

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstückes „Im Tal 7“ mit der Flur-Nr. 1361/23 sind wir direkte Anlieger am neuen Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Nördlich des Fischerwegs".

Wir haben die Auslegung des Bebauungsplanes daher genau studiert und möchten folgende Punkte dazu anmerken:

- Es werden keine genauen Nutzungszeiten des Supermarktes noch des Getränkemarktes aufgeführt. Außerdem wird eine mögliche Schankwirtschaft/Gastronomie erwähnt, wobei auch keine Nutzungszeiten definiert werden.

Wir haben daher die Befürchtung, dass hier auch nach 22:00 Uhr mit Lärmemissionen zu rechnen ist.

- Des Weiteren ist der Parkplatz auch nachts öffentlich zugänglich und birgt daher die Möglichkeit als inoffizieller Jugendtreff oder ähnliches genutzt zu werden.
- In der aktuellen Planung wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80m im Bereich zwischen Supermarkt und Getränkemarkt vorgesehen (Länge in den Planunterlagen nicht vermaßt).

Gemäß Punkt 3.4 der Begründung vom 27.10.2025 wird die Notwendigkeit der Schallschutzmauer aus dem vorher gültigen Bebauungsplan „Nr. 6 – Nördlich des Fischerweges“ aufrechterhalten. Die zuvor bestehende Schallschutzmauer ging über die Gesamte Länge des Grundstückes 1358/2 und hatte eine Höhe von 3,0 m, bei einer Basishöhe von 516,85m.

Dazu haben wir einige Fragen: Wie hoch wird die Schallschutzmauer, wie hoch wird die Stützmauer von unserer Ansicht aus (deutlich tieferes Gelände), und welches Geländeniveau ist der Ausgangspunkt der Berechnung.

Ist es möglich die Schallschutzmauer auf der gesamten Grundstückslänge zu errichten?

Sollte eine Verlängerung nicht umgesetzt werden, sehen wir einen Zaun als Abgrenzung zwischen den Grundstücken als angebracht, um unbefugtes Betreten durch Nutzer des Parkplatzes zu verhindern.

- Das Kühlaggregat des Supermarktes wird gem. Planunterlagen auf der Ostseite des Grundstückes an der Grenze zu den daneben befindlichen Wohnhäusern angebracht. Eine Einhausung und damit verbundene Lärmreduktion ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich.

Gem. Lärmschutzgutachten werden die Richtwerte hierfür eingehalten, dennoch befürchten wir bei einem 24/7 Dauerbetrieb eine deutliche Lärmbelastung, die die Lebensqualität dauerhaft mindern kann.

- Das ausgelegte Lärmschutzgutachten des Büros Bekon vom 27.10.2025 betrachtet die Auswirkungen der verschiedenen Lärmerzeuger auf verschiedene Immissionsorte in der angrenzenden Nachbarschaft. Allerdings wird dabei der direkte Nachbar „Im Tal 5“ Flur-Nr. 1361/21 nicht berücksichtigt, obwohl sich dieser direkt unterhalb des Supermarktes und des Kühlaggregates befindet.

- Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Eine Umsetzung in den Planunterlagen ist dazu allerdings nicht ersichtlich.

Auch sollen gem. Lärmschutzgutachten die Fahrwege im Parkplatzbereich asphaltiert werden, wodurch weitere Flächen versiegelt werden.

Wir sehen hier die Gefahr, dass das anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen nicht ordentlich gefasst wird und auf unser Grundstück gelangen kann (welches aufgrund der örtlichen Gegebenheiten tiefer liegt) und dadurch zu Überschwemmungen und ggf. Schäden an unserem Eigentum führen kann.

- Die Nutzbarkeit der Mitarbeiterparkplätze an der Südseite des Grundstückes sehen wir aufgrund der Zufahrt über die Straße „Im Tal“ und dem damit verbundenen Gefälle von 11-12% als Querneigung der Parkplätze als kritisch.
- In den Grünflächen des Parkplatzes entlang der Hauptstraße sollen gem. Planunterlagen mehrere Bäume und Büsche gepflanzt werden. Aufgrund der bogenförmigen Straßenführung der Hauptstraße befürchten wir hier eine Beeinträchtigung der Sichtachse beim Ausfahren aus der Straße „Im Tal“ auf die Hauptstraße.

Mit freundlichen Grüßen

