



23. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ im Bereich der Dr.-Josef-Kiener-Straße in Falkenstein

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
Landratsamt Cham, SG Immissionsschutz vom 15.10.2020	<p>Die Marktgemeinde Falkenstein plant die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Dr.-Josef-Kiener-Straße zur Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ (SO-E).</p> <p>Das Sondergebiet soll für den Neubau eines Lebensmittelmarktes ausgewiesen werden. Dieser Standort dient als Ersatz für den bisher geplanten Standort beim Bauhof an der Rodinger Straße.</p> <p>Für die Standortverlagerung ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie eine Grabenumlegung notwendig. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann am Ort des Eingriffes erbracht werden.</p> <p>Ziel der Bauleitplanung ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf den Änderungsflächen.</p> <p>Bei der vorliegenden Änderung 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 schutzbedürftige Wohnnutzungen (Mischgebiet).</p> <p>Hierfür wurde während des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung zum im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt. Dabei wurden die Bereiche Gewerbelärm, Sportanlagenlärm und Landwirtschaft in die schalltechnische Untersuchung miteinbezogen.</p> <p>Außerdem wurde der Verkehrslärm mitberücksichtigt.</p> <p>Dabei wurde festgestellt, dass durch das geplante Sondergebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher keine Einwände gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Dr.-Josef-Kiener-Straße zur Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ (SO-E) durch die Marktgemeinde Falkenstein.</p>
Landratsamt Cham, SG Wasserrecht vom 15.10.2020	<p>Rechts- / Fachbereich: Gewässerausbau</p> <p>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 13) „frühzeitig“ beantragt. Bislang liegt noch kein Antrag vor.</p> <p>Aus redaktioneller Sicht sollten die Ausführungen zu der o. g. Gewässerverlegung in der Begründung nicht dem Gliederungspunkt „Grundwasser“ zugeordnet werden (Seite 13). Unter Nr. 9.4.4 (Umweltbericht) sollte die Gewässerverlegung mit angesprochen werden.</p> <p>Rechts- / Fachbereich: Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Auf die Stellungnahme zur Aufstellung eines BBP mit der Bezeichnung „Sondergebiet Einzelhandel“ im Bereich „Dr.-Josef-Kiener-Straße“ (Az. BauR-6102.1-2010-2020-BP B.Nr. 07.01.15) wird verwiesen.</p>

	<p>Rechts- / Fachbereich: Grundwasser/ Wild abfließendes Wasser</p> <p><u>Grundwasser</u> Baugrunduntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt. Auf Seite 13 der Begründung, Umweltbericht, ist jedoch dargelegt, dass mit geringen Grundwasserabständen zu rechnen ist. Auf der Seite 25 in der Begründung, Umweltbericht, ist unter Nr. 9.4.4 „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.</p> <p><u>Wild abfließendes Wasser</u> Unter Nr. 9.4.4 „Schutzgut Wasser“ a. a. O. ist dargelegt, dass eine Veränderung des Wasserabflusses und der Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet zu erwarten ist. Es wird gebeten, folgende Hinweise in die Begründung bzw. in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Baugrunduntersuchungen sind wasserrechtlich anzeigepflichtig. Die Anzeige ist 1 Monat vorher beim Landratsamt einzureichen. 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 -).
Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 19.10.2020	<p>Niederschlagswasser Das geplante Sondergebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Anfallendes Schmutzwasser wird in den bestehenden 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. 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. 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>Gewässerverlegung 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. Bei Beachtung der o.g. Punkte besteht mit dem Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.</p>
Privatperson	Stellungnahme
Schreiben vom 15.10.2020	<p>Offene Punkte zum geplanten Bauvorhaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 3. Bezüglich Lärmbelastung wurde gutachterlich dargelegt, dass alles kein Problem ist. Insbesondere die Nachtanlieferung und die Stapleranlieferungen stellen jedoch meiner Meinung nach eine unzumutbare 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 Lärmbelastung zu erwarten ist. 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.
Schreiben vom 12.10.2020	<p>Zu dem im Sinne der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB veröffentlichten Vorentwurf wird mit der Bitte um Beachtung wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die geplante Verlegung des Griesbaches soll einerseits im Bereich überbaubarer Flächen unterirdisch verrohrt und andererseits als umweltschützende Ausgleichsmaßnahme durch entsprechende Ufergestaltung und -bepflanzung gestaltet werden. Ein Widerspruch oder planerisch folgerichtig? Die Einwirkung auf das bestehende Gewässer ist von nicht nur untergeordneter Bedeutung. Es kann zu Oberflächenwasserabfluß und Erdabschwemmungen einschließlich südlich benachbarter Hanggrundstücke (inklusive dem geschützten Biotop)

kommen.

Durch welche Maßnahmen außerhalb der Bauwerksohle sollen Risiken und Nachteile für mich als benachbarter Grundstückseigentümer verhindert werden?

2. Sind Stützwände mit einer Höhe von max. 3,00 m als Trockensteinwände oder andere Maßnahmen an der südlichen Grenze zu den Nachbargrundstücken vorgesehen?
3. Einfriedungen mittels Zauns von max. 1,50 m Höhe an der südlichen Grenze würden den Zugang zum Edeka Gelände an anderer Stelle als von der Dr.-Josef-Kiener-Straße verhindern und den Bachlauf als umweltgeschützte Ausgleichsmaßnahme absichern.
4. Es bestehen Bedenken und Vorbehalte, wenn und infolge Ramm- und Erdarbeiten Gebäudeschäden an unserem Haus auftreten.