

# **Stadt Ratzeburg**

## **Kreis Herzogtum Lauenburg**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13**

für das Grundstück 'Zittschower Weg 1 - 3' - Penny-Markt -  
südlich 'Schweriner Straße', östlich 'Zittschower Weg'

---

#### **- Abwägungsprotokoll -**

über die Stellungnahmen und Anregungen  
im Rahmen der Beteiligungen gemäß  
§ 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN	ABWÄGUNG UND BESCHLUSS
-------------------------------	------------------------

<p><b>Auf Grund des Beteiligungsverfahrens haben folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden schriftlich mitgeteilt, dass von ihrer Seite zu der Planung keine Anregungen vorzutragen sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deutsche Telekom Technik GmbH</li> <li>- Nachbargemeinde des Amtes Lauenburgische Seen</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LLUR - Landwirtschaft und ländliche Entwicklung -</li> <li>- Vereinigte Stadtwerke GmbH</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesplanungsbehörde</li> <li>- Kreis Herzogtum Lauenburg</li> <li>- Archäologisches Landesamt</li> <li>- Schleswig-Holstein Netz AG - Netzcenter Schwarzenbek -</li> <li>- LBV S-H, Niederlassung Lübeck</li> <li>- LLUR -Technischer Umweltschutz -</li> <li>- Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH)</li> <li>- IHK zu Lübeck</li> <li>- Handwerkskammer Lübeck</li> </ul>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben worden (ab Seite 15).</b></p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Landesplanungsbehörde**

(Stellungnahme vom 08.06.2017)

Die Stadt Ratzeburg plant im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, für das Grundstück „Zittschower Weg 13 - Penny-Markt - südlich Schweriner Straße, östlich Zittschower Weg“ den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt Penny von derzeit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) auf bis zu 1.000 m<sup>2</sup> VK zu erweitern. Mit dem Ziel, den Standort langfristig zu sichern, soll die Kundenfreundlichkeit des Marktes verbessert werden, ohne das Warensortiment nennenswert zu erweitern. Dazu soll im Rahmen der o. a. Bauleitplanung ein sonstiges Sondergebiet „Discounter“ für einen Lebensmittel-Discounter mit bis zu 1.000 m<sup>2</sup> VK inkl. 20% der Verkaufsfläche für das branchenübliche Begleitsortiment sowie eine Stellplatzanlage einschließlich Elektrotankstellen festgesetzt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg, der das Plangebiet derzeit als gewerbliche Baufläche darstellt, soll im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 angepasst werden.

Der Planbereich liegt in verkehrsgünstiger Lage an der B 208 am östlichen Stadtrand von Ratzeburg in guter Zuordnung zu den Wohngebieten des östlichen Stadtgebietes.

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

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) 1 (Reg.-Plan 1).

Das Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Ratzeburg ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen in der geplanten Größenordnung geeignet.

Der Sachverhalt ist zutreffend zusammengefasst.

Der Sachverhalt kann bestätigt werden.

Der Hinweis auf die übergeordneten Planungsvorgaben wird zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Planbereich in guter Zuordnung zu den östlichen Wohngebieten der Stadt Ratzeburg entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.

Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Ratzeburg und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Kreis Herzogtum Lauenburg**

(Stellungnahme vom 29.06.2017)

Mit Bericht vom 24. Mai 2017 übersandten Sie mir im Auftrag der Stadt Ratzeburg den Entwurf zu o. a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.

Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:

Fachdienst Abfall, Altlasten und Bodenschutz  
(Frau Richter, Tel. 528)

Das betroffene Grundstück ist ein ehemaliger Gewerbestandort. Bei der Bebauung mit dem vorhandenen Discounter wurde eine Abdichtung der betroffenen Bereiche mittels einer Folie zur Verhinderung von Auswaschungen ausgeführt.

Gegen den jetzt vorgelegten B-Plan zur Erweiterung des Discounters bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.

Allerdings ist durch entsprechende Maßnahmen bei der Bauausführung (z. B. Pfahlbau und Abdichtung) die Auswaschung von Schadstoffen weiterhin zu verhindern. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises daher frühzeitig einzubinden und die Unterlagen der Bauausführung dem Fachdienst Abfall und Bodenschutz zur Stellungnahme zu übersenden.

Fachdienst Naturschutz (Frau Penning, Tel. 326)

1. Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Ratzeburg kennzeichnet das Umfeld des Geltungsbereichs wie folgt: Der Bereich der Kreuzung Schweriner Straße, Zittschower Weg, Hasselholt soll durch eine Straßenraumgestaltung aufgewertet werden, entlang des Zittschower Wegs wird die Anpflanzung von Leitgrün für erforderlich gehalten. Diese Planungsziele sind möglichst zu berücksichtigen.

Auf die Darstellungen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans, der am Zittschower Weg die Herstellung einer

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der weiteren Objektplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um Prüfung ist dahingehend nachgekommen worden, dass fünf vorhandene Bäume, davon drei mit direkter Zuordnung zum Zittschower Weg, mit Erhaltungsgebot festgesetzt worden sind. Vier weitere standortheimische Bäume sind innerhalb des Plangebietes neu anzupflanzen. Eine Platzierung dieser neu anzupflanzenden Bäume begleitend zum Zittschower Weg als Leitgrün ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse allerdings nicht umsetzbar, da sich dort eine Stellplatzreihe und das Verkaufsgebäude befinden und

Grünfläche vorsieht, verweise ich außerdem.

Um eine wirksame Gestaltung und Gliederung des Plangebiets zu erreichen, sollte die Anpflanzung von weiteren standortheimischen Einzelbäumen im Geltungsbereich, im Bereich der Flächen für Stellplätze, insbesondere auch entlang des Zittschower Wegs intensiv geprüft und im Bebauungsplan (ggf. textlich) festgesetzt werden.

2. Der Vollständigkeit halber weise ich darauf hin, dass die Stadt Ratzeburg innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“ liegt (Punkt 3.2 der Begründung).

3. Die im Geltungsbereich und in den angrenzenden Flächen, die von der Planung betroffen sind, vorhandenen Einzelbäume sind als Planungsgrundlage mit Angabe von Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser aufzunehmen.

Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind die im Baubereich vorhandenen Bäume (im Geltungsbereich zu erhaltende Bäume sowie gegebenenfalls Gehölze auf angrenzenden Grundstücken, an der Schweriner Straße sowie auf dem Flurstück 507 im Osten des Sondergebietes) vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend fachgerecht zu sichern.

#### Städtebau und Planungsrecht:

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (rot gestrichelt) befinden sich weitere Flächen, die mit einer blauen Strichellinie umfasst sind. Die Erläuterung dieses Planzeichens fehlt in der Legende.

somit ein ausreichender Raum für die Entwicklung der Bäume nicht zur Verfügung steht.

Der Hinweis wird beachtet, die Begründung unter Ziffer 3.2.3 entsprechend ergänzt.

Es handelt sich um zwei Ahorne mit 0,1 m / 4 m Stammdurchmesser (StD) / Kronendurchmesser (KrD), eine Birke mit 0,1 m / 4 m StD/KrD, eine weitere Birke mit 0,15 m / 5 m StD/KrD und eine Akazie mit 0,30 m / 12 m StD/KrD. Die Planzeichnung gibt den jeweiligen Kronendurchmesser wider.

Der Hinweis auf die DIN 18920 wird zur Kenntnis genommen. Die dortigen Bestimmungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten.

Bei den mit blauen Strichel-Linien umgrenzten Flächen handelt es sich um die vorhandenen und zukünftigen Stellplatzreihen, die als 'Darstellungen ohne Normcharakter' in die Legende aufgenommen werden.

Die Abbildung der derzeitigen Darstellung im F-Plan (s. Begründung, Seite 6) berücksichtigt nicht die 15. Änderung des F-Plans, die für den Bereich am Zittschower Weg eine Grünfläche darstellt.

Punkt 4.3 der Begründung („Schallimmissionen“) nimmt Bezug auf ein Gutachten aus dem Jahr 2011 und führt aus, dass die Schallprognose im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu aktualisieren sei. Den Unterlagen beigefügt ist jedoch eine schalltechnische Untersuchung vom 26.04.2017, die sich konkret auf die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 bezieht. Ich bitte um Klarstellung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die derzeitige Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan entsprechend korrigiert.

Der Bitte wird entsprochen. Da die aktualisierte Fassung der Schallprognose zum Zeitpunkt des Versendens der Beteiligungsunterlagen bereits fertiggestellt war, ist diese aktuelle, und nicht die Fassung aus dem Jahr 2011, mit versandt worden. In der Begründung wird klargestellt, dass eine aktuelle Fassung des Lärmgutachtens vorliegt.

**Archäologisches Landesamt**

(Stellungnahme vom 26.05.2017)

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen auf § 15 DSchG: 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.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen von Erdarbeiten zu beachten. Auf dem Bebauungsplan befindet sich unter den textlichen Festsetzungen - ebenso wie in der Begründung - ein entsprechender Hinweis.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Von dem Angebot wird bei Bedarf Gebrauch gemacht.



**Schleswig-Holstein Netz AG - Netzcenter  
Schwarzenbek -**

(Stellungnahme vom 29.05.2017)

Vielen Dank für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Maßnahme unser Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten". Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com). Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: [leitungsauskunft@sh-netz.com](mailto:leitungsauskunft@sh-netz.com)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

**LBV S-H, Niederlassung Lübeck**

(Stellungnahme vom 30.05.2017)

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Ratzeburg bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1.

Die in dem beigefügten Bebauungsplanentwurf in rot dargestellte Ortsdurchfahrtsgrenze ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Der Anregung wird entsprochen. Die OD-Grenze wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

2.

Gemäß § 9 (6) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206) stehen Anlagen der Außenwerbung (u. a. Werbepylone) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten des § 9 (1) FStrG gleich und bedürfen einer gesonderten Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

3.

Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des FStrG ist unter Berücksichtigung der Belange der Bundesstraße 208 möglich. Hierzu sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck, die konkreten Planunterlagen für die vorgesehenen Werbeanlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass der Abstand der Werbepylone vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 208 mindestens der Pylonhöhe zu entsprechen hat.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Soweit eine Anlage der Außenwerbung innerhalb der Anbauverbotszone der B 208 errichtet werden soll, werden die konkreten Planunterlagen dem LBV S-H zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

4.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Bundesstraße 208 nicht angelegt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlegung direkter Zufahrten oder Zugänge von der B 208 ist nicht beabsichtigt

5.

Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 208 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.

Die anliegende Ausfertigung des Planentwurfes gebe ich mit meinem Sichtvermerk versehen zurück.

Die Annahme ist zutreffend.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die mit dem Sichtvermerk versehene Ausfertigung wurde zum Vorgang genommen.

**LLUR -Technischer Umweltschutz-**  
(Stellungnahme vom 02.06.2017)

Zu den mir vorgelegten o. g. Planungsunterlagen habe ich aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken.

Bei der Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass bei der Ausführungsplanung die Lärminderungsmaßnahmen, wie im Abschnitt 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 beschrieben, sowie der Ausschluss von Nachtanlieferungen berücksichtigt werden. Die eingehende Prüfung immissionsschutzrechtlicher Belange erfolgt im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren.

Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen habe ich zur Kenntnis genommen.

Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in der eingeholten 'Schalltechnischen Untersuchung' vom 26. April 2017 gegebenen Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens werden im Genehmigungsverfahren beachtet.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Planänderungen oder Ergänzungen haben sich aufgrund des Beteiligungsverfahrens nicht ergeben, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 als Satzung beschlossen werden kann.

**Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH)**

(Stellungnahme vom 16.06.2017)

Vielen Dank für die Zusendung der o. g. Unterlagen. Bitte ergänzen Sie unter Position 4.5 „Entsorgung“ die folgenden Angaben:

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Behälter, die im Rahmen der „Straßenrandentsorgung“ abgeholt werden können, sind am Abfuhrtag entweder an der B 208 oder am Zittschower Weg zur Abholung bereit zu stellen. Eine Abholung dieser Behälter auf dem Privatgrundstück erfolgt grundsätzlich nicht. Die Abholung großer Behälter, d. h. > als 1,1 m<sup>3</sup>, kann auf dem Grundstück nach Abstimmung erfolgen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Da sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 keine Änderungen zur Entsorgungssituation ergeben, wird - anders als wenn es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine neue Bebauung handeln würde - auf eine ausdrückliche Darlegung in der Begründung verzichtet. Der Stadt Ratzeburg als Plangeberin und der Firma Penny als Nutzerin des Discount-Marktes sind die rechtlichen Zusammenhänge in Bezug auf die Abfallentsorgung bekannt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

**IHK zu Lübeck**

(Stellungnahme vom 26.06.2017)

Die Planunterlagen haben wir geprüft. Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.

Ein Hinweis in eigener Sache:

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns die Planunterlagen künftig ausschließlich in digitaler Form zur Verfügung stellen könnten. Sofern Sie keine Beteiligungsplattform wie z. B. BOB-SH nutzen, senden Sie die Planunterlagen bitte an unser zentrales E-Mail-Postfach:  
bauleitplanung@ihk-luebeck.de.  
Vielen Dank!

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dem Wunsch wird bei zukünftigen Beteiligungsverfahren nachgekommen.

**Handwerkskammer Lübeck**

(Stellungnahme vom 27.06.2017)

Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht ersichtlich, dass Handwerksbetriebe durch die Planung beeinträchtigt werden.

**Privat 1**

(Stellungnahme vom 06.06.2017)

Wir verwalten die o. g. Eigentumsanlage im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Diese Anlage steht dem Penny-Markt direkt gegenüber.

In der letzten Versammlung baten mich die Eigentümer, die nachstehenden Bedenken zur Erweiterung des Penny-Marktes darzustellen:

Licht

Zur Zeit fühlen sich einige Bewohner des Hauses Zittschower Weg 8 durch die Deckenbeleuchtung, auf die man durch die großen Fenster zwangsläufig sieht, gestört. Es handelt sich hierbei um lange, sehr hell strahlende Leuchtstoffröhren. Dieses Licht brennt bis in die späten Abendstunden hinein, da der Penny-Markt bis 22.00 Uhr geöffnet hat. Nach unserem Kenntnisstand versucht ein Eigentümer, privatrechtlich dagegen vorzugehen. Die Erweiterung des Gebäudes würde diese Beeinträchtigung weiter zum Haus Zittschower Weg 6 hinziehen. Hier würde ein vernünftiges Rollo- oder Lamellensystem vielleicht schon für Abhilfe sorgen.

Lärm

Zum einen werden die Eigentümer durch die Kunden der PKW bei der An- und Abfahrt sowie durch klappende Türen und Kofferraumklappen beeinträchtigt. Zum anderen klagen die Hausbewohner über den Lärm, der vom Zurückstellen der Einkaufswagen herrührt. Da dieser Bereich überdacht ist, entwickelt sich der Schall anders - das Geklapper der Einkaufswagen hört man ebenfalls bis spät in die Nacht, wegen der Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr. Die Erweiterung des Gebäudes würde diese Beeinträchtigung weiter zum Haus Zittschower Weg 6 hinziehen. Hier könnte ein Anbau in L-Form oder eine kleine Lärmschutzwand für Abhilfe sorgen.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie war Gegenstand einer Rücksprache mit der Penny-Markt GmbH. Danach ist vorgesehen, im Zuge des Erweiterungsvorhabens von Penny die hell strahlenden Leuchtstoffröhren im gesamten Markt zu ersetzen durch eine LED-Beleuchtung, die mit deutlich weniger Lichtstreuung gezielt senkrecht strahlen wird. Die störende horizontale Strahlung wird dadurch zukünftig vermieden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auch dieser Punkt war Gegenstand einer Rücksprache mit der Penny-Markt GmbH. Danach kommt eine Verkürzung der Öffnungszeit aus unternehmerischen Gründen nicht in Betracht. Den Bedenken soll aber dadurch entsprochen werden, dass im Zuge der Erweiterung des Marktes die bisher genutzten Einkaufswagen ersetzt werden durch lärmarme Einkaufswagen, so dass das metallische Klappern beim Zurückstellen in die Box zukünftig nicht mehr stattfinden wird.



**STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN****ABWÄGUNG UND BESCHLUSS**

Wir bitten Sie, die Bedenken der Hauseigentümer- und Bewohner bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan einzubeziehen. Sofern wir hierzu weitere Anträge einreichen müssen, geben Sie uns bitte eine kurze Nachricht. Für Ihre Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Der Bitte ist durch Rücksprache mit der Penny-Markt GmbH Rechnung getragen worden mit den oben dargelegten Ergebnissen hinsichtlich der vorgetragenen Bedenken zu Licht und Lärm.