
Gemeinde Hügelsheim
Landkreis Rastatt

Bebauungsplan
„Hinten am Ort und Bruchweg“
2. Änderung und Neufassung

Begründung

Inhalt	Seite
1 Allgemeines und Erfordernis der Planänderung und Neufassung	2
2 Ziel und Zweck der Planänderung und Neufassung	2
3 Räumlicher Geltungsbereich und Neufassung	2
4 Planinhalte und Festsetzungen der Planänderung und Neufassung	3
5 Örtliche Bauvorschriften für das Teilgebiet 2	5
6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	5
7 Quellen	6

Hügelsheim, den 29. OKT. 2003

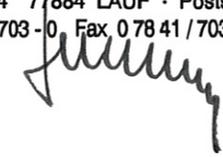


Herr Dehmelt
Bürgermeister

Lauf, den 8. Okt. 03 Fre/we

ZINK
INGENIEURE

Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80



1 *Allgemeines und Erfordernis der Planänderung und Neufassung*

Der Bebauungsplan wurde am 14.08.1970 rechtskräftig.

Auf Grund veränderter bzw. zeitgerechter Anforderungen an die Bausubstanz im Plangebiet wurden in der letzten Zeit viele Baugesuche gestellt, welche nur mit Hilfe von Ausnahmegenehmigung realisiert werden konnten. Folglich wünscht das Landratsamt eine zeitgerechte Anpassung dieses Bebauungsplanes. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der 2. Änderung und Neufassung.

2 *Ziel und Zweck der Planänderung und Neufassung*

Ziel ist es, mit Hilfe eines einfachen Bebauungsplanes (Baugrenze, Grundflächenzahl, Geschosszahl) sowie dem Maß der umgebenden Bebauung lt. § 34 BauGB im Teilgebiet 1 und einem qualifizierten Bebauungsplan im Teilgebiet 2 weniger einschränkende Festsetzungen zu erhalten. Für die lärmtechnischen Spannungsbereiche im Bezug zur umgebenden Wohnbebauung wird eine aktuell gültige Regelung festgesetzt. Dies betrifft die Schule mit Schulsportgelände und die Mehrzweckhalle.

Mit der 2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes wird somit den Eigentümern mehr Freiheit in der Bauausführung unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung gewährt.

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, bei der hier zu planenden Fläche mit rechtsverbindlichen Festsetzungen eine geordnete, zeitgerechte Bebauung zu gewährleisten.

3 *Räumlicher Geltungsbereich und Neufassung*

Die 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des BP „Hinten am Ort und Bruchweg“.

Für den Großteil des Baugebietes (Teilbereich 1) ist ein einfacher Bebauungsplan vorgesehen.

Im nordöstlichen Teilgebiet 2 des Änderungsbereiches (Spielplatz bis Hauptstraße) wird der qualifizierte Bebauungsplan ausgeführt (Flurstücke 3979/1; 87; 87/1; 3979/2, 33/1; 33/2; 3976/2).

4 Planinhalte und Festsetzungen der Planänderung und Neufassung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung für das Teilgebiet 1

Es wurde die bisher gültige Nutzung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ übernommen; lediglich der Bereich mit Schule und Mehrzweckhalle wurde als Sondergebiet ausgewiesen, um auch den Störgrad festlegen zu können. Ausnahmen sind gemäß dem bisher gültigen Bebauungsplan nicht zulässig, da sie dem Charakter des umliegenden Bestandes nicht entsprechen.

4.2 Einbringung aktueller Gesetze bezügl. Lärmschutz im WA im Teilgebiet 1

Die Schule mit Schulsportanlage und die Mehrzweckhalle auf Flst.Nr. 3976/1 grenzen unmittelbar an die Wohnnutzung an. Dies ist auch bei der Zimmerei auf Flst.Nr. 3992/1 und Flst.Nr. 3992 der Fall. Bisher gab es sowohl bei der Zimmerei als auch bei der Schule/Mehrzweckhalle keine nennenswerten Nutzungskonflikte bezüglich Lärm.

Die vorhandene Zimmerei auf Flurstück Nr. 3992 und 3992/1 hat Bestandsschutz. Für die Nachfolgebetriebe der *Zimmerei* sind die Richtwerte der TA-Lärm „Allgemeines Wohngebiet“ und zusätzlich der TA-Luft vorgeschrieben, d.h. tagsüber müssen Richtwerte von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) eingehalten werden, wie schon nach den bislang bestehenden Festsetzungen.

Die *Mehrzweckhalle* wurde 1970 erbaut und bestand somit schon vor dem Inkrafttreten der 18. BImSchV am 18.07.1991; hieraus resultiert ein Bestandsschutz. Sie wird unter der Woche im Wesentlichen für Schulsportveranstaltungen und allgemeine Sportveranstaltungen genutzt. Die allgemeinen Sportveranstaltungen enden spätestens um 22.00 Uhr. Danach entstehen Immissionen des ausparkenden und abfahrenden Zielverkehrs. In der Regel werden ca. 10-12 Veranstaltungen in der Halle durchgeführt, die als ‚seltene Ereignisse‘ bis 3.00 Uhr (polizeiliche Sperrstunde) dauern können.

Im Bezug auf den Lärmschutz werden für die Nutzung der Mehrzweckhalle die gesetzlichen Vorschriften in den planungsrechtlichen Festsetzungen genannt. Die Mehrzweckhalle hat sich nach der 18. BImSchV und ergänzend der (Muster-) Freizeitlärm - Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu richten. Festgesetzt werden werktags und am Wochenende die üblichen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gemäß 18. BImSchV, §2 Abs.2 Nr.3. Dies entspricht der vorwiegend sportlichen Nutzung.

Es wird festgesetzt, daß Immissionen des Zielverkehrs werktags zusätzlich im Zeitraum von 22.00 bis 22.30 Uhr zu dulden sind. Dies begründet sich zum einen im Bestandsschutz der Mehrzweckhalle und andererseits im bisher störungsfreien Ablauf der Sportveranstaltungen am Abend. Es werden ausschließlich die Parkplätze auf der Nordseite der Mehrzweckhalle genutzt. Diese befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung sondern sind vom Kinderspielfeld abgeschirmt. Die öffentlichen Parkplätze entlang der Merkurstraße werden nicht genutzt, die südlich der Halle gelegenen Parkplätze sind eingezäunt und nur bei größeren kulturellen Veranstaltungen geöffnet. Die Festsetzung, auf dem Weg zum Auto darauf zu achten, laute Gespräche, Türschlagen u. ä. zu vermeiden, kann zusätzlich in die Hallenordnung aufgenommen werden. Entsprechend wird hierbei von einem allgemeinen Pegel für ein- bzw. ausparkende PKW von 45 dB(A) ohne einen üblichen Zuschlag für Discoparkplätze von 4 dB(A) ausgegangen. Unter den oben angegebenen Bedingungen können die 45 dB(A) problemlos eingehalten werden. Das entspricht einem im MI, in dem ebenfalls Wohnen noch zulässig ist, geltenden Nachtwert (vgl. §6 BauNVO).

Für 'seltene Ereignisse' werden gemäß den in der Vergangenheit stattfindenden Veranstaltungen max. 12 nichtsportliche und 3 sportliche Veranstaltungen festgesetzt. Entsprechend der überwiegenden Anzahl an nichtsportlichen Veranstaltungen sind hierbei die Beurteilungspegel von

tags außerhalb der Ruhezeiten	70 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	65 dB(A)
nachts	55 dB(A)

nicht zu überschreiten.

Geräuschspitzen sollen die vorgenannten Werte tagsüber um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Dies entspricht der für Baden-Württemberg geltenden (Muster-)Freizeitlärm - Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI).

4.3 Bauweise des Teilgebietes 1

Überbaubare Grundstücksflächen

Mit Hilfe der vorderen Baugrenzen bleiben die bestehenden Raumkanten, insbesondere der Schwarzwaldstraße und der Baumwaldstraße, erhalten. An den Eckgrundstücken werden die Baugrenzen direkt an dem Bestand entlanggeführt, um die dortigen Freiräume und offenen Kreuzungssituationen zu sichern.

Laut § 23 Abs. 3 BauNVO können Abweichungen und Überschreitungen jenseits der Baugrenzen zugelassen werden.

Hiermit werden, gemäßregelt durch die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), Freiräume zur Entwicklung der Gebäude im Sinne der Wohnnutzung nach heutigen Anforderungen und Standards besonders im rückwärtigen Teil der Grundstücke ermöglicht.

4.4 Weitere Festsetzungen für das Teilgebiet 1

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird zusätzlich auf den § 34 BauGB ‚Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile‘ verwiesen. Hiermit wird sichergestellt, dass keine atypischen Bauvorhaben gegenüber der bestehenden Bebauung entstehen können.

4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung für das Teilgebiet 2

Es wurde die bisher gültige Nutzung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ übernommen. Ausnahmen sind gemäß dem bisher gültigen Bebauungsplan nicht zulässig, da sie dem Charakter des umliegenden Bestandes nicht entsprechen.

Die Geschosshöhe wird zwingend auf zwei Geschosse festgesetzt, damit sich die Neubauten an die der Hauptstraße zugewandten Bebauung anpassen.

4.6 Verkehrsflächen für das Teilgebiet 2

Auf den Grundstücken Flurstück 3979/2 und 87 befinden sich private Stellplätze für Geschäfte an der Hauptstraße.

5. Örtliche Bauvorschriften für das Teilgebiet 2

Im Teilgebiet 2 sind sowohl in der Erschließungsstraße als auch an der Hauptstraße keine öffentlichen Parkplätze vorhanden. Auf Grund der Gemengelage und der bestehenden privaten Stellplätze können keine öffentlichen Parkplätze hergestellt werden.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Hinweis auf bestehende Fluglärmmzonen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung befindet sich zu großen Teilen innerhalb des Lärmschutzbereiches 1 für den ehemaligen militärischen Flugplatz Söllingen.

Die bestehenden Lärmschutzzonen für den ehemaligen Militärflughafen Söllingen stehen

einer Überplanung des Gebiets und den vorgesehenen Festsetzungen nicht entgegen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Normenkontrollentscheidung zu dem Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ vom 30.8.2002, Aktenzeichen 3 S 1534/01, zwar nicht generell entschieden oder eine Aussage dazu getroffen, dass die bestehenden Lärmschutzzonen nicht mehr zu beachten seien, sondern der Verwaltungsgerichtshof hält ausdrücklich daran fest, dass die sog. Fluglärmschutzbereichsverordnung vom 27.11.1975, in der Fassung vom 10.03.1983 bis heute nicht aufgehoben oder abgeändert worden ist. Es spreche deshalb einiges dafür, dass die Fluglärmschutzbereichsverordnung nunmehr für den zivilen Flughafen gelte. Die unbefristet gültige Fluglärmschutzbereichsverordnung sei nicht obsolet geworden. Bei dem Wohnpark am Hardtwald hat der Verwaltungsgerichtshof jedoch darauf abgestellt, dass das dortige Plangebiet bereits seit den 50er Jahren intensiv bebaut war, also schon bevor die Lärmschutzbereiche am 27.11.1975 festgesetzt wurden, so dass die betroffenen Grundstücke bereits damals innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils lagen. In einem solchen Fall steht das Bauverbot nach § 5 Abs. 2 Fluglärmgesetz der Errichtung von Wohngebäuden nicht entgegen, so ausdrücklich § 5 Abs. 3 Satz 1 FluglärmG.

Dasselbe gilt auch für das hiesige Plangebiet; es gilt § 5 Abs. 3 Satz 1 FluglärmG. Denn für den Teilbereich 1 wurde bereits am 14.8.1970, also schon vor Erlass der Lärmschutzverordnung im Jahre 1975, ein Bebauungsplan erlassen und ist rechtskräftig. Für den Teilbereich 2 ist ein Bebauungsplan zwar erst am 7.1.1992 als Satzung beschlossen worden und anschließend in Kraft getreten, dieses Teilgebiet war jedoch – wie auch der Teilbereich 1 – schon seit den 70er Jahren bebaut. Dieser Teilbereich war deshalb schon vor 1975 ebenfalls als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BBauG bebaubar.

Im Übrigen ergibt eine Prognose der in Zukunft zu erwartenden Neuabgrenzung der Lärmschutzbereiche bzw. der in Zukunft zu erwartenden Lärmbelastung im Umfeld des Flughafens Folgendes: Berücksichtigt man nicht nur die aktuell genehmigte Flugnutzung, sondern bereits die sich derzeit in einem Planfeststellungsverfahren befindlichen Ausbaupläne des Baden-Airports und wird hier das optimistischste Ausbauszenario, also der in absehbarer Zukunft maximal zu erwartende Flugverkehr zugrunde gelegt, so führt dieser Flugbetrieb zu den drei in dem in den Planungsfeststellungen befindlichen Plan (Baden-Airpark, Szenario 2, BMU Novellierungsentwurf) dargestellten Lärmkonturen von 60 dB(A), 55 dB(A) und 45 dB(A). Diese Konturen entsprechen den im derzeit vorliegenden BMV-Entwurf der Novelle des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm enthaltenen Schutzzonen 1 - 60 d(BA) und 2 - 55 d(BA) sowie der Nachtschutzzone (45 dB(A)).

7. Quellen

- TA-Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.August 1998 (GMBl. S.503)
- Fluglärmschutzbereichsverordnung vom 27.11.1975, BGBl. 1975, S. 2928

(Lauf, 8. Okt. 03 Fre/we)