

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ottenbohl III“, Mühlhofen

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am 07.06.2016 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Ottenbohl III“ in Mühlhofen und den Entwurf der mit ihm zusammen aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Es können während der verkürzten Offenlage (auf 2 Wochen begrenzt) nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. **Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen wurden vorgenommen:**

- **Ausweisung einer Teilfläche des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,**
- **Ausweisung eines Standortes für eine Strom-Umspannstation,**
- **Konkretisierung der planungsrechtlichen Festsetzung zum Lärmschutz – Anforderung an die Schalldammaße von Außenbauteilen auf der Grundlage festgelegter Lärmpegel.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Entwurfs vom 07.06.2016, der im folgenden Kartenausschnitt dargestellt ist.

Der Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Begründung und örtlichen Bauvorschriften, jeweils vom 07.06.2016, wird in der Zeit **vom 27.06.2016 bis einschließlich 11.07.2016 vor Zimmer 26 des Bauamtes im Rathaus Uhldingen-Mühlhofen, Aachstraße 4**, während der Sprechzeiten der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen können schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Die Unterlagen können vom 27.06.2016 bis zum 11.07.2016 zusätzlich auch auf der Homepage der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen unter www.uhldingen-muehlhofen.de eingesehen werden. Für die Rechtmäßigkeit und Vollständigkeit der Auslegung ist ausschließlich die hiermit bekannt gemachte Auslegung im Rathaus Uhldingen-Mühlhofen maßgeblich.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erneut öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Ebenso sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut am Verfahren zu beteiligen.

Bestandteil der Auslegung sind auch die bereits vorliegenden und umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor:

Zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes regte das Landratsamt Bodenseekreis ein Abrücken der Parkplätze im Nordbereich des kartierten Biotopes Nr.182214357762 an, um mittelbare Beeinträchtigungen des Biotopes langfristig sicher auszuschließen. Hierzu stellt die Gemeinde fest, dass die Anregung, dem Biotop eine private Grünfläche vorzulagern schon im letzten Verfahrensschritt Folge geleistet wurde. Ein weiteres Abrücken der Parkplätze, die lediglich auf einer Länge von ca. 14 m an das geschützte Biotop angrenzen, ist aus erschließungstechnischen Gründen nicht mehr möglich.

Weiterhin wurde angeregt, den erforderlichen Zaun entlang der Bahnlinie kleintierdurchlässig zu gestalten. Diese Anregung wird in die Planung aufgenommen.

Das Landratsamt wies außerdem darauf hin, dass Feldhecken nur in der freien Landschaft geschützt sind. Durch den Bebauungsplan gehe diese Eigenschaft verloren und der Schutz entfalle somit (unabhängig von einer Beeinträchtigung). Daher sei in jedem Fall eine Befreiung von den genannten Regelungen, auch für die nordwestlich der Bahnlinie gelegene Struktur, erforderlich. Die Gemeinde hält dagegen eine Befreiung von den Schutzbestimmungen nicht für erforderlich, weil das geschützte Biotop außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt. Es grenzt nur ein kleiner Teilbereich an das Plangebiet aus, dem zudem eine Grünfläche vorgelagert ist. Der weitaus größte Teil des Biotopes liegt auf der anderen Seite der Bahnlinie und wesentlich weiter westlich in Richtung Oberuhldingen.

Im Rahmen einer privaten Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass das zum Plangebiet erarbeitete Schallgutachten von einem allgemeinen Wohngebietes WA und nicht von einem Pflegezentrum ausgegangen sei, obwohl in der Aufgabenstellung gemäß Anlage 3 ein Bebauungsplanverfahren "Wohnpark Schauinsland" mit Errichtung u. a. eines dreigeschossigen Pflegeheims beauftragt wurde. Im Schallgutachten würden die normativen Anforderungen und Einlassungen zu Pflegeheim, Pflegezentrum oder Pflegeanstalt vermisst.

Hierzu stellt der beauftragte Gutachter, BS-Ingenieure, Ludwigsburg fest:

„Die genannten Orientierungswerte bzw. Richtwerte wurden der TA Lärm entnommen, die für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen am Vorhaben nicht relevant ist. Beurteilungsgrundlage ist im vorliegenden Fall die DIN 18005, die Orientierungswerte für die städtebauliche Leitplanung ausweist, deren Einhaltung wünschenswert ist. Allerdings werden in der DIN 18005 keine besonderen Orientierungswerte für Krankenhäuser und Pflegeanstalten angegeben.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden in diesem Zusammenhang die entsprechenden Werte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) angeführt. Auch diese sind „nur“ Orientierungswerte.

Im vorliegenden Fall geht es bei der Beurteilung der unstrittigen Immissionspegel an den geplanten Gebäuden nicht um die Festlegung eventueller Schallschutzansprüche gegenüber den Verkehrsträgern. Die Immissionspegel sind einzig die Grundlage zur Dimensionierung eventueller bauseitiger Schallschutzmaßnahmen. Dazu werden aus den Immissionspegeln Lärmpegelbereiche abgeleitet. Diese Ableitung erfolgt gebietstypunabhängig (Pflege oder Wohnen) und ebenfalls unabhängig von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten. Die Lärmpegelbereiche können unter „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ konkretisierter Inhalt des Bebauungsplans werden.

Die genaue Dimensionierung eventueller Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erfolgt nicht im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan. Im Baugenehmigungsverfahren werden die spezifischen Anforderungen an die Außenbauteile auf der Basis der DIN 4109 bestimmt. Die dazu notwendigen Lärmpegelbereiche sind in der schalltechnischen Untersuchung vom 24.02.2016 differenziert nach den einzelnen Plangebäuden, den jeweiligen Geschossen und verschiedenen Außenseiten der Gebäuden angegeben.

Die schalltechnische Untersuchung weist durch Abdruck der Tabelle 8 der DIN 4109 darauf hin, dass bei dieser späteren Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile die DIN 4109 erhöhte Anforderungen für „Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien“ benennt. Es wird daher vorgeschlagen, in die Festsetzungen zum Bebauungsplan den expliziten Hinweis auf „Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien“ aufzunehmen, mit der Verpflichtung zum Nachweis der erforderlichen Luftschalldämmung ab Lärmpegelbereich II für solche Räume.“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden auf der Grundlage der ermittelten Lärmpegelbereiche um die genauen Anforderungen an die Dämmwirkung der Außenbauteile ergänzt.

Im Rahmen der vorgenannten Stellungnahme wurde außerdem darauf hingewiesen, dass aufgrund der Ansichtslänge und der Höhe der baulichen Anlage, die im Hoch- und Scheitelpunkt des Geländes errichtet wird, möglicherweise die Schallimmission in dem hinter der Bahnlinie angeordneten Wohngebiet WA "Ottenbohl II" künftig aufgrund von

Schallreflexionen auf den Fassaden des Pflegezentrums nicht mehr den damaligen Berechnungen entsprechen. Es seien erneute rechnerische Überprüfungen erforderlich.

Hierzu nimmt der Gutachter wie folgt Stellung:

„wir haben zusätzliche Nachberechnungen durchgeführt, um die Wirkung eventueller Schallreflexionen an den Plangebäuden auf das benachbarte Baugebiet „Ottenbohl II“ zu untersuchen.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Schallreflexionen am dafür maßgeblichen Immissionsort im Gebiet „Ottenbohl II“ im Erdgeschoss im Zeitbereich nachts (6 – 22 Uhr) zu einer Pegelerhöhung um 0,1 dB führen. In den Geschossen darüber und im Zeitbereich nachts (22 – 6 Uhr) treten in allen Geschosslagen keine Pegelerhöhung durch Schallreflexionen auf.“

Weiterhin wurde angeregt, für die entlang der Landesstraße zu pflanzende Baumreihe Mindest-Pflanzgrößen vorzugeben. Diese wurden in die Pflanzenliste aufgenommen.

Eine weitere private Stellungnahme hatte ebenfalls das vorliegende Schallgutachten und die befürchteten Schallreflexionen zum Inhalt. Hierzu wird auf die bereits dargelegten Aussagen des Gutachters verwiesen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Uhdingen-Mühlhofen, 16.06.2016

gez. Edgar Lamm
Bürgermeister