nicht zu folgen:</p> <p>Bei der Büchener Liste handelt es sich um eine Sortimentsliste, die konkret aus den örtlichen Gegebenheiten in Büchen sowie städtebaulichen Zielsetzungen zur zukünftigen Entwicklung der Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet abgeleitet wurde. Der Sortimentsliste liegen fundierte planerische Überlegungen zugrunde, die Erarbeitung erfolgte in Abstimmung mit dem begleitenden Arbeitskreis zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Büchen.</p> <p>Die Büchener Sortimentsliste steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2010. Die landesplanerische Praxis sowie das Grundlagengutachten 2014 sind kein Erfordernis der Raumordnung und damit nicht geeignet, die kommunale Planungshoheit i.S.d. Art. 28 Abs. 2 GG zu überwinden. Im Übrigen ist das Grundlagengutachten 2014 nicht öffentlich zugänglich gemacht worden, insofern konnte das Gutachten bei der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes nicht berücksichtigt werden. Zudem lässt sich nicht nachvollziehen, auf welcher Datengrundlage und Stichprobe das Grundlagengutachten 2014 beruht. Jedenfalls ist anzunehmen, dass die zugrundeliegenden Daten mindestens fünf Jahre alt sein müssen.</p> <p>Stattdessen hat sich die cima bei ihren Empfehlungen auf die gutachterlichen Erfahrungen aus zahlreichen kommunalen</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
		<p>Genussmittel sowie Drogeriewaren eingestuft worden, während Zeitungen, Zeitschriften, Apothekenwaren sowie Schnittblumen/Topfblumen den zentrenrelevanten Leitsortimenten zugeordnet worden sind. Diese Sortimente haben aus landesplanerischer Sicht eine überragende Bedeutung für die gemeindliche Entwicklung im Allgemeinen und konkret für die Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche bzw. könnten außerhalb dieser Bereiche deren Funktionsfähigkeit gefährden.</p>	<p>und regionalen Einzelhandelsuntersuchungen in Verbindung mit der konkreten örtlichen Situation in Büchen bezogen. Zu diesen Erfahrungen gehören bspw. aktuelle Trends in der Einzelhandelsentwicklung, etwa im Bereich Elektrogeräte und Medien der bereits seit mindestens zehn Jahren anhaltende Trend zu großflächigen Elektronikmärkten. Dieser Trend hat dazu geführt, dass in zahlreichen Städten der flächenmäßige Angebotsschwerpunkt bei Elektrogeräten und Medien mittlerweile außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Für Büchen reicht hier beispielhaft ein Blick auf das nahegelegene Mittelzentrum Mölln, wo sich nur rd. 6 % der sortimentspezifischen Verkaufsflächen in der Innenstadt befinden (cima-Daten, Stand 2018) und der prägende Anbieter (Euronics XXL) bereits seit vielen Jahren an einem Fachmarktstandort am Ortsrand ansässig ist. Dieser Trend mag zwar aus raumordnerischer Sicht bedenklich oder unerwünscht sein, umkehren lassen dürfte er sich aus Sicht der cima in vielen Städten aber nicht, da in den zentralen Versorgungsbereichen geeignete Flächen oft nicht zur Verfügung stehen und wenn doch, auf diesen Flächen oftmals stärker zentrenfördernde Ansiedlungen zu bevorzugen wären.</p> <p>So ist es auch in Büchen, wo innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kaum Leerstände und Potenzialflächen verfügbar sind. Die – rein theoretische – Verlagerung des Elektrogeschäftes Beuss hätte aus gutachterlicher Sicht vergleichsweise geringe positive Effekte für die zentralen Versorgungsbereiche, da Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik langfristige Bedarfsgüter sind, die dementsprechend nur eine geringe Kundenfrequenz generieren. Anstelle dessen würde beispielsweise ein Drogeriemarkt eine ungleich höhere Kundenfrequenz</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
			<p>erzeugen und entsprechend positivere Effekte für die Zentrenstärkung haben.</p> <p>Auf der anderen Seite hätte die Festsetzung der Sortimente Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik als zentrenrelevant zur Folge, dass sich das Elektrogeschäft Beuss an seinem Bestandsstandort nicht erweitern könnte bzw. dass die Genehmigung für eine solche Erweiterung nur unter Abweichung vom Einzelhandelskonzept erteilt werden könnte.</p> <p>Die Sortimente Zeitungen, Zeitschriften, Apothekenwaren sowie Schnittblumen/Topfblumen sind nach Ansicht der cima wie auch nach Ansicht vieler anderer Gutachterbüros klassisch nahversorgungsrelevante Sortimente, sie sind nämlich ebenso wie Lebensmittel und Drogerieartikel dem täglichen bis wöchentlichen Bedarf zuzurechnen, d.h. sie sollten nach Möglichkeit wohnortnah (in fußläufiger Entfernung) zu erhalten sein. Dies ist nicht nur aus Gründen der Verkehrsvermeidung geboten, sondern bspw. auch, um mobilitätseingeschränkten Personen eine möglichst gute Nahversorgung zur Verfügung stellen zu können.</p> <p>Die Einordnung der Sortimente Arzneimittel, Schnittblumen/ Floristik sowie Zeitungen/ Zeitschriften als zentrenrelevant hätte zur Folge, dass in Büchen ein Kiosk, ein Blumenladen oder eine Apotheke in einer Wohngebietslage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht zulässig wäre bzw. eine Genehmigung nur unter Abweichung vom Einzelhandelskonzept erteilt werden könnte. Eine Beeinträchtigung der Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche durch einzelne Kioske, Blumenläden oder Apotheken außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist hingegen äußerst unwahrscheinlich, weshalb die Festlegung dieser Sortimente als zentrenrelevant</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
		<p>Die Landesplanung erkennt an, dass es bei der Erstellung gemeindlicher Einzelhandelskonzepte geboten ist, die jeweiligen örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Bei der Liste, die Eingang in den Entwurf der Fortschreibung des LEP 2010 gefunden hat, handelt es sich um eine Liste mit Leitsortimenten. Bei diesen Leitsortimenten hält es die Landesplanung auch unter Berücksichtigung unterschiedlicher örtlicher bzw. gemeindespezifischer Gegebenheiten für gerechtfertigt, diese unabhängig davon, ob sie in den Zentralen Versorgungsbereichen tatsächlich angeboten werden oder nicht, den ortstypischen nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Die Liste kann daher im Rahmen gemeindlicher Einzelhandelskonzepte ergänzt werden. Eine Umdeutung der Leitsortimente in nicht-zentrenrelevante Sortimente ist dagegen nicht möglich.</p> <p>Der Beschluss eines Einzelhandelskonzeptes ist eine autonome Entscheidung der Standortgemeinde.</p>	<p>weder aus städtebaulicher noch aus raumordnerischer Sicht geboten ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die cima empfiehlt, der Anregung aus den folgenden Gründen nicht zu folgen: Bei dem Entwurf zur Fortschreibung des LEP 2010 handelt es sich um ein in Aufstellung befindliches Ziel, also um ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG). Es handelt sich um die erste Entwurfsfassung der Fortschreibung. Wie schon aus den obigen Schilderungen bzgl. der Sortimentsliste hervorgeht, bestehen aus Sicht der cima Zweifel an der Letztabgewogenheit der Festsetzungen. D.h. es ist anzunehmen, dass im Ergebnis der öffentlichen Beteiligung der Entwurf noch einmal überarbeitet und ggf. auch ein weiteres Mal ausgelegt werden wird. Es kann also als relativ unwahrscheinlich gelten, dass die Fortschreibung des LEP in der Fassung des Entwurfs 2018 beschlossen werden wird.</p> <p>Außerdem soll die Regelung, wonach eine „Umdeutung der Leitsortimente in nicht-zentrenrelevante Sortimente“ nicht möglich sein soll, kein Ziel der Raumordnung werden. Die Regelung ist lediglich Teil der Begründung. Nach herrschender Rechtsmeinung ist die Begründung selbst nicht Teil eines Ziels der Raumordnung.</p> <p>Somit entfaltet die Liste der Leitsortimente aus dem LEP-Entwurf 2018 keine Bindungswirkung für die Büchener Sortimentsliste.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Daraus entsteht keine Notwendigkeit zur Anpassung des</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
		<p>Landesplanung und Ortsplanung können weder den Beschluss eines solchen Konzeptes einfordern, noch ist deren Zustimmung zum Inhalt erforderlich. Die Landesplanung kann aber auf bestimmte Aspekte hinweisen, die in einem auf dem Einzelhandelskonzept basierenden Bauleitplanverfahren ggf. zu einer Kollision mit raumordnerischen Erfordernissen führen könnten. Die gesetzliche Vorgabe aus dem BauGB, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB), kann, mit oder ohne Einzelhandelskonzept, nicht ausgehebelt werden.</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere Innenstädte oder Ortskerne, genießen als traditioneller Markt- und Handelsplatz, aber auch als gesellschaftlicher Integrationspunkt einen besonderen Schutz durch das Bau- und das Raumordnungsrecht. Ziel ist es dabei, die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieser Bereiche zu vermeiden.</p> <p>Insoweit würde die Landesplanung bei der Bewertung einer Bauleitplanung der Gemeinde Büchen – auch entgegen der Inhalte eines beschlossenen gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes – sowohl die Warengruppe Unterhaltungselektronik als auch die Sortimente Zeitungen, Zeitschriften, Apothekenwaren sowie Schnittblumen/ Topfblumen den zentrenrelevanten Kernsortimenten zuordnen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, 1. die Zuordnung der o.a. Sortimente in der gemeindlichen</p>	<p>Einzelhandelskonzeptes. Nach Auffassung der cima steht die Entwurfsfassung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Büchen im Einklang mit dem LEP 2010 und auch mit dem überwiegenden Teil der Ziele in Aufstellung des Entwurfs zur Fortschreibung des LEP, jedenfalls soweit absehbar ist, dass die Ziele in Aufstellung in dieser oder nur leicht abgewandelter Form beschlossen werden. Insofern werden zukünftige Bebauungspläne der Gemeinde Büchen nicht nur im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept stehen, sondern voraussichtlich auch mit den letztabgewogenen Zielen des fortgeschriebenen LEP.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Maßgebliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Büchen ist es ebenfalls, wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden bzw. aktiv zu einer positiven Entwicklung dieser Bereiche beizutragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus der Anregung zu 1. ergeben sich keine Änderungen. Die cima hat sich eingehend mit der Büchener Sortimentsliste vor</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
		<p>Sortimentsliste zu überprüfen.</p> <p>Zudem sollte geprüft werden, ob es im Hinblick auf die gemeindespezifischen Gegebenheiten der Gemeinde Büchen städtebauliche Gründe rechtfertigen könnten, ausnahmsweise bestimmte zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zu ermöglichen.</p> <p>Aus <u>landesplanerischer Sicht</u> wäre davon losgelöst</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine angemessene Sortiments- oder Verkaufsflächenerweiterung des in Büchen ansässigen Elektroinstallationsbetriebes mit angeschlossenem Fachhandel im Hinblick darauf, dass es sich um Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb handelt, grundsätzlich auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches möglich.</li> <li>• der Verkauf der Sortimente Zeitungen, Zeitschriften, Apothekenwaren sowie Schnittblumen/Topfblumen entweder als untergeordnetes Randsortiment oder als selbständiges Kernsortiment unterhalb der Großflächigkeit (= 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</li> </ul>	<p>dem Hintergrund des Entwurfs zur Fortschreibung des LEP auseinandergesetzt. Aus den weiter oben aufgeführten Gründen empfiehlt die cima, die Büchener Sortimentsliste so zu belassen, da anderenfalls eine Feinsteuerung im Rahmen der Bauleitplanung nicht mehr im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes möglich wäre.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach Auffassung der cima sollten die Entwicklungsleitlinien eines Einzelhandelskonzeptes stets so gefasst werden, dass sie den größten Teil der Einzelhandelsentwicklungen abdecken. Abweichungen vom Einzelhandelskonzept sollten stets eine Ausnahme sein und nur im begründeten Einzelfall zugelassen werden. Abweichungsmöglichkeiten schon im Einzelhandelskonzept selbst zu eröffnen, würde die Ausnahme zur Regel machen und damit nicht der Idee eines verbindlich formulierten, verlässlichen Einzelhandelskonzeptes entsprechen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Position der Landesplanung stellt lediglich die raumordnerische Sichtweise dar, wonach nur Einzelhandelsgroßprojekte (&gt; 800 m<sup>2</sup> Vkfl.) relevant sind. Für die Gemeinde Büchen ist unter Umständen aber auch die Steuerung von kleinflächigen Einzelhandelsprojekten (bis 800 m<sup>2</sup> Vkfl.) relevant. Hierfür ist das Einzelhandelskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die einzige städtebaurechtliche Grundlage.</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
		<p>grundsätzlich auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches möglich.</p> <p>2. nur eine abschließende Liste der nahversorgungs-/zentrenrelevanten Leitsortimente zu erstellen und in das Konzept zu übernehmen. Für den Fall, dass zusätzlich auch noch eine Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente in das Konzept übernommen wird, könnte das Problem auftreten, dass unklar ist, wie Sortimente einzuordnen sind, die nicht Bestandteil der Listen sind. Die entsprechende Übernahme der Listen in eine Bauleitplanung könnte dann, auch im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung (Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 18.5.2010, Az.: 10 D92/08.NE) zur Unbestimmtheit dieser Planung führen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nur eine abschließende Liste der nahversorgungs-/zentrenrelevanten Leitsortimente zu erstellen hält die cima jedoch nicht für ratsam, da somit für Leser ohne Fachkenntnisse nicht ersichtlich wäre, welche Sortimente es noch gibt, die nicht von der Liste erfasst sind.</p> <p>Die Auflistung auch der nicht-zentrenrelevanten Sortimente dient also der Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit des Einzelhandelskonzeptes. Im Übrigen beruhen die einzelnen Sortimentsbezeichnungen auf jahrelangen gutachterlichen Erfahrungen und haben sich bereits in zahlreichen Einzelhandelskonzepten bewährt. Die Sortimentsbezeichnungen umfassen alle Sortimente, die es „in der sozialen und ökonomischen Realität“ (OVG NRW, Urteil vom 18.05.2010 –10 D92/08.NE, Rn. 88) gibt.</p> <p>Die Bedenken der Landesplanung werden aufgegriffen, indem die Büchner Sortimentsliste dahingehend konkretisiert wird, dass jeder Sortimentsgruppe ihre WZ-Nummer zugewiesen wird. Aus der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (WZ-Klassifikation) des Statistischen Bundesamtes lässt sich im Zweifel zuordnen, welches Produkt welchem Sortiment in der Büchener Liste zuzuordnen ist. Da die Büchener Liste alle WZ-Nummern beinhaltet, die sich auf Einzelhandel in Verkaufsräumen beziehen, also alle in der sozialen und ökonomischen Realität üblichen Sortimente abbildet, ist die Liste damit hinreichend bestimmt.</p>
2	Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und	<p><u>Fachdienst Denkmalschutz</u></p> <p>Die Ortslage von Pötrau stellt sich als von Büchen unabhängiges, dörflich geprägtes Siedlungsgebiet mit</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Einzelhandelskonzept setzt sich allgemein, d.h.</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
	Verkehrsinfrastruktur; 29.04.2019	<p>zahlreichen historischen Gebäuden – teilweise als Kulturdenkmale vorgesehen – sowie einer kleinen Kirche (gem. § 8 Denkmalschutzgesetz geschütztes Kulturdenkmal) dar. Ein „Nahversorgungsmarkt“ in der vorgeschlagenen Größenordnung könnte wohl nur im Bereich der beabsichtigten Neubauf Flächen untergebracht werden. Aber auch wenn der Markt außerhalb der gewachsenen Ortslage vorgesehen wird, müssen Maßnahmen getroffen werden, damit er sich nicht nachteilig auf die dörflichen Strukturen und die damit verbundenen Qualitäten auswirkt. Diese Maßnahmen dürfen sich nicht nur auf die bauliche Anlagen beschränken sondern müssen auch die Gestaltung der Freiräume betreffen.</p> <p><u>Landschaftsplanung und Naturschutz</u></p> <p>In den Unterlagen wird ausgeführt, dass sich die weitere Siedlungsentwicklung Büchens zukünftig schwerpunktmäßig im westlichen Gemeindegebiet, im Bereich des Ortsteils Pötrau vollziehen wird. Dieser Bereich wird in dem Zusammenhang als potenzieller Standort für einen neuen Nahversorger gesehen.</p> <p>Im Bereich Pötrau bestehen nach Punkt 5.2 des vorliegenden Konzeptes auf Grund des zu erwartenden Anstiegs der Bevölkerungszahlen bereits konkrete Ansätze für eine Neuansiedlung.</p> <p>Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen (24.10.2016) stellt umfangreichere Flächen am westlichen Ortsrand, südlich der Pötrauer Straße, als langfristiges Flächenpotenzial für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde dar.</p> <p>Es wird erneut darauf hingewiesen, dass mit dem Ortsentwicklungskonzept die Eignung der dort benannten</p>	<p>vorhabenunabhängig, mit der Nahversorgungssituation in Büchen und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit neuer Nahversorgungsstandorte auseinander. Belange des Denkmalschutzes wurden dabei nicht berücksichtigt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen die Belange des Denkmalschutzes angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
		<p>Flächenpotenziale für die Siedlungsentwicklung nicht abschließend feststeht, hierzu wären vertiefende Untersuchungen erforderlich gewesen. Es kann sich insofern lediglich um Flächen handeln, die als Planungsalternativen im Rahmen konkreter Bauleitplanung herangezogen werden. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sind für die von der Gemeinde dargestellten Flächenpotenziale für die Siedlungsentwicklung im Raum westlich von Pötrau, auf Grund der Lage und des Umfangs der Flächen, Planungsvarianten zu prüfen und Lösungen für eine ökologisch und landschaftlich insgesamt verträgliche Entwicklung zu erarbeiten</p> <p><u>Städtebau und Planungsrecht</u></p> <p>Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Bereiche Pötrau und Steinautal sowie Berliner Straße / Bahnhofstraße / Büchen-Dorf nicht ausreichend versorgt sind und hier die Ansiedlung von Lebensmittelnahversorgern wünschenswert wäre. Für den Bereich Berliner Straße / Bahnhofstraße / Büchen-Dorf wird dies jedoch als unrealistisch eingeschätzt. Für den Bereich Pötrau und Steinautal werden dagegen konkrete Ansätze für die Neuansiedlung von Lebensmittelgeschäften gesehen. Dies ist aus hiesiger Sicht verwunderlich. Die Entscheidung, einen Teil der wohnbaulichen Entwicklung Büchens im Bereich Pötrau zu realisieren, war damit begründet worden, dass der Bereich Pötrau gut mit Büchens Zentrum verbunden ist und zentrale Funktionen von dem neuen Wohnstandort aus gut erreicht werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erreichbarkeit von Büchens Zentrum ist auch im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ein wichtiger Faktor. Denn den Schwerpunkt der Daseinsvorsorge sollen auch weiterhin die beiden zentralen Versorgungsbereiche (ZVB Möllner Straße und ZVB Lauenburger Straße) wahrnehmen. Sie verfügen über ein vielfältiges Angebot mit Einkaufsmöglichkeiten des periodischen und aperiodischen Bedarfs, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen/ sozialen/ kulturellen Einrichtungen und so weiter.</p> <p>In Pötrau soll hingehen nur eine wohnortnahe Versorgung für den täglichen Bedarf zulässig sein, also nur Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und nur in einem Umfang, der einer wohnortnahen Versorgung angemessen ist (Gebietsversorgungscharakter). Eine möglichst flächendeckende fußläufig erreichbare Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist wünschenswert, um bspw. mobilitätseingeschränkten Personen eine wohnortnahe</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
		<p>Die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel ist aus hiesiger Sicht zunächst nicht unproblematisch. Im Rahmen zur Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes hatte der Kreis in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass mit dem Ortsentwicklungskonzept und den darin genannten Entwicklungsflächen, die Eignung der Flächen nicht abschließend feststeht. Hierzu wären sehr viel genauere Aussagen erforderlich gewesen, die auch Auskunft über die naturräumlichen und ökologischen Rahmenbedingungen der jeweiligen Flächen gegeben hätten. Insofern handelt es sich bei den für eine Entwicklung in Aussicht genommenen Flächen im Bereich Pötrau lediglich um Flächen, die als Planungsalternativen im Rahmen konkreter Bauleitplanung herangezogen werden können. Die Flächen in Pötrau sind zunächst detailliert auf ihre Eignung zu überprüfen und im Rahmen einer Prüfung alternativer Standorte bei der Bildung von „Entwicklungsprioritäten“ einzubeziehen. Ob und wie groß der wohnbauliche Entwicklungsspielraum in Pötrau ist, wird sich also erst in Zukunft zeigen. Ob sich demnach die Annahme eines starken Bevölkerungszuwachses an diesem Standort in der Weise bewahrheitet, dass Lebensmitteleinzelhandel gewinnbringend betrieben werden kann, bleibt abzuwarten.</p> <p>In den Hinweisen zur Bauleitplanung werden die Möglichkeiten einer „Sammeländerung“ und eines „strategischen B-Planes“ benannt. Auch wird davon ausgegangen, dass die räumlichen und inhaltlichen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes als „nachrichtliche Übernahme“</p>	<p>Grundversorgung zu ermöglichen und um Pkw-Verkehre zu reduzieren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung der Entwicklungsflächen in Pötrau hinsichtlich ihrer Eignung zur wohnbaulichen Entwicklung ist nicht Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes.</p> <p>Bei der überschlägigen Abschätzung der Bevölkerungszahlen im fußläufigen Einzugsbereich wurden im Einzelhandelskonzept nur die Baugebiete herangezogen, für die eine Entwicklung bereits hinreichend konkret ist. Für Pötrau sind das die Bereiche „Großer Sandkamp“ (B-Plan 55, Areal wird bereits bebaut) sowie „Südlich Pötrauer Straße“ (B-Plan 58, Frühzeitige Beteiligung hat stattgefunden vom 23.04.2019 bis 10.05.2019). Die weiteren im Ortsentwicklungskonzept 2016 dargestellten langfristigen Flächenpotenziale (Flächen Nr. 3 u. 4) wurden bei der Potenzialermittlung nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen eines (vorhabenbezogenen) Verträglichkeitsgutachtens für möglichen Nahversorgungseinzelhandel in Pötrau wird sich erneut mit dem Nachfragepotenzial im fußläufigen Einzugsbereich auseinanderzusetzen sein. In diesem Rahmen können daher auch veränderte Voraussetzungen bei der Bevölkerungsprognose berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Formulierung „nachrichtliche Übernahme“ ist missverständlich bzw. unzutreffend. Daher wird die Formulierung geändert in: „z.B. im Rahmen einer Neuaufstellung, Änderung oder Ergänzung des F-Planes“.</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
		<p>in den F-Plan übernommen werden können. Da es sich bei einem Einzelhandelskonzept um ein informelles Planungsinstrument handelt, ist eine nachrichtliche Übernahme der Inhalte des Einzelhandelskonzeptes aus hiesiger Sicht nicht möglich.</p> <p>Das Instrument der Sammeländerung ist in der auf Seite 60 des Einzelhandelskonzeptes dargelegten Weise nach hiesigem Rechtsverständnis nicht möglich. Die als Beispiel angeführte Abbildung 46 zeigt lediglich einen Beschluss, dass für mehrere B-Pläne Änderungsverfahren eingeleitet werden sollen. Eine Pauschale Änderung der B-Pläne kann damit aber nicht verbunden werden. Zwar kann gemeinsam bekanntgemacht werden, dass verschiedene Pläne geändert werden sollen. Auch können die Verfahren parallel durchgeführt werden. Letztendlich ist aber für jeden Bauleitplan ein eigenes Verfahren mit eigenen Planunterlagen erforderlich.</p> <p>Auch der Begriff „strategischer B-Plan“ ist mindestens ungewöhnlich. Als strategischer Bauleitplan wird normalerweise der Flächennutzungsplan bezeichnet, weil die Gemeinden in ihm ihre Planungs- und Entwicklungsziele strategisch darlegen. Die Abbildung 47 zeigt einen Bebauungsplan dessen Planungsziel die strategische Steuerung des Einzelhandels ist. Der Begriff „strategischer B-Plan“ erklärt sich durch das Planungsrecht nur im übertragenen Sinne. Die im Einzelhandelskonzept enthaltenen Informationen geben keinen Aufschluss über den jeweils konkreten Verfahrensablauf. Bei strategischen B-Plänen ist beispielsweise die Frage zum Umgang mit bereits vorhandenen oder später folgenden B-Plänen (die nicht nur</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entgegen der Rechtsauffassung des Kreises Herzogtum Lauenburg sind Sammeländerungsverfahren eine gebräuchliche – wenn auch nicht die häufigste – Methode, um mehrere Bebauungspläne parallel und mit gemeinsamen Planunterlagen an ein Einzelhandelskonzept anzupassen. Gerade durch die gemeinsamen Planunterlagen entsteht, zusammen mit dem gemeinsamen Beschluss und der gemeinsamen Bekanntmachung, der kostenmäßige und zeitliche Vorteil gegenüber mehreren eigenen Verfahren. Die Gemeinde Büchen beabsichtigt nicht, ein Sammeländerungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Um eine Verwechslung der Begriffe „strategischer Bebauungsplan“ und „strategischer Bauleitplan“ zu vermeiden, wird die Formulierung im Einzelhandelskonzept in „Bebauungsplan zur strategischen Steuerung des Einzelhandels“ geändert. Zudem erfolgt eine Konkretisierung durch Ergänzung folgender Sätze: „Ein solcher B-Plan kann auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB (Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) aufgestellt werden. Mit ihm kann der unbeplante Innenbereich („§ 34er-Gebiete“) überplant werden und gleichzeitig können rechtsverbindliche Bebauungspläne auf Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO geändert werden, um sie an die Strategie zur</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
		<p>die strategische Steuerung von Einzelhandel zum Ziel haben) nicht hinreichend erläutert.</p> <p>Wenn sich die Notwendigkeit ergibt, dass die konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes in verbindliches Planungsrecht überführt werden müssen, empfehle ich der Gemeinde auf die üblichen, im Baugesetzbuch verankerten Planungsinstrumente zurückzugreifen.</p>	<p>Steuerung des Einzelhandels anzupassen.“ Umfassende konkrete Beschreibungen des Verfahrensablaufes können im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nicht abgebildet werden, da aufgrund der Komplexität des Planungsrechts das Kapitel „Hinweise für die Bauleitplanung“ dann nicht mehr in einem ausgewogenen Verhältnis zum eigentlichen Einzelhandelskonzept stünde.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	Handelsverband Nord e.V.; 14.03.2019	<p>Zunächst einmal begrüßen wir es außerordentlich, dass sich die Gemeinde dazu entschlossen hat, sich der Herausforderung „Schaffung einer verbindlichen Planungsgrundlage“ zu stellen. Einzelhandelskonzepte - verbindlich beschlossen - sind ein wichtiges kommunales Instrument zur aktiven und nachhaltigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.</p> <p><u>Etablierung eines neuen Nahversorgungsstandorts in Pötrau</u> Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes sieht für den Ortsteil Pötrau einen potentiellen Nahversorgungsstandort vor, welcher perspektivisch für 1700 Personen eine fußläufige Nahversorgung abdecken soll. Wie das Konzept deutlich macht, verfügt der Einzelhandelsstandort Büchen bereits insgesamt über eine sehr gute Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich. So stehen im ZVB Möllner Straße die drei Lebensmittelmärkte</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem vom Handelsverband angeführten Einzugsgebiet von etwa 5.000 Einwohnern, das für die Rentabilität eines Lebensmittel-Discountmarktes benötigt werde, ist zu beachten, dass ein einzelner Lebensmittelmarkt niemals die gesamte Lebensmittel-Kaufkraft im Einzugsgebiet binden kann. 5.000 Personen haben eine Lebensmittel-Kaufkraft von rd. 10,5 bis 11,0 Mio. €. Das entspricht rein rechnerisch dem Lebensmittel-Umsatz (ohne Randsortimente) von zwei</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
		<p>Aldi, Lidl und Edeka sowie im ZVB Lauenburger Straße der Lebensmitteldiscounter Penny zur Verfügung. Zieht man in Betracht, dass ein Lebensmittel-Discountmarkt für seine Rentabilität ein Einzugsgebiet von etwa 5.000 Einwohnern benötigt (Vollsortimenter etwas mehr), wird schnell deutlich, dass in Büchen mit einer Nachfragebasis aus insgesamt 11.854 Einwohnern, kaum weiteres Potential für einen neuen großflächigen Nahversorger besteht. Auch die Gutachter der Cima weisen im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes (vgl. S. 46) eigentlich recht deutlich darauf hin, dass eine Neuansiedlung jedes weiteren Lebensmittelmarktes kaum noch zu einer quantitativen Verbesserung der Versorgungssituation führen würde und darüber hinaus auch kaum noch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung bewirken kann. Jede weitere Ansiedlung würde vor allem zu einer Umverteilung von Umsätzen innerhalb des Büchener Lebensmitteleinzelhandels führen. Stellt man das potentielle Nachfragevolumen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (26,4 Mio. €) dem aktuellen Umsatz dieser Warengruppe in Büchen gegenüber (24,1 Mio. €) untermauert das diese These. Für einen neuen Markt blieben in dieser Warengruppe lediglich 2,3 Mio. € potentiell Umsatzvolumen übrig. Bei allem Verständnis für die Etablierung einer fußläufigen Nahversorgung im Ortsteil Pötrau, befürchten wir, dass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (&gt;800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) negative Auswirkungen, insbesondere auf den zukünftigen ZVB Lauenburger Straße und dessen Lebensmittelmarkt, nach sich ziehen könnte.</p>	<p>durchschnittlichen Lebensmitteldiscountern. Letztlich hängt die Bindungsfähigkeit (Welchen Anteil der gesamten Kaufkraft kann ein einzelner Lebensmittelmarkt binden?) davon ab, wie die Wettbewerbssituation des jeweiligen Ortes ist.</p> <p>Tatsache ist, dass ein weiterer Lebensmittelmarkt in Büchen – wie im Einzelhandelskonzept dargelegt und vom Handelsverband richtig zitiert – kaum die Kaufkraftabflüsse in Richtung Mölln, Schwarzenbek usw. reduzieren würde. D.h., auch weiterhin würde die Büchener Bevölkerung einen Teil ihrer Lebensmitteleinkäufe außerhalb des Gemeindegebietes erledigen. Der Großteil des Umsatzes eines neuen Lebensmittelmarktes in Büchen würde durch Umsatzumverteilung von den übrigen in Büchen ansässigen Lebensmittelmärkten generiert werden.</p> <p>Das Städtebaurecht kennt keinen Konkurrenzschutz. Das bedeutet, der einzelne Lebensmittelmarkt wird durch das Baurecht nicht vor Konkurrenz durch einen weiteren Lebensmittelmarkt geschützt. Geschützt ist im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und des § 34 Abs. 3 BauGB die (Nah-) Versorgung der Bevölkerung und die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche. Die Ermittlung, ob ein konkretes Vorhaben wesentliche negative Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich oder auf die Nahversorgungsstrukturen hätte, ist nicht Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes, sondern muss in einer (vorhabenbezogenen) Auswirkungsanalyse ermittelt werden. Das Einzelhandelskonzept setzt dafür den notwendigen Rahmen, indem es Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten an enge Voraussetzungen knüpft, nämlich unter anderem den</p>

lfd. Nr.	Name / Firma; Datum	Anregung / Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima
		<p><u>Sortimentsliste</u>  Hinsichtlich der Sortimentsliste möchten wir darauf hinweisen, dass sich der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein derzeit in der Fortschreibung befindet. Der aktuell vorliegende Entwurf der Landesplanung, welcher sich noch bis einschließlich 31.05.2019 im ersten öffentlichen Beteiligungsverfahren befindet, sieht auch Anpassungen im Bereich Einzelhandel vor. Nach unseren Informationen gibt der Entwurf des neuen LEP eine klare Zuordnung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten vor (vgl. Kapitel 3.10. Abs. 6 und Anlage 4 Entwurf LEP). Diese Zuordnung der Sortimente ist im Entwurf als Ziel der Raumordnung definiert und stellt somit eine verbindliche Vorgabe dar. Die Ziele der Raumordnung sind keiner Abwägung mehr zugänglich und daher von den öffentlichen Stellen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. (vgl. Entwurf LEP S. 8)  Sollte der aktuelle Entwurf des Landesentwicklungsplanes so beschlossen werden, wäre eine Anpassung der Sortimentsliste unserer Auffassung nach zwingend.</p>	<p>Nachweis der Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter durch ein vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die cima hat sich intensiv mit dem Kapitel 3.10. Abs. 6 des Entwurfs 2018 zur Fortschreibung des LEP auseinandergesetzt und ist dabei zu der Einschätzung gekommen, dass der Abs. 6 des Kapitels 3.10 in dieser Form voraussichtlich nicht als Ziel der Raumordnung beschlossen werden wird und falls doch, erhebliche Zweifel am Zielcharakter der Norm bestehen würden. Denn Ziele der Raumordnung müssen abschließend abgewogen sein (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG), was auf den Entwurf 2018 jedenfalls nicht zutreffen dürfte. Denn nach Auffassung der cima greift die Norm auf ungeeignete Weise in die kommunale Planungshoheit ein. Ein Einzelhandelskonzept mit ortsspezifischer Sortimentsliste ist die einzige Möglichkeit, um auf Grundlage des Städtebaurechts eine strategische Feinsteuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Gemeindegebiet vorzunehmen. Durch die Vorgabe einer verbindlichen Sortimentsliste, in der etwa Arzneimittel, Zeitungen/Zeitschriften und Schnittblumen zwingend zentrenrelevant sein müssen, wird der Gemeinde diese Steuerungsmöglichkeit genommen, ohne dass dies aus raumordnerischen Gründen gerechtfertigt wäre.</p>
4	Handelsverband Nord e.V.; 21.03.2019	Unsere Bedenken haben wir Ihnen mit unserem Schreiben vom 14. März 2019 mitgeteilt, auf das wir an dieser Stelle gern noch einmal verweisen. Weitere Anregungen tragen wir nicht vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Stadt Schwarzenbek; 29.03.2019	Seitens der Stadt Schwarzenbek bestehen keine Bedenken, auch Anregungen habe ich nicht vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<i>lfd. Nr.</i>	<i>Name / Firma; Datum</i>	<i>Anregung / Stellungnahme</i>	<i>Abwägung / inhaltliche Bearbeitung cima</i>
6	Gemeinde Müssen; 24.04.2019	<i>Mündliche Mitteilung:</i> Die Gemeinde Müssen hat keine Einwände und befürwortet das Konzept.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	Gemeinde Wangelau (vertreten durch Amt Lüttau);	Die Gemeinde Wangelau trägt im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes keine Anregungen vor. Eine Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Bauleitplanung abgegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.