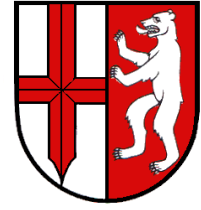


Gemeinde March OT Hugstetten

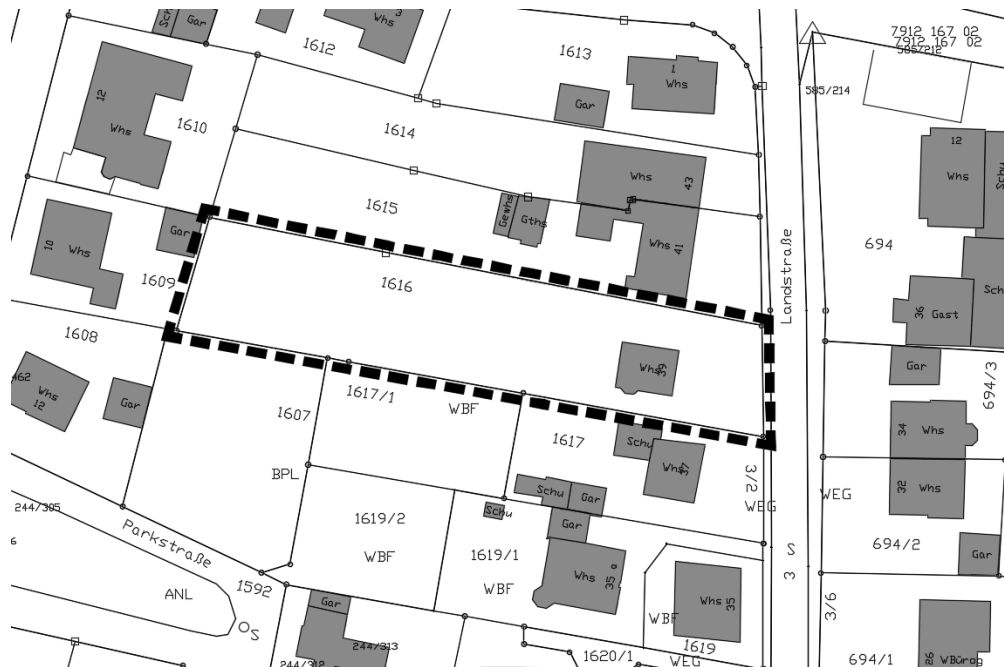


9. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzung
Deckblatt
Begründung

Stand: 17.09.2018
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

SATZUNG DER GEMEINDE MARCH

über

die 9. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

die 9. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker“

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 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 9. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt).

§ 2 Inhalt der Änderung

- a. Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) wird durch ein Deckblatt ergänzt.
- b. Nach Maßgabe der Begründung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) für den Deckblattbereich geändert:
 - 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche (§ 9 (1) BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) wird für den Deckblattbereich wie folgt geändert:
 - 2.3.1 Offene Bauweise, für das Grundstück Flurstück 1616 eingeschränkt auf nur „Einzelhäuser“ und „Doppelhäuser“.

- 2.6 Grünordnung und Freiflächengestaltung (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB) wird für den Deckblattbereich wie folgt **hinzugefügt**:
- 2.6.3. Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 2.6.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).
- 2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) wird für den Deckblattbereich wie folgt **hinzugefügt**:
- Die Fläche R1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten neu gebildeter Grundstücke auf Flurstück 1616 zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

§ 3 Ergänzung der Hinweise

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

Grundwasser

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

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

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

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

Bodenschutz

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

Allgemeine Bestimmungen

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

Freiflächen ist nicht zulässig.

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

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

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

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

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

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

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

Baumfällungen

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

Die nicht von der Änderung betroffenen Bebauungsvorschriften in der Fassung der 8. Änderung vom 22.07.2009 werden für die Deckblattbereich unverändert übernommen.

§ 4

Bestandteile der Änderung

1. Die 9. Änderung 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 vom ____.
2. Beigefügt ist
 - a) die gemeinsame Begründung vom ____.

§ 5

Inkrafttreten

Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker“ für den Deckblattbereich der 9. Änderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 9. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinacker“ in der Fassung der 8. Änderung vom 24.07.2009 (Bekanntmachung) 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	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich.....	3
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	INHALTE DER ÄNDERUNG	7
2.1	Änderung im zeichnerischen Teil.....	7
2.2	Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen	8
2.3	Änderungen bei den Hinweisen.....	9
3	UMWELTBELANGE	9
3.1	Bestandsanalyse	9
3.2	Abwägung	10
4	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	11
5	BODENORDNUNG	11
6	KOSTEN	11
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	11

ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Steinacker“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.03.1966 rechtskräftig. Seitdem wurde er in jeweils eigenständigen Verfahren in 7 Bereichen geändert, so dass für kleine Teilbereiche des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen neu geregelt und den modernen Anforderungen angepasst wurden. Die letzte 8. Änderung stammt aus dem Jahr 2009, in ihr wurde für ein Flurstück die Möglichkeit der Bebauung angepasst. Diese 8. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker“ wurde durch Bekanntmachung am 24.07.2009 rechtskräftig. Im Zuge dieser 8. Änderung wurden neben dem Deckblatt auch die planungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans neu gefasst, so dass nun für den Bebauungsplan moderne Festsetzungen gelten. Zudem wurden für den gesamten Geltungsbereich örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO erlassen.

Der Grundstückseigentümer der Fläche mit der Flst.Nr. 1616 ist an die Gemeinde March mit dem Wunsch herangetreten, im rückwärtigen Bereich seines Grundstücks eine zusätzliche Bebauung zu realisieren. Im Jahr 2008 wurde im Rahmen der 6. Bebauungsplanänderung bereits eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen. Zum damaligen Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass der bislang auf dem hinteren Bereich des Grundstücks vorhandene Werkstattbetrieb dauerhaft erhalten bleibt. Da der Werkstattbetrieb jedoch nicht mehr aufrechterhalten werden kann, soll das Werkstattgebäude und die zugehörigen Nebengebäude abgerissen und an deren Stelle ein weiteres Wohnhaus errichtet werden. Das Richtung Landstraße bestehende Wohngebäude bleibt erhalten. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan „Steinacker“ wäre der Ersatz der bestehenden Bebauung nicht möglich, so dass eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans notwendig wird.

Die Gemeinde March hat das Vorhaben geprüft und steht diesem grundsätzlich positiv gegenüber. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die bestehende Bebauung – Werkstatt und zugehörigen Nebengebäude – zu Gunsten eines weiteren Wohnhauses entfallen und damit eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungszusammenhang erfolgen. Gleichzeitig würde der Wegfall des lärmemittierenden Werkstattbetriebs grundsätzlich zu einer Verbesserung der Gesamtsituation vor Ort führen. Der Gemeinderat der Gemeinde March hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan „Steinacker“ im Bereich des Grundstücks mit der Flst.Nr. 1616 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.

Im nun vorliegenden 9. Änderungsverfahren sollen für einen kleinen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans das Deckblatt sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

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

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt im Westen des Ortsteils Hugstetten und umfasst insgesamt eine Fläche von 1.729 m². Es wird im Osten von der Landstraße begrenzt, und wird im Weiteren durch die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Hugstetten umschlossen. Das Plangebiet liegt in einem zentralen Bereich von Hugstetten und ist Teil einer lockeren Wohnbebauung mit relativ großen privaten Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen. Die östlich der Landstraße angrenzende Bebauung zeichnet sich durch eine nachverdichtete Wohnbebauung aus.



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

1.3 Flächennutzungsplan

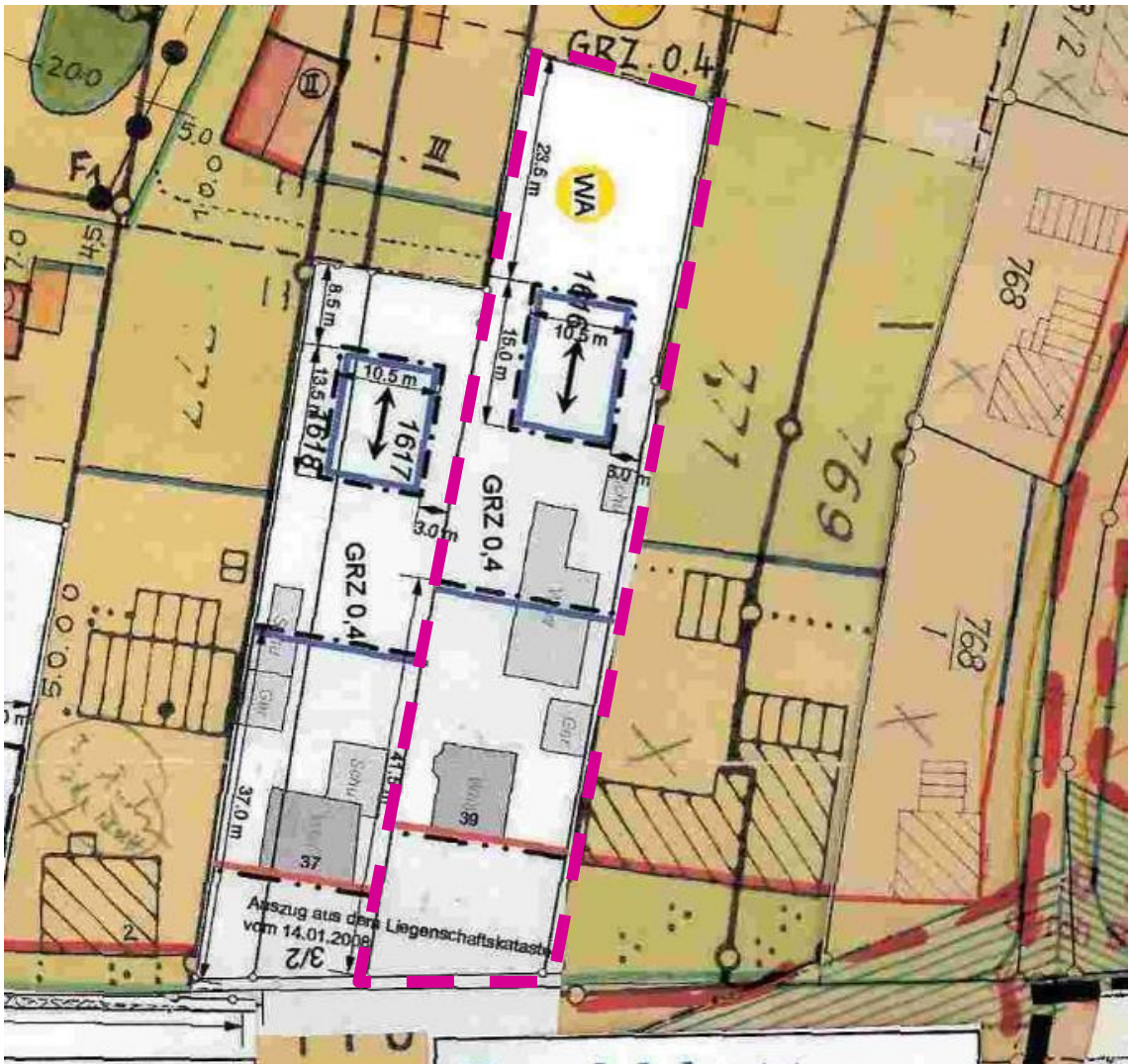
Im wirksamen Flächennutzungsplan des gemeinsamen Verwaltungsverbandes March-Umkirch in der Fassung der 4. punktuellen Änderung vom 17.03.2015 (Feststellungsbeschluss) ist der Bereich der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die 9. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



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

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der rechtskräftige Bebauungsplan, i. d. F. der 8. Änderung, setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Durch die textlichen Festsetzungen wird zudem für das Flurstück Nr. 1616 – und damit das Plangebiet – eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, wobei das zweite Geschoss als Dachgeschoss auszubauen ist (I + I DG). Des Weiteren ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Durch die örtlichen Bauvorschriften sind die Dächer der Hauptgebäude mit Steildach, als Satteldach mit Dachüberstand und einer Dachneigung von 40 bis 50°, auszubilden; Dächer der Hauptgebäude mit flachgeneigtem Dach sind mit einem Satteldach oder Walmdach mit Dachüberstand, bei einer Dachneigung von 28° bis 32°, auszubilden. Die Firstrichtung ist für alle Baukörper Nord-Süd-orientiert. Die Baulinie definiert die Gebäudeflucht zur Straßenseite und zusammen mit der rückwärtigen Baugrenze, die überbaubare Grundstücksfläche im vorderen Grundstück des Plangebiets. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wird in einem weiteren Baufenster die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Zonen für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten werden nicht festgesetzt, diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, wenn aus städtebaulich-gestalterischen, verkehrlichen und gesundheitlich-nachbarlichen Gesichtspunkten nicht entgegensteht. Zudem wird durch textliche Festsetzung die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Gebäude im Plangebiet begrenzt.



Ausschnitt BPL „Steinacker“ inklusive 6. aufgeklebter Deckblattänderung mit Darstellung des Änderungsbereichs (lila umrandet), unmaßstäblich/nicht genordet.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a (1) S. 1 BauGB kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Entsprechend § 13a (4) BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird die Möglichkeit der Bebauung, durch Schaffung eines zusätzlichen Baufensters sowie der Anpassung der bereits festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche geändert. Im weiteren Sinne optimiert die Gemeinde damit die Nutzung des Innenentwicklungspotenzials, ordnet die städtebauliche Situation und sichert den ortsüblichen Charakter der relativ kleinteiligen Bebauung. Die Gemeinde leistet damit einen Beitrag zum Flächensparen. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass die Änderung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

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

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt etwa 1.729 m² aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Osten der Gemeinde March, im Ortsteil Hugstetten innerhalb eines vollständig realisierten Wohngebiets. Parallel zu diesem Verfahren befinden sich in der Gemeinde March noch zwei weitere Bebauungsplanänderungen im beschleunigten Verfahren, wenn auch nach § 13b BauGB: Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Nächstmatten“ und die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Neumatten“. Beide Bebauungspläne stehen zwar in einem zeitlichen Zusammenhang, ein räumlicher Zusammenhang ist jedoch nicht gegeben, da der eine in einem anderen Ortsteil liegt, der andere zwar im gleichen Ortsteil, jedoch in großer räumlicher Entfernung. Die Kumulationsregel kommt dementsprechend nicht zur Anwendung.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 liegt etwa 550 m entfernt und ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Bebauung von Hugstetten vom Plangebiet getrennt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912441 ist etwa 830 m entfernt und wird ebenfalls durch die Bebauung von Hugstetten und landwirtschaftliche Flächen vom Plangebiet getrennt, so dass bei beiden Schutzgebieten davon ausgegangen werden kann, dass durch die nun vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

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

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 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. Die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) findet keine Anwendung.

Verfahrensablauf

___.__.____	Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker“ für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
___.__.____ – ___.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom ___.__. 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 9. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker“ für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

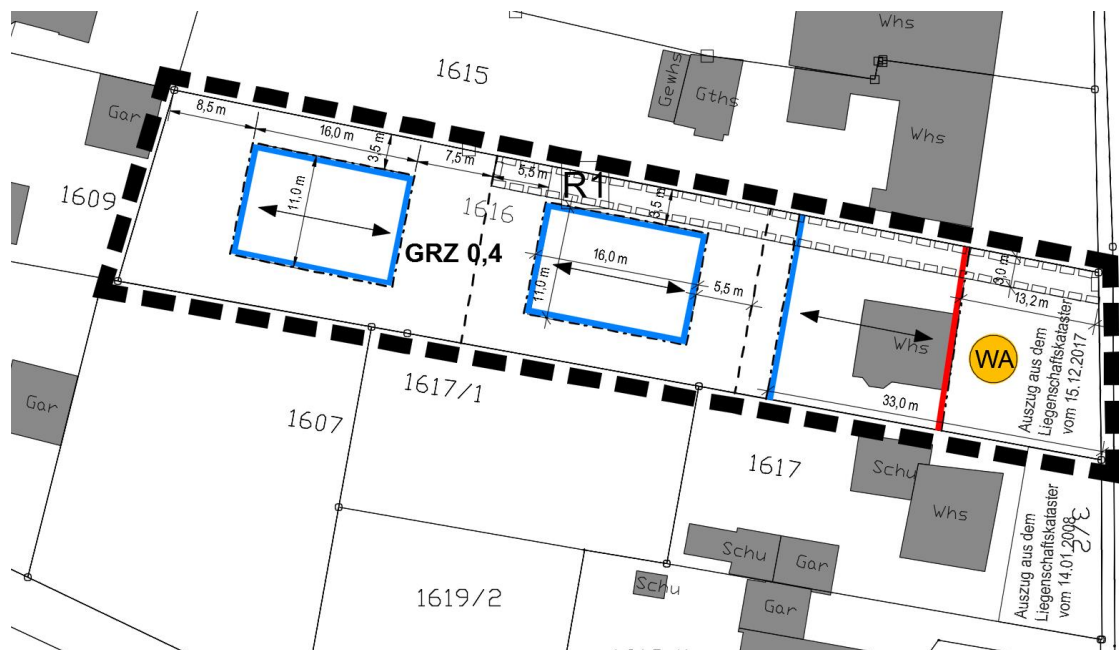
2 INHALTE DER ÄNDERUNG

2.1 Änderung im zeichnerischen Teil

Deutlichste Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Steinacker“ ist die Darstellung der Baugrenzen. Um das zusätzliche Baufenster sowie die Verschiebung des hinteren Baufensters zu ermöglichen und die vorgesehene Grundstückszuteilung realisieren zu können, wird die bisher westlich dargestellte Baugrenze näher Richtung Landstraße bzw. bereits bestehender Baulinie verrückt. Das im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Baufenster wird versetzt, um dem vorgesehenen zusätzlichen Baufenster ausreichend Platz für eine sinnvolle Zuordnung geben zu können. Dabei werden die beiden Baufenster im rückwärtigen Bereich, gegenüber dem Baufenster der 6. Änderung des Bebauungsplans, etwas vergrößert. Diese haben nun eine Größe von 11 m x 16 m gegenüber 10,5 x 15 m. Durch den zusätzlichen Spielraum sollen für eine Bebauung möglicherweise notwendig werdende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, vorgebeugt werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung der Baugrenzen die Ausnutzung der zulässigen GRZ von 0,4 auf den neu zuzuschneidenden Grundstücken beschränkt.

Durch die Neufestsetzung der Baugrenzen wird in den neu zu bildenden Grundstücken eine maximale GRZ von 0,28 (mittiges geplantes Grundstück) bis 0,33 (westliches geplantes Grundstück) ermöglicht. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird hierdurch eine für das Ortsbild charakteristische Bebauung sichergestellt. Zusätzlich wird ein Geh- und Fahrrecht aufgenommen, das der Erschließung der zusätzlichen Bebauung und hinteren Grundstücke im Plangebiet dient.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die aktuell rechtskräftigen textlichen Festsetzungen, die sich auf das Flursüeck Nr. 1616 beziehen, bei einer Grundstücksteilung, für die dann neu gefassten Grundstücke im Plangebiet gilt.



9. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker“ (Deckblattbereich), unmaßstäblich

Durch das Deckblatt für die nun vorliegende 9. Bebauungsplanänderung wird der bisher bestehende Einschrieb im Westen „Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.01.2008“ überlagert. Um diese Information weiterhin zu erhalten, v.a. vor dem Hintergrund, dass sich hier die Flurstücksnummern gegenüber dem Original-Bebauungsplan geändert haben, wird das Deckblatt über den Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung erweitert und der Einschrieb entsprechend umpositioniert.

2.2 Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den rechtskräftigen Bebauungsvorschriften für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker“ ist die mögliche Bauweise bislang auf Einzelhäuser eingeschränkt. Der Wunsch des Grundstückseigentümers nach der Möglichkeit einer Bebauung mit Doppelhäusern nachzukommen, werden die Festsetzungen insoweit ergänzt, dass nun auf dem Grundstück Flurstück 1616 „Einzelhäuser“ und „Doppelhäuser“ zulässig sind. Dies entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung einer flächensparenden Bebauung und Nachverdichtung im Ortskern.

Grünordnung und Freiflächengestaltung

Für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker“ waren im rechtskräftigen Bebauungsplan nur wenige Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft enthalten. Aufgrund der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie des Umweltbewusstseins der Gemeinde sollen nun die entsprechenden Festsetzungen mit ergänzt werden. Es sollen bestimmte Materialien für Dächer und Dachaufbauten verboten werden, 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. So soll eine Beeinträchtigung der verschiedenen Tiere vermieden werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Neben dem zeichnerischen Eintrag wird in den Bauvorschriften ergänzt, dass im Plangebiet die Fläche R1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der neu zu bildenden Grundstücke zu belasten ist. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Hierdurch soll auch die Erschließung und Zugänglichkeit der neu zu bildenden hinteren Grundstücke gewährleistet werden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans wurden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinacker“ örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese werden durch die nun vorliegende 9. Änderung nicht berührt und gelten somit unverändert weiter.

2.4 Änderungen bei den Hinweisen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bisher ein Hinweis zu einer KFZ-Werkstätte auf dem Flurstück Nr.1616 enthalten. Da diese entfällt wird auch der Hinweis hierzu gestrichen. Zudem werden ortsübliche Hinweise zum Grundwasser, Denkmal- und Bodenschutz sowie zu Baumfällungen ergänzt.

3 UMWELTBELANGE

3.1 Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebietes im Bebauungsplangebiet „Steinacker“ und ist bereits bebaut. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks im Geltungsbereich ist heute als intensiv gepflegter Garten angelegt. Es wurden wenige Bäume und Sträucher gepflanzt, zudem finden sich Zierpflanzen und eine Bewirtschaftung zur Selbstversorgung statt. Im bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die zulässige Ausnutzung wird definiert durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Im Rahmen der nun vorliegenden 9. Bebauungsplanänderung soll ein zusätzliches Baufenster, sowie die Baugrenzen auf den jeweiligen Grundstücken angepasst werden. Im Zuge der Bebauungsplanänderung findet im Vergleich zur bestehenden Bebauung und vorhandenen Baurechte nur eine geringfügige Veränderung statt. Da die bislang vorhandene Werkstatt und die dazugehörigen Nebengebäude zu Gunsten der geplanten Wohnbebauung entfallen.

Schutzgut Boden

Im Bebauungsplan „Steinacker“ ist für den Geltungsbereich der 9. Änderung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es sind zwei Baufenster festgesetzt. Durch die vorhandene Bebauung, Nebenanlagen und den bislang vorhandenen Werkstattbetrieb ist das bestehende Grundstück bereits in deutlichem Umfang versiegelt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die GRZ nicht verändert. Es wird zwar durch ein zusätzliches Baufenster und die Anpassung der bestehenden Baufenster, die überbaubare Fläche geringfügig vergrößert. Gleichzeitig entfallen jedoch die bislang bestehende Kfz-Werkstatt und Nebenanlagen. Es damit davon auszugehen, dass Eingriffe in das Schutzgut Boden stattfinden, jedoch von geringem Umfang sind.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet mit dem Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. In den bestehenden Bauvorschriften sind bereits Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Wegeflächen, Stellplatzflächen und Zufahrten enthalten, zudem ist ein Hinweis zum Grundwasser enthalten. Diese bleiben

unverändert. Durch die geringe zusätzliche Versiegelung bzw. überbaubare Grundstücksfläche ist eine Verringerung des Retentionsvolumens möglich. Insgesamt sind damit geringe Eingriffe Schutzgut Wasser zu erwarten ist.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Plangebiet ist heute bereits zum Teil bebaut. Der rückwärtige Bereich ist ein intensiv genutzter Garten. Es sind nur wenige und zudem standortfremde Bäume und Sträucher, sowie Zierpflanzen und Nutzpflanzen, die zur Selbstversorgung bewirtschaftet werden, vorhanden. Es ist daher nicht von geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet auszugehen.

Im Zuge der 9. Bebauungsplanänderung wird ein zusätzliches Baufenster festgesetzt sowie die bestehenden Baufenster, und damit die überbaubare Fläche, vergrößert. Gleichzeitig entfallen jedoch die bislang bestehende Kfz-Werkstatt und die Nebenanlagen. Daher sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, vor dem Hintergrund der geringen Wertigkeit der vorhandenen Schutzgüter nicht zu erwarten. Aufgrund der bislang vorhandenen gewerblichen Nutzung, ist zudem von Vorbelastungen auszugehen. Durch den Wegfall der Werkstatt und der hierdurch induzierten Emissionen ist potenziell eine Verbesserung für das Schutzgut Tiere möglich.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet hat aufgrund der Größe und Lage keine Bedeutung für die lokalklimatische Situation in March. Eine kleinräumige klimatische Ausgleichfunktion ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung allenfalls für das Grundstück anzunehmen.

Durch die nun vorliegende 9. Bebauungsplanänderung werden hauptsächlich die Lage und die Größe der Baufenster innerhalb der Flurstücke sowie ein zusätzliches Baufenster ermöglicht. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind aufgrund der bestehenden Situation nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

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

Schutzgut Mensch

Aufgrund der bestehenden Nutzung des KFZ-Werkstattbetriebs gehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt Lärmemissionen vom Plangebiet aus. Im Zuge der 9. Bebauungsplanänderung wird ein zusätzliches Baufenster festgesetzt sowie die bestehenden Baufenster, und damit die überbaubare Fläche, vergrößert. Zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind damit nicht zu erwarten. Gleichzeitig entfallen jedoch die bislang bestehende Kfz-Werkstatt und die Nebenanlagen. Hierdurch ist von einer Verbesserung der Situation für das Schutzgut Mensch auszugehen.

Sach- und Kulturgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Änderungsbereich bekannt.

3.2 Abwägung

Im Zuge der Planung sollen durch Festsetzungen bestimmte Materialien für Dächer und Dachaufbauten verboten werden, von denen durch Auswaschung schädliche Ionen in den Boden und damit in die Umwelt gelangen können. Zudem müssen zum Schutz nachtaktiver Insekten die Außenbeleuchtungen in einer entsprechenden insektenschonenden Qualität hergestellt werden, so dass die Fallenwirkung vermieden wird.

Zudem ist durch die zu erwartende Verringerung der Lärmemissionen durch den Wegfall der Werkstatt, mit einer Verbesserung des Schutzes Mensch und grundsätzlich des Schutzes Tieres zu erwarten.

Es verbleiben jedoch geringe Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser. Vor dem Hintergrund der neuen Festsetzung zum Bodenschutz (Schutz des Bodens vor einem Eintrag von Metallionen) und da die Planung im Rahmen eines Innenentwicklungsvorhabens erfolgt, mit der Zielsetzung den Flächenverbrauch und negative Umweltauswirkungen zu minimieren, ist der Eingriff als hinnehmbar zu betrachten.

Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut. In den rückwärtigen Bereichen sind zwei weitere Gebäude geplant. Das Plangebiet wird von der Landstraße erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass auch die Hinterlieger an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden, so dass die Ver- und Entsorgung gesichert werden kann.

5 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

6 KOSTEN

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

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.729 m ²
------------------------	--------------------------

March, den _____.____.

fsp.stadtplanung

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

Helmut Mursa, Bürgermeister

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 12

Ausfertigungsvermerk

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

March, den __.__.____

Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

March, den __.__.____

Bürgermeister