



Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Bauordnung und Bauleitplanung

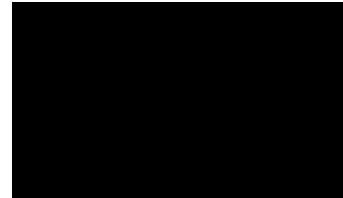
Bearbeiter:

Zimmer:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:



Unser Zeichen: 31 – 6102.5

Datum: 12.01.2024

**Bebauungsplan „C 4 – Diepold – Schwarz Straße“, Aufstellung, Vorentwurf i.d.F. vom 06.11.2023; Trägerbeteiligung gem. § 4 I BauGB
Schreiben Büro Kling Consult vom 04.12.2023**

Zu o.g. Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung bezogen:

I.) Immissionsschutz:

Zu dem Verzicht auf aktiven Lärmschutz im Gutachten ergibt sich folgendes:

Bei Überschreiten der Immissionsgrenzwerte liegen nach der 16.BImSchV schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor. Die Immissionsgrenzwerte nach der Verordnung betragen für ein allgemeines Wohngebiet 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Bei Ausweisung von Flächen zur Wohnnutzung, für die mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu rechnen ist, bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollte Wohnbebauung nur dort zugelassen werden, wo die Verkehrsbeurteilungspegel unterhalb der Immissionsgrenzwerte liegen.

Sollten die Werte der 16. BImSchV an schutzwürdigen Räumen nicht eingehalten werden können, dürfte eine Überschreitung in geringem Umfang nur bei entsprechend gewichtigen Gründen Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Durch geeignete Maßnahmen müssen jedenfalls die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Bei Planung und Abwägung sind deshalb die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes auszuschöpfen, um jedenfalls diese Werte der 16. BImSchV bzw. Innenpegelwerte von 30 dB(A) für Schlafräume einzuhalten.

Bei einer Überschreitung von Immissionsgrenzwerten ist der Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen im Falle einer Neuplanung von Wohngebieten zu begründen und sachgerecht abzuwägen.

Speziell für die Problematik des Verkehrslärmschutzes bedeutet dies, dass eine hinreichend differenzierte Kosten-Nutzen-Analyse anzustellen ist, d.h. dass wenigstens eine Grobanalyse der relevanten Kosten für aktive oder passive Schutzmaßnahmen vorliegt, die eine sachgerechte Abwägung der Bewältigung des Lärmkonflikts ermöglicht (vgl. BVerwG vom 24.9.2003, NVwZ 2004, 340/342). Dies ist im vorliegenden Fall nicht erfolgt.



Abgesehen von den Auswirkungen des Verkehrslärms gibt es in der Nachbarschaft potenzielle Lärmquellen. Wurden die gegebenenfalls möglichen Gewerbelärmemissionen in der Planung berücksichtigt: Metallbau auf Fl. Nr. 2250/2 und Gaststätten mit Stellplätzen auf Fl. Nr. 237 und 2250/4?

II.) **Naturschutz und Landschaftspflege:**

Da nicht alle Gehölze im Geltungsbereich erhalten werden können, empfehlen wir die zu erhaltenden Gehölze durchzunummerieren, die Art und bspw. Stammumfang zu vermerken. In die Festsetzungen sollten für die zu erhaltenden Gehölze entsprechende Baumschutzmaßnahmen nach der DIN 18920 für die Zeit der Baumaßnahmen aufgenommen werden.

III.) **Wasserrecht und Bodenschutz:**

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 2249 Gem. Weißenhorn innerhalb des Bebauungsplans handelt es sich um das ehemalige Werksgelände der [REDACTED] Gewächshausbau. Zum Imprägnieren von Holzrahmen wurden von der [REDACTED] auch Holzschutzmittel unter Verwendung von Quecksilber verwendet. Das Grundstück wird als Verdachtsfläche unter Altlastenkataster Nr. 77500771 geführt. Auch ist auf dem Grundstück eine Tankstelle bekannt. Konkret sind auf dem o.g. Grundstück der Abriss und die Neuerrichtung von vier Wohngebäuden geplant. Zur Vornutzung der Werkhalle sind in den Antragsunterlagen keine Angaben enthalten. In der Gebäudesubstanz (Putz, Estrich) können sich Schadstoffe abgelagert haben. Um dies zu klären, sind Untersuchungen der Bausubstanz erforderlich. Im Baugrundgutachten wird eine altlastentechnische Erkundung Bausubstanz und Boden angeraten, die bisherige analytische Untersuchung von 5 zusammengestellten Bodenmischproben ist unauffällig.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 2250, 2250/14, 2250/15, 2250/16, Gem. Weißenhorn Schulstr. 39, Rosenstr. 8, sind im Altlastenkataster nicht erfasst, aufgrund der Vornutzung als Autowerkstatt ([REDACTED]) ist eine orientierende Untersuchung an den Verdachtspunkten (Montagegruben, hydraulische Hebebühnen, Altöltank, Ölabscheider, Eigenverbrauchtankstelle etc.) dringend anzuraten, da dort weitere vier Wohnhäuser und eine Kita errichtet werden sollen.

Wir bitten deshalb folgendes zu ändern/zu ergänzen:

S. 11, Textliche Festsetzungen unvollständig: „Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind in der im Plan bezeichneten Altlastenverdachtsfläche Untersuchungen möglicher Bodenverunreinigungen durchzuführen.“, bitte ergänzen: Bereits vorab ist eine orientierende Untersuchung an den Verdachtspunkten [REDACTED] und Autowerkstatt [REDACTED] durchzuführen.

Anmerkung:

Eine Zustimmung zum BPlan ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht erst möglich, wenn sichergestellt ist, dass sich auf dem Grundstück nur Boden- und Grundwasserverunreinigungen befinden, die vor oder im Zuge der Bebauung saniert werden können.

Bitte ebenso ergänzen:

- „Werden bei den Erdarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, ist das Landratsamt Neu-Ulm, Fachbereich Wasserrecht-Bodenschutz, Tel. 0731/7040-35000 unverzüglich zu informieren.“
- „Werden Belastungen aufgefunden und können nicht vollständig entfernt werden, ist beim Abschluss der Baumaßnahme sicherzustellen, dass nicht befestigte Flächen mit mindestens 35 cm bzw. bei möglichem Anbau von Nutzpflanzen mit mindestens 60 cm unbelastetem Erdreich überdeckt sind.“
- „Der Ausbau und die Entsorgung der belasteten Bausubstanz und die gutachterliche Begleitung der Aushubarbeiten einschließlich der Verwertung/Entsorgung von verunreinigtem Aushubmaterial sind in einem kurzen Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist in 2-facher Ausfertigung binnen 3 Monaten nach Abschluss der Arbeiten dem Landratsamt Neu-Ulm vorzulegen.“

