



# **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das „Sondergebiet Einzelhandel Falkenstein – Dr.-Josef-Kiener-Straße“**

## **Auslegung der wesentlichen Umweltbezogenen Stellungnahmen**

**Im Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind die nachfolgenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen:**

Falkenstein, 15.04.2021

Name der Behörde	Stellungnahme
<p>Landratsamt Cham, SG Immissionsschutz vom 15.10.2020</p>	<p>Die Marktgemeinde Falkenstein plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Sondergebiet Einzelhandel“ im Bereich Dr.-Josef-Kiener-Straße im OT Falkenstein.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Standortverlagerung des bisherigen Lebensmittelmarktes um ca. 60 m nach Nordwesten.</p> <p>Am neuen Standort sind Emissionen durch Anliefer- und Kundenverkehr zu erwarten. Im Umfeld befinden sich jedoch schutzwürdige Wohnnutzungen (Mischgebiet). Während des Verfahrens wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt.</p> <p>Dabei wurden die Bereiche Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sportanlagen und Landwirtschaft berücksichtigt.</p> <p>Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die angestrebte Nutzung des Betriebsgrundstückes entsprechend den Planunterlagen und den Nutzungsangaben der Betreiber in den Zeitbereichen Tag und Nacht schalltechnisch mit der benachbarten Mischgebietenutzung verträglich sein wird. Die zulässigen Immissionsrichtwertanteile können eingehalten werden.</p> <p>Das heißt, Lkw-Anlieferungen innerhalb der Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) sind aus Sicht des Immissionsschutzes vertretbar. Innerhalb der Nachtzeit ist eine Lkw-Anlieferung möglich. Die Anlieferung für den Backshop, Metzgerei und Getränkemarkt sind nur innerhalb der Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) möglich.</p> <p>Bei Beachtung dieser Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten sind aus Sicht des Immissionsschutzes keine erheblichen Belästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Sondergebiet Einzelhandel“ im Bereich Dr.-Josef-Kiener-Straße im OT Falkenstein durch die Marktgemeinde Falkenstein zu erwarten.</p>
<p>Landratsamt Cham, SG Naturschutz und Landschaftspflege vom 15.10.2020</p>	<p><b>Gesetzlicher Biotopschutz/ Schutz von Landschaftsbestandteilen Art. 16 BayNatSchG</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich beim gesamten südlichen und westlichen Gehölzbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um einen gesetzlich geschützten, bestimmten Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatschG i.V.m. § 30 BNatSchG für den südwestlichen feuchteren Bereich handelt. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, welcher Anteil erhalten bleibt, bzw. wie viel des Bestandes beseitigt werden muss. Die Unterlagen sind diesbezüglich anzupassen.</p> <p><b>Kompensationsfaktor</b></p> <p>Der Kompensationsfaktor von 0,35 ist grundsätzlich auf die aktuell als Grünland genutzten Flächen anwendbar, jedoch ist für den (geschützten) Gehölzbestand ein Faktor von 1,0 anzunehmen (siehe Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Abb. 7 Kategorie II und Liste 1b Oberer Wert). Der <u>Ausgleichsumfang ist entsprechend anzupassen und darzustellen.</u></p> <p><b>Ausgleich des Eingriffs</b></p> <p>Eine Umverlegung des vorhandenen Wassergrabens, in den Unterlagen als Bachlauf bezeichnet, ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich. Diese Maßnahme als Ausgleich zu formulieren ist daher nicht verständlich. Aus fachlicher Sicht handelt es sich eher um eine Vermeidungsmaßnahme. Anrechenbar ist hier ausschließlich der zusätzliche, verlängerte Grabenverlauf und dessen</p>

	<p><b>Gestaltung.</b> Bei Maßnahme C soll als naturschutzfachlicher Ausgleich der Asphaltplatz entsiegelt und ein Mischwald angepflanzt und entwickelt werden. Da für den Ausgleich standortheimische bzw. – gerechte Arten verwendet werden müssen, bestehen Zweifel an der Artenauswahl. Sowohl die Fichte als auch die Tanne sind an diesem Standort (Tallage) nicht heimisch und v.a. als Arten für den Ausgleich nicht geeignet. Es wird daher empfohlen, einen standortgemäßen Laubwald anzustreben. Die aufgelisteten Laubbaumarten eignen sich insbesondere für den Bereich hangaufwärts; hangabwärts werden feuchteliebende Gehölze empfohlen.</p> <p><b>Darstellung/ Pläne</b> Der Vorhaben- und Erschließungsplan im Satzungsentwurf ist nicht deckungsgleich mit dem Bebauungsplan. Beim Vorhaben- und Erschließungsplan ist keine Legende vorhanden und viele der Symbole sind nicht selbsterklärend. Es kann nicht festgestellt werden, welche Strukturen erhalten, bzw. unverändert bleiben. Es wird empfohlen, die Darstellung anzupassen.</p>
<p>Landratsamt Cham, SG Gartenkultur und Landespflege vom 15.10.2020</p>	<p>In einer Zeit, in dem die Klimaextreme größer werden, ist es unverzichtbar, große versiegelte Flächen, die sich bei Hitze stark aufheizen, diese Hitze nachts weiter an die Umgebung abgeben und bei Starkregen kaum Wasser aufnehmen, zu vermeiden. Eine gute Durchgrünung der Parkplatzflächen ist daher unverzichtbar. Es wird daher dringend empfohlen, den Baum- und Pflanzflächenanteil zu erhöhen, das heißt: alle 4 Stellplätze – das heißt alle 10 m einen Baum, der die Autos und die Fläche beschattet, festzusetzen. Außerdem sollten dem Gebäude aus optischen Gründen Pflanzflächen vorgelagert werden – die Gliederung der Fassade durch bauliche Elemente ist nicht ausreichend.</p> <p>Gerade entlang der Dr.-Josef-Kiener-Straße sollte eine Fremdenverkehrsgemeinde darauf achten, eine gute optische Einbindung zu erreichen. Hier ist dringend ein breiterer Grünstreifen vorzusehen, der die Dominanz der parkenden Autos und des Gebäudes bricht. Des Weiteren wäre es zu überlegen, in Absprache mit dem Freistaat Bayern auf dem Grünstreifen zwischen vorhandenem Fußweg und der Staatsstraße die vorhandene Baumreihe weiterzuführen. Dies erhöht die Sicherheit der Familien auf dem Weg ins Freibad, da eine optische Verengung des Straßenraums zur Verlangsamung des Verkehrs führt.</p> <p>Die Eingriffe in den Gehölzbestand im Westen und Süden sollten so gering als möglich ausfallen.</p> <p>Es wäre wegen des langgezogenen Baukörpers sinnvoll, einen Schnitt von West nach Ost durchs Gelände zu legen. Der Anschluss ans bestehende Gelände im Westen dürfte sich schwierig gestalten. Auffüllhöhen bis zu 5 m sind sehr gravierend und sollten vermieden werden.</p> <p>Eine Verlegung des Grabens ist zwar grundsätzlich besser als eine Verrohrung. Im beigelegten Schnitt der Vorhabensplanung ist es jedoch so, dass auf der nördlichen Seite eine 3,30 m hohe Mauer (nach Punkt 4.9 der Textlichen Festsetzungen sind nur 3 m erlaubt) das „Ufer“ des Gerinnes darstellt. Da oberhalb ein Bewirtschaftungsweg angelegt wird, ist wegen der Ausspülungsgefahr und der Höhe mit dem Bau einer Betonmauer zu rechnen. Noch dazu ist bei den notwendigen Baumaßnahmen mit einer Beeinträchtigung des Gehölzbestandes zu rechnen. Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ verwiesen.</p> <p>Trockensteinmauern als Einfriedung – bis zu 1,50 m Höhe – wirken abweisend und widersprechen dem Abstandsgebot zwischen Boden und Einfriedung.</p> <p>Die Pflanzliste enthält Fehler. Im Süden, Westen und Osten sollte auf die Begrünung mit heimischen Gehölzen – Artenauswahlliste „Falkensteiner Vorwald“ – Wert gelegt werden.</p>

	<p>Es fehlen Aussagen zur Werbung. Eine Verwendung von Lichtwerbung sollte untersagt werden, da sie - gerade im Umgriff eines Biotops und ökologisch wertvoller Bereiche - Fauna und Flora beeinträchtigen. Textliche Hinweise: Der richtige Begriff für das Freihalten der Sichtdreiecke ist: „Bäume aufasten“.</p>
<p>Landratsamt Cham, SG Wasserrecht vom 15.10.2020</p>	<p><b><u>Rechts- / Fachbereich: Gewässerausbau</u></b> Durch den Geltungsbereich verläuft ein Gewässer III. Ordnung, welches umverlegt werden muss, bevor eine Bebauung stattfinden kann. Die geplante Umverlegung stellt einen planfeststellungs- bzw. plangenehmigungspflichtigen Gewässerausbau dar. Hierzu haben bereits umfangreiche Beratungen unter Einbeziehung der Fachstellen stattgefunden. Die nötige wasserrechtliche Zulassung wird laut Begründung (Seite 11) „frühzeitig“ beantragt. Bislang liegt noch kein Antrag vor. Aus redaktioneller Sicht sollten die Ausführungen zu der o. g. Gewässerverlegung in der Begründung nicht dem Gliederungspunkt „Grundwasser“ zugeordnet werden (Seite 11). Unter Nr. 5.4.4 (Umweltbericht) sollte die Gewässerverlegung mit angesprochen werden.</p> <p><b><u>Rechts- / Fachbereich: Niederschlagswasserbeseitigung</u></b> Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Der Bauleitplanung muss daher grundsätzlich eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plan Grenzen keinen Schaden nehmen. Das anfallende Niederschlagswasser soll gedrosselt in ein angrenzendes namenloses Fließgewässer eingeleitet werden. Es ist vorab nachzuweisen, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Es wird empfohlen, bereits im Vorfeld die Details der Niederschlagswasserbeseitigung festzulegen (Einleitungsstelle, Rückhaltung, Behandlung, usw.). Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§ 8 Abs. 1 WHG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG). Diese ist rechtzeitig mit vollständigen Antragsunterlagen gemäß der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) beim Landratsamt Cham zu beantragen. Formulierungshinweis: Die Einleitung erfolgt grundsätzlich über eine eigene Einleitungsstelle in das Gewässer und nur im Überlastungsfall der Rückhalteanlage über den Notüberlauf. Der erste Absatz auf Seite 11 der Begründung sollte entsprechend umformuliert werden.</p> <p><b><u>Rechts- / Fachbereich: Grundwasser/ Wild abfließendes Wasser</u></b> <u>Grundwasser</u> Auf Seite 11 der Begründung, Umweltbericht, ist dargelegt, dass mit geringen Grundwasserabständen zu rechnen ist. Auf der Seite 24 in der Begründung, Umweltbericht, ist unter Nr. 5.4.4 „Schutzgut Wasser“ ausgeführt, dass beim Rammen oder Bohren von Fundamenten direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen sind. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen könnten sich durch Baumaßnahmen ergeben. <u>Wild abfließendes Wasser</u> Unter Nr. 5.4.4 „Schutzgut Wasser“ a. a. O. ist dargelegt, dass eine Veränderung des Wasserabflusses und der Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet zu erwarten ist.</p>

	<p>Es wird gebeten, folgende <b>Hinweise</b> in die Begründung bzw. in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen und Fundamenten wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers). Hierfür ist grundsätzlich jeweils vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</li> <li>2. Sind Baugrunduntersuchungen zur Ermittlung des Grundwasserstandes nötig, sind diese wasserrechtlich anzeigepflichtig. Die Anzeige ist 1 Monat vorher beim Landratsamt einzureichen.</li> <li>3. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz - WHG -).</li> </ol>
<p>Landratsamt Cham, SG Zweckverband Gewässer III. Ordnung vom 15.10.2020</p>	<p>Von Seiten des Zweckverbandes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Wie aus den vorliegenden Unterlagen zu entnehmen ist, soll im Zuge des Vorhabens ein offener Graben verlegt werden. Ob es sich hierbei um ein Gewässer III. Ordnung handelt, ist allerdings nicht ersichtlich. Ein Gewässerentwicklungsplan ist für diesen namenlosen Graben nicht vorhanden. Soweit ersichtlich, handelt es sich um einen Zulauf des Perlbaehes.</p> <p>In dem Bebauungsplan sind diverse Vorgaben für die geplante Verlegung des Grabens enthalten, wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geländemodellierung im Bereich des neuen Grabenverlaufes</li> <li>- Anböschung des Uferbereiches</li> <li>- Anpflanzung ufernaher Gehölze</li> <li>- Entwicklung eines artenreichen Ufersaumes</li> <li>- Entwicklung standortheimischer Gehölze auf den Böschungen hin zum Graben</li> <li>- Anlegen eines Pflegeweges entlang des Bachlaufes</li> <li>- Erhalt bestehender Gehölze auf den Böschungen im Bereich des vorhandenen Biotops</li> <li>- Ersatzpflanzungen für die Rodung von Gehölzen für die Herstellung des Grabens</li> <li>- Verwendung autochtonem Pflanzgutes</li> </ul> <p><u>Zeitlicher Ablauf:</u> Umverlegung des Grabens vor der baulichen Umsetzung des Vorhabens, Anpflanzungen spätestens im Folgejahr der Nutzungsaufnahme</p> <p><u>Ausführung Herstellung:</u> Vorhabensträger oder ein beauftragter Gartenbaubetrieb</p> <p><u>Dauerhafte Erhaltung und Pflege:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dauerhaftes Freihalten des Grabens von Bewuchs, Gehölzen, Laub o.ä., um den Wasserabfluss zu gewährleisten</li> <li>- einmalige Mahd des Ufersaumes im Oktober auf wechselnden Teilflächen mit Abfuhr des Mähgutes.</li> </ul> <p>Die dauerhafte Unterhaltung des Gewässers ist damit gesichert. Im Hinblick darauf bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, zumal nicht ersichtlich ist, dass es sich überhaupt um ein Gewässer III. Ordnung handelt.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt</p>	<p><b>Niederschlagswasser</b> Das geplante Sondergebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Anfallendes Schmutzwasser wird in den bestehenden</p>

<p>Regensburg vom 19.10.2020</p>	<p>Mischwasserkanal in der St 2148 eingeleitet. Anfallendes Niederschlagswasser soll über eine Rückhaltevorrückung gedrosselt an den „Wiesengraben“ abgegeben werden. Die Rückhalteeinrichtung befindet sich laut Begründung auf dem eigenen Baugrundstück. Die Untergrundverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund der Gewässernähe wird von Oberflächennahen Grundwasserständen ausgegangen.</p> <p>Grundsätzlich ist nach § 55 WHG vorrangig die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen. Die Untergrundverhältnisse sind im Vorfeld weiterer Planungsschritte durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Sind, wie in der Begründung vermutet, die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben (ungünstige Boden- oder Grundwasserverhältnisse), ist die Möglichkeit des Einleitens über eine Regenrückhaltung in ein Gewässer zu untersuchen.</p> <p>Wird die Entwässerung über eine Rückhalteeinrichtung weiterverfolgt, empfehlen wir den notwendigen Flächenbedarf zu ermitteln und bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Im Entwurf des Bebauungsplans ist keine explizite Ausweisung von erforderlichen Flächen für eine Rückhaltevorrückung erkennbar.</p> <p><b>Gewässerverlegung</b></p> <p>Der auf dem Planungsgebiet verlaufende offene Graben soll durch eine Verlegung südlich des Gebäudes entlanggeführt werden. Die Maßnahme stellt einen Gewässerausbau dar, der beim Landratsamt Cham zu genehmigen ist. Die wasserwirtschaftlichen Anforderungen an die Gewässerverlegung wurden Ihnen bereits durch das Landratsamt mit E-Mail vom 10.03.2020 mitgeteilt. Auf dieses Schreiben wird verwiesen.</p> <p>Bei Beachtung der o.g. Punkte besteht mit dem Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.</p>
<p>Kreisheimatpfleger vom 23.09.2020</p>	<p>Wie unter - Begründung, Umweltbericht - im vorgeschlagenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ bereits erläutert wird, prägen „im Umfeld der Planungsflächen die bestehenden Wohngebäude, das Freibad, die Burg Falkenstein sowie die vorhandenen Straßen das Orts- und Landschaftsbild“. Es ist wohl richtig, dass ein anderer Standort für das „Sondergebiet Einzelhandel“ noch weit weniger geeignet wäre als der vorgeschlagene, so dass gegen den Standort selbst keine besonderen Einwendungen vorgebracht werden.</p> <p>Wie in Punkt 5.4.6 zurecht vermerkt ist, wird sich „die Wahrnehmung der bisherigen freien Fläche gänzlich verändern. Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung in Richtung Südwesten zu erwarten.“ Im Widerspruch dazu kommt darauf die Aussage: „Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch nicht zu erwarten.“ Dieser Aussage kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Denn das gewohnte Falkensteiner Ortsbild mit Burgberg, Burg, Ortskern und Pfarrkirche verdient den bestmöglichen Schutz. Das beeindruckende Postkartenmotiv von Falkenstein, das sich dem Reisenden bietet, der auf der Staatsstraße 2146 aus Richtung Regensburg kommt, würde einen neuen markanten Mittelpunkt erhalten, nämlich die SB-Markthalle mit Ausmaßen, wie sie in der näheren Umgebung bisher nicht vorkommen. Die in Punkt 4.9 erläuterte „Grünordnung“ ist wohl eine der Maßnahmen, die der geplanten Anlage die enorme Wucht gegenüber dem gewohnten Ortsbild nehmen kann, jedoch reicht dies nicht aus. In Punkt 4.9 „Örtliche Bauvorschriften“ sind neben Pult- und Satteldächern auch Flachdächer zugelassen. Um der neuen Markthalle und den Nebengebäuden das Markante zu nehmen, wird vorgeschlagen, in Anpassung an die nähere Umgebung nur ziegelrote Pult- und Satteldächer zuzulassen, keinesfalls aber Flachdächer. Entsprechende Solarflächen könnten dann auch wesentlich besser</p>

	<p>eingefügt werden und bräuchten keine Aufständigung. Es wird auch angeregt, das Dach der großen Halle so zu unterteilen, dass sich die Einzelflächen dem Dach des schon vorhandenen Lebensmittelmarktes angleichen. Zudem wird vorgeschlagen, die Stützmauerhöhen von 3 m auf die Hälfte zu reduzieren und Stützmauern nötigenfalls terrassenförmig abzustufen. Damit könnte eine der schönsten Ortsansichten im Landkreis Cham und darüber hinaus einigermaßen erhalten bleiben.</p>
<b>Privatperson</b>	<b>Stellungnahme</b>
Schreiben vom 15.10.2020	<p>Offene Punkte zum geplanten Bauvorhaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Durch die Bautätigkeit könnten Schäden an meinen Gebäuden oder abrutschen des Hanges entstehen. Wie kann sowas geregelt werden. Die vorgeschlagene Gutachterregelung seitens Dankerl Bau sollte schriftlich rechtssicher und dauerhaft geregelt werden.</li> <li>2. An der Grundstücksgrenze zum geplanten Vorhaben stehen auf meinem Grund größere Bäume die bisher nicht gepflegt wurden. Falls Bäume auf das neue Gebäude oder Nachbargrundstück fallen, möchte ich dafür keinerlei Haftung und Aufräumarbeiten übernehmen. Wie kann so etwas dauerhaft geregelt werden? Wünschenswert ist natürlich, dass die Bäume stehen bleiben wegen Lärm und Sichtschutz.</li> <li>3. Bezüglich Lärmbelastung wurde gutachterlich dargelegt, dass alles kein Problem ist. Insbesondere die Nachtanlieferung und die Stapleranlieferungen stellen jedoch meiner Meinung nach einer unzumutbaren Belastung für die Anwohner dar. Hier sollte eine anwohnergerechte Regelung getroffen werden. Keine Nachtanlieferung sollte das Ziel sein, da ja tagsüber schon eine deutliche Zunahme der Lärmbelästigung zu erwarten ist.</li> <li>4. Thema Bachlauf Veränderung. Durch die geplanten Auffüllmaßnahmen entstünde nahe des Grenzverlaufes ein mehrere Meter tiefer Graben, der an der Nordgrenze durch die Umlegung mit mehr Wasser durchlaufen wird. Im Laufe der Zeit wird sich in dem tiefen Graben Laub, Äste usw. sammeln und teilweise Aufstauung des Wassers nicht zu verhindern sein. Um die negativen Auswirkungen zu vermeiden, würde ich mir eine komplette Verrohrung wünschen.</li> </ol>
Schreiben vom 15.10.2020	<p>Nach Einsicht in den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans darf ich folgende Äußerungen und Einwendungen dazu einbringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunächst freue ich mich, dass der vorgesehene Neubau des Edeka-Marktes mit Back- und Getränkeshop in Ortsnähe erfolgen soll.</li> <li>• Der Betrieb des Vollsortimenters mit Getränkemarkt und Backshop bringt für mich als Anlieger aber erhebliche Belastungen in Form von Immissionen aus Lärm und Staub mit sich, da mein Wohnhaus lediglich ca. 20 Meter von der Einfahrt zum Parkplatz des neuen Edeka-Marktes entfernt ist.</li> <li>• Die in der schalltechnischen Untersuchung angesetzten und ermittelten Werte kann ich hier momentan noch nicht weiter bewerten.</li> </ul>

- Die in der TA Lärm und dem Bayerischen Immissionsschutzgesetz getroffenen Ausführungen sehen aber einen umfassenden Schutz und besondere Fürsorge für die Betroffenen vor.  
Insbesondere gilt dies auch für die Nachtruhe zwischen 22 Uhr und 7 Uhr.
- Der massive Anstieg der Fahrbewegungen auf der Dr.-Josef-Kiener-Straße zum Markt hat auch zur Folge, dass der Verkehr nicht flüssig rollt wie bisher, sondern durch das Ein- und Abbiegen zum und aus dem Markt ein ständiges Abbremsen und Anfahren notwendig wird und daraus weit größerer Lärm entsteht; gleiches gilt für die Abgase.
- Eine zusätzliche Lärmbelastung wird durch Nässe auf der Fahrbahn verursacht. Die Höhenlage des gesamten Areals (540 m NN) hat witterungsbedingt zwangsläufig längere Zeiten mit nasser Fahrbahn und gegebenenfalls Schneematsch zur Folge. Meiner Einschätzung nach ist bei über 20 % der Jahresstunden mit nasser Fahrbahn zu rechnen. Die Fahrgeräusche erhöhen sich bei Nässe erheblich, meines Erachtens um 1/3 im Vergleich zu den Werten im Lärmgutachten.
- Die besonderen Belastungen aus Lärm und Staub erfordern auch massive Abhilfemaßnahmen; insbesondere zum Lärmschutz.
- Aus meiner Sicht kann das dadurch erreicht werden, dass
  - der Lieferverkehr in der Zeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr unterbleibt,
  - an der Nordseite des neuen Marktgeländes eine dichte etwa 3 m hohe Hecke gepflanzt wird und über der Hecke eine Baumbepflanzung erfolgt. Dabei ist bei der Auswahl sicherzustellen, dass Hecke und Bäume auch in der kalten Jahreszeit eine Belaubung tragen, durch die spürbarer Lärmschutz sichergestellt wird.