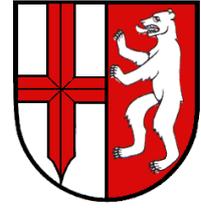


Gemeinde March OT Hugstetten



6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB

Satzungen
Deckblatt
Begründung

Stand: 18.06.2018
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 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“**
- b) **die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“**
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

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

- a) **die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“ sowie**
- b) **die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“**

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, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der vorliegenden Änderung ist der Bebauungsplan „Neumatten“ i.d.F. der 5. Änderung vom 09.05.2014 (Rechtskraft).

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“

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. 1386 geändert und erweitert.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich wie folgt geändert und ergänzt:

Ziffer 1.6 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) wird wie folgt ersetzt:

1. Durch eine geeignete Grundrissgestaltung sind in den Gebäuden die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Bei Schlafräumen (auch Kinderzimmer) sind Bereiche mit Beurteilungspegeln des Bahn- und Verkehrslärms in der Nacht bis einschließlich 49 dB(A) als lärmabgewandt zu betrachten. Bei sonstigen Aufenthaltsräumen sind Bereiche mit Beurteilungspegeln des Bahn- und Verkehrslärms am Tag bei den allgemeinen Wohngebieten bis einschließlich 59 dB(A) als lärmabgewandt zu betrachten.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

2. Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Ziffer 1.6.1 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume können den Anlagen 4.1 bis 4.4 der schalltechnischen Untersuchung für die Erweiterung Bebauungsplan „Neumatten“ vom Büro Fichtner WATER & TRANSPORTATION vom Juni 2018 entnommen werden. Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

3. In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von mindestens 61 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausz. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die Außenlärmpegel sind für sonstige Aufenthaltsräume in Anlage 5.1 bis 5.4 und für Schlafräume in Anlage 5.5 bis 5.8 der schalltechnischen Untersuchung für die Erweiterung Bebauungsplan „Neumatten“ vom Büro Fichtner WATER & TRANSPORTATION vom Juni 2018 dargestellt. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel

an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Ziffer 1.11 Gärten, wird wie folgt ersetzt:

Ziffer 1.11.2, 2. Satz: Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Streifens sind auf mindestens 70% der Fläche Sträucher anzupflanzen sowie pro Grundstück ein Baum.

Ziffer 1.14 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) wird wie folgt neu aufgenommen:

1. Um Tötungen und Verletzungen von Vögeln zu vermeiden, sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungen von Bäumen und Gehölzen in der Zeit zwischen 1. März und 30. September nicht zulässig.
2. Während der Bauphase ist die Baufläche im Zeitraum von 01. April bis 15. Juni mit einem amphibiendichten Zaun von mindestens 0,5 m Höhe zu umranden. Dieser ist aus wetterfester, undurchsichtiger Kunststoffolie herzustellen und mit Haltestäben fixiert in den Boden einzulassen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“ 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 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“ bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt M 1:500) vom ____.
3. Beigefügt sind die
 - a) gemeinsame Begründung vom ____.
 - b) artenschutzrechtliche Prüfung von Dipl.-Biol. W. Röske vom 30.05.2018
 - c) schalltechnische Untersuchung vom Büro Fichtner Water & Transportaion aus Freiburg vom Juni 2018

§ 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 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“ sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich der 6. Änderung und Erweiterung treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 6. Änderung und Erweiterung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Neumatten“ in der Fassung der 5. Änderung vom 09.05.2014 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	3
1.3	Planungsverfahren.....	4
1.4	Flächennutzungsplan.....	5
1.5	Überlagerung bestehender Bebauungspläne.....	6
1.6	Bedarfsermittlung.....	7
2	INHALT DER ÄNDERUNG	8
2.1	Zeichnerischer Teil	8
2.2	Bebauungsvorschriften	10
2.3	Örtliche Bauvorschriften.....	11
2.4	Hinweise	12
3	UMWELTBELANGE	12
3.1	Bestandsanalyse/ Planung.....	12
3.2	Bewertung der einzelnen Schutzgüter	12
3.3	Abwägung.....	15
4	ERSCHLIEßUNG.....	15
4.1	Ver- und Entsorgung.....	15
4.2	Kosten	15
4.3	Bodenordnung	15
5	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Neumatten“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.09.2005 rechtskräftig. Seitdem wurden in insgesamt 5 verschiedenen Verfahren Änderungen vorgenommen, wobei jeweils die Vereinfachung der Festsetzungen das Ziel war, die Grundzüge der Planung jedoch nicht geändert wurde. Die letzte Änderung wurde am 09.05.2014 bekanntgemacht, dabei wurde die Festsetzung der Bebauungstiefe im schriftlichen Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen geändert. Anlass der nun vorliegenden 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“ 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 zur Zeit trotz großer Bemühungen z.B. im Bestand leerstehende Wohnungen anzumieten, keine angemessenen Wohnungen zur Verfügung, so dass resultierend aus den gesetzlichen Vorgaben und 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 Hugstetten eine Wohnbaufläche für Geschosswohnungsbau bereitstellen. Ziel ist es, für die geflüchteten Menschen angemessenen Wohnraum zu schaffen, der im Eigentum der Gemeinde bleibt und entsprechend langfristig genutzt werden kann. Für den Fall, dass die Wohnungen in der Zukunft nicht mehr durch Flüchtlinge belegt werden können, könnten auch andere Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen hier durch die Gemeinde mit Wohnraum versorgt werden.

Da der Bebauungsplan Neumatten bereits vollständig umgesetzt wurde und alle Flächen bebaut wurden, ist zur Schaffung neuer Wohnbauflächen an dieser Stelle eine Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans Neumatten notwendig. Hier soll flächensparend die dringend notwendige Bebauung für Flüchtlingsfolgeunterbringungen realisiert werden. Andere Flächen, insbesondere Flächen im Innenbereich stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. 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.

Die Gemeinde March ist bemüht, über die Anmietung von Wohnungen, die Nutzung von Gemeindehäusern oder die Umnutzung verschiedener bestehender Bauungen wie dem ehemaligen Treffmarkt in Buchheim, die geflüchteten Menschen 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. Durch den direkten Anschluss an das Baugebiet Neumatten mit seiner Bewohnerstruktur, sowie das Größenverhältnis zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der neu hinzukommenden Wohnbaufläche kann die Integration an dieser Stelle gut gelingen. Darüber hinaus ist die Gemeinde bemüht, die notwendigen Unterkünfte nicht an einem Standort in der Gemeinde zu konzentrieren, so sollen in den ver-

schiedenen Ortsteilen von March jeweils kleinere Unterkünfte entstehen. So wird parallel zu diesem Änderungs- und Erweiterungsverfahren des Bebauungsplans auch im Ortsteil Holzhausen ein Verfahren durchgeführt, um auch hier entsprechende Unterkünfte zu realisieren.

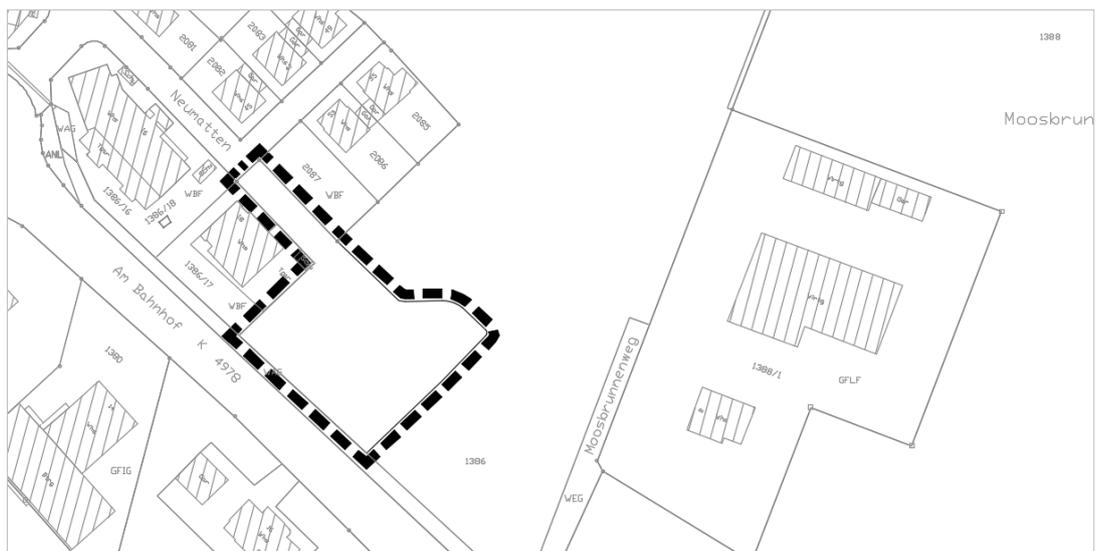
Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der behutsamen Nachverdichtung der gewachsenen Strukturen, möchte die Gemeinde March das Abrundungspotenzial nutzen und der Gemeinderat hat dementsprechend beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan „Neumatten“ in einem kleinen Bereich des Flurstücks Flst.Nr. 1386 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB zu ändern und zu erweitern, so dass ein weiteres Gebäude an der Straße „Am Bahnhof“ 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

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“ umfasst einen kleinen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1386. Dieses Grundstück weist insgesamt eine Größe von etwa 27 ha auf und grenzt an die Kreisstraße K 4978 sowie die K 4921. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von 2.277 m² und grenzt südöstlich an das bestehende Baugebiet Neumatten an. Es wird heute als Grünfläche genutzt, südöstlich grenzt der Spielplatz an.



Darstellung des Geltungsbereichs mit der angrenzenden Bebauung von Hugstetten, 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 2.277 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. Auch die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nächstmatten ist aufgrund der weit entfernten Lage im Ortsteil Holzhausen nicht als in einem räumlichen Zusammenhang stehend zu bewerten.

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 Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912441 in einer Entfernung von über 100 m und das nächstgelegene FFH Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 in einer Entfernung von rund 700 m liegen. Zwischen dem Vogelschutzgebiet und dem Plangebiet befindet sich eine Grünfläche, FFH Gebiet und Plangebiet sind durch Bebauungen sowie Straßenverkehrsstrassen getrennt, sodass 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. Auch kann auf eine frühzeitige Beteiligung sowie eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird.

Verfahrensablauf:

18.06.2018	Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“ und 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 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“ und 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 geplante Grünfläche mit

der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Umgebung ist als Grünfläche dargestellt. Die Entwicklungen nördlich der Kreisstraße sind jedoch anders als im Flächennutzungsplan dargestellt realisiert worden, so wurde das Gebiet Neumatten als Wohngebiet entwickelt, jedoch deutlich weiter nach Südosten als ursprünglich vorgesehen. Dies wurde als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet. Die Grünfläche hingegen wurde deutlich kleiner realisiert, hier entstand ein Naturspielplatz, der von den Bewohnern gerne angenommen und intensiv genutzt wird. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans steht noch aus.

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 ein bestehendes Baugebiet durch einen weiteren Baukörper ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.5 Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Durch die nun vorliegende 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Neumatten wird ein Teil des Bebauungsplans „Spiellandschaft Neumatten“ in Kraft getreten am 06.03.2015, überlagert. Dieser stellte die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung des angrenzenden Spielplatzes, sowie dessen Erschließung dar. Durch die nun vorliegende Planung wird der Bebauungsplan in einem Teil überlagert, es wird jedoch auch weiterhin die Erschließung des Spielplatzes gesichert.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Spiellandschaft Neumatten“ mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote Markierung), unmaßstäblich (Quelle: BürgerGIS LKBH)

1.6 Bedarfsermittlung

Durch die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Neumatten soll Wohnraum für die langfristige Anschlussunterbringung von Flüchtlingen bzw. sozialer Wohnungsbau in der Gemeinde March geschaffen werden.

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.

Zwar ist es im vorliegenden Fall ausreichend den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen; gleichwohl ist der Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche nachzuweisen. Maßgebliche Vorgabe für die Flächenbedarfsermittlung sind die Festlegungen im Regionalplan Südlicher Oberrhein (Ziele und Grundsätze der Raumordnung). Hier wird eine Methodik zur Bedarfsermittlung vorgegeben, die im Wesentlichen auf den Angaben zur Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basieren. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Gemeinde March zum 2. Quartal 2017 9.190 Einwohner aus.¹

Unberücksichtigt ist hierbei die Zuweisung von geflüchteten Personen zur langfristigen Anschlussunterbringung. Nach aktuellen Angaben wird March im Jahr 2018 insgesamt 137 zusätzliche geflüchtete Personen aufnehmen, die untergebracht werden müssen.

Entsprechend Plansatz 2.4.1.2 Regionalplan Südlicher Oberrhein kann in March, als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen, ein Zuwachsfaktor von 0,45 % pro Jahr sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar angesetzt werden. Dementsprechend lässt sich ein rechnerischer Wohnflächenbedarf für die nächsten fünf Jahre von ca. 4,14 ha ermitteln.² Hierbei ist weder der Einwohnerzuwachs, noch der entstehende Flächenbedarf, durch die mittel- bis langfristigen Flüchtlingsunterbringung berücksichtigt.

Nach derzeitigem Stand umfassen die grundsätzlich entwickelbaren Wohnbauflächenreserven ca. 4,1 ha, weitere im FNP dargestellten Flächen sind nach derzeitigem Stand aufgrund nicht überwindbarer Restriktionen (u. a. Planungsverbot nach § 78 WHG aufgrund HQ-100) nicht entwickelbar. Realisierbare Innenentwicklungspotenziale in relevantem Umfang liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Auch nach erheblichen Bemühungen der Gemeinde March zur Umsetzung der im Jahr 2011 erfassten Innenentwicklungspotenziale, erscheint eine weitere Aktivierung der verbleibenden Potenziale kaum möglich. Auch wurden für das hier vorliegende Vorhaben erhebliche Anstrengungen unternommen wurden Innenentwicklungsflächen zu aktivieren, die jedoch erfolglos blieben.

Damit wird deutlich, dass die in March vorhandenen Flächenreserven maximal ausreichen, den rechnerischen Bedarf an Wohnbauflächen aus der eigenen Bevölkerungsentwicklung für die nächsten fünf Jahre decken zu können. Der Flächenbedarf durch die Zuweisung von geflüchteten Personen kann nicht durch die bestehenden Flächenreserven gedeckt werden, ohne dass dies zu Konkurrenzsi-

¹ Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, aufgerufen unter: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01035055.tab?R=GS315132>, Stand 22.05.2018.

² $(9.190 \text{ Ew} \times 0,45 \% \times 5) / 50 \text{ Ew/ha} = 4,1355 \text{ ha}$.

tuationen auf dem lokalen Wohnungsmarkt führt. Allein der Flächenbedarf der zugewiesenen geflüchteten Personen ergibt, bei einer Zugrundelegung einer deutlich höheren Wohndichte von 70 EW/ ha, im Vergleich zu 50 EW/ha der Bestandsbevölkerung, einen unmittelbar kurzfristig zu befriedigenden Bedarf von 137 Personen / 70 EW/ha = 1,957 ha.

Dabei ist die hierfür angesetzte Einwohnerdichte als angemessen zu betrachten, da bei einer langfristigen Anschlussunterbringung die geflüchteten Personen grundsätzlich in reguläre Wohnungen, die eine Integration in das Gemeinwesen erlauben, unterzubringen sind.

Weiterhin ist davon auszugehen, 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. Da dieser zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht hinreichend prognostiziert werden kann, ist er in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ umfasst eine Fläche von 0,23 ha von denen 0,14 ha als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Damit kann zum einen nur ein kleiner Teil des bestehenden Bedarfs durch geflüchtete Personen gedeckt werden, zum anderen werden auch die grundsätzlich erforderlichen rechnerischen Bedarfe kaum ausgeschöpft. Da es Ziel der Gemeinde ist, die geflüchteten Personen in die Gemeinde zu integrieren und so weit wie möglich Flächen im Innenbereich oder durch die Umnutzung bestehender Strukturen zu schaffen, sollen diese auf alle Ortsteile verteilt werden. So sollen die Ankommenden in die Dorfgemeinschaft besser integriert werden. Dementsprechend hat die Gemeinde für den Standort Neumatten eine Unterbringung von bis zu 50 Flüchtlingen geplant und die Abgrenzung des Plangebiets entsprechend gewählt.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“ betrifft sowohl die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen als auch die örtlichen Bauvorschriften.

2.1 Zeichnerischer Teil

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Neumatten“ in der Fassung der 5. Änderung endet in südöstlicher Richtung mit vier Baukörpern, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, sowie einer Grünfläche. Durch die nun vorliegende Änderung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans dahingehend erweitert werden, dass ein weiterer Baukörper an der Straße „Am Bahnhof“ realisiert werden und hier dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann. Die Erschließung des neuen Gebäudes erfolgt über die Straße „Neumatten“, die hierfür verlängert wird. In diesem Zusammenhang wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Neumatten“ als Grünfläche dargestellte Fläche zwischen der Bebauung im Rahmen der Änderung als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese wird entsprechend der bestehenden Straße dimensioniert, d.h. mit begleitenden Fußwegen sowie öffentlichen Stellplätzen im Norden. Die Straße wird in einem Wendehammer enden, so dass auch größere Fahrzeuge wie beispielsweise die der Müllabfuhr, hier problemlos fahren und entsprechend wenden können.



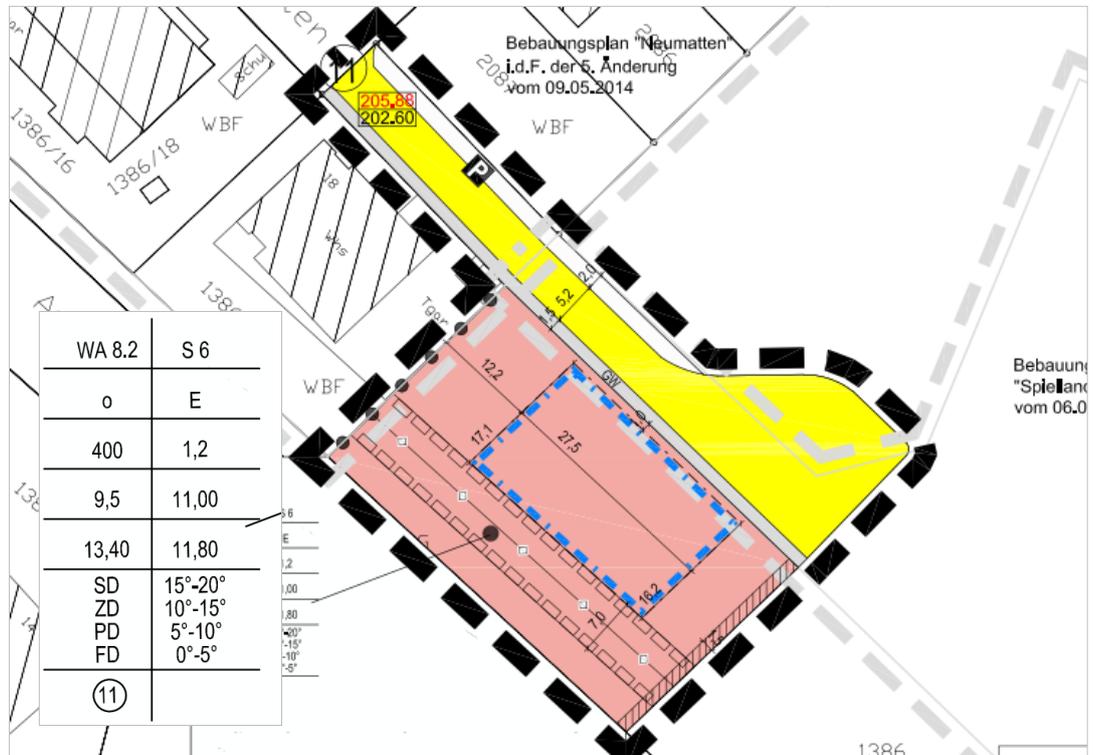
Ausschnitt BPL „Neumatten“ mit der Darstellung des Erweiterungsbereichs (rot umrandet), unmaßstäblich, (Quelle: BürgerGIS LKBH)

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Neumatten“ soll durch ein Deckblatt im Bereich der Grünfläche überlagert und nach Südosten erweitert werden. Inhaltlich werden für die neue Wohnbebauung die Festsetzungen des nordwestlich angrenzenden Baukörpers übernommen, so dass sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung anpassen und somit die bestehende Struktur entlang der Kreisstraße harmonisch weiterentwickelt wird.

Der Bebauungsplan „Neumatten“ ist in verschiedene Baufenster (WA 1 – 13) geteilt, so dass unterschiedliche Festsetzungen möglich wurden. Das nordwestlich an den Änderungs- und Erweiterungsbereich angrenzende Wohngebiet wurde als WA 8.1 definiert, der nun geplante neue Baukörper soll dementsprechend als WA 8.2 festgesetzt werden. Die textlichen Festsetzungen differenzieren entsprechend den Baugebieten, für die Erweiterung gelten die Festsetzungen des WA 8.

In der Planzeichnung werden in der Nutzungsschablone die verschiedenen Parameter der zulässigen Bebauung festgesetzt. Diese sind analog der bestehenden Bebauung gewählt, so dass das Gesamtkonzept fortgesetzt wird und sich die neue Bebauung harmonisch einpasst. Darüber hinaus werden die zulässigen Dachformen und die entsprechenden Dachneigungen definiert. Analog den bestehenden Festsetzungen wird hier ebenfalls eine entsprechende Fläche für Einfriedungen und die damit verbundene Eingrünung des Plangebiets in südöstlicher Richtung übernommen, so dass auch nach der Erweiterung des Plangebiets ein

harmonischer Ortsrand entsteht. Durch eine entsprechende Darstellung (Knödellinie) werden die Baugebiete voneinander getrennt, so dass die getroffenen Festsetzungen nur für den Erweiterungsbereich gelten.



Ausschnitt Deckblatt zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“, unmaßstäblich

Anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan werden im Bereich der Erweiterung keine Lärmpegelbereiche mehr festgesetzt (siehe hierzu Kapitel Lärmschutz unter 2.2).

2.2 Bebauungsvorschriften

Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neumatten“ der 5. Änderung vom 09.05.2014. Sie werden nur in wenigen Punkten angepasst, so dass die vorliegenden Planungen zur Neubebauung umgesetzt werden können.

Lärmschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan Neumatten wird vom Verkehr auf der Bahnstrecke Freiburg – Breisach und vom Verkehr auf den Kreisstraßen K 4978 sowie K 4921 durch Lärmemissionen beeinflusst. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Neumatten wurden im Februar 2005, sowie im Dezember 2008 Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist insbesondere durch die Lärmemissionen der Bahnstrecke Freiburg – Breisach sowie der K 4978 betroffen. Zur Ermittlung der Lärmbelastung können die zuvor im Rahmen der Untersuchungen ermittelten Lärmemissionen für das nördlich an

den Geltungsbereich angrenzende Gebäude zugrunde gelegt werden. Für dieses wurden folgende Lärmpegelbereiche festgestellt: An der Westseite des Gebäudes zur K 4978 hin wurde ein Lärmpegelbereich von 66 – 70 dB(A) festgestellt (Lärmpegelbereich IV), ansonsten wurden die Lärmpegelbereiche III (61 – 65 dB(A)) und II (56 – 60 dB(A)) ermittelt. Entsprechend der DIN 4109 ergeben sich dadurch folgende resultierende Schalldämmmaße: Für Lärmpegelbereich II 30 dB(A) für Wohn-, Schlaf- und sonstige Räume, für Lärmpegelbereich III 35 dB(A) für Wohn- und Schlafräume sowie 30 dB(A) für sonstige Räume sowie für Lärmpegelbereich IV 40 dB(A) für Wohn- und Schlafräume sowie 35 dB(A) für sonstige Räume. Aufgrund der Lage an der K 4978 sowie der Bahnstrecke sind für das im Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans geplante Gebäude ähnliche Lärmpegelbereiche zu erwarten. Dementsprechend wurde bei den Gutachtern eine ergänzende schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zu folgendem Schluss:

Analog der bereits bestehenden Bebauung sind ähnliche Werte für das neu geplante Gebäude zu berücksichtigen. Aufgrund der Änderung der Grundlagen, speziell der DIN 4109, werden nun jedoch gemäß der schalltechnischen Untersuchung für die Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“ vom Büro Fichtner WATER & TRANSPORTATION vom Juni 2018 Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die nicht mehr auf der Definition von Lärmpegelbereichen beruhen. Vielmehr wird jetzt, bezogen auf eine differenzierte Darstellung der vorhandenen Immissionen das jeweilige Schalldämmmaß der Außenbauteile festgesetzt. Die Festsetzungen beziehen sich dabei auf die Abbildungen der schalltechnischen Stellungnahme. Insgesamt werden Aussagen zur Grundrissorientierung, zur Belüftung von Schlafräumen und zu den Schalldämmmaßen der Außenbauteile verbindlich festgesetzt.

Bei Bauanträgen ist die Schalltechnische Untersuchung als Bestandteil der Bebauungsvorschriften zu beachten.

Anpflanzung

Die bestehende Festsetzung zur Begrünung des Ortsrandes wird geringfügig verändert: War bisher ein 2,5 m breiter Streifen vorgesehen, der auf 50 % der Fläche zu begrünen war, soll nun ein 1,5 m breiter Streifen zu 70 % begrünt werden. So bleibt die Bepflanzung annähernd gleich, sie wird jedoch konzentriert, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht noch zusätzlich Flächen in Anspruch zu nehmen. Zum anderen wird eine intensive Eingrünung festgesetzt, so dass sich die Neubebauung harmonisch in das Ortsbild einpasst.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurden verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen definiert, die in die Bebauungsplanänderung aufgenommen wurden. Siehe hierzu Kapitel 3.2.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neumatten“ in der Fassung der 5. Änderung vom 09.05.2014. Sie werden unverändert für den Erweiterungsbereich übernommen, so dass mit dem bestehenden Wohngebiet ein harmonisches Ortsbild gewährleistet bleibt. Die durch Eintragung in die Planzeichnung definierten Gestaltungsvorschriften wie

beispielsweise die möglichen Dachformen, werden analog dem nordwestlich angrenzenden Baufenster übernommen. So sind nun verschiedene Dachformen zulässig: Sattel- (15-20°), Zelt- (10-15°), Pult- (5-10°) und Flachdächer (0-5°).

2.4 Hinweise

Es gelten die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neumatten“ in der Fassung der 5. Änderung vom 09.05.2014.

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 b 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 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“ liegt am Rand des Ortsteils Hugstetten und erweitert die bestehende Bebauung um ein zusätzliches Gebäude entlang der bestehenden Straße „Am Bahnhof“. Durch die Planung wird eine bisher unbeplante Fläche neu in Anspruch genommen. Die Fläche ist heute eine ungenutzte Grünfläche, die durch eine Wiese bewachsen ist. Im nordöstlichen Teil der Fläche verläuft ein Schotterweg, der durch vereinzelte Bäume gesäumt wird. Dieser ermöglicht die Erreichbarkeit des östlich des Plangebiets liegenden Spielplatzes. Entlang der Straße „Am Bahnhof“ befindet sich ein Graben, der jedoch kein Wasser führt und durch eine Baumreihe flankiert wird. Sowohl der Graben als auch die Baumreihe liegen außerhalb des Plangebiets der nun vorliegenden 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Die Planungen sehen eine Verlängerung der Straße Neumatten vor, so dass südöstlich des bestehenden Bebauungsplans entlang der Straße „Am Bahnhof“ ein weiteres Gebäude realisiert werden kann. Durch diese Bebauung wird eine Neuinanspruchnahme von Flächen ermöglicht: 890 m² Verkehrsflächen und 832 m² für die Wohnbebauung, basierend auf einer festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer möglichen maximalen Versiegelung von bis zu einer GRZ von 0,6. Insgesamt wird somit eine Neuversiegelung von 1.722 m² ermöglicht. 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 Bebauungs-

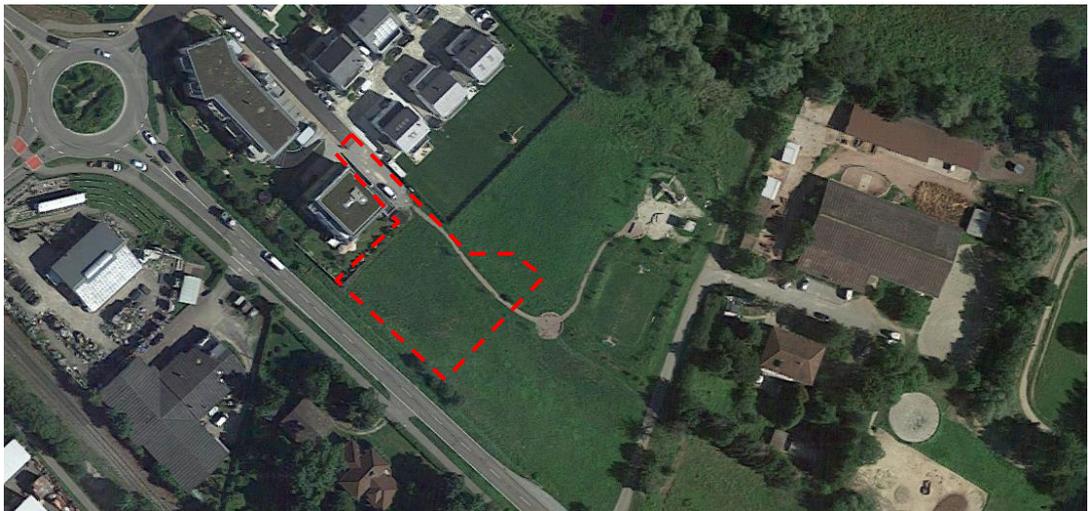
plans. Hier wird eine Fläche von 2.277 m² neu als Wohngebiet bzw. Verkehrsfläche dargestellt und eine entsprechende Bebaubarkeit definiert. Basierend auf einer festgesetzten GRZ von 0,4 sowie der zulässigen Versiegelung des Grundstücks bis zu einer GRZ von 0,6 kann davon ausgegangen werden, dass eine Fläche von knapp 1.722 m² versiegelt werden kann. Durch die Versiegelung werden die Eigenschaften des Bodens nachteilig beeinflusst. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplan aufgenommen, wie beispielsweise die Festsetzung, dass Wege- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, so dass das anfallende Niederschlagswasser hier weiterhin versickern kann.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet mit dem Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits beschrieben, dass im Neubaugebiet Neumatten das Grundwasserdruckniveau bis knapp unter die Geländeoberfläche ansteigt. Dementsprechend sind erdberührte Bauteile grundsätzlich als so genannte wasserdichte weiße Wanne mit Schwarzanstrich (Dickbeschichtung) auszubilden. Die Untergeschosse sollen entsprechend gedämmt werden, sodass eventuell kaltes Schichten- oder Grundwasser zirkulieren kann. Keller und Lichtschächte sollten druckwasserdicht bis 10 cm Geländehöhe ausgeführt und über den Keller entwässert werden. Die Gründung (Bodenplatte inkl. Sauberkeitsschicht / Dämmung) darf nicht unter die bei den Höhenbezugspunkten festgelegte Mindesthöhe für die Unterkante der Bodenplattenkonstruktion geführt werden. Diese Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung übernommen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Plangebiet ist heute größtenteils eine Wiese, die vereinzelt mit Bäumen bewachsen ist.



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

Durch die nun vorliegende Planung wird die Bebauung des Plangebiets mit 1 Baukörper ermöglicht. Durch die nun vorliegende Erweiterung des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 1.722 m² ermöglicht. In Anspruch genommen werden Wiesenflächen, die Bäume entlang der Straße „Am Bahnhof“ bleiben erhalten. Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechende

Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Grundstück bzw. die gärtnerische Gestaltung des unbebauten Grundstücks definiert, so dass eine Eingrünung gewährleistet ist. Ziel ist es, die bestehenden Strukturen so weit wie möglich zu erhalten, so wurde die Lage des Baufensters optimiert.

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

Für die Artengruppen Vögel, Säugetiere, Reptilien, Insekten, Fische und Amphibien sind im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, lediglich in der näheren Umgebung kann das Vorkommen der streng geschützten Wechselkröte nicht ausgeschlossen werden, da hier entsprechende Gewässer vorhanden sind. Dementsprechend kann für den Erweiterungsbereich nicht ausgeschlossen werden, dass er Teil des Lebensraumes dieser Art ist.

Dementsprechend wurde für die Artengruppen Vögel und Amphibien eine vertiefende Betrachtung vorgenommen, diese kommt zu dem Schluss:

Vögel: Bei der Artengruppe Vögel ist nicht mit dem Eintreten der Verbotstatbestände zu rechnen.

Amphibien: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Störungsverbot) sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die vorgeschlagene Maßnahme zur Errichtung eines amphibiendichten Schutzzaunes während der Wanderzeit der Wechselkröte wird in die Festsetzungen neu aufgenommen, genauso wie die Schutzzeiten bei Rodungen von Bäumen und Sträuchern. Der Erhalt bzw. die Pflanzung von Ersatzbäumen oder einer Grundstückseingrünung sind bereits durch die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert, so dass hier keine weiteren Änderungen notwendig sind. Die Maßnahmen außerhalb des Plangebiets zur Aufwertung der bestehenden Tümpel werden durch einen entsprechenden Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt abgesichert.

Schutzgut Klima/ Luft

Durch die nun vorliegende 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden zusätzlich bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen und bebaut. Das Gebiet liegt am Ortsrand von Hugstetten 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, der zusätzliche Baukörper kann jedoch als Arrondierung den Ortsrand von Hugstetten definieren und den Ortseingang markieren. Die Baumreihe entlang der Straße am Bahnhof bleibt erhalten bzw. wird erweitert, so dass eine weitere Begrünung ermöglicht wird. 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 Hugstetten 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. Im Plangebiet verläuft ein Fußweg, der das Baugebiet Neumatten mit dem südöstlich gelegenen Spielplatz verbindet. Durch die Verlängerung der Straße „Neumatten“ wird der Fußweg zum Teil ersetzt, darüber hinaus bleibt er erhalten, so dass Fußweg und Spielfläche weiterhin öffentlich zugänglich und nutzbar bleiben.

Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird innerhalb des ursprünglichen Plangebiets auf eine Fläche mit zu erwartendem Kulturdenkmal hingewiesen, diese wird jedoch von der nun vorliegenden Änderung und Erweiterung des Plangebiets nicht tangiert und auch die Beschriftung der Fläche bleibt erhalten.

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 Bebauung entlang der Straße „Neumatten“ im Südosten des Ortsteils Hugstetten. Die bestehende Straße „Neumatten“ wird zur Erschließung des Plangebiets verlängert. 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. Hauptsächlich fallen Kosten für die Verlängerung der Straße „Neumatten“ zur Sicherung der Erschließung an. 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 2.277 m², die neu in den Bebauungsplan Neumatten aufgenommen werden. Das Plangebiet wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt (1.387 m²), die restliche Fläche des Plangebiets wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt (890 m²), differenziert in Verkehrsfläche, Gehweg und öffentliche Stellplatzfläche.

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.