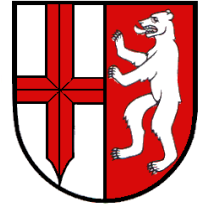


Gemeinde March OT Hugstetten



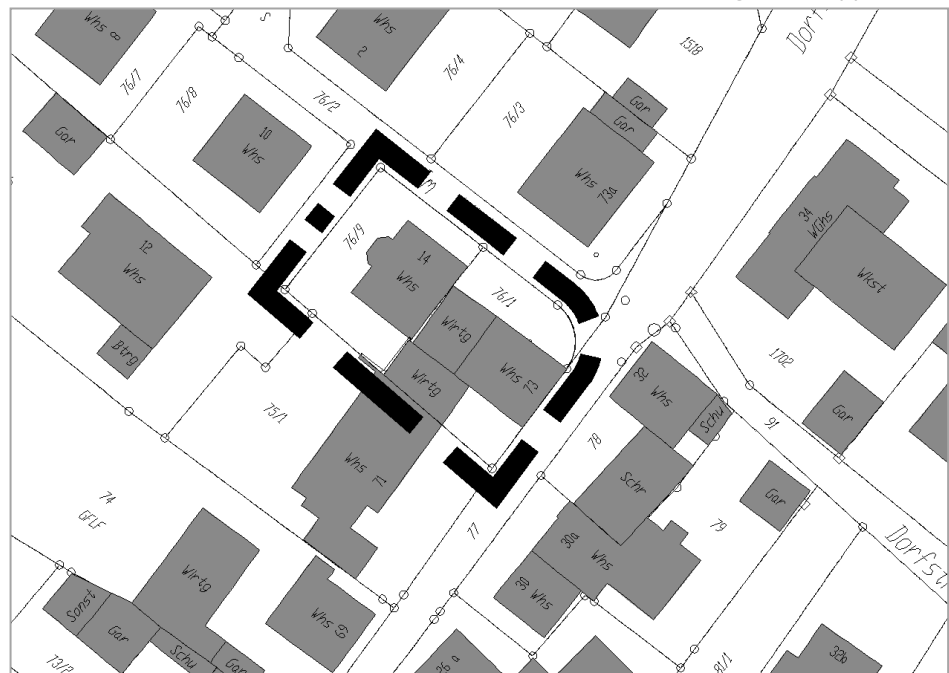
8. Änderung des Bebauungsplans und Erlass Örtlichen Bauvorschriften „Lehefeld“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzung
Deckblatt
und Begründung

Stand: 20.03.2017

Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNG DER GEMEINDE MARCH

über

die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 20.03.2017

- a) die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ sowie**
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“**

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt).

§ 2

Inhalt der Änderung

- a. Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) wird durch ein Deckblatt ergänzt.
- b. Nach Maßgabe der Begründung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) für den Deckblattbereich geändert:

§ 5 (überbaubare Grundstücksfläche) wird für den Deckblattbereich wie folgt **er-gänzt**:

3. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Gesimse, Erker o.ä. sind auf einer Breite von bis zu 5,0 m zulässig, wenn sie die Baugrenze um nicht mehr als 1,5 m überschreiten.

§ 6 (Gestaltung der Gebäude) Nr. 1 wird für den Deckblattbereich wie folgt **er-gänzt**:

- auf Grundstück Flurst.Nr. 76/1 + 76/9 5,50 m (Deckblatt 8. Änderung)

Bei Dachaufbauten bzw. Vorbauten wie Balkone und Erker oder Wiederkehren darf auf den Grundstücken Flurst.Nr. 76/1 und 76/9 die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 3,0 m überschritten werden, wenn sie eine Breite vom max. 56% der Länge der jeweils darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreitet.

§ 6 (Gestaltung der Gebäude)

Nrn. 3-5 entfallen

§ 7 (Einfriedigungen)

entfällt

§ 8 (Grundstücksgestaltung und Vorgärten)

entfällt

§ 9 (Garagen) wird für den Deckblattbereich wie folgt **geändert**:

1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und den dargestellten Zonen für Garagen, Carports sowie deren Zufahrten (ZUF) zulässig.
- 2.-5. entfallen

§ 13 (Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) wird für den Deckblattbereich wie folgt **hinzugefügt**:

1. In den Wohngebieten sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Die bestehenden Bäume und Sträucher können angerechnet werden.
2. Für alle Pflanzfestsetzungen sowie die bestehenden Bäume und Sträucher im Plangebiet gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gem. der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen ist.

§ 14 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wird für den Deckblattbereich wie folgt **hinzugefügt**:

1. Pkw-Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
2. Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

3. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

- c. Nach Maßgabe der Begründung werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) für den Deckblattbereich **erlassen**:

§ 15 Gestaltung der Gebäude

1. Die Festlegungen zu den Dachneigungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Gilt nicht bei eingeschossigen Anbauten bis max. 30 % der Grundflächengröße der Hauptgebäude die mit flachgeneigten oder Flachdächer zwischen 0° und 10° hergestellt werden.
Die Dächer von Hausgruppen oder Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaus- oder Hausgruppeneinheiten ist anzugleichen, eine Abweichung von max. 3° ist zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppel- oder Hausgruppenhaus als Festsetzung die in der dazugehörigen Nutzungsschablone in der Planzeichnung maximal festgelegte Dachneigung minus 3°.
2. Dachaufbauten sind generell zulässig. Die Dachaufbauten (ohne Dachüberstand) dürfen eine Breite von 56 % der Länge der jeweils darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Dachfirste von Dachaufbauten und Wiederkehren müssen eine einheitliche Höhe (horizontal) aufweisen.
3. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung entsprechend Bauantrag zu behandeln.

§ 16 Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis zu 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit einer Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,2 m nicht überschreiten.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 17 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- d. Nach Maßgabe der Begründung werden die bestehenden Hinweise wie folgt **ergänzt**:

Grundwasser

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte, etc.). Abfälle jeder Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Beim Ausheben der Baugrube sind der eventuell angetroffene Grundwasser-

stand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald schriftlich mitzuteilen. Die sich hieraus gegebenenfalls ergebenden wasserrechtlichen Belange sind zusammen mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abzuklären.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Baumfällungen

Etwaige Baumfällungen sind aus Artenschutzgründen ausschließlich im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

Pflanzgebot

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die nicht von der Änderung betroffenen Bebauungsvorschriften in der Fassung der 7. Änderung vom 06.02.2015 werden für die Deckblattbereich unverändert übernommen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die 8. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:500) vom 20.03.2017
 - b) den geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich vom 20.03.2017
 - c) den geänderten örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich vom 20.03.2017
2. Beigefügt ist
 - a) die gemeinsame Begründung vom 20.03.2017

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ und der örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 8. Änderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 8. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lehefeld“ und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der 7. Änderung vom 06.02.2015 (Bekanntmachung) gelten für den Deckblattbereich unverändert fort.

Gemeinde March, den 21.03.2017



Helmut Mursa, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmen.

March, den 21.03.2017



Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

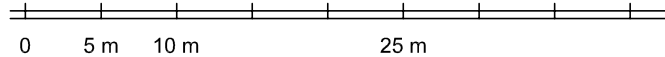
Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 12 am 24.03.2017.

Der Bebauungsplan wurde damit am 24.03.2017 rechtsverbindlich.

Gemeinde March

Ortsteil Hugstetten
8. Änderung des Bebauungsplans
"Lehefeld"

Deckblatt



Plandatum: 20.03.2017
Bearbeiter: Sam / Pu
Projekt-Nr: S-16-083

M. 1 / 500
Im A3-Format

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Geltungsbereich des
BPL "Lehefeld" vom
26.01.1983

8. Änderung des Bebauungsplans
"Lehefeld" und
Erlass örtlicher Bauvorschriften
ausgefertigt: 21.03.2017
rechtswirksam: 24.03.2017

March, den 24.03.2017

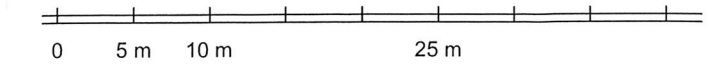
WA	II
0,45	0,5
40°-50°	

Gemeinde March

Ortsteil Hugstetten

8. Änderung des Bebauungsplans
"Lehefeld"

Deckblatt



Plandatum: 20.03.2017
Bearbeiter: Sam / Pu
Projekt-Nr: S-16-083

M. 1 / 500
Im A3-Format

fsp.stadtplanung



Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbH
Schwabenring 12, 79096 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Geltungsbereich des
BPL "Lehefeld" vom
26.01.1983

8. Änderung des Bebauungsplans
"Lehefeld" und
Erlass örtlicher Bauvorschriften
ausgefertigt: 21.03.2017
rechtswirksam: 24.03.2017

March, den 24.03.2017

WA	II
0,45	0,5
40°-50°	

INHALT

1	Planungsanlass und Ziel	2
2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	3
3	Planungsverfahren	3
4	Flächennutzungsplan	6
5	Inhalte der Änderung.....	6
5.1	Änderungen zeichnerischer Teil	7
5.2	Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen	10
5.3	Änderungen bei den Hinweisen.....	12
6	Umweltbelange.....	12
6.1	Bestandsanalyse	12
6.2	Abwägung	14
7	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	14
8	Kosten.....	15
9	Bodenordnung.....	15
10	Städtebauliche Daten	15

1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan „Lehefeld“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.01.1983 rechtskräftig. Seitdem wurde er in jeweils eigenständigen Verfahren in 7 Bereichen geändert, so dass jeweils für kleine Teilbereiche des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen neu geregelt und den modernen Anforderungen angepasst wurden. Die letzte Änderung stammt aus dem Jahr 2015, in ihr wurden für 2 Flurstücke die Möglichkeiten der Bebauung angepasst. Diese 7. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ wurde durch Bekanntmachung am 06.02.2015 rechtskräftig. Im Zuge dieser 7. Änderung wurden neben dem Deckblatt auch die planungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst und ergänzt, so dass nun für den Bebauungsplan moderne Festsetzungen gelten, die zum großen Teil die ortsüblichen Standards enthalten.

Im nun vorliegenden 8. Änderungsverfahren sollen ebenfalls für einen kleinen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans das Deckblatt sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Hugstetten und umfasst insgesamt eine Fläche von 617 m². Es wird im Norden und Westen von der Straße Im Winkel und im Osten von der Dorfstraße begrenzt, im Süden grenzt die Wohnbebauung des Ortsteils Hugstetten an. Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Hugstetten und bildet zusammen mit den umliegenden Wohngebieten eine lockere Wohnbebauung: zentrumsnah, gut erschlossen und mit einem überwiegend hohen Freiflächenanteil.

An die Gemeinde March ist nun ein Grundstückseigentümer mit der Planung herantreten, auf seinem Grundstück die bestehende, nicht mehr den heutigen Standards entsprechende Bebauung zu erneuern. Das bestehende Gebäude soll erhalten und entsprechend den modernen Anforderungen umgebaut und unter anderem energetisch saniert werden, so dass ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten entsteht. Darüber hinaus sollen die bestehenden, jedoch nicht mehr genutzten Wirtschaftsgebäude abgerissen werden, stattdessen soll die Möglichkeit eingeräumt werden, das bestehende Gebäude zu erweitern. Insgesamt soll die Bebauung auf dem Grundstück reduziert und geordnet werden. Eine entsprechende Bauvoranfrage an die Gemeinde konnte aufgrund verschiedener Punkte jedoch nicht positiv beschieden werden, so dass eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans notwendig wird.

Die Gemeinde March hat das Vorhaben geprüft und steht diesem grundsätzlich positiv gegenüber. Auf der einen Seite soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die vorhandene Wohnbaufläche optimal genutzt werden, zum anderen soll eine moderne Bebauung ermöglicht werden, die den heutigen Anforderungen an modernes, energiesparendes Bauen entspricht.

Insgesamt stellt das nun vorliegende Vorhaben eine sinnvolle Umnutzung und Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar. Der Gemeinderat der Gemeinde March hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan „Lehefeld“ im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 76/1 und 76/9 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zu ändern.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung von Flächenpotentialen durch angemessene Nachverdichtung und umordnung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes
- Schaffung und Sicherung von modernem und nachhaltigem Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 76/1 und 76/9 im Nordosten des Ortsteils Hugstetten in der Gemeinde March. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und hat eine Größe von ca. 617 m². Das Plangebiet wird im Osten von der Dorfstraße und im Norden und Westen von der Straße Im Winkel begrenzt, im Süden grenzt Wohnbebauung an.



Luftbild mit ungefährender Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote Umrandung), Quelle: LUBW

3 PLANUNGSVERFAHREN

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Gegenüber dem beste-

henden Bebauungsplan wird die Art der Nutzung sowie die Anordnung der Bebauung verändert, so dass die bestehende Bebauung saniert und entsprechend erweitert werden kann. Im weiteren Sinne optimiert die Gemeinde damit die Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials, ordnet die städtebauliche Situation und ermöglicht eine moderne Sanierung und Erweiterung der bestehenden Bebauung. Die Gemeinde leistet damit einen kleinen Beitrag zum Flächensparen. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass die Änderung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt etwa 617 m² aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Norden der Gemeinde March, innerhalb eines vollständig realisierten Wohngebiets. Parallel zu diesem Verfahren befindet sich in der Gemeinde March noch eine weitere Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren: Der Bebauungsplan „Bitz – Pflugsweide II“ wird zum dritten Mal geändert, ebenfalls um eine angemessene städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Beide Bebauungspläne stehen zwar in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang, ein räumlicher Zusammenhang ist jedoch nicht gegeben, da die andere Bebauungsplanänderung im Norden der Gemeinde, im Ortsteil Holzhausen liegt. Die Kumulationsregel kommt dementsprechend nicht zur Anwendung.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 liegt etwa 1.000 m entfernt und ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Bebauung von Hugstetten vom Plangebiet getrennt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912441 ist etwa 700 m entfernt und wird ebenfalls durch die Bebauung von Hugstetten und landwirtschaftliche Flächen vom Plangebiet getrennt, so dass bei beiden Schutzgebieten davon ausgegangen werden kann, dass durch die nun vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteili-

gung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Änderungen nach der Offenlage

Im Planentwurf zur Offenlage wurden die rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften punktuell geändert. Das Landratsamt wies im Rahmen der Offenlage darauf hin, dass eine getroffene Änderung (§ 6 zur Gestaltung der Gebäude) nicht als planungsrechtliche Festsetzung erlassen werden kann, sondern als Örtliche Bauvorschrift zu bewerten ist. Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ wurde zwar eine eigenständige Satzung über den Erlass der örtlichen Bauvorschriften erlassen, eine klare Trennung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften innerhalb der Dokumente wurde jedoch nicht getroffen. Diese wird nun nachvollzogen, so dass die Ziffern, die die Gestaltung innerhalb des Plangebiets betreffen, gestrichen werden und gesondert als örtliche Bauvorschriften unter dieser Überschrift wieder neu erlassen werden. Inhaltlich werden diese jedoch übernommen, so dass es sich hier um eine rein redaktionelle Änderung handelt.

Darüber hinaus wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse angepasst von I+D auf II, auch wenn diese nicht Gegenstand der 8. Bebauungsplanänderung war. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit des Plangebiets, da die maximale Traufhöhe sowie die zulässigen Dachneigungen die Bauvolumen definiert.

Darüber hinaus wurde die Begründung aktualisiert.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen, insbesondere der redaktionellen Änderung der Trennung von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird eine eingeschränkte Beteiligung vorgenommen, die die Stellungnahmen der betroffenen Fachbereiche des Landratsamtes (Baurecht und Denkmalschutz) erneut einholt.

Verfahrensablauf

24.10.2016	Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
07.11.2016 – 09.12.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 27.10. bis 09.12.2016	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
20.02.2017 – 06.03.2017	Eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

20.03.2017

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote Markierung), unmaßstäblich

Im wirksamen Flächennutzungsplan des gemeinsamen Verwaltungsverbandes March-Umkirch in der Fassung der 4. punktuellen Änderung vom 17.03.2015 (Feststellungsbeschluss) ist der Bereich der nun vorliegenden 8. Änderung vollständig als Mischbaufläche dargestellt. Im Rahmen der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die zulässige Nutzung hin zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert werden. Damit entsprechen die geplanten Darstellungen nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan.

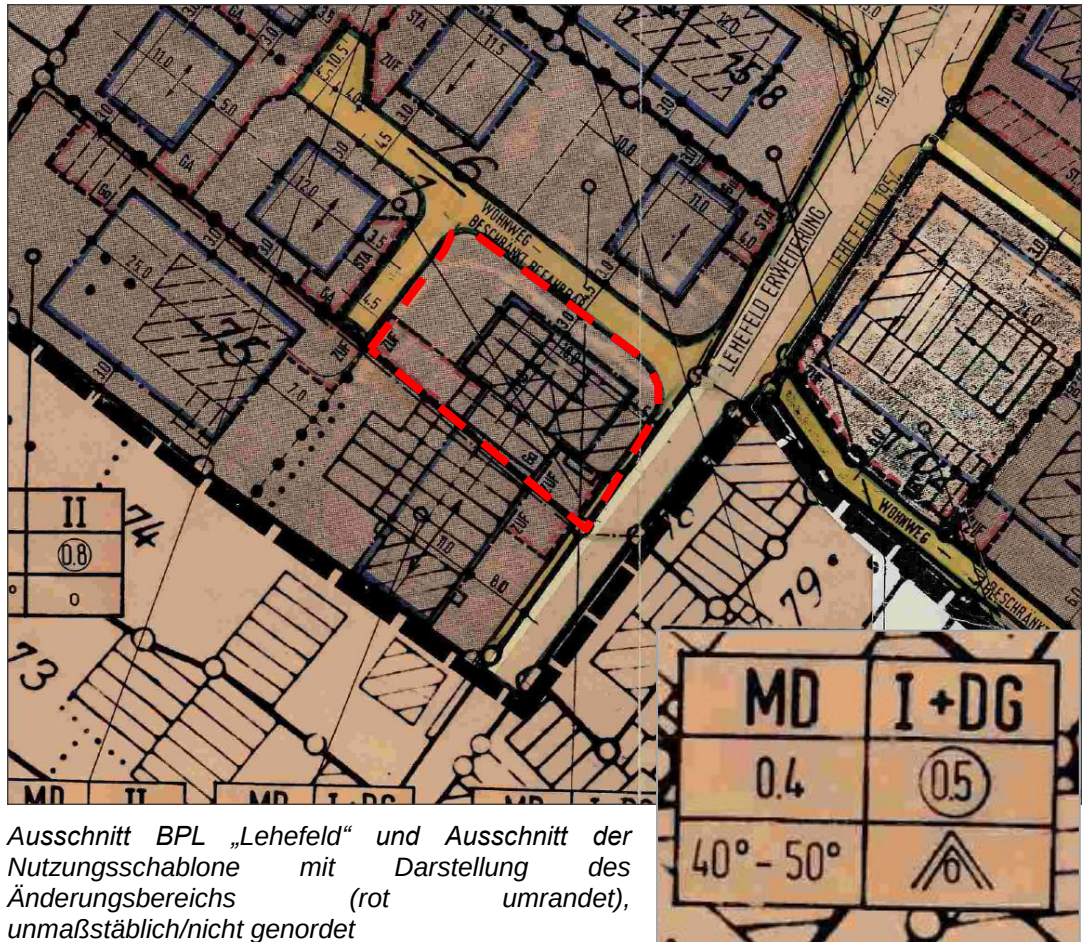
Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, in dem vor allem die Art der baulichen Nutzung von einem Dorf- zu einem Wohngebiet den aktuellen Anforderungen entsprechend geändert wird, ist dies gegeben, so dass gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB die vorliegende Bebauungsplanänderung zulässig ist und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

5

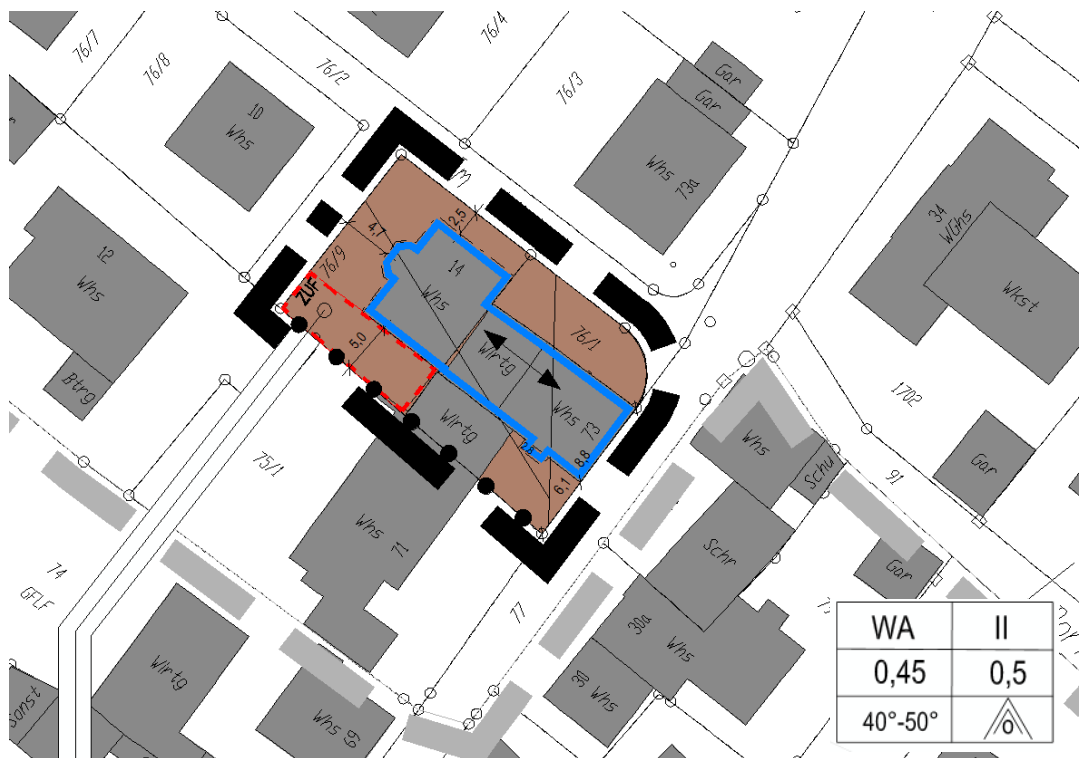
INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen.

5.1 Änderungen zeichnerischer Teil



Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Dorfgebiet fest mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von maximal 0,5, einer Bebauung mit maximal einem Voll- und einem Dachgeschoss in offener Bauweise, jedoch nur in Form von Doppelhäusern und eine zulässige Dachneigung von 40°-50° fest. Die Baugrenze definiert die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet, Zonen für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten definieren die weiteren Nutzungsmöglichkeiten.



8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ (Deckblattbereich) mit neuer Nutzungsschablone, unmaßstäblich

Deutlichste Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Lehefeld“ ist die Darstellung der Art der baulichen Nutzung. Das bisher dargestellte Dorfgebiet soll im Zuge der 8. Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden, so dass eine den heutigen Anforderungen angemessene Wohnbebauung zulässig wird, da die Darstellung als Dorfgebiet nicht mehr dem wirklichen Charakter des Plangebiets entspricht, denn landwirtschaftliche Betriebe sind hier nicht mehr angesiedelt, die Wirtschaftsgebäude sollen sogar abgerissen werden. Folgerichtig soll dementsprechend der Charakter des Plangebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert werden.

Darüber hinaus soll die bisher dargestellte Baugrenze verändert werden. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lehefeld“ in den 80er Jahren wurde eine Baugrenze auf den Flurstücken 76/1 und 76/9 (damals noch ein Flurstück) im Plan dargestellt, die den tatsächlichen Bestand der Bebauung nicht darstellte. Das Baufenster war wesentlich kleiner als die bestehende Bebauung, so dass die Gebäude deutlich über die Baugrenzen hinausgingen, im Osten sogar um bis zu 4,5 m. Die Baugrenze wurde den damaligen städtebaulichen Zielen entsprechend gewählt, so dass bei einer Neubebauung des Flurstücks eine aufgelockerte, wenig dichte Bebauung realisiert werden sollte. In einem ersten Schritt wurde dann jedoch der westliche Teil des Flurstücks bebaut und im Zuge dessen eine Grundstücksteilung durchgeführt. Das neue Gebäude reichte ebenfalls deutlich über die dargestellte Baugrenze hinaus, so dass zur Erreichung der städtebaulichen Ziele einer aufgelockerten Bebauung, das neue östliche Flurstück mit einer Baulast belegt wurde. Nach dieser ist die bestehende Bebauung auf dem Flurstück Flst.Nr. 76/1 nicht mehr zu erneuern und im

Bedarfsfall abzutragen bzw. hinter die Baugrenze zurückzubauen. Diese Entwicklung in den frühen 90er Jahren war geprägt vom damals üblichen großzügigerem Umgang mit Grund und Boden.

Heute möchte die Gemeinde March die bestehenden bebauten Flächen nachhaltig entwickeln und auch innerhalb der Gemeinde zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beitragen. Darüber hinaus soll die bestehende Bausubstanz erhalten werden, um Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu erhalten und aufzuwerten. In einem ersten Schritt stimmte die Gemeinde March demnach für die Löschung der bestehenden Baulast. Im zweiten Schritt soll nun die Baugrenze im Zuge der nun vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans dahingehend verändert werden, dass nun die beiden bestehenden Gebäude (inklusive der geplanten Wiederkehr) vollständig innerhalb der Baugrenzen liegen. Dafür wird die Baugrenze im Süden zurückgenommen, so dass eine Bebauung im südlichen Teil der Flurstücke nun nicht mehr zulässig ist. Die Bauweise wird folgerichtig auch angepasst, hin zu einer offenen Bauweise als separate Einzelhäuser oder als Hausgruppe, so dass auch die Erweiterung der bestehenden Bebauung im Zwischenbereich möglich ist.

Auch die zulässige Grundflächenzahl wird angepasst von den bisher zulässigen 0,4 auf nun 0,45. Diese Erhöhung spiegelt großteils den Bestand wieder und beinhaltet sowohl die beiden bestehenden Wohnhäuser auf den Grundstücken Flst.Nrn. 76/1 und 76/9 als auch das heute dazwischen befindliche Wirtschaftsgebäude, nicht jedoch das zweite Wirtschaftsgebäude, so dass tatsächlich von einer Reduzierung der Grundfläche ausgegangen werden kann. Durch diese Erhöhung der GRZ soll die historisch gewachsene Struktur erhalten und langfristig gesichert werden. Entlang der Dorfstraße, die eine der Haupteinschlüsse für den nördlichen Bereich des Ortsteils Hugstetten darstellt, stehen die Gebäude dicht an der Straße, zahlreiche Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude ergänzen die Bebauung und fassen zusammen den Straßenraum, so dass städtebaulich eine Dorfstruktur entsteht, die durch eine hohe Dichte entlang der Straße und private Freiräume in den hinterliegenden Bereichen gekennzeichnet ist. Die ursprüngliche Nutzungsmischung belebt zusätzlich den Straßenraum und durch die verschiedenen Hof- und Einfahrtsbereiche entstanden Zonen, in denen das eigentliche Dorfleben stattfindet. Die Gemeinde March möchte diese dichte Struktur an der Dorfstraße erhalten und setzt dementsprechend die GRZ auf 0,45 hoch, da die betroffenen Grundstücke eher klein sind und die hinterliegenden Freiräume fehlen. In den angrenzenden Bereichen ist aufgrund der vorhandenen hinterliegenden Freiflächen keine Erhöhung der GRZ nötig, um diese städtebaulich gewachsene Dorfstruktur zu erhalten, so dass hier eine Erhöhung der GRZ aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig ist. Darüber hinaus bekennt sich die Gemeinde March zu den Flächensparzielen der Regierung und forciert die Innenentwicklung mit einer angemessenen Nachverdichtung, um die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich zu minimieren.

Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der dargestellten Zone (Flst.Nr. 76/9) und der überbaubaren Fläche zulässig ist (siehe auch folgendes Kapitel). Städtebaulich wird durch diese Festsetzungen die Ordnung auf den betroffenen Flurstücken verbessert, es entfällt das Wirtschaftsgebäude, so dass die einzelnen Baukörper freigestellt werden und der Eindruck der wild, dicht aneinander gewachsenen Gebäude verschiedener Nutzungen aufgewertet wird. Zusammen

mit der auch baulichen Modernisierung der vorhandenen Substanz soll so das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets aufgewertet und optimiert werden.

Weitere Änderungen in der Planzeichnung ergeben sich für die dargestellte Firstrichtung, diese wird dem Bestand angepasst und ist nun ausschließlich senkrecht zur Dorfstraße möglich. Damit ergibt sich für das Plangebiet eine Firstrichtung parallel zur Straße Im Winkel. Zusammen mit der Bebauung auf dem südlich angrenzenden Flurstück Flst.Nr. 75/1 wird durch die festgesetzte Firstrichtungen eine Ecksituation erzeugt, die die Kreuzung der Dorfstraße mit der Straße im Winkel unterstreicht. Auch die gegenüberliegende Bebauung formuliert diese Kreuzungssituation und bildet von Norden kommend die Eingangssituation in die dichte Bebauung entlang der Dorfstraße, die im weiteren Verlauf unter anderem den Ortskern von Neuershausen darstellt.

Eine redaktionelle Änderung betrifft die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 06.02.2015 wurde für den Geltungsbereich festgesetzt, dass I+D zulässig sind, d.h. 2 Vollgeschossen, von denen das obere im Dach unterzubringen ist. Diese Festsetzung eines Vollgeschosses als ein Dachgeschoss ist auf der Basis der bestehenden Rechtsgrundlage so nicht zulässig, so dass sie dahingehend geändert wird, dass nun maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind. Im Zusammenspiel mit der zulässigen maximalen Traufhöhe und der zulässigen Dachformen ergibt sich jedoch keine Änderung der Zulässigkeit der Bebauung, so dass die Anpassung hier rein redaktionell ist.

Darüber hinaus wird das Plangebiet nach Süden durch eine sogenannte Knödelinie begrenzt, diese Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen trennt das Plangebiet von den südlich angrenzenden Flurstücken und definiert den Bereich, der nun geänderten Festsetzungen. Für die südlich angrenzenden Bereiche bleiben die bestehenden Darstellungen und Festsetzungen unverändert. Darüber hinaus werden die Darstellungen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

5.2 Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

§ 5 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Deckblatt durch die Baugrenzen definiert. In die planungsrechtlichen Festsetzungen wird im Zuge der nun vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplans eine Festsetzung ergänzt, in der die nach § 23 (2) BauNVO zulässige geringfügige Überschreitung dieser Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile genauer definiert wird. Sowohl die möglichen untergeordneten Bauteile werden definiert als Balkone, Gesimse, Erker o.ä., als auch die zulässige Überschreitung auf einer Breite von max. 5,0 m um bis zu 1,5 m. Durch diese Präzisierung der Überschreitungsmöglichkeiten entsteht für die Bauherren diesbezüglich planungsrechtliche Sicherheit.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

Im § 6 wird in verschiedenen Punkten die Gestaltung der Gebäude definiert. In Nr. 1 wird die zulässige Traufhöhe festgesetzt, in Nr. 4 werden Dachaufbauten geregelt. Im Zuge der nun geplanten Sanierung des Gebäudes soll zur Aufwertung der energetischen Bilanz eine Dämmung sowohl auf das Dach, als auch im Bereich der Gaube aufgetragen werden. Bei beiden Aspekten passt das bestehende

Gebäude schon heute nicht zu den festgesetzten Werten im rechtskräftigen Bebauungsplan. Da das Gebäude jedoch schon vor der planungsrechtlichen Sicherung bestand, hat es in seinen heutigen Ausmaßen Bestandsschutz. Die Festsetzungen sollen nun dahingehend angepasst werden, dass sowohl bei der zulässigen Traufhöhe als auch bei der zulässigen Breite der Dachaufbauten und der durch die Dachgaube generierten Traufe sowohl der Bestand als auch die durch energetische Sanierung notwendigen Aufbauten zulässig sind. Die Festsetzungen werden dementsprechend angepasst. Darüber hinaus wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass auch die Firste von den Dachaufbauten und Wiederkehren in einer einheitlichen Höhe auszubilden sind, so dass diese horizontal zur Erdoberfläche sind. Durch diese Festsetzung sollen die Zulässigkeiten bezüglich der Dachlandschaft im Plangebiet präzisiert werden, so dass in der bestehenden Landschaft keine neuen Elemente entstehen.

§ 9 Garagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans geringfügig angepasst. Der § 9 thematisiert die Zulässigkeit von Garagen. Dieser wird dahingehend geändert, dass Garagen und Carports, als baulich in Erscheinung tretende Stellplätze, nur noch innerhalb der Baufenster und der dafür dargestellten Zone (ZUF) zulässig sind. Für das westliche Grundstück ergibt sich dadurch keine Änderung zur bestehenden Situation, die bisher dargestellte Zone bleibt unverändert erhalten. Für das östliche Grundstück ergibt sich daraus jedoch die Änderung, dass Garagen und Carports nur noch innerhalb des Baufensters zulässig sind, da die bisher dargestellte Zone für Garagen entfällt und auch die anderen, bisher definierten Ausnahmemöglichkeiten nicht mehr bestehen. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass nicht noch zusätzlich Baukörper auf dem Grundstück entstehen, da durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45 im Zuge der vorliegenden Planung bereits die Bebaubarkeit erhöht wurde. Darüber hinaus sollen so die durch den geplanten Abriss der bestehenden Wirtschaftsgebäude erreichten Freiräume geschützt und die städtebauliche Ordnung auf dem Grundstück verbessert werden.

§ 13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans waren keine Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Um ein Mindestmaß an grünordnerischer Gestaltung im Plangebiet zu sichern, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen sind. Dies ist in March eine ortsübliche Festsetzung und sichert eine angemessene Eingrünung des Plangebiets. Durch die Ergänzung der Festsetzung um die Möglichkeit, dass die bereits bestehenden Bäume und Sträucher auf diese Festsetzung angerechnet werden können,

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen ist. Diese Festsetzung dient vor allem der Gestaltung des Ortsbildes sowie dem Erhalt der wenigen bestehenden Grünstrukturen.

§ 14 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Lehefeld“ waren im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Aufgrund der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie des Umweltbewusstseins der Gemeinde sollen nun entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen werden. So sollen die Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden, so dass die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs verringert werden kann und das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Darüber hinaus werden bestimmte Materialien für Dächer und Dachaufbauten verboten, von denen durch Auswaschung schädliche Ionen in den Boden und damit in die Umwelt gelangen können. Zum Schutz nachtaktiver Insekten darf die Außenbeleuchtung nur so errichtet werden, dass keine nachteiligen Wirkungen auf Insekten entstehen. Gerade im Übergangsbereich zur freien Landschaft soll so eine Beeinträchtigung der verschiedenen Tiere vermieden werden.

5.3 Änderungen bei den Hinweisen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher zwei Hinweise enthalten, zum Hochwasserschutz sowie zur Retention auf Privatflächen. Diese werden um ortsübliche Hinweise zum Grundwasser, Denkmal- und Bodenschutz sowie zu Baumfällungen ergänzt.

6 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

6.1 Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes im Bebauungsplangebiet „Lehefeld“ und ist bereits bebaut und fast vollständig versiegelt. Lediglich kleine Teilbereiche des Geltungsbereichs sind heute als Grünflächen angelegt und nur wenige Bäume und Sträucher wurden gepflanzt. Im bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt mit einer zulässigen Ausnutzung definiert durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5. Im Rahmen der nun vorliegenden 8. Bebauungsplanänderung soll vor allem die Art der baulichen Nutzung geändert, sowie die Lage der Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken angepasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus gegenüber der bestehenden Situation verändert, so dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,45 erhöht wird. Um eine Beeinträchtigung der Natur und Landschaft zu vermeiden werden jedoch Festsetzungen aufgenommen, die diese Erhöhung ausgleichen, so werden z.B. die Festsetzungen zu Garagen und Carports geändert, so dass außerhalb der definierten Bereiche nicht noch weitere bauliche

Anlagen entstehen. Insgesamt sind v.a. aufgrund der getroffenen Festsetzungen, der geringen Größe des Plangebiets sowie der bestehenden Situation keine negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten. Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Im Bebauungsplan „Lehefeld“ ist für den Geltungsbereich der 8. Änderung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese wird leicht erhöht. Darüber hinaus wird die überbaubare Fläche neu definiert, so dass hier v.a. der Bestand abgebildet wird. Um einen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden zu vermeiden, werden Maßnahmen zum Schutz in den Bebauungsplan aufgenommen, wie die Verpflichtung, Pkw-Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten, oder das Verbot verschiedener Materialien zum Schutz des Bodens vor einem Eintrag von Metallionen. Durch diese Maßnahmen kann der Schutz des Bodens verbessert werden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet mit dem Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. In die 8. Änderung werden zum Schutz des Schutzgutes Wasser verschiedene Maßnahmen festgesetzt, wie die Herstellung der Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise, so dass die Versickerung verbessert werden kann. In den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen ist bereits ein Hinweis zur Retention enthalten, dieser bleibt unverändert, so dass insgesamt keine Verschlechterung für das Schutzgut Wasser zu erwarten ist.

Das Plangebiet liegt jedoch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den bestehenden Festsetzungen enthalten. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch nicht um ein „neues Baugebiet“ im Sinne des § 78 Abs. 1 Nr.1 WHG handelt, greifen die entsprechenden Verbote nicht, so dass eine Änderung des Bebauungsplans zulässig ist. Im folgenden Baugenehmigungsverfahren wird dann jedoch geprüft werden, ob bei der Errichtung der Einzelbauvorhaben zulässig ist. Hierzu bedarf es zwingend einer hochwasserschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach dem § 78 Abs. 3 WHG.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Das bestehende Gebäude an der Dorfstraße soll baulich erneuert und umgebaut werden, die bestehenden Wirtschaftsgebäude sollen entfallen und gegebenenfalls durch ein neues Gebäude ersetzt werden. Durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können die Planungen dahingehend optimiert werden, dass die Kriterien für die Zulässigkeit einer Bebauung erfüllt werden können. Intensive Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden werden empfohlen. In den Bauvorschriften ist ein Hinweis bereits enthalten.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und wird dementsprechend intensiv genutzt. Im Zuge der 8. Bebauungsplanänderung soll vor allem die Art der baulichen Nutzung angepasst und die Lage der Gebäude innerhalb der Flurstücke angepasst werden. Die Baugrenzen sollen so verändert werden, dass der tatsächliche Bestand abgebildet und damit eine Modernisierung dessen möglich wird. Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten, zum einen da keine neuen Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden, zum

anderen weil kaum begrünte Freiflächen auf den Grundstücken vorhanden sind, so dass von einer starken Vorbelastung ausgegangen werden muss.

Darüber hinaus werden jedoch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die positiv für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind. So werden zum einen Bestimmungen zu Anpflanzungen auf den Grundstücken aufgenommen, nachdem die Flurstücke in einem ortsüblichen Maß durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen sind. Auch die bestehenden Strukturen werden geschützt, da nun bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches die Verpflichtung besteht, einen entsprechenden Ersatz vergleichbarer Qualität zu pflanzen. Zum anderen müssen zum Schutz nachtaktiver Insekten die Außenbeleuchtungen in einer entsprechenden insektenschonenden Qualität hergestellt werden, so dass die Fallenwirkung vermieden wird. Dementsprechend kann sogar von einer Verbesserung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ausgegangen werden.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die nun vorliegende 8. Bebauungsplanänderung werden hauptsächlich die Art der Nutzung und die Lage der Gebäude innerhalb der Flurstücke überarbeitet, so dass nun der tatsächliche Bestand dargestellt wird. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind dementsprechend nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bestehender Bebauung ebenfalls nicht gegeben. Für die Erholung über die der Grundstückseigentümer hinaus, hat der Bereich keine Funktion.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Änderungsbereichs und der geringfügigen Änderungen im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans entstehen für die Menschen keine negativen Auswirkungen. Eine bisherige Bebauung soll erneuert werden, darüber hinaus werden nur geringfügige Änderungen der bestehenden Festsetzungen vorgenommen.

Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

6.2 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung nur eine geringfügige Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten ist, aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der bestehenden Situation ist eine Verschlechterung der Situation der Schutzgüter jedoch nicht zu erwarten.

7 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet liegt heute im Kreuzungsbereich der Straße Im Winkel und der Dorfstraße. Es ist bebaut und vollständig erschlossen. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung sowie die Anordnung der Bebauung auf den Flurstücken neu geregelt, so dass davon

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 15

ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Strukturen der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert sind.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl im Osten von der Dorfstraße, als auch von Norden und Westen von der Straße Im Winkel. Durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung wird diese nicht berührt, so dass die Erschließung ausreichend gewährleistet ist.

8 KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden vom Grundstückseigentümer getragen, so dass durch die Bebauungsplanänderung auf die öffentliche Hand keine Kosten zukommen.

9 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Änderungsbereich (= Wohngebiet WA)

617 m²

Gemeinde March, den 21.03.2017


Helmut Mursa, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

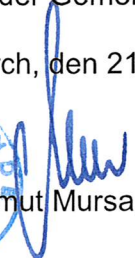
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de


Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmen.

March, den 21.03.2017


Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 12 am 24.03.2017.

Der Bebauungsplan wurde damit am 24.03.2017 rechtsverbindlich.