

GEMEINDE MARCH
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„ERGELACKER“

Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 13 a BauGB (03.07. - 04.08.2017)

Inhalt:

Satzung zur 4. Bebauungsplan-Änderung
Begründung

Deckblatt zur 4. Änderung

Verfasser im Auftrag der Gemeinde March:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

SATZUNG DER GEMEINDE MARCH

ZUR

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERGELACKER“

Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 13 a BauGB (03.07. - 04.08.2017)

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am in öffentlicher Sitzung die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ergelacker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, insbesondere § 13 a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) m.W.v. 20.09.2013,
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ergelacker" ergibt sich aus dem Deckblatt der 4. Änderung vom zum zeichnerischen Teil vom 18.08.1982 (Satzungsbeschluss), zuletzt zum 3. Mal geändert durch Satzung vom 28.04.2014.

§ 2 Inhalt der 4. Änderung

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch ein Deckblatt zur 4. Änderung vom geändert.

Die Bebauungsvorschriften vom 18.08.1982 (Satzungsbeschluss), zuletzt geändert durch Satzung vom 28.04.2014 werden für den Bereich der 4. Änderung mit Ausnahme folgender Ergänzung unverändert übernommen:

In § 7 wird Absatz 2 wie folgt ergänzt:

„Die Sockelhöhe und gegen Hochwasser ungesicherte Gebäudeöffnungen müssen jedoch bei Gebäuden, die im Überschwemmungsgebiet

GEMEINDE MARCH
SATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ERGELACKER"

Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 13 a BauGB (03.07. - 04.08.2017)

Seite - 2/2 -

eines HQ₁₀₀ liegen, mindestens 0,25 cm über der HQ₁₀₀-Wasserspiegellage liegen. Diese Höhe ist jeweils aktuell zu ermitteln.

Eine Überschreitung der Sockelhöhe bis max. 0,1 m über der Wasserspiegellage eines HQ_{extrem} ist im Überschwemmungsbereich eines HQ_{extrem} zulässig.“

(Siehe auch Ziff. 4 der Begründung).

§ 3 Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Verbindliche Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind

das Deckblatt vom zum zeichnerischen Teil vom 18.08.1982 (Satzungsbeschluss),

textliche Änderungen gemäß § 2.

Beigefügt ist die Begründung zur 4. Änderung vom

§ 4 Inkrafttreten der 4. Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ergelacker“ wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam. Gleichzeitig tritt der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes “Ergelacker” vom 18.08.1982 (Satzungsbeschluss) im Bereich der 4. Änderung außer Kraft.

March, den

(Datum des Satzungsbeschlusses)

(Helmut Mursa, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmen.

March, den

(Helmut Mursa, Bürgermeister)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom.....

March, den

(Helmut Mursa, Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES “ERGELACKER”

Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 13 a BauGB (03.07. - 04.08.2017)

1 Anlass, Zielsetzungen

Der Bebauungsplan „Ergelacker“ wurde am 18.08.1982 als Satzung beschlossen und seit dem dreimal geändert, zuletzt durch die 3. Änderung vom 28.04.2014.

Am hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zum 4. Mal zu ändern. Die 4. Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich in der Nordhälfte des Bebauungsplanes zwischen der Engalgasse und dem Klosterweg. Hier sollen auf Wunsch von drei Grundstückseignern (Flst. Nr. 686/1 mit 684 und 684/2, sowie 692 und 701/1) Grundstücke einer Nachverdichtung zugeführt werden, um in den rückwärtigen Grundstücksteilen jeweils ein neues Wohngebäude errichten zu können. Aus technischen Gründen wird der Änderungsbereich zu einer zusammenhängenden Fläche vergrößert. Darin werden die Grund- und Geschossflächenzahl teilweise angehoben, um bessere Grundstücksausnutzungen zu ermöglichen und die Baugrenzen angepasst.

Die Änderung liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde, da Bauland aktiviert werden kann, ohne dass die Herstellung neuer öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich wird.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt, da es sich bei der Änderung mit dem Ziel einer Nachverdichtung um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung eines bebauten Bereichs handelt.

Zulässige Grundfläche

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung hat eine Größe von ca. 6.634 qm (Berechnungsgrundlagen: Grundflächenzahl von 0,6 im Dorfgebiet (MD) und 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ergibt für das MD $8.958 \text{ qm} \times 0,6 = 5.375 \text{ qm}$ und für das WA $3.148 \times 0,4 = 1.259 \text{ qm}$). Somit liegt die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erheblich unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 qm.

Grundflächen von Bebauungsplänen i.S.d. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind nicht mitzurechnen. Eine Einzelfall-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind. Auch die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen, wie aus der folgenden Übersicht hervorgeht:

Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

FNPDarstellung: Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche
Nutzung: Bebaute Grundstücke (Wohn-, Gewerbe- und Nebengebäude), Nutzgärten, private Verkehrsflächen, Abstellflächen, Stellplätze.

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan: keine Vorgaben

Landschaftsplan: keine Vorgaben

Schutzgut:

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung:

Mensch

Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen gemäß den Festsetzungen in den Bebauungsvorschriften ergeben sich hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine wesentlich veränderten Auswirkungen. Die Nachverdichtung bezieht sich insbesondere auf drei neue Wohngebäude, die sich in ortstypischer Weise einfügen.

Tiere und Pflanzen

Keine oder zu vernachlässigende Auswirkungen.
Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel und Insekten. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten.

Boden

Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen.
Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Die Art der Bebauung erfolgt im Rahmen bisher schon zulässiger Nutzungen, lediglich die überbaubaren Flächen werden geringfügig vergrößert.
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: kaum Auswirkungen.
Filter und Puffer für Schadstoffe: kaum Auswirkungen.

Wasser

Oberflächengewässer: nicht betroffen. Im nördlichen Teil befinden einige Grundstücksteile im Bereich eines HQ100 bzw. HQextrem. Dem kann durch hochwasserangepasste Bebauung begegnet werden.

Klima und Luft

Keine Auswirkungen.

Landschaftsbild

Keine Auswirkungen, da der Bebauungsplan nicht an die freie Landschaft angrenzt.

Kultur- und Sachgüter:

Bauliche und archäologische Kulturdenkmale werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Wechselwirkungen

Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung oder Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme:

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Gebietes. Durch Einsparung von Verkehrsflächen können unbebaute Grundstücke im Außenbereich geschont werden.
Maßnahmen hinsichtlich des Klimawandels waren nicht Anlass zur Bebauungsplanänderung.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung entspricht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da die Gebietsausweisung nicht verändert wird

2.4 Verfahrensablauf

Gemäß § 13 a BauGB erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB sind nicht erforderlich.

Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 2 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Verfahrensübersicht:

Änderungsbeschluss zur 4. Änderung:	19.06.2017
Öffentliche Auslegung nach § 13 a BauGB mit Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	03.07. – 04.08.2017
Satzungsbeschluss

2.5 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan enthält weiterhin alle Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB. Somit handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, in welchem alle Bauvorhaben zulässig sind, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die Erschließung gesichert ist.

2.6 Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Allgemein gelten Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanes bei Anwendung des § 13 a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Da Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht berührt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

2.7 Artenschutz

Die Eingriffssituation verändert sich gegenüber dem bisherigen Zustand hinsichtlich des Artenschutzes kaum. Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und

Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Freiraumausstattung fehlen (s. Tabelle Schutzgüter S. 2/6).

Mit Hinweis auf § 44 BNatSchG ist darauf zu achten, dass bei Baufeldfreimachungen außerhalb der Fortpflanzungszeit im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen müssen, sofern Brutstätten von Vögeln betroffen sind.

3 Erschließung, technische Infrastruktur

Das Gebiet ist verkehrstechnisch voll erschlossen.

Hinsichtlich der Energieversorgung, der Entsorgung und der Kommunikationstechnik können unbebaute Baugrundstücke bzw. Grundstücksteile an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

Gegenwärtig sind keine neuen Verkehrserschließungsmaßnahmen, die durch die Bebauungsplanänderung verursacht werden, geplant.

4 Begründung der Änderungen der Bebauungsvorschriften

Hochwasserschutz, Gebäudehöhe

Die Bebauungsvorschriften vom 18.08.1982 (Satzungsbeschluss), zuletzt geändert durch Satzung vom 28.04.2014, werden für den Bereich der 4. Änderung unverändert übernommen. Davon ausgenommen ist ein Zusatz zu § 7 Absatz 2 der Bebauungsvorschriften, in welchem die Vorschrift zur Sockelhöhe ergänzt wird.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans ist laut der Hochwassergefahrenkarte (s. Anhang 1) bei Auftreten eines 100-jährlichen Hochwassers in einem kleinen Teil südlich der Engalgasse am Nordrand des Bebauungsplanes von Überschwemmung betroffen (siehe Planteil, vom HQ 100 betroffene Grundstücke). Aus diesem Grund ist die Überflutungsfläche als Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg einzustufen.

Daher wird darauf hingewiesen, dass hier bei möglichen Bauvorhaben die Verbote des § 78 Abs. 1 Nr. 2 bis 9 WHG gelten - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724). Ausnahmen für bauliche Anlagen nach den § 30, 33, 34 und 35 BauGB können nur unter den im § 78 Abs. 3 WHG und nachfolgend genannten Voraussetzungen erteilt werden:

1. die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden,

2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser dürfen nicht nachteilig verändert werden,
3. der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden und
4. das Bauvorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Zu den Voraussetzungen für Ausnahmen der übrigen Verbote gelten die Voraussetzungen des § 78 Abs. 4 WHG. Die Zuständigkeit liegt hier bei der unteren Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

Gemäß der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu übernehmenden Bebauungsvorschrift darf die Sockelhöhe, gemessen ab der Straßenoberkante bis zur Oberkante der Decke über dem Kellergeschoss (EG-Rohfußboden) max. 0,8 m betragen. Diese Vorschrift wird aus o.g. Gründen dahingehend ergänzt, dass die Sockelhöhe im Überschwemmungsbereich eines HQ₁₀₀ mindestens 0,25 cm über der Wasserspiegellage des HQ₁₀₀ liegen muss. Bei der Bemessung der Sockelhöhe ist der Teil des Gebäudes maßgebend, der im Überschwemmungsbereich liegt. Bei dem Bezugspunkt Straße ist diejenige Straße maßgebend, die der Gebäudemitte senkrecht gemessen am nächsten liegt.

Ebenso sind in dem Überschwemmungsbereich eines HQ₁₀₀ Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu treffen. Die Sockelhöhe und gegen Hochwasser ungesicherte Gebäudeöffnungen müssen mindestens 0,25 m (Sicherheitszuschlag) über der Wasserspiegellage eines HQ₁₀₀ liegen. Eine Sockelhöhe bis max. 0,1 m über der Wasserspiegellage eines HQ_{extrem} wird zugelassen für den Fall, dass ein Bauherr sein Gebäude auch vor diesem Hochwasserereignis schützen will.

Die Höhe des HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem} ist im Einzelfall zu ermitteln und im Bauantrag nachzuweisen.

Ein Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte ist im Anhang 1 enthalten und kann auch bei der Gemeinde March, Rathaus, Bauamt, eingesehen werden. Weiterhin wird auf den Kartendienst der LUBW hingewiesen (Hochwasserrisikomanagement-Abfrage, Internetadresse mit Stand vom Mai 2017:

<http://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripservices/apps/hwrm/Dokumente.ashx?name=Abfrage&x=3409207&y=5324759>)

5 **Kosten**

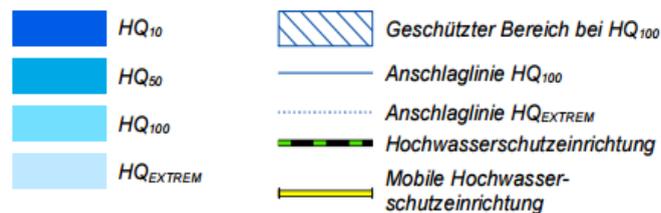
Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant, so dass der Gemeinde March hierdurch keine Kosten entstehen. Die Planungskosten werden von Grundstückseigentümern im Änderungsgebiet übernommen.

March , den

(Datum des Satzungsbeschlusses) (Helmut Mursa, Bürgermeister) (Dienstsiegel)



**Flächenausbreitung
bei HQ_x:**



**Hochwassergefahrenkarte (HWGK)
Baden-Württemberg, Typ 2
Übersichtskarte
Überflutungsflächen bei HQ₁₀, 50, 100, EXT
HWGK UF M100 164012**

Gewässer: Draisam

Karte erstellt am: 21.11.2013

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de), Az.:2851.9-1/19 Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Typ2 Übersichtskarte. Die Hochwassergefahrenkarte (HWGK) stellt die Überschwemmungsgebiete, die Überschwemmungskernbereiche und die hochwassergefährdeten Gebiete gemäß §§77 und 80 Wassergesetz für Baden-Württemberg dar.

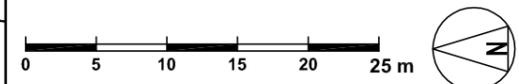
http://www.breisgau-hochschwarzwald.de/pb/site/Breisgau-Hochschwarzwald/get/288030/HWGK_UF_M100_164012.pdf

**GEMEINDE MARCH
ORTSTEIL HUGSTETTEN**

**DECKBLATT ZUR 4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "ERGELACKER"**

ENTWURF ZUR OFFENLAGE NACH § 13 A BAUGB
VOM 03.07. - 04.08.2017 M.: 1: 500

PLANZEICHEN IDENTISCH MIT BEBAUUNGSPLAN
"ERGELACKER" VOM 18.08.1982



PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. U. RUPPEL
EICHBERGWEG 7, 79183 WALDKIRCH
TEL. 07681 / 9494, E-MAIL: info@ruppel-plan.de

**Deckblatt zur 4. Änderung gemäß
Satzungsbeschluss vom**

Zusätzliches Planzeichen:
 Hochwasserschutz (von HQ 100 betroffene Grundstücke, s. Ziff.4 Begründung)

Ausgefertigt:
 March, den

(H. Mursa, Bürgermeister) (Dienstsigel)

MD	II
0,6	(1,0)
MIN 40°	0

MD	III
0,6	(1,2)
MIN 40°	0

MD	III
0,4	(0,8)
MIN 40°	0

WA	II
0,4	(0,5)
MIN 40°	0

