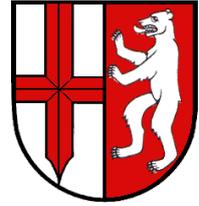


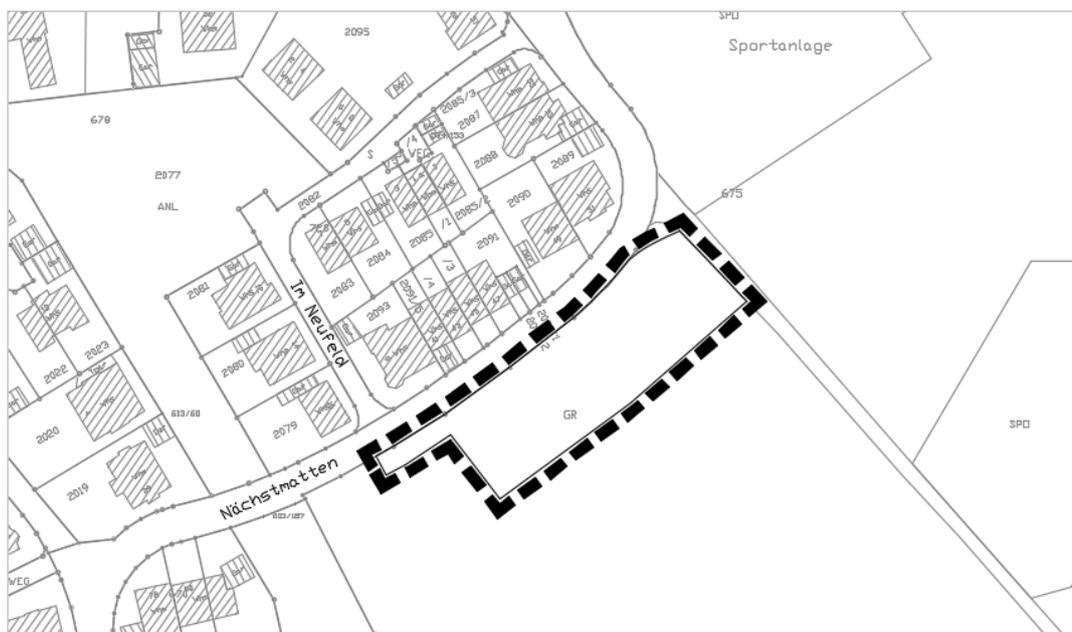
Gemeinde March OT Holzhausen



8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und Erlass der Örtlichen Bauvorschriften „Nächstmatten“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

Satzungen
Deckblatt
Begründung

Stand: 29.01.2018
Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER GEMEINDE MARCH

über

- a) **die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“**
- b) **den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am __.__._____

- a) **die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ sowie**
- b) **den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“**

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der vorliegenden Änderung ist der Bebauungsplan „Nächstmatten“ i.d.F. der 7. Änderung vom 02.07.2004.

§ 2

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“
- b) den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblätter) vom __.__._____.

§ 2

Inhalt der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Nach Maßgabe der Begründung

- wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich eines Teils des Grundstücks Flst.Nr. 1827 geändert und erweitert.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich wie folgt geändert und ergänzt:

Ziffer 2 (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften)

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unter Ziffer 2 des Bebauungsplans „Nächstmatten“ in der Fassung der 7. Änderung vom 02.07.2004 finden für den Änderungsbereich keine Anwendung.

Ziffer 1.32 (Überschreitung von Baugrenzen) wird für den Deckblattbereich ersetzt:

Untergeordnete Bauteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.

Ziffer 1.33 (Garagen) wird für die Deckblattbereiche ersetzt:

Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Für Grundstücke, die an zwei Erschließungsstraßen grenzen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt erfolgt. Carports werden definiert, als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

Zwischen Garagenöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen Carportöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 0,5 m einzuhalten. Garagen und Carports, die parallel zum öffentlichen Verkehrsraum erstellt werden (d.h. Öffnung nicht direkt zum Straßenraum), müssen zur Straßenverkehrsfläche (Hinterkante Fahrbahn bzw. Gehweg) einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Ziffer 1.34 (Gebäudehöhe) wird für den Deckblattbereich neu aufgenommen:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 11,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahn) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

Ziffer 1.35 (Traufhöhe) wird für den Deckblattbereich neu aufgenommen:

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 7,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahn) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Schnittpunkt Außenwand / äußere Dachhaut.

Ziffer 1.43 (Pflanzgebot und Pflanzbindung) wird für den Deckblattbereich wie folgt ersetzt:

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind je angefangener 10 m Grundstücksgrenze in einem Abstand von maximal 2,0 m je 3 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ziffer 1.44 (Pflanzgebot und Pflanzbindung) wird für den Deckblattbereich wie folgt **neu aufgenommen**:

Für alle Pflanzfestsetzungen sowie die bestehenden Bäume und Sträucher im Plan-
gebiet gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein
vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gem. der Pflanzenliste im Anhang nachzu-
pflanzen ist.

Ziffer 1.60 (Nebenanlagen) wird wie folgt **neu aufgenommen**:

Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach §
14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Ziffer 1.70 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Na-
tur und Landschaft) wird wie folgt **neu aufgenommen**:

- 1.71 Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf öffentlichen und pri-
vaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen,
wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).
- 1.72 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie
beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination
des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.73 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbe-
leuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-
Niederdrucklampen, LED-Leuchten).
- 1.74 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind exten-
siv mit einer Substrathöhe von mind. 8 cm zu begrünen.
- 1.75 Im Plangebiet sind 5 Nistkästen für Vögel aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen.

Ziffer 1.80 (Lärmschutz) wird wie folgt **neu aufgenommen**:

- 1. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden sind die auf der Grundlage der
Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels (siehe Abbildung 1) gemäß dem Verfah-
ren der DIN 4109 (Stand: Januar 2018) ermittelten Schalldämm-Maße erf. R'w,ges
durch die gesamte Außenfläche des Raums einzuhalten. Die Anforderung der DIN
4109 (Stand Januar 2018) an die Schalldämmung der Außenbauteile ist zu erfüllen
und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels ergibt sich das erforderliche
bewertete Schalldämm-Maß erf. R'w,ges der gesamten Außenfläche eines schutzbe-
dürftigen Raums gemäß DIN 4109 (2018-01) wie folgt:

$$\text{erf. R'w,ges} = L_a - K_{\text{Raumart}} + K_{AL}$$

und $K_{AL} = 10 \cdot \lg(S_s/0,8 \cdot S_G)$ in dB (Gleichung 33 der DIN 4109-2)
mit

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

K_{Raumart} = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume
in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

S_s = vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche in m²

S_G = Grundfläche des Raums in m²

Sofern vor einzelnen Außenflächen eines Raums unterschiedliche maßgebliche Au-
ßenlärmpegel vorliegen, ist gemäß dem in Abschnitt 4.4.1 der DIN 4109-2 (Stand
Januar 2018) beschriebenen Verfahren noch ein Korrekturwert K_{LPB} zu berücksichti-

gen. Dieser Korrekturwert "... berechnet sich aus der Differenz des höchsten an der Gesamtfassade des betrachteten Empfangsraums vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegels und des auf die jeweils betrachtete Fassadenfläche einwirkenden geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels".

2. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 (Stand Januar 2018) reduziert werden.
3. Im gesamten Geltungsbereich wird der Immissionsgrenzwert "nachts" von 49 dB(A) überschritten, deshalb sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind Schlafräume, die über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden können.
4. Nördlich der in Abbildung 2 eingetragenen 59 dB(A)-Isophone ist die Anordnung eines Außenwohnbereichs im Ober- und Dachgeschoss (z. B. Balkon, Dachterrasse) auszuschließen, sofern dieser Außenwohnbereich nicht durch private "aktive" Schallschutzmaßnahmen (Teilverglasung von Balkon o. ä.) geschützt wird.

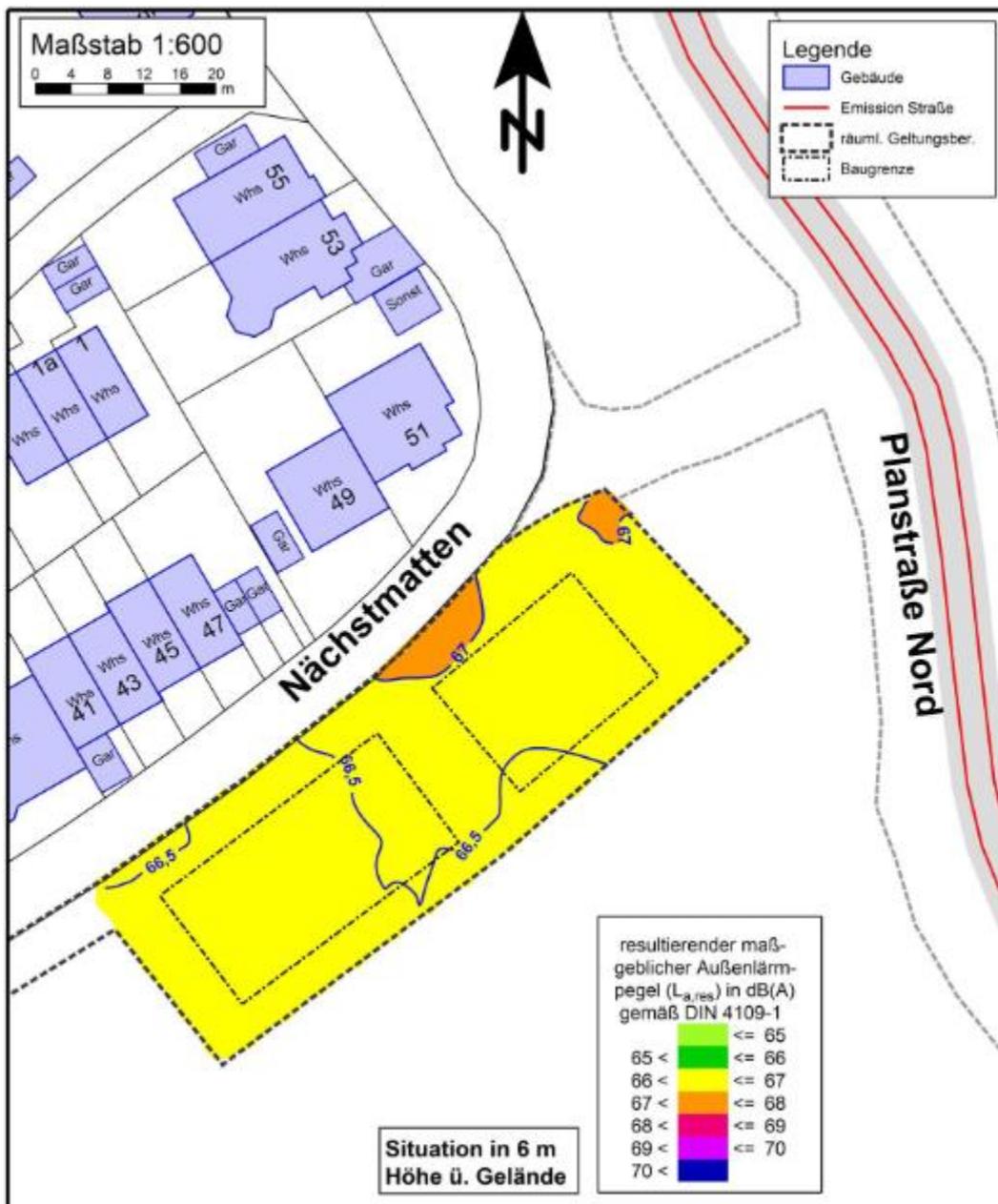


Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel in 6 m Höhe über Gelände

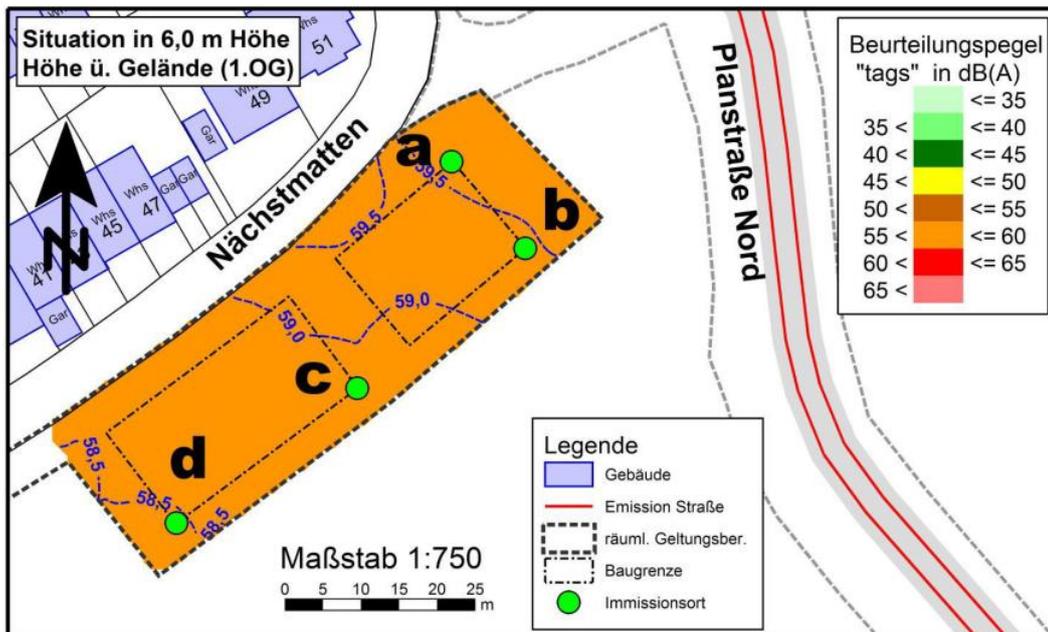


Abb. 2: Beurteilungspegel "tags" in 6 m Höhe über Gelände

§ 3

Erlass örtlicher Bauvorschriften

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Nächstmatten“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtliche Bauvorschriften neu erlassen:

Ziffer 2.10 Gestaltung der Dächer

- 2.11 Im Plangebiet sind die Dächer der Haupt- und Nebengebäude nur als Satteldächer mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Dacheindeckung zulässig.
- 2.12 Dachgauben dürfen pro Hausseite eine Gesamtlänge von 1/3 der Länge des Hauses nicht überschreiten.

Ziffer 2.20 Garagen

Die Dächer von Garagen sind als Satteldächer, Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 20° zulässig.

Ziffer 2.30 Einfriedungen

- 2.31 Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein, Mauern und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit einer Heckenhinterpflanzung. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände nach Abschluss der Baumaßnahme.
- 2.32 Einfriedungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
- 2.33 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

Ziffer 2.40 Müllstandorte

Müllstandorte sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht direkt einsehbar sind, oder sie sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

Ziffer 2.50 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Ziffer 2.60 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenanlagen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

Ziffer 2.70 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

§ 4

Ergänzung der Hinweise

Nach Maßgabe der Begründung werden die Hinweise für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt:

6. 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 abzuschleppen. 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.

7. Anpflanzungen

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.

8. Baumfällungen

Etwaige Baumfällungen sind aus Artenschutzgründen ausschließlich im Winterhalbjahr (von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. In die vorhandenen Heckenstrukturen ist so wenig wie möglich einzugreifen.

9. Hochwasser / hochwasserangepasste Bauweise

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQextrem).



Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte mit Darstellung des Plangebietes (rot) (Quelle: LUBW)

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten in Überschwemmungsgebieten besondere Schutzvorschriften. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Aufgrund des verbleibenden Risikos wird eine vorzeitige Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.

§ 5 Bestandteile der Änderung

1. Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:500) vom __.__.____
 - b) den geänderten bzw. ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich (textlicher Teil gemäß § 2 dieser Satzung) vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften für die Bereiche der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500) vom __.__.____
 - b) den geänderten örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil gemäß § 2 dieser Satzung) für die Deckblattbereiche vom __.__.____

3. Beigefügt ist
 - a) die gemeinsame Begründung vom __.__.____
 - b) artenschutzrechtliche Prüfung von Dipl.-Biol. W. Röske vom 25.01.2018
 - c) schalltechnische Untersuchung vom Büro Jans vom 09.02.2018

§ 6 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.

§ 7 Inkrafttreten

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

Die nicht von der 8. Änderung und Erweiterung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nächstmatten“ in der Fassung der 7. Änderung vom 02.07.2004 gelten für den Deckblattbereich unverändert fort.

Gemeinde March, den __.__.____

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 __.__._____

Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__._____.
Der Bebauungsplan wurde damit am __.__._____ rechtsverbindlich.

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	4
1.3	Planungsverfahren	5
1.4	Flächennutzungsplan	6
1.5	Bedarfsermittlung	7
2	INHALT DER ÄNDERUNG	8
2.1	Zeichnerischer Teil	8
2.2	Bebauungsvorschriften	10
2.3	Örtlichen Bauvorschriften	12
2.4	Hinweise	13
3	UMWELTBELANGE	13
3.1	Bestandsanalyse	14
3.2	Abwägung	18
4	ERSCHLIEßUNG	18
4.1	Ver- und Entsorgung	18
4.2	Kosten	18
4.3	Bodenordnung	18
5	STÄDTEBAULICHE DATEN	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Nächstmatten“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.05.1991 rechtskräftig. Seitdem wurden in insgesamt 7 verschiedenen Änderungsverfahren jeweils für die entsprechenden Bereiche Änderungen vorgenommen oder das Plangebiet erweitert und somit die Bebauung nach Osten ausgedehnt. Die letzte Änderung wurde am 02.07.2004 bekanntgemacht, in ihr wurde der Bebauungsplan durch ein Deckblatt ergänzt und eine Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe, die im Laufe der 6. Änderung in die Planungen aufgenommen wurde, wieder gestrichen. Anlass der nun vorliegenden 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ ist der in der Gemeinde dringend vorhandene Bedarf, den geflüchteten Menschen, die der Gemeinde zugeteilt werden oder bereits sind, eine angemessene Anschlussunterbringung zur Verfügung stellen zu können. Der Gemeinde stehen trotz großer Bemühungen keine angemessenen Wohnungen zur Verfügung, so dass resultierend aus den gesetzlichen Vorgaben und den Veränderungen bei den Verteilungsschlüsseln schnell entsprechender Wohnraum geschaffen werden muss.

Vor dem Hintergrund der ohnehin in der gesamten Gemeinde March vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnraum, generiert durch stetigen Bevölkerungszuwachs und der kaum zur Verfügung stehenden Bauplätze, möchte die Gemeinde March nun am Ortsrand von Holzhausen Bauplätze für zwei Doppel- sowie ein Reihenhauses mit 3 Einheiten schaffen. Ziel ist es, für die geflüchtete Menschen angemessenen Wohnraum zu schaffen, der im Eigentum der Gemeinde bleibt und entsprechend langfristig genutzt werden kann. So sollen im Plangebiet bis zu 10 Wohnungen entstehen, die durch die bestehende Ortsrandstraße erschlossen werden und die bestehende Bebauung sinnvoll abrunden. Für den Fall, dass die Wohnungen in der Zukunft nicht mehr durch Flüchtlinge belegt werden können, könnten auch andere sozial schwache Bevölkerungsgruppen hier durch die Gemeinde mit Wohnraum versorgt werden.

Die Gemeinde March betreibt bereits seit dem Jahr 2010 aktiv die Entwicklung von bestehenden Innenentwicklungspotenzialen. So konnten im Rahmen einer ausführlichen Untersuchung verschiedene Flächen als Innenentwicklungspotenziale bzw. als Abrundungspotenziale definiert und entsprechend bewertet werden. Diese wurden in der Dokumentation „Erfassung und Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale für Wohnbauflächen – Abschlussbericht – dargestellt. Nach Rücksprache mit den jeweiligen Grundstückseigentümern konnten in geringem Umfang seitdem verschiedene kleine Flächen entwickelt werden, wie beispielsweise im Bereich des Bebauungsplans Hofacker. Aufgrund der notwendigen Mitwirkungsbereitschaft vieler Grundstückseigentümer ist dieser Prozess jedoch langwierig und zeitintensiv, da viele Grundstückseigentümer die vorhandenen Flächen für die nächste Generation vorhalten bzw. die bestehende Nutzung (meist als Garten) nicht aufgeben wollen. Auch bei den definierten Abrundungspotenzialen ist die Gemeinde auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen. Im Bereich des Bebauungsplans Nächstmatten wurde ein entsprechendes Potenzial definiert. Hier wurde durch die Gemeinde eine Entwicklung als Wohn- oder Mischgebiet gesehen mit einer Bebauung durch Einzel- oder Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen. So könnten hier auf einer Fläche entlang der gesamten Straße Nächstmatten von insgesamt etwa 3.500 m² 25-30 Wohneinheiten entstehen.



*Abrundungspotenzial-Fläche II.2, Ortsteil Holzhausen, Größe 3.500 m²
(Quelle:Innenentwicklung der Gemeinde March, Nov. 2010)*

Die Gemeinde hätte nun die Möglichkeit hier zeitnah die geplante, dringend notwendige Bebauung für Flüchtlingsfolgeunterbringungen zu realisieren, so dass für einen Bereich dieser Abrundungspotenzial-Fläche nun der bestehende Bebauungsplan erweitert werden soll. Da der Gemeinde keine anderen Flächen zur Verfügung stehen, vor allem auch nicht im Innenbereich der verschiedenen Ortsteile, soll nun hier flächensparend Wohnraum errichtet werden. Auch vor dem Hintergrund der Verteilung der zugewiesenen Flüchtlinge innerhalb der Gemeinde wurde der Standort positiv bewertet. March hat bereits an verschiedenen Standorten entsprechende Angebote geschaffen, die veränderten Zuteilungen generieren jedoch einen weiteren Bedarf.

March ist bemüht, über die Anmietung von Wohnungen, die Nutzung von Gemeindehäusern oder die Umnutzung verschiedener bestehender Bebauungen wie dem ehemaligen Treffmarkt in Buchheim, die geflüchteten Menschen langfristig in der Gemeinde zu verteilen. Ziel ist es, diesen langfristig Bleibenden mit ihren Familien innerhalb der Gemeinde einen angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und sie auch in die Bevölkerung zu integrieren, indem Sie nicht in großen Komplexen wohnen, ohne die Anbindung an die Bevölkerung. In diesem Zusammenhang soll auch nur eine kleine Teilfläche der definierten Potenzialfläche genutzt werden, so dass hier eine für die Nachbarschaft angemessene Zahl an Wohnungen für Flüchtlinge realisiert werden kann.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der behutsamen Nachverdichtung der gewachsenen Strukturen, möchte die Gemeinde March dieses Abrundungspotenzial nutzen und der Gemeinderat hat dementsprechend beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan „Nächstmatten“ in einem kleinen Bereich des Flurstücks Flst.Nr. 1827 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem.

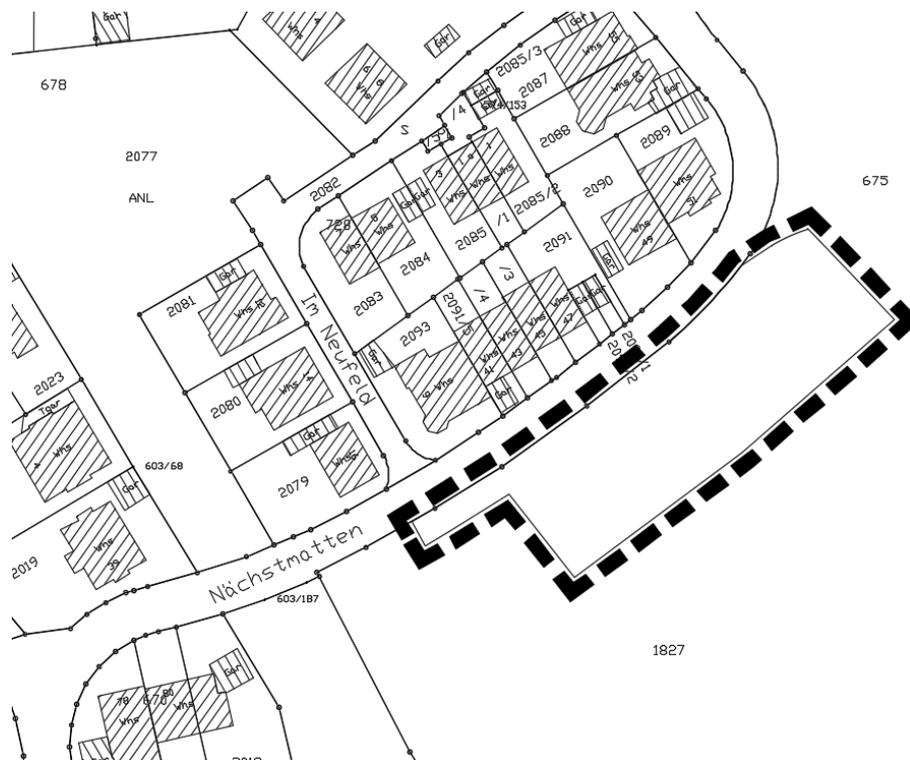
§ 13 b BauGB zu ändern und zu erweitern, so dass eine Bebauung entlang der Ortsrandstraße ermöglicht wird.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung dringend benötigten Wohnraums als Anschlussunterbringung für geflüchtete Menschen, die der Gemeinde zeitnah zugeteilt werden oder schon zugeteilt wurden
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung von Flächenpotentialen durch angemessene Nachverdichtung am Rand eines bestehenden Wohngebietes
- Einbindung der Bebauung in die Umgebung und Abrundung des Bebauung gegenüber der angrenzenden Landschaft
- Erhalt des westlich angrenzenden Biotops durch das Abrücken der Bebauung und das Freihalten der Fläche

1.2 Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ umfasst einen kleinen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1827. Das Flurstück Nr. 1827 ist ein überwiegend landwirtschaftlich genutztes Flurstück, das insgesamt eine Größe von etwa 33 ha aufweist und die Flächen zwischen der Kreisstraße K4920 und der Autobahn A5 bishin zum Siedlungsgebiet von Holzhausen umfasst. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von etwa 1.859 m² im direkten Anschluss an die Straße Nächstmatten im Norden. Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so gewählt, dass eine einreihige Bebauung entlang der bisherigen Ortsrandstraße realisiert werden kann, das bestehende Biotop im Westen jedoch nicht beeinträchtigt wird.



Darstellung des Geltungsbereichs mit der angrenzenden Bebauung von Holzhausen, unmaßstäblich

1.3 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall hat das Plangebiet eine Größe von etwa 1.859 m², so dass dieser Schwellenwert der zulässigen Grundfläche deutlich unterschritten wird. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, da das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 in einer Entfernung von über 350 m und das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912441 in einer Entfernung von über 1,3 km liegen. Getrennt sind beide Schutzgebiete vom Plangebiet durch Bebauungen, Straßenverkehrsstrassen sowie landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, so dass eine Beeinträchtigung der Schutzziele nicht zu erwarten ist.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

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

Verfahrensablauf:

- ___.__.____ Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungs- und Erweiterungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB.
Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
- ___.__.____ - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
___.__.____
- Anschreiben vom ___.__. mit Frist bis ___.__. Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____
- ___.__.____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungs- und Erweiterungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.4 **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 Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Auch die Umgebung ist als Grünfläche dargestellt. Das westlich liegende Wohngebiet Nächstmatten wurde jedoch in den vergangenen 20 Jahren in östlicher Richtung stetig weiterentwickelt, so dass ein großer Teil der dargestellten Grünfläche durch den Bebauungsplan Nächstmatten

bereits als Wohngebiet entwickelt wurde. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans steht noch aus, diese soll nun im Zusammenhang mit der nun vorliegenden 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nächstmatten erfolgen.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist nicht der Fall, da eine bestehende Ortsrandstraße durch eine zusätzliche Gebäudereihe ergänzt wird, so dass der bestehende Siedlungskörper abgerundet wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.5 Bedarfsermittlung

Durch die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nächstmatten soll Wohnraum für die langfristige Anschlussunterbringung von Flüchtlingen in der Gemeinde March geschaffen werden. Ende August 2017 wurde vom Landratsamt mitgeteilt, dass etwa 90 weitere Flüchtlinge in March untergebracht werden müssen, zusätzlich zu den bereits etwa 70, die March in den vergangenen Jahren aufgenommen hat. Diese sind in den Ortsteilen verteilt, zum Teil in angemieteten Wohnungen, zum Teil aber auch in ungenutzten Gebäuden. Nach neuesten Angaben wird March im Jahr 2018 insgesamt 137 Flüchtlinge aufnehmen, die mittel- bis langfristig untergebracht werden müssen.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahre 1994 wurde der Wohnbauflächenbedarf entsprechend den damaligen Grundlagen ermittelt. Der Flächennutzungsplan wurde seitdem mehrmals punktuell geändert, die Grundzüge der Wohnbauflächenentwicklung wurden jedoch nicht verändert. Die massive Zuweisung von Flüchtlingen zur langfristig angelegten Folgeunterbringung in die Gemeinde wurde bei der Bedarfsermittlung nicht berücksichtigt und stellt die Gemeinde nun vor große Herausforderungen.

Rein rechnerisch kann der zusätzliche Bedarf an Wohnfläche innerhalb der Gemeinde March wie folgt dargelegt werden: 160 Flüchtlinge (70 bereits angekommen, 90 in den kommenden Monaten) und voraussichtlich bis zu 50 weitere im Verlauf des Jahres 2018, die im Sinne einer Anschlussunterbringung langfristig in March untergebracht werden sollen. Entsprechend den Angaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein kann in March als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar angesetzt werden. Für die nun hinzukommenden Flüchtlinge kann im Vergleich zur bestehenden Bevölkerung von einer höheren Wohndichte ausgegangen werden, so dass eine Dichte von 70 EW/ha bei der Berechnung angesetzt wird. Hieraus ergibt sich ein unmittelbar zu befriedigender Bedarf von:

$210 \text{ Flüchtlinge} / 70 \text{ EW/ha} = 3,00 \text{ ha,}$

allein für die kurzfristig hinzu kommenden 90:

$90 \text{ Flüchtlinge} / 70 \text{ EW/ha} = 1,28 \text{ ha}$

Es kann damit gerechnet werden, dass im Planungszeitraum von fünf Jahren die Folgeunterbringung von weiteren geflüchteten Menschen mit dem damit verbundenen Flächenbedarf erforderlich wird, zumal einige von den nun Kommenden voraussichtlich Anspruch auf Familiennachzug haben, der zum gegenwärtigen Zeit-

punkt jedoch nicht hinreichend prognostiziert werden kann und deswegen in diese Berechnung nicht mit einfließt.

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ umfasst eine Fläche von 0,18 ha. Damit kann nur ein kleiner Teil des bestehenden Bedarfs gedeckt werden. Ziel der Gemeinde ist es jedoch die geflüchteten Menschen in die Gemeinde zu integrieren und so weit wie möglich Flächen im Innenbereich oder durch die Umnutzung bestehender Strukturen zu schaffen. Auch sollen die Flüchtlinge auf alle Ortsteile verteilt werden, so dass die Ankommenden auch in die Dorfgemeinschaft besser integriert werden können. Dementsprechend hat die Gemeinde für den Standort Nächstmatten eine Unterbringung von bis zu 50 Flüchtlingen geplant und die Abgrenzung des Plangebiets entsprechend gewählt.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ betrifft sowohl die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen als auch die örtlichen Bauvorschriften.

2.1 Zeichnerischer Teil

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nächstmatten“ in der Fassung der 7. Änderung endet am Rand der Straße Nächstmatten. Durch die nun vorliegende Änderung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans dahingehend erweitert werden, dass eine weitere Gebäudereihe südlich entlang der Straße Nächstmatten ermöglicht wird, so dass hier dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann. Die Abgrenzung der Erweiterung richtet sich nach dem Bedarf an Fläche und lässt die westlich des Plangebiets liegenden Flächen frei. Hier hat sich im Laufe der Zeit eine ökologisch wertvolle Feldheckenstruktur entwickelt, die auch entsprechend als Biotop („Feldhecken und Feldgehölze in der Niederung bei Holzhausen“ Nr. 179123150119) geschützt ist. Diese soll durch die nun vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nächstmatten“ soll durch ein Deckblatt erweitert werden. Inhaltlich werden die Darstellungen des Bebauungsplans weitergeführt, indem überwiegend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird mit entsprechenden Baugrenzen. Im Westen wird eine kleine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt, so dass hier bei Bedarf einige zusätzlich öffentliche Stellplätze angelegt werden können. Eine neue Nutzungsschablone für den Erweiterungsbereich wird ergänzt.



Ausschnitt BPL „Nächstmatten“ mit der Darstellung des Erweiterungsbereichs (rot umrandet), unmaßstäblich/nicht genordet

Dachneigung

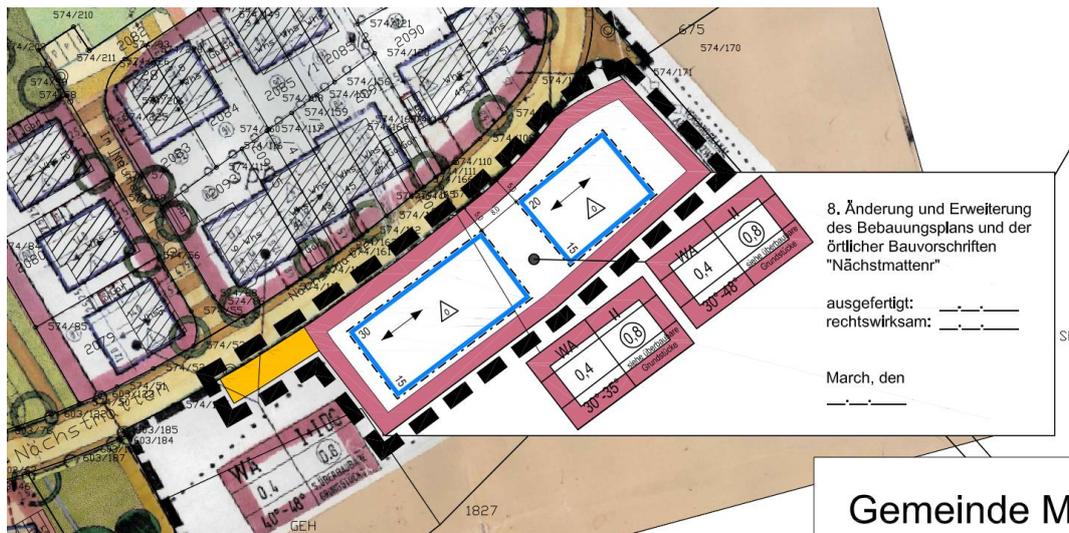
Die zulässige Dachneigung wird durch Einschrieb in der Planzeichnung definiert. Diese soll für das Wohngebiete 30°-48° betragen, so dass auch hier die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen und im angemessenen Rahmen erweitert werden. So können Dachformen realisiert werden, die das gewachsene Ortsbild vom March ergänzen.

Firstrichtung

Für die neu hinzukommende Wohnbebauung wird entsprechend den umgebenden Strukturen die Firstrichtung durch Eintragung in der Planzeichnung definiert. So sollen wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite Häuser mit einer parallel zur Straße verlaufenden Firstrichtung entstehen, so dass sich die Bebauung harmonisch in die umgebenden Strukturen einpasst.

Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine offene Bauweise definiert, die teilweise in Einzelhaus, bzw. Doppelhausbebauung eingeschränkt ist. Diese Festsetzung wird durch die Darstellung in der Planzeichnung dahingehend geändert, dass im Plangebiet eine offene Bauweise ohne Einschränkung dargestellt wird, so dass Doppel- und Reihenhäuser realisiert werden können.



Ausschnitt Deckblatt zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“, unmaßstäblich

Rein plangraphisch wird die bestehende Nutzungsschablone für die nördlich der Straße Nächstmatten liegenden Bereiche durch die Erweiterung des Bebauungsplans überlagert, so dass diese inhaltsgleich an einer anderen Stelle neu abgebildet wird. Hierdurch ergeben sich für die betroffenen Bereiche inhaltlich keine Änderungen.

2.2 Bebauungsvorschriften

Überschreitung der Baugrenzen

Die Baugrenzen werden durch die zeichnerische Darstellung definiert. Überschreitungen dieser waren bereits in rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig, diese Überschreitungsmöglichkeiten werden nun jedoch präzisiert, so dass die Zulässigkeit eindeutig ist. Diese orientieren sich an den ortsüblichen Festsetzungen in der Gemeinde, so dass eine Gleichbehandlung aller Bauherren gegeben ist.

Garagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden für die einzelnen Grundstücke jeweils Flächen für Garagen und Carports ausgewiesen. Da die Planungen im vorliegenden Fall noch nicht hinreichend präzise sind, wurde die Festsetzung nun dahingehend geändert, dass Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze nun zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudefront zulässig sind. Darüber hinaus müssen Garagen einen Abstand zur Straße von 5,0 m einhalten, so dass eine ausreichende Aufstellfläche vor den Garagen

gewährleistet ist und somit die Sicherheit bei der Ein- und Ausfahrt gegeben ist. Dieser Stauraum kann als Stellplatz genutzt werden. Carports müssen einen Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einhalten. Wenn Garagen und Carports parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, müssen sie einen Abstand von 0,5 m zu dieser einhalten, so dass der Straßenraum nicht eingeengt wird.

Trauf- / Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe ist im bestehenden Bebauungsplan als bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift dargestellt. Diese wird nun unter Ziffer 1.34 als Bauvorschrift gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB festgesetzt, so dass sich rein formal eine entsprechende Änderung ergibt. Inhaltlich ist im Bebauungsplan heute eine Sockelhöhe zwischen 0,6 und 1,0 m über der Erschließungsstraße definiert. Auf die daraus resultierende Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht sich dann die zulässige Höhe der Traufe von 6,0 m (Ziffer 1.35). Im Sinne einer Vereinfachung der Festsetzung wird die Zulässigkeit der Sockelhöhe dahingehend geändert, dass der Mindestwert gestrichen wird und somit nur eine Obergrenze von 1,0 m definiert wird. Die Trauf- und Gebäudehöhen werden ebenfalls auf die Erschließungsstraße bezogen. Um die gleichen Werte zu erhalten, wird die zulässige Traufhöhe auf 7,0 m begrenzt. Die Gebäudehöhe wird in die Planungen neu aufgenommen, um die mögliche Bebauung hinreichend zu präzisieren. Sie wird so gewählt, dass ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss realisiert werden kann.

Pflanzgebot und Pflanzbindung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Formulierung ist jedoch unpräzise, so dass im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans hier eine eindeutige Festsetzung in die Planungen aufgenommen wird. Nach dieser sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze entsprechende Heckenpflanzungen vorzunehmen, so dass mindestens eine lockere Hecke anzupflanzen ist. Darüber hinaus ist ein Baum je Baugrundstück zu pflanzen. Diese Festsetzung bleibt bestehen und wird ergänzt um die Festsetzung, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen ist. So können die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher geschützt werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen, die für die Ver- oder Entsorgung des Bebauungsplangebiets notwendig sind, sind überall zulässig. So erhält der Bauherr die Möglichkeit eventuell notwendige Verteilerkästen in Abstimmung mit den Trägern entsprechend anzuordnen, ohne dass heute schon ein konkreter Standort definiert werden muss.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ 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 wasserdurch-

lässigen 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.

Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Holzhausen am Ortsrand. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Lärmquellen, so dass vom Büro für Schallschutz Dr. Jans aus Ettenheim eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde. Diese liegt den Unterlagen bei. Sie stellt die verschiedenen Lärmquellen dar und bewertet sie:

Sportlärm: In einiger Entfernung östlich des Plangebiets befinden sich verschiedene Sportanlagen mit einer dazugehörigen Vereinsgaststätte sowie begleitenden Stellplätzen. In der Stellungnahme wird nachgewiesen, dass „...die bestimmungsgemäße Nutzung der Sportanlage innerhalb der geplanten Wohnbaufläche keine unzulässige Lärmeinwirkung verursachen wird.“

Gewerbelärm: Nördlich der Kreisstraße und südlich in abgerückter Lage vom Siedlungskern von Holzhausen liegen Gewerbegebiete. In der Stellungnahme zum Schallschutz wird nachgewiesen, dass „...durch die vorhandene sowie die zukünftig mögliche, bestimmungsgemäße Nutzung der Gewerbeflächen ... innerhalb der geplanten Wohnbaufläche keine unzulässige Lärmeinwirkung verursacht wird.“

Verkehrslärm: Verkehrslärm geht von der geplanten Erschließungsstraße des neuen Gewerbegebiets Neufeld im Süden sowie von der nahegelegenen Autobahn A5 aus. Hier werden in der Stellungnahme die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte dargelegt sowie die notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz definiert. Diese Maßnahmen werden unter Ziffer 1.80 in die Bauvorschriften aufgenommen.

2.3 Örtlichen Bauvorschriften

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Mit dem Bebauungsplan „Nächstmatten“ von 1991 wurden die Gestaltungsreglements zusammen mit den übrigen Bauvorschriften als Festsetzungen erlassen. Da dies aktuell nicht mehr zulässig ist, werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften Ziffer 2) von 1991 für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt und insgesamt neue örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich erlassen. Dabei wurden die Gestaltungsfestsetzungen überprüft, vereinfacht und an die modernen stadtplanerischen Zielsetzungen angepasst.

Gestaltung der Garagen

Die Dächer der Garagen sind als Sattel-, Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° zulässig. Diese Festsetzung vereinfacht die

bisher geltende Festsetzung, die unterscheidet in Garagendächer, die innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen liegen. Die nun geltende Festsetzung ermöglicht flache Dächer mit unterschiedlicher Dachform, so dass die Garagen nicht übermäßig hoch baulich in Erscheinung treten. Darüber hinaus sind Flachdächer zu begrünen, so dass das anfallende Regenwasser hier teilweise zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann.

Maximale Gebäudehöhe

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die zulässige Trauf- und Gebäudehöhe als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB festgesetzt, so dass die entsprechende örtliche Bauvorschrift gestrichen wird.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen werden geändert und präzisiert. So sind nun Einfriedungen bis zu 1,2 m, Mauern und Sockel jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, um den angrenzenden Straßenraum nicht einzuengen. Die Festsetzungen zur Materialität und den notwendigen Hinterpflanzungen sind ortsüblich und definieren einen für alle Bauherren geltenden Standard in der Gemeinde.

Müllstandorte, Grundstücksgestaltung und Außenantennen

Über die Gestaltung der Einfriedungen hinaus wurden in die örtlichen Bauvorschriften ortsübliche Regelungen aufgenommen zu den Themen Müllstandorte, Außenantennen oder Grundstücksgestaltung. So können für die neueren Wohngebiete in March gleiche Standards eingehalten werden, die v.a. die Gestaltqualität der verschiedenen Wohngebiete gewährleisten sollen und nachbarschaftliche Konflikte vermeiden helfen. Auch im Sinne der Gleichbehandlung aller Bauherren wurden diese örtlichen Bauvorschriften erlassen.

2.4 Hinweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher nur Hinweise zum Denkmalschutz, zur Wasserwirtschaft und zu Gasmigration enthalten. Hier werden entsprechende Hinweise zu den Themen Bodenschutz, Anpflanzungen, Baumfällungen und Artenschutz sowie zum Thema Hochwasser ergänzt.

3 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 b 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).

3.1 Bestandsanalyse/ Planung

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ liegt am Rand des Ortsteils Holzhausen und erweitert die bestehende Bebauung um eine zusätzliche Gebäudereihe entlang der bestehenden Ortsrandstraße. Durch die Planung wird eine bisher unbeplante Fläche neu in Anspruch genommen. Die Fläche ist heute eine ungenutzte Grünfläche im Übergangsbereich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zum Siedlungsgebiet von Holzhausen. Teilweise liegt sie gegenüber der Umgebung leicht erhöht und ist durch eine Wiese mit Sträuchern und Bäumen in den Randbereichen bewachsen. Entlang des östlich des Plangebiets verlaufenden Weges zum nahegelegenen Sportplatz stehen verschiedene Bäume und Sträucher und auch südlich und westlich des Plangebiets stehen Bäume, die durch die Planungen zum Teil berührt werden. Westlich des Plangebiets liegt eine Feldhecke, die als Biotop geschützt ist. Dieses Biotop wird durch die Planungen nicht berührt.

Die Planungen sehen vor, entlang der Straße zwei Doppelhäuser oder ein Doppelhaus und ein Reihenhaus mit 3 Einheiten zu errichten. Durch diese Bebauung wird eine Neuinanspruchnahme von Flächen ermöglicht, so dass insgesamt, basierend auf einer festgesetzten GRZ von 0,4 und der damit verbundenen zulässigen Inanspruchnahme des Baugrundstückes bis zu einer GRZ von 0,6, von einer zusätzlichen Versiegelung von etwa 1.062 m² ausgegangen werden muss. Hinzu kommen weitere 89 m², die durch die Herstellung der öffentlichen Stellplätze im Westen des Plangebiets versiegelt werden könnten, so dass insgesamt von einer Neuversiegelung von bis zu 1.151 m² ausgegangen werden muss. Hierdurch sind vor allem Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten.

3.2 Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Boden

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich durch die Neuversiegelung bisher nicht in Anspruch genommener Fläche durch die Erweiterung des Bebauungsplans. Hier wird eine Fläche von 1.859 m² neu als Wohngebiet bzw. Verkehrsfläche dargestellt und eine entsprechende Bebaubarkeit definiert. Basierend auf einer festgesetzten GRZ von 0,4 sowie der zulässigen Versiegelung des Grundstücks bis zu einer GRZ von 0,6 kann davon ausgegangen werden, dass eine Fläche von knapp 1.062 m² versiegelt werden kann. Darüber hinaus wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen auf einer Fläche von 89 m² geschaffen. Durch die Versiegelung werden die Eigenschaften des Bodens nachteilig beeinflusst. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, wie beispielsweise die Festsetzung, dass Wege- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, so dass das anfallende Niederschlagswasser hier weiterhin versickern kann. Auch das Verbot verschiedener Materialien bei der Dacheindeckung soll dem Schutz des Bodens vor dem Eintrag schädlicher Ionen dienen. Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass der Boden im Plangebiet bereits anthropogen vorgeprägt ist, da die Fläche gegenüber der Umgebung teilweise erhöht ist.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet mit dem Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits zum Umgang mit dem in

March bekanntlich hoch anstehenden Grundwassers ein entsprechender Hinweis enthalten, nach dem der Kellerfußboden nicht in den Grundwasserschwankungsbereich eingreifen darf und bis zur Geländeoberfläche die Bebauung als wasser-dichte Wanne auszuführen ist.

Im Grundwassergleichenplan (Breisgauer Bucht Grundwasser - Stichtagmessung vom 20.11.2000 Grundwassergleichenplan) werden die Grundwassergleichen dargestellt. Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ liegt demnach nahe der Grundwassergleiche 197,00 m.ü.NN, eine Messstelle in etwa 60 bis 80 m Entfernung (nord-westlich des Sportplatzes) weist einen Grundwasserstand von 196,35 m.ü.NN aus. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ im Norden des Ortsteils Neuershausen wurde eine „Geotechnische Untersuchung – Baugrunderkundung“ vom Büro Frey & Ruppenthal durchgeführt, welches zu dem Ergebnis kam, dass die Werte des Grundwassergleichenplans für das dortige Plangebiet plausibel sind, die tatsächlichen Werte jedoch leicht darunter liegen.



Ausschnitt aus dem Grundwassergleichenplan mit der Lage des Plangebiets (rot umrandet), unmaßstäblich

Aufgrund der vorhandenen Daten aus dem Grundwassergleichplan sowie des Kanaldeckelplans der Gemeinde ist davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ dicht unter der Erdoberfläche ansteht, so dass eine Unterkellerung des Plangebiets voraussichtlich nur im Zusammenhang mit der Ausbildung eines Sockels möglich ist.

Ein weiterer Hinweis zum Thema Hochwasserschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen, da Teile des Plangebiets innerhalb des HQ_{extrem}-Bereichs liegen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Planungen jedoch nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Festsetzungen zur Begrünung flach geneigter Dächer, zur Ausführung von Wegen und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise sowie die Optimierung der Planungen hinsichtlich einer konzentrierten Bebauung zur Reduzierung der neu in Anspruch genommenen Flächen, wurden in die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans aufgenommen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Plangebiet ist heute großteils eine Wiese, die in den Randbereichen durch Bäume und Sträucher bewachsen ist. Westlich des Plangebiets befindet sich ein ökologisch wertvolles Feldgehölz, dass als Biotop („Feldhecken und Feldgehölze in der Niederung bei Holzhausen“ Nr. 179123150119) geschützt ist.



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot), unmaßstäblich (Quelle: Google.maps)

Durch die nun vorliegende Planung wird die Bebauung des Plangebiets mit 2 Baukörpern ermöglicht. Zulässig ist eine Grundflächenzahl von 0,4, so dass mit den Überschreitungsmöglichkeiten gemäß der Baunutzungsverordnung eine Neuversiegelung bisher noch nicht in Anspruch genommener Flächen von etwa 1.151 m² ermöglicht wird. In Anspruch genommen werden Wiesenflächen, die Bäume in den Randbereichen bleiben erhalten und durch eine entsprechende Festsetzung unter Ziffer 1.44 geschützt, so dass der Eingriff minimiert werden kann. Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechende Baum- und Strauchpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken bzw. die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücke definiert, so dass eine Eingrünung der Grundstücke gewährleistet ist. darüber hinaus wird eine Festsetzung aufgenommen, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein vergleichbarer Ersatz zu pflanzen ist, so dass dann doch eventuell notwendige Fällungen ausgeglichen werden können. Ein Hinweis, dass diese Fällungen nur außerhalb der Brutperiode erfolgen dürfen, wurde ebenfalls aufgenommen, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimiert werden. Ziel ist es jedoch, die bestehenden Strukturen so weit wie möglich zu erhalten, so wurde die Lage der Baufenster optimiert. Zum Schutz nachtaktiver Insekten müssen die Außenbeleuchtungen in einer entsprechenden insektenschonenden Qualität hergestellt werden, so dass die Fallenwirkung vermieden wird.

Auch die Belange des Artenschutzes wurden berücksichtigt. Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom IFÖ (Institut für Ökosystemforschung) aus Bad Krotzingen wurden die artenschutzrechtlich relevanten Arten überprüft. Die Relevanzprüfung liegt den Unterlagen bei, das Ergebnis dieser Prüfung kann wie folgt zusammengefasst werden:

Im Plangebiet befinden sich Potenziale für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel, so dass diese näher untersucht wurden.

Für die Vögel sind vor allem die Bäume im Randbereich sowie das Gestrüpp von Bedeutung, darüber hinaus das westlich des Plangebiets liegende Biotop. Durch entsprechende Festsetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden.

Für Fledermäuse sind innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, die vorhandenen Bäume und Sträucher dienen jedoch als Leitstrukturen. Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen:

- Beachtung der gesetzlichen Schutzzeiten: Rodungen nur außerhalb der Brutperiode
- Beschränkung der Rodungen auf die eigentliche Baufläche
- Pflanzung von Sträuchern am südlichen Rand des Plangebiets
- Erhaltung vorhandener Bäume am Rand des Plangebiets und Ersatzpflanzung bei Abgang
- Verwendung von Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil und ohne Streuwirkung
- Aufhängen von fünf Vogelnistkästen

Schutzgut Klima/ Luft

Durch die nun vorliegende 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden zusätzlich bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen und bebaut. Das Gebiet liegt am Ortsrand von Holzhausen und ergänzt die bestehende Bebauung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist jedoch nicht mit einer nachteiligen Veränderung des Klimas und der Luft zu rechnen, da bestehende Windsysteme stark genug sind und die lockere Bebauung umströmt werden kann.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Es werden zwar bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen, die wesentlichen landschaftsprägenden Bäume im Osten bleiben jedoch erhalten und auch das westlich außerhalb des Plangebiets liegende Feldgehölz bleibt unverändert. Darüber hinaus werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sichern und somit den neuen Ortsrand angemessen gestalten.

Schutzgut Mensch/ Erholung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Holzhausen als Wiesenfläche. Eine Bedeutung für die Erholung der Bewohner von March hat das Plangebiet nicht, so dass durch die nun vorliegende Planung auch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

ten sind. Südlich des Plangebiets verläuft ein Fußweg, der jedoch durch die Planungen nicht beeinträchtigt wird und auch die Wegebeziehungen zum nahegelegenen Sportplatz bleiben vollständig erhalten.

Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

3.3 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung eine geringfügige Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten ist. Vor allem durch die Versiegelung des Bodens werden Eingriffe in die Natur- und Landschaft vorbereitet, die durch interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch verringert werden können. Durch die Planung werden bisher nicht in Anspruch genommene Flächen im Außenbereich einer Bebauung zugeführt. Aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens und dem Mangel alternativer Flächen soll die Bebauung jedoch realisiert werden, unter der Prämisse des Flächensparenden Bauens und der Reduktion der Eingriffe in die Natur und Landschaft durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

4 ERSCHLIEßUNG

4.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ergänzt die bereits bestehende einseitige Bebauung entlang der Straße Nächstmatten im Südosten des Ortsteils Holzhausen. Sowohl die Erschließung als auch die technische Infrastruktur im Bereich der Straße ist ausreichend dimensioniert, so dass die Erschließung des Plangebiets gesichert ist.

4.2 Kosten

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von der Gemeinde March getragen. Die Erschließung ist jedoch bereits zum größten Teil vorhanden und die technische Infrastruktur ausreichend dimensioniert, so dass die Erschließungskosten hauptsächlich für die Errichtung der Stellplätze im Westen des Plangebiets entstehen. Die Kosten für die Errichtung und anschließenden Nutzung der Gebäude sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht hinreichend präzise zu definieren.

4.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, das Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde March.

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1.859 m², die neu in den Bebauungsplan Nächstmatten aufgenommen werden. Das Plangebiet wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt (1.770 m²), nur in einem kleinen Teilbereich wird das Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt (89 m²).

Gemeinde March, den __.__.____

fsp.stadtplanung

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

Helmut Mursa, Bürgermeister

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 __.__.____

Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____.
Der Bebauungsplan wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.