

Gemeinde Steinkirchen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Einzelhandel nördlich der Kirche“

## **Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Stand: 13.09.2021

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner

**ELB**  
**BERG** / STADT  
LANDSCHAFT

ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB  
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-60 mail@elbberg.de www.elbberg.de

# Inhalt

Die Behördenbeteiligung hat mit Schreiben vom 30.04.2021 mit Frist bis zum 11.06.2021 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung hat vom 10.05.2021 bis zum 11.06.2021 stattgefunden.

<b>1</b>	<b>Behörden / Träger öffentlicher Belange.....</b>	<b>3</b>
1.1	Landkreis Stade, 07.06.2021.....	3
1.2	LGLN, Regionaldirektion Otterndorf, 04.05.2021.....	10
1.3	LGNL, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 10.05.2021.....	11
1.4	LBEG, 14.06.2021.....	13
1.5	Landvolk Niedersachsen, Kreisbauernverband Stade e.V., 17.05.2021.....	14
1.6	Deutsche Telekom Technik GmbH, 02.06.2021.....	15
1.7	EWE-Netz GmbH, 20.05.2021.....	17
1.8	50Hertz Transmission GmbH, 05.05.2021.....	18
1.9	Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum, 10.05.2021.....	19
<b>2</b>	<b>Private.....</b>	<b>20</b>
2.1	Private Stellungnahme 1, 25.05.2021.....	20
2.2	Private Stellungnahme 2, 11.06.2021.....	21

**Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):**

- Vodafone GmbH, 02.06.2021

# 1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

## 1.1 Landkreis Stade, 07.06.2021

### Raumordnung

Aus Sicht der Raumordnung bestehen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Einzelhandel nördlich der Kirche“ der Gemeinde Steinkirchen folgende Hinweise, Anmerkungen und Bedenken:

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll ein Verbrauchermarkt (einschl. ergänzender kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe) mit einer vorh. Verkaufsfläche (VKF) von 1.640 m<sup>2</sup> auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.905 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Diese bedeutet eine Vergrößerung um ca. 265m<sup>2</sup> VKF bzw. 16% der aktuellen Gesamt-VKF. Die gemäß des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 13 zulässige maximale VKF von 2.000 m<sup>2</sup> (Textliche Festsetzung 1.1) für einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche und des periodischen Bedarfs und ergänzender kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe“ soll auch in der 1. Änderung erneut festgesetzt werden.

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind zeichnerisch und textlich im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 für den Landkreis Stade sowie im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 für das Land Niedersachsen festgelegt. Für den raumbedeutsamen großflächigen Einzelhandel (VKF > 800 m<sup>2</sup>) sind die fünf – als textliche Ziele gefassten Ge- und Verbote des Abschnittes 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) 2017 maßgeblich. An diese Vorgaben des LROP wird das RROP zurzeit im Rahmen der 2. Änderung des RROP angepasst. Die erwähnten Ge-/Verbote sind im Einzelnen:

Kenntnisnahme.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
1. Konzentrationsgebot: Durch die Lage des Vorhabens im Zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Steinkirchen/Grünendeich ist dieser Anforderung Genüge getan.	Kenntnisnahme.
2. Integrationsgebot: Durch die westlich angeschmiegte Lage des Vorhabens am Versorgungskern des Grundzentrums ist dieses Gebot erfüllt.	Kenntnisnahme.
3. Abstimmungsgebot: Durch das vorliegende Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 gern. § 4 Abs. 2 BauGB ist diese Anforderung erfüllt.	Kenntnisnahme.
4. Kongruenzgebot: Das Kongruenzgebot schützt die Zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen Zentralen Orten. Das Kongruenzgebot wirkt somit vorsorgend im Vorfeld schädlich er Auswirkungen auf integrierte Versorgungsstandorte und sichert flächendeckend die Tragfähigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroßprojekten in allen Zentralen Orten. Es soll hier verhindert werden, dass die voraussichtlichen Umsätze eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes im deutlichen Missverhältnis stehen zu der am Ansiedlungsstandort bzw. im maßgeblichen Kongruenzraum (hier: Samtgemeinde Lühe) vorhandenen Kaufkraft. Dies ist in einem Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten nachzuweisen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Ein Einzelhandelsgutachten ist nicht erforderlich. Nach Rücksprache des Planverfassers mit dem Landkreis Stade Abt. Raumordnung Herr Mohr vom 07. Juli 2021, ist ein Einzelhandelsgutachten nur erforderlich, wenn die zulässige Verkaufsfläche in dieser 1. Änderung des B-Plans festgesetzt wird. Dabei spielt es keine Rolle, dass die maximale Verkaufsfläche von 2.000 m <sup>2</sup> bereits im rechtskräftigen B-Plan 13 festgesetzt wurde und nur unverändert erneut festgesetzt wird. Zulässig wäre es aber, den alten B-Plan komplett zu überplanen, die Festsetzung der Verkaufsfläche aber bestehen zu lassen. Um den Aufwand für ein neues Gutachten zu sparen, wird daher der B-Plan 13 nicht komplett überplant, sondern die Festsetzung der Verkaufsfläche bleibt gültig. Fachlich ist diese Vorgehensweise unbedenklich, da das neue Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Lühe sich derzeit kurz vor der Verabschiedung befindet und sich dieses Konzept deutlich für eine Erweiterung des vorhandenen REWE-Markts in Steinkirchen ausspricht:
5. Beeinträchtigungsverbot: Es ist ebenfalls über ein Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen, dass ein Vorhaben nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung führt. Die Zentralen Orte sollen trotz Ansiedlung neuer bzw. Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte die ihnen von der Raumordnung zugewiesene Funktion und ihren Versorgungsauftrag weiterhin in vollem Umfang wahrnehmen können. Das Beeinträchtigungsverbot stellt insofern auf den Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen und nicht auf einzelne Einzelhandelsbetriebe ab.	Auszug aus S. 31 des Konzeptes <i>1.1 Bewertung des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf</i> <i>Der Rewe-Lebensmittelvollsortimenter an der Bürgerei in Steinkirchen ist leistungsfähig und hinsichtlich der Gestaltung an die traditionelle Satteldachbauweise im Alten Land angepasst. Mit rd. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist die Ausstattung noch zeitgemäß, wobei für Neubauten von Lebensmittelvollsortimentern im ländlichen Raum i. d. R. Flächengrößen um ca. 1.800 m<sup>2</sup> realisiert wer-</i>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>Wie vorstehend beschrieben, müssen die zu erwartenden Auswirkungen des Gesamtvorhabens (Bestand plus Planung) über ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten untersucht und beschrieben werden (vor allem die vorstehenden Nrn. 4 und 5). In diesem Fachgutachten ist auf die Erfüllung der fünf Ge-/Verbote einzugehen und sind diese zu bewerten. In diesem ist somit auch eine verträgliche maximale Verkaufsfläche sowie eine Sortimentszusammensetzung (periodisch/aperiodisch) zu ermitteln, die als differenzierte Festsetzung in den zu ändernden Bebauungsplan zu übernehmen ist.</p> <p>Ohne die Vorlage eines Verträglichkeitsgutachtens und die Abarbeitung der Raumordnung im Bereich des großflächigen Einzelhandels bestehen erhebliche raumordnerische Bedenken gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. Es wird hier vorsorglich auf die Möglichkeit der Unteren Landesplanungsbehörde zur Untersagung von raumbedeutsamen Vorhaben gem. § 12 (1) Raumordnungsgesetz (ROG) hingewiesen.</p> <p>Die Begründung (Abschnitt zur Raumordnung, S. 4f. des Entwurfes) sollte entsprechend durch die Inhalte des Verträglichkeitsgutachtens ergänzt und erweitert werden. Die Untere Landesplanungsbehörde steht für eine frühzeitige Abstimmung zu den Untersuchungsinhalten und zur Methodik des Verträglichkeitsgutachtens beratend zur Verfügung.</p> <p>Zur Reduzierung des Prüfaufwandes für die angestrebte Änderung kann hingegen auch alternativ lediglich eine Änderung der Baugrenzen, des Maßes der baulichen Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften vorgenommen werden (Verzicht auf eine erneute Festsetzung der Verkaufsfläche). Die festgesetzte</p>	<p><i>den. Zur Darstellung des gesamten Sortiments und zur Anpassung an aktuelle Kundenerwartungen hinsichtlich Warenpräsentation, Sortimentstiefe und Breite der Wege wird seitens des Betreibers eine Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.900 m<sup>2</sup> VK angestrebt, wozu Teile des Parkplatzes überbaut werden sollen. Teile der Parkplätze sollen auf ein Nachbargrundstück ausgelagert werden. Nach Umsetzung dieser Maßnahme dürfte der Markt dem aktuellen Filialkonzept entsprechen, was zur Sicherung der Versorgungsfunktion im periodischen Bedarf beiträgt.</i></p> <p>Auszug aus S. 40 des Konzeptes</p> <p><i>4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs</i></p> <p><i>Für den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Steinkirchen sollte keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten (= periodischer Bedarf) und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Ortsmitte eine frequenzerzeugende Wirkung haben.</i></p> <p>Die Begründung wird durch einen neuen Punkt 2.2 Einzelhandelskonzept der <i>Samtgemeinde Lühe</i> ergänzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird wie folgt gefolgt.</p> <p>Der Satz 2 der Festsetzung Nr. 1.1 "Insgesamt ist eine maximale Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> zulässig." des Bebauungsplans Nr. 13 „Einzelhandel nördlich der Kirche“ vom 07.04.2011 bleibt rechtskräftig. Die übrigen Festsetzungen werden mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 13 neu gefasst. Der</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>maximale Verkaufsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 von 2.000 m<sup>2</sup> wird durch die geplante Änderung nicht überschritten.</p> <p><u>Untere Bauaufsichtsbehörde</u></p> <p>Neben den textlichen Festsetzungen werden im Verfahren auch örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese erklären die Gestaltungssatzung der Gemeinde Steinkirchen anzuwenden. Anhand der Formulierung ist dabei nicht eindeutig nachzuvollziehen, welche Vorschriften priorisiert anzuwenden sind. Aufgrund der getroffenen Regelungen wird angeregt, den Satz „Abweichend von der Gestaltungssatzung ...“ dahingehend zu formulieren, dass die Gestaltungssatzung der Gemeinde Steinkirchen bis auf die §§ XXX Ziffer AA ... Anwendung findet. Es wird angeregt, die Ausführungen zur Kampfmittelbelastung unter Hinweis Nr. 3.5 in der Planzeichnung aufzunehmen. Ansonsten bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde keine Bedenken.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>Nr. 2.4 der textlichen Festsetzungen enthält in Satz 2 einen kleinen Rechtschreibfehler. Hier müsste es „... in einer sonstigen Dacheindeckung in den Farben ...“ heißen. In der Begründung findet sich auf Seite 12, vorletzter Absatz, Zeile 2 eine Doppelung (den Firsten), die entfernt werden sollte. In der Begründung ist das Wort „aufweist“ auf Seite 13, Absatz 2, Zeile 2, letztes Wort ebenfalls überflüssig.</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 13 wird nicht aufgehoben. Im Falle einer Unwirksamkeit der 1. Änderung erlangt der Bebauungsplan Nr. 13 wieder vollständig Rechtskraft.</p> <p>Auf die Erstellung eines zusätzlichen Gutachtens kann somit verzichtet werden.</p> <p>Die zulässige Verkaufsfläche wurde bisher nicht vollumfänglich in Anspruch genommen. Mit der geplanten Erweiterung um ca. 400 m<sup>2</sup> wird die Verkaufsfläche auf insgesamt ca. 1.900 m<sup>2</sup> vergrößert und liegt weiterhin unterhalb des höchstzulässigen Wertes von 2.000 m<sup>2</sup></p> <p>Der Stellungnahme wurde gefolgt.</p> <p>Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Steinkirchen gilt in den §§ 9 und 11 auch weiterhin, siehe örtliche Bauvorschriften auf der Planzeichnung. Darüber hinaus sind die örtlichen Bauvorschriften so umfangreich formuliert, dass die Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich nicht gilt.</p> <p>Der Stellungnahme wurde gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wurde auf die Planzeichnung unter Punkt 3.5 aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die erwähnten Rechtschreibfehler wurden beseitigt.</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p><u>Vorbeugender Brandschutz (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 NBrandSchG) / Löschwasserversorgung:</u></p> <p>Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.</p> <p>Für das B-Plan-Gebiet Nr. 13 „Einzelhandel nördlich der Kirche, 1. Änderung ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m<sup>3</sup>/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Informationen zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.</p> <p>Zuwegung:</p> <p>Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Hinweise wurden in die Begründung im Kapitel „Ver- und Entsorgung“ aufgenommen.</p> <p>Das Gebiet ist bereits bebaut, eine Löschwasserversorgung existiert.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge werden im Rahmen des Bauantrags geklärt.</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

### Immissionsschutz

Bei den von hier zu vertretenden Belangen bestehen keine Bedenken gegen das Planverfahren. Der Immissionsschutz ist in den nachfolgenden Verfahren sicherzustellen.

Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist die schalltechnische Bewertung aus dem Jahr 2010 anzupassen.

Hinweise:

1. Zu Reklamezwecken ggf. vorgesehene Fahnenmasten sind entsprechend dem Stand der Lärmbekämpfungstechnik mit innen liegenden Schnüren zu versehen, sodass die störenden Schlaggeräusche am Mast vermieden werden.
2. Bei der Planung und Errichtung von Beleuchtungsanlagen, sind zum Schutz der Nachbarschaft vor störenden Lichtimmissionen, die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), mit Beschluss der LAI vom 13.09.2012, zu beachten.

### Umweltamt, Abt. Abfallwirtschaft

Für die Sicherstellung der Abfallentsorgung des Plangebietes einer reibungslosen Müllabfuhr sind die nachstehenden Voraussetzungen für eine reibungslose Müllabfuhr zu beachten:

- Die Grundstücke müssen ausreichend Platz für die Lagerung von Hausmüll-, Bioabfall- und Altpapier-tonnen sowie gelben Säcken vorhalten.
- Für die Bereitstellung der o. g. Tonnen sowie für Sperrmüll muss an der Grundstücksgrenze genügend Platz zur Verfügung stehen, sodass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.
- Für die Müllfahrzeuge muss eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m gewährleistet sein.
- In Stichstraßen oder Sackgassen muss eine Wendemöglichkeit mit einem Mindestdurchmesser von 20m vorhanden sein.

Kenntnisnahme.

Es handelt sich hier um einen Textbaustein der zu sämtlichen B-Plänen gleichlautend eigereicht wird. Es wäre wünschenswert, wenn eine Stellungnahme zu den konkreten Festsetzungen des B-Plans erfolgt wäre.



Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

- Poller, Straßenrandbepflanzungen, Beete sind so zu setzen, dass Müllfahrzeuge ungehindert passieren können. Bäume müssen ausreichend Abstand zur Straße vorweisen.
- Für die Anwohner ist ausreichend Parkraum vorzuhalten, damit Straßen durch parkende Fahrzeuge nicht so verengt werden, dass Müllfahrzeuge nicht mehr passieren können.
- Der Bauherr oder für das Gebiet Verantwortliche hat für geeignete und ausreichend große Sammelstellen für die Abfallbehälter und -säcke, bzw. anfahrbare Abholstellen für die Müllabfuhr zu sorgen. Vor Beginn der Bauphase sind die Abt. Abfallwirtschaft des Landkreises Stade und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen wegen erforderlicher Wendemöglichkeiten, Abhol- und Sammelstellen für Abfallbehälter und Säcke während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Baugebietes bzw. der Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen. Hierzu bedarf es einer Absprache mit dem Entsorgungsunternehmen.  
(Kontakt Daten: [abfallwirtschaft@landkreis-stade.de](mailto:abfallwirtschaft@landkreis-stade.de) und [rolff@karl-meyer.de](mailto:rolff@karl-meyer.de)).
- Das vom Landkreis Stade beauftragte Entsorgungsunternehmen fährt während der Bauphase aufgrund aktueller Sicherheitsvorschriften in der Regel bis zum Endausbau der Straßen nicht in Neubaugebiete.
- Die Grundstückskäufer sind darauf hinzuweisen, dass Abfallbehälter und -säcke während der Bauphase in der Regel bis zum Endausbau der Straßen nicht am Grundstück entleert bzw. abgeholt werden. Sie sind zur Abfuhr zu den o. g. Sammelstellen zu bringen und wieder zurückzuholen.
- Die Grundstückskäufer sind darauf hinzuweisen, dass Ober in Stichstraßen/Sackgassen ohne Wendeanlage oder ohne ausreichend große Wendeanlage, Abfallbehälter im Einmündungsbereich der Stichstraße/Sackgasse bzw. an die für die Müllabfuhr erreichbare Straße am Abfuhrtag bereitzustellen sind. Auch hierfür sind ausreichend große

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Stellflächen einzuplanen und herzustellen, sodass der laufende Verkehr sowie Fahrradfahrer und Fußgänger nicht behindert werden.

- Die genannten Einschränkungen gelten auch für die Entsorgung von Sperrmüll.

Grundlage hierfür sind die Sicherheitsvorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) und der Berufsgenossenschaft Verkehr (BG Verkehr).

Für Fragen steht die Abfallwirtschaft des Landkreises Stade telefonisch unter 04141/12-6616 zur Verfügung.

Ich bitte um Übersendung des Abwägungsergebnisses.

### **1.2 LGLN, Regionaldirektion Otterndorf, 04.05.2021**

Zum o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht des Katasteramtes Stade keine Bedenken.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Hinweis:

Bei der Verwendung von Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind die Nutzer nach den Allg. Geschäfts- und Nutzungsbedingungen der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 15.12.2019 verpflichtet, Veröffentlichungen mit dem Quellenvermerk und dem Logo des LGLN zu versehen. Diese Angaben fehlen auf der Planzeichnung und dem Übersichtsplan Ihres Entwurfes.

Ich bitte, die Unterlage entsprechend zu ergänzen.

Die Bedingungen und das Logo finden Sie unter [https://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/wir\\_uber\\_uns\\_amp\\_organisation/allgemeine\\_geschäfts\\_und\\_nutzungsbedingungen\\_agnb/allgemeine-geschäfts-und-nutzungsbedingungen-agnb-97401.html](https://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/wir_uber_uns_amp_organisation/allgemeine_geschäfts_und_nutzungsbedingungen_agnb/allgemeine-geschäfts-und-nutzungsbedingungen-agnb-97401.html).

### 1.3 LGNL, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 10.05.2021

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegluftebilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Die fehlenden Quellenvermerke wurden auf der Planzeichnung ergänzt.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten. Im Rahmen des B-Plans sind keine weiteren Untersuchungen oder Auswertungen erforderlich.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

**Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.**

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

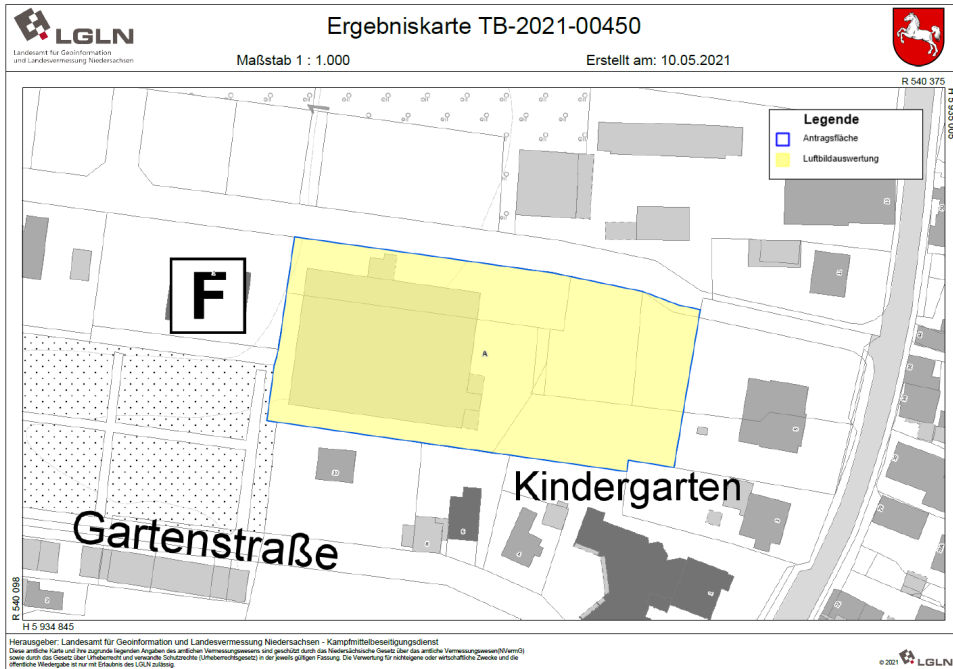
*Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.



1.4 LBEG, 14.06.2021

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

**Boden**

Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.

Kenntnisnahme.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

**Hinweise**

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

**1.5 Landvolk Niedersachsen, Kreisbauernverband Stade e.V., 17.05.2021**

Namens und in Vollmacht unseres Mitglieds erheben wir gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Einzelhandel nördlich der Kirche", welche unter anderem 44 neue Stellplätze im Bereich des Rewe-Marktes vorsieht,

Einwendungen.

Der Bau der Stellplätze würde zu erheblichen Lärmimmissionen gegenüber dem Wohngrundstück „Hinter der Feuerwache 2" führen. Dieses Grundstück ist mit einem 6-Familienwohnhaus bebaut und befindet sich im Eigentum unseres Mitglieds. Es stellt sich dabei die Frage, ob im Bereich der neuen

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Bebauung im Ortskern ist von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Der Ausbau des vorhandenen REWE-Marktes führt nur zu einer geringen Änderung der bisherigen Bestandssituation.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Stellplätze unbedingt geräuschintensive Wertstoff-Container stehen müssen. Hier ist mit einem erheblichen Tag- und Nacht-Lärm zu rechnen. Unser Mitglied erwartet jedenfalls vorsorglich, dass die Einwendungen zumindest in der Weise Beachtung finden, dass im Grenzbereich zu dem Wohngrundstück für lärm-schutzmindernde Maßnahmen durch eine Lärmschutzwand oder eine geräuschmindernde Bepflanzung gesorgt wird.

Wie derzeit üblich, ist auch in Zukunft davon auszugehen, dass primär die bestehende Stellplatzanlage genutzt wird und die neue Anlage in geringem Maß ausgelastet sein wird.

Die beabsichtigten zusätzlichen Stellplätze nördlich der Straße Hinter der Feuerwache befinden sich nicht im Geltungsbereich dieses B-Plans und können nicht mit diesem B-Plan geregelt werden. Dort gilt der B-Plan Nr. 14a „Wohnpark Bürgerei – Neu“ aus dem Jahre 2013, der dort Mischgebiet festsetzt. In einem Mischgebiet sind gewerbliche Stellplätze grundsätzlich zulässig. Evtl. Lärmkonflikte können im Bauantragsverfahren gelöst werden.

Es handelt sich um die Wertstoff-Container der Gemeinde, sie sind nicht dem Verbrauchermarkt zugehörig.

Die Nutzung der Wertstoff-Container der Gemeinde erfolgt zu den üblichen Zeiten: Werktags von 7:00 – 20:00 Uhr. Die entstehenden Lärmimmissionen sind als ortsüblich zu betrachten.

Ein alternativer Standort müsste mit der Gemeinde vereinbart werden und kann nicht in diesem Verfahren geregelt werden.

Wir bitten höflichst um Bestätigung des Eingangs der von unserem Mitglied erhobenen Einwendungen und zu gegebener Zeit um Übermittlung Ihrer Entscheidung.

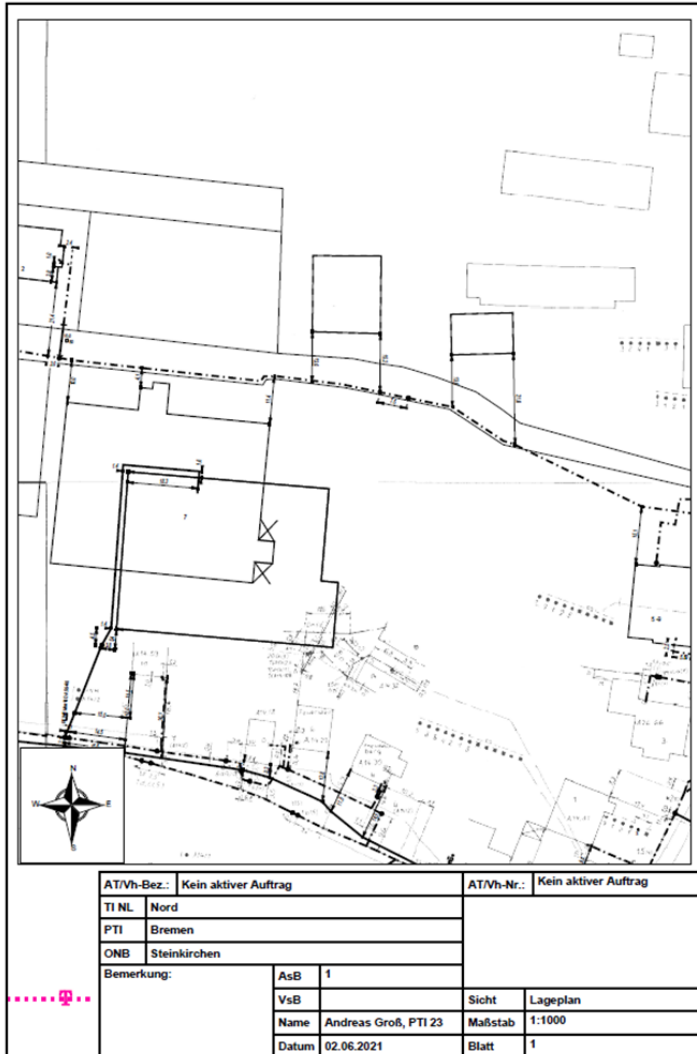
### 1.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, 02.06.2021

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Kenntnisnahme.

**Stellungnahmen - Behörden****Abwägungsvorschlag**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Ein Lageplan mit unseren TK-Linien ist beigefügt. Wir gehen aber davon aus, dass die TK-Linien von der Baumaßnahme nicht betroffen werden.





Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK-Linien berücksichtigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Detailpläne können Sie bei der [planauskunft.nord@telekom.de](mailto:planauskunft.nord@telekom.de) anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>

Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

### 1.7 EWE-Netz GmbH, 20.05.2021

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Kenntnisnahme.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach [info@ewe-netz.de](mailto:info@ewe-netz.de).

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Erhardt Schulz unter der folgenden Rufnummer: 04761 8084-295.

### **1.8 50Hertz Transmission GmbH, 05.05.2021**

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B.

Kenntnisnahme.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

**1.9 Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum,  
10.05.2021**

Grundsätzlich habe ich gegen die Erweiterung der Verkaufsfläche nichts einzuwenden - zumal es sich bei dem REWE um einen wichtigen Nahversorger im faktischen zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Steinkirchen handelt und in der gesamten SG Lühe von einem Versorgungsdefizit im Hinblick auf periodischen Bedarf ausgegangen werden muss.

Allerdings liegt für die SG Lühe noch kein verbindliches individuelles Einzelhandelskonzept vor, das den Planbereich rechtssicher als zentralen Versorgungsbereich definieren würde. Nur in solchen sind aber großflächige Einzelhandelsvorhaben (ab 800 qm VKF) in der Regel möglich. Insofern möchte ich unserer langjährigen Empfehlung, ein solches aufzustellen, im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Nachdruck verleihen. Eine ausführliche gutachterliche Analyse zur raumordnerischen Verträglichkeit ist im vorliegenden B-Planverfahren m.E. nicht notwendig - allerdings sollte in der Begründung (Kap 2.1) detaillierter auf die einzelnen Kriterien des Raumordnungsprogramms Niedersachsen und LK Stade eingegangen werden, um dem § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung zu tragen und dem REWE damit rechtskonforme Planungs- und Investitionssicherheit zu geben. Die Aussagen aus dem regionalen Einzelhandelskonzept des LK Stade können hierbei unterstützend wirken.

Ich bitte um Mitteilung des Abwägungsergebnisses sowie Zusendung der rechtskräftigen Planfassung im digitalen Format.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Das Einzelhandelskonzept der Samtgemeinde Lühe steht kurz vor der Verabschiedung. Das Konzept spricht sich deutlich für eine Erweiterung des REWE-Marktes aus.

Siehe auch Abwägungsvorschlag zu 1.1

## 2 Private

### 2.1 Private Stellungnahme 1, 25.05.2021

Hiermit erheben wir, die Mieter der jeweils mit einem 6-Familienwohnhaus bebauten Wohngrundstücke „Hinter der Feuerwache 2 und 4“ die gegen die durch den Bebauungsplan vorgesehene Erweiterung der Stellplatzmöglichkeiten des Rewe-Marktes um 44 Stellplätze

Einwendungen.

Wir sind der Auffassung, dass die Errichtung der Stellplätze mit einem Wertstoff-Container unter Immissionsgesichtspunkten mit der vorhandenen Wohnbebauung nicht im Einklang steht und im Zweifel erhebliche geräuschmindernde Maßnahmen im Grenzbereich zur Wohnbebauung erforderlich sind.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Bebauung im Ortskern ist von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Der Ausbau des vorhandenen REWE-Marktes führt nur zu einer geringen Änderung der bisherigen Bestandssituation.

Wie derzeit üblich, ist auch in Zukunft davon auszugehen, dass primär die bestehende Stellplatzanlage genutzt wird und die neue Anlage nur in geringem Maße ausgelastet sein wird.

Die beabsichtigten zusätzlichen Stellplätze nördlich der Straße Hinter der Feuerwache befinden sich nicht im Geltungsbereich dieses B-Plans und können nicht mit diesem B-Plan geregelt werden. Dort gilt der B-Plan Nr. 14a „Wohnpark Bürgerei – Neu“ aus dem Jahre 2013, der dort Mischgebiet festsetzt. In einem Mischgebiet sind gewerbliche Stellplätze grundsätzlich zulässig. Evtl. Lärmkonflikte können im Bauantragsverfahren gelöst werden.

Es handelt sich um die Wertstoff-Container der Gemeinde, sie sind nicht dem Verbrauchermarkt zugehörig.

Die Nutzung der Wertstoff-Container der Gemeinde erfolgt primär zu den üblichen Zeiten: Werktags von 7:00 – 20:00 Uhr. Die Entstehenden Lärmimmissionen sind als ortsüblich zu betrachten.

Ein alternativer Standort müsste mit der Gemeinde vereinbart werden und kann nicht in diesem Verfahren geregelt werden.

## 2.2 Private Stellungnahme 2, 11.06.2021

Die geplante Erweiterung des bestehenden REWE-Verbrauchermarktes begrüße ich als Anwohnerin in direkter Nachbarschaft grundsätzlich, jedoch bringe ich folgende Anregungen und Bedenken vor:

### 1. Kartengrundlage

Die in der Planzeichnung des Änderungsentwurfs verwendete Kartengrundlage entspricht nicht dem aktuellen Stand. In den Flurstücken 117/46 und 117/47 ist die aktuelle Wohnbebauung nicht eingetragen.

In den *Verfahrensvermerken* ist unter 1. *"Planunterlage"* wörtlich vermerkt: *„Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 10.11.2020).“*

Auch in der Begründung wird ausdrücklich auf die genannte Wohnbebauung hingewiesen und zusätzlich durch eine Luftbildaufnahme (Abb. 1) dokumentiert.

**Eine vorhandene Wohnbebauung kann aber maßgeblich für die Abwägung und Entscheidung im Änderungsverfahren sein und sollte in Abstimmung mit dem Liegenschaftskataster nachgetragen werden.** Dass sie auch im wirksamen FNP fehlt, widerspricht dieser Auffassung nicht.

### 2. Städtebauliches Konzept

Unter Punkt 3.1 *„Vorhabenbeschreibung“* heißt es im Entwurfskonzept wörtlich: *„Die durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche entfallenden Stellplätze für die PKW werden auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf einem neuen Parkplatz durch 43 Stellplätze ersetzt und ergänzt. Eine sichere Wegeverbindung über die Straße wird durch eine Fahrbahnmarkierung, in Abstimmung mit der Verkehrsplanung, gewährleistet. Diese Beschreibungen stellen den gegenwärtigen Planungsstand dar und können sich noch ändern- Maßgeblich sind allein die*

Der Stellungnahme wird auf folgende Weise gefolgt.

Zu der Zeit des Aufmaßes für das Vorhaben waren die besagten Gebäude noch nicht eingemessen und somit nicht Bestandteil der Katastergrundlage. Die vorhandenen Wohngebäude waren zum Zeitpunkt der Planung bekannt-wurden in der Planung berücksichtigt.

Mittlerweile wurden die fehlenden Gebäude eingemessen, die Plangrundlage konnte aktualisiert werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

*Festsetzungen des Bebauungsplans und in Teilbereichen auch der Gestaltungssatzung."*

**Zum einen kann das Anlegen eines neuen Parkplatzes (mit Zusatzmaßnahmen) tatsächlich nur durch eine baurechtliche Genehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14a erfolgen.**

Dies wird im Weiteren auch unter **4. Erschließung** erwähnt:

*„Im Rahmen der Umbaumaßnahmen zur Erweiterung des REWE-Marktes wird die Anzahl der Stellplätze auf der bestehenden Stellplatzanlage reduziert. Zusätzliche Stellplätze sollen auf der derzeitigen Freifläche des Flurstücks 103/11, nördlich der Straße Hinter der Feuerwache erstellt werden (siehe Abbildung 5). Die Fläche liegt außerhalb dieses B-Plans im Bereich des B-Plans Nr. 14a und ist dort als Mischgebiet festgesetzt.“*

**Zum anderen ist es jedoch nicht statthaft, die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 mit der Vorwegnahme einer noch nicht getroffenen Entscheidung des Rates der Gemeinde Steinkirchen zum Bebauungsplan Nr. 14a zu begründen.**

Demgegenüber steht die Zahl der verfügbaren Stellplätze für Kfz vor und nach der geplanten Erweiterung. Die zukünftige Situation zeigt *Abb. 4 „Lageplan mit Vorhaben“*. Hier sind 67 Stellplätze östlich des Marktes ausgewiesen, offenbar nur acht Plätze weniger als bisher. Berücksichtigt man, dass vom Frühjahr bis zum Herbst die sieben Stellflächen Nrn. 29 bis 35 von REWE als Ausstellungsfläche für Pflanzen o.ä. belegt werden, **erscheint mir die Anlage von 43 zusätzlichen Stellflächen unverhältnismäßig und nicht erforderlich**. Weder ist es bisher in den Stoßzeiten des Einkaufs zu Problemen beim Parken gekommen, noch ist eine markante Zunahme der Kundenzahl aufgrund der Markterweiterung zu erwarten. Das beschriebene Vorhaben wird im Wesentlichen eine Kundenbindung bewirken.

**Sollte die Erweiterungsplanung des REWE-Verbrauchermarktes unbedingt von einem neuen Parkplatz abhängen, so kann sie nicht in der vorgesehenen planungsrechtlichen Form durchgeführt werden.**

Unter diesen Aspekten kann auch die Positionierung von Einkaufswagen am nördlichen Rand des Parkplatzes entfallen und **der bisherige Stellplatz für Wertwertungscontainer sowie für die DHL-Paketabgabe sollte beibehalten werden**.

Der Hinweis ist korrekt.

Die beabsichtigten zusätzlichen Stellplätze nördlich der Straße Hinter der Feuerwache befinden sich nicht im Geltungsbereich dieses B-Plans und können nicht mit diesem B-Plan geregelt werden. Dort gilt der B-Plan Nr. 14a „Wohnpark Bürgerei – Neu“ aus dem Jahre 2013, der dort Mischgebiet festsetzt. In einem Mischgebiet sind gewerbliche Stellplätze grundsätzlich zulässig. Evtl. Lärmkonflikte können im Bauantragsverfahren gelöst werden

Die Begründung beschreibt das beabsichtigte Konzept, das ausdrücklich als unverbindlich dargestellt wird. Sollten die zusätzlichen Stellplätze nördlich der Straße nicht möglich sein, kann eventuell die zusätzliche Verkaufsfläche nicht wie gewünscht errichtet werden. Dies ist für den B-Plan jedoch unerheblich, da die zusätzlichen Bauflächen auch für Erweiterungen genutzt werden könnten, die die notwendige Stellplatzzahl nicht erhöhen (z. B. Lagerflächen, Pfandflaschenrücknahme, Produktionsflächen für Backwaren). Diese B-Plan-Änderung ist daher nicht auf Stellplätze nördlich der Straße angewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird erst im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

Nach Einschätzung des Planverfassers sind die Stellplätze nördlich der Straße rechtlich nicht erforderlich, sondern werden lediglich aus Komfortgründen eingerichtet, damit auch zu Spitzenzeiten immer ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Aus Platzgründen wandern die Wertstoff-Container auf die gegenüberliegende Straßenseite.

Es handelt sich um die Wertstoff-Container der Gemeinde, sie sind nicht dem Verbrauchermarkt zugehörig. Ein alternativer Standort müsste mit der Gemeinde vereinbart werden und kann nicht in diesem Verfahren geregelt werden.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zur internen Raumaufteilung.

### 3. Örtliche Bauvorschriften

In Abschnitt 3.4 „Örtliche Bauvorschriften“ heißt es in der Begründung:

*„Zusätzlich zu nach der Gestaltungssatzung zulässigen Werbeanlagen sind folgende Werbeanlagen am Gebäude zulässig:*

- eine über die Traufe hinausragende selbstleuchtende Werbeanlage über dem Eingang, bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Breite von 5,50 m,*
- drei beleuchtete Werbeanlagen am Südrand der Stellplatzanlage, bis zu einer Höhe von 2,70 m und einer Breite von 3,70 m,*
- eine freistehende, beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlage als Hinweis auf die Zufahrt zur Stellplatzanlage bis zu einer Höhe von 3,40 m und einer Breite von 1,50 m.“*

Bisher war eine über die Traufe hinausragende Werbeanlage unzulässig. Dass dies nun aufgrund der veränderten Eingangssituation des Marktes genehmigt wird, hätte in der Begründung deutlich gemacht werden können.

Erhebliche Bedenken habe ich jedoch bei der zusätzlichen Zulassung der übrigen vier Werbeanlagen:

**Aufgrund ihres Charakters, ihrer Größe und Beleuchtung sowie ihrer Positionen würden sie das historische Umfeld des Plangebietes stark beeinträchtigen. Insbesondere am Südrand des Parkplatzes würde durch sie der freie Blick auf die Kirche, die umliegenden Gebäude, den Baumbestand und die eingebundenen Grünflächen - und gleichermaßen der freie Blick von der Gegenseite - eingeschränkt bzw. unterbunden. Dies kann nicht im Sinne der Gestaltungssatzung der Gemeinde Steinkirchen sein. Ich rege daher an, die Zulässigkeit dieser Werbeflächen aus der Änderung des Bebauungsplanes herauszunehmen.**

Der REWE-Verbrauchermarkt ist mit seinen zahlreichen Alleinstellungsmerkmalen in einer sehr günstigen wirtschaftlichen und strategischen Position. Seine zentrale Lage in einem historischen Ortskern sollte auch für die zukünftige gestalterische Planung von maßgeblicher Bedeutung bleiben.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Das Werbekonzept wurde mit der Gemeinde abgestimmt.

Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten. Die Standorte der Werbeplakate sind in der Abbildung 4 der Begründung bereits dargestellt.

Mittlerweile werden von REWE freistehende Plakatwände bevorzugt, deswegen deshalb werden freistehende Wände für den neuen Markt geplant.

Die maximal zulässige Anzahl der Stellwände, jedoch nicht die Standorte werden in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Nach Rücksprache mit der Gemeinde sollen die Standorte der Plakate noch einmal geprüft werden, um eine mögliche optische Beeinträchtigung durch die Werbeplakate möglichst gering zu halten.