

Satzung

Fertigung: 1

der Gemeinde March über die 1. Änderung

- a) des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“

Der Gemeinderat hat am 08.07.2002 die 1. Änderung

- a) des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“

unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch 1998, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466) – für den Bereich der 1. Änderung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) in der Fassung vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3. Okt. 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.1998 (S. 418)

§ 1Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind:

- | | | | |
|----|-----------------------------|----------------|--------------|
| 1. | der „Zeichnerische Teil“ | vom 23.09.1996 | - Anlage 1 - |
| 2. | die „Bebauungsvorschriften“ | vom 23.09.1996 | - Anlage 2 - |
| 3. | der „Flächennachweis“ | vom 23.09.1996 | - Anlage 4 - |
| 4. | der „Übersichtsplan“ | vom 23.09.1996 | - Anlage 5 - |

§ 2Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 08.07.2002

1. werden der „Zeichnerische Teil“,
2. der „Flächennachweis“ und

3. der „Übersichtsplan“ durch je 1 Neufassung ersetzt und
4. der textliche Teil - Bebauungsvorschriften mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt geändert und durch eine Neufassung ersetzt:
- a) § 2 Nr.2 wird ergänzt durch:
 „d) Im Erdgeschoß der Gebäude, mit Ausnahme der Grundstücke Flst.Nr. 885/3 und Flst.Nr. 1384 (nördlicher Teilbereich) , ist eine reine Wohnnutzung ausgeschlossen.“
 (wird OZ 1.1.2d)
- b) § 2 Nr.2 wird ergänzt durch:
 „e) Auf den Grundstücken Flst.Nr. 885/3 (GE 5)und Flst.Nr. 1384 nördlicher Teilbereich (GE 3) ist nach §1 Abs.10 BauNVO eine Wohnnutzung allgemein zulässig.“
 (wird OZ 1.1.2e)
- c) § 2 Nr.3 wird ergänzt durch:
 „c) Im Erdgeschoß der Gebäude ist eine reine Wohnnutzung ausgeschlossen.“
 (wird OZ 1.1.3 a)
- d) § 7 Nr.3 wird ersatzlos gestrichen.
- e) § 7 Nr.4 wird wie folgt neu gefasst:
 „Die maximale Firsthöhe (Abstand Oberkante Erschließungsstraße Mitte Gebäude - OK First) beträgt im Gewerbegebiet (GE1 bis GE5) 13,00m. Ausgenommen sind hier die Betriebsgebäude im Gewerbegebiet GE2.
 Die maximale Firsthöhe im Mischgebiet ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt.“
 (wird OZ 1.2.4)
- f) § 11 Nr.1 wird ergänzt durch:
 „Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Eingrünung ohne Öffnung abzugrenzen. (Siehe auch OZ 3.6)“
 (wird OZ 1.6.1f)
- g) § 13 (Hinweis) wird ergänzt durch:
 „Dieses ehemalige Tanklager befindet sich auf der altlastverdächtigen Flächen Nr. 7086-09-02, welche ebenfalls im „Zeichnerischen Teil“ dargestellt ist. Betroffen sind hier die Grundstücke Flst. Nr. 885, 885/6 und 1380. Kommt es aufgrund von Nutzungsänderungen bzw. baulichen Veränderungen zu Tiefbauarbeiten auf diesen Flächen, so ist der anfallende Aushub abfallgerecht zu beurteilen. Bei baulichen Eingriffen in den Untergrund kann es hierbei zu erhöhten Entsorgungs-/ Verwertungskosten kommen. Siehe auch Detailuntersuchung der Flächen von Ing. Büro Weber vom 14.10.1999.“
 (wird OZ 3.4.2)
- h) Aufnahme des Hinweises:
 Um die Schadlosigkeit der Versickerung und damit deren Erlaubnisfreiheit im nicht gewerblichen Bereich in Anspruch nehmen zu können, ist folgendes zu beachten:
1. Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickern.
 2. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemes-

sen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

3. Punktuelle oder linienförmige Versickerung wie z.B. Sickerschächte und Rigonen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.
 4. Die Versickerung von Niederschlagswasser, auf den im Bebauungsplan genannten altlastverdächtigen Flächen oder die Versickerung von Niederschlagswasser, das von diesen altlastenverdächtigen Flächen stammt, ist verboten.
 5. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Oder kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind".
(Wird OZ 3.4.4).
- i) Aufnahme des Hinweises:
„Die Versickerung des von gewerblich oder handwerklich genutzten befestigten Grundstücksflächen abfließenden Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als Untere Wasserbehörde.“
(Wird OZ 3.4.5)
 - j) Aufnahme des Hinweises:
„Hinweis zur Grünplanung: Bei Pflanzmaßnahmen entlang der Grenze zu den Bahnanlagen sind die Mindestabstände in der Bahnrichtlinie 882 zu beachten.“
(Wird OZ 3.6)
 - k) Aufnahme des Hinweises:
„Hinweis zum Graben: Für den Rohrdurchlass des Grabens im Bereich des Kreisels wird ein möglichst großer Querschnitt empfohlen, um eine Barrierewirkung möglichst zu verhindern. Genügender Lichteinfall und das Anladen von Sohlsubstrat sind wichtige Voraussetzungen für eine Gewährleistung der Durchgängigkeit des Gewässers“.
(Wird OZ 3.7).
 - l) Der textliche Teil wird neu gefaßt und unterteilt in planungsrechtliche Festsetzungen – Bebauungsvorschriften, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.

§ 3

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
 - a) dem "Zeichnerischen Teil" (M 1 : 1000)
i.d.F. der 1. Änderung vom 08.07.2002 Anlage 1, 1 Blatt
 - b) dem „textlichen Teil
- Bebauungsvorschriften"
i.d.F. der 1. Änderung vom 08.07.2002 Anlage 2, Blatt 1-10
 - c) Grundwasserhöhenplan vom 23.09.1996 Anlage 6, 1 Blatt

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- | | | | |
|-----|--|----------------|----------------------|
| a) | dem gemeinsamen „Zeichnerischen Teil“ zum Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung (M 1 : 1000) | vom 08.07.2002 | Anlage 1, 1 Blatt |
| b). | den gemeinsamen „textlichen Festsetzungen- Bauvorschriften“ i.d.F. der 1. Änderung, bestehend aus den planungsrechtlichen und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen | vom 08.07.2002 | Anlage 2, Blatt 1-10 |

3. Beigefügt sind:

- | | | | |
|----|--|----------------|-----------------------|
| a) | „Begründung“ | vom 23.06.1996 | Anlage 3, Blatt 1-14 |
| b) | die gemeinsame „Begründung“ zur 1. Änderung | vom 08.07.2002 | Anlage 3 a, Blatt 1-5 |
| c) | der gemeinsame „Flächennachweis“ (M 1 : 2000) i.d.F. der 1. Änderung | vom 08.07.2002 | Anlage 4, 1 Blatt |
| d) | der gemeinsame „Übersichtsplan“ (M 1 : 5000) i.d.F. der 1. Änderung | vom 08.07.2002 | Anlage 5, 1 Blatt |
| e) | Schnitt (M 1 : 500) | vom 08.07.2002 | Anlage 7, 1 Blatt |

§ 4Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis zu 51.000,-- € geahndet werden.

§ 5Überlagerung mit Bebauungsplan „Hugstetten Süd“

Im nordwestlichen Teil wird der Bebauungsplan „Hugstetten-Süd“ vom Bebauungsplan „Am Bahnhof“ i.d.F. der 1. Änderung, überlagert. Mit Rechtskraft der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ und der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ wird der überlagerte Bereich im Bebauungsplan „Hugstetten-Süd“ aufgehoben.

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde March, den 18.07.2002

Hügle, Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des bestehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 22.07.2002

Hügle, Bgm.



Nach § 10 BauGB i.d.F. v. 27.08.1997 ortsüblich bekannt gemacht am 26.07.2002

Hügle, Bgm.



Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

Fertigung: 1
 Anlage: 2
 Blatt: 1-10

zum Bebauungsplan "Am Bahnhof" i.d.F. der 1. Änderung der Gemeinde March (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)
 mit örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ i.d.F. der 1. Änderung

Ergänzend zu den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil gelten folgende Textliche Festsetzungen:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)**1.1.1 Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO

- a) Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs.2 BauNVO werden ausgeschlossen:
- Nr. 6: Gartenbaubetriebe
 - Nr. 7: Tankstellen
 - Nr. 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- b) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes werden ausgeschlossen.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1, GE 3 bis GE 5) nach § 8 BauNVO:

- a) Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO werden ausgeschlossen:
- Nr. 3: Tankstellen
 - Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke
- b) Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO wird ausgeschlossen:
- Nr. 3: Vergnügungsstätten
- c) Es sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- d) Im Erdgeschoß der Gebäude mit Ausnahme der Grundstücke Flst. Nr. 885/3 und 1384 (nördlicher Teilbereich) ist eine reine Wohnnutzung ausgeschlossen.
- e) Auf den Grundstücken Flst. Nr. 885/3 und 1384 (nördlicher Teilbereich) ist nach § 1 Abs. 10 BauNVO eine Wohnnutzung allgemein zulässig.

1.1.3. **Gewerbegebiet (GE 2) nach § 8 BauNVO**

- a) Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO wird ausgeschlossen:
 - Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke.
- b) Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen:
 - Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Nr. 3: Vergnügungsstätten
- c) Im Erdgeschoß der Gebäude ist eine reine Wohnnutzung ausgeschlossen.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)**

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- | | | |
|-------------------------------|-------------|------------------|
| a) der Zahl der Vollgeschosse | (Z) | nach § 20 BauNVO |
| b) der Grundflächenzahl | (GRZ) | nach § 19 BauNVO |
| c) der Geschoßflächenzahl | (GFZ) | nach § 20 BauNVO |
| d) die Höhe baulicher Anlagen | (teilweise) | nach § 18 BauNVO |

1.2.2. Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ erfolgen durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

1.2.3 Die Sockelhöhe (Abstand Oberkante Erschließungsstraße Mitte Gebäude – Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß) darf maximal 1,50 m betragen. Eine höhere Sockelhöhe ist dann zulässig, wenn sie aufgrund des mittleren Grundwasserhöchststandes erforderlich ist.

1.2.4 Die maximale Firsthöhe (Abstand Oberkante Erschließungsstraße Mitte Gebäude – Schnittpunkt Oberkante First) beträgt im Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 5) 13,00 m. Ausgenommen sind hier die Betriebsgebäude im Gewerbegebiet GE 2. Die maximale Firsthöhe im Mischgebiet ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2.5. Die Höhe über alles (gemessen ab Oberkante Erschließungsstraße Mitte Gebäude) darf für Betriebsgebäude im Gewerbegebiet (GE 2) maximal 10,0 m betragen.

1.3 **Bauweise und Stellung der Gebäude**

1.3.1 **Bauweise:**

- a) Für das Mischgebiet (MI) und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE 1) wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die teilweise auf Einzelhäuser eingeschränkt ist.
- b) Für das Gewerbegebiet (GE 2) wird eine besondere (abweichende) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt – offene Bauweise ohne Baukörperlängenbegrenzung.

1.3.2. **Stellung der Gebäude:**

Für die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) ist der Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes maßgebend.

Anmerkung: Die Firstrichtung ist nicht insgesamt festgesetzt.

1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

1.5 **Neben- und Versorgungsanlagen**

1. Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
2. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

1.6 **Grünplanung**

1.6.1 **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)**

- a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit dort nicht Parkierungsflächen festgesetzt sind, als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten.
- b) Entlang der Kreisstraße K 49 78 ist für den Teilabschnitt "Gewerbegebiet" (GE 2), siehe Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes, auf der dort festgesetzten privaten Grünfläche eine wirksame Sichtschutzpflanzung auf einer Tiefe von mindestens 3,00 m aus standortgerechten hochstämmigen Laubgehölzen, unterstellt mit einer mindestens zweireihigen Heckenpflanzung, deren Mindesthöhe 3,00 m beträgt, zu pflanzen.
- c) Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE 1) entlang der Kreisstraße und das Gewerbegebiet (GE 2) entlang der Bahnlinie werden eine Grundstücksrandeingrünung als einreihige standortgerechte Heckenpflanzung mit einer Mindesthöhe von 2,00 m festgesetzt.
- d) Für den Parkplatzbereich sind gemäß dem "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes standortgerechte, hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- e) Für das Grundstück Flst.Nr. 1384 wird eine 7,50 m breite Randeingrünung festgesetzt, dahingehend, dass bei einer notwendigen Fällung eines Baumes, dieser durch eine gleichwertige Pflanzmaßnahme ersetzt werden muß.
- f) „Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Eingrünung ohne Öffnung abzugrenzen. (Siehe auch OZ 3.6)

1.6.2. **Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**

Erhaltungsgebot von Einzelbäumen (siehe "Zeichnerischer Teil")

Im südöstlichen Bereich von Flst. Nr. 1426 wird entlang des Baches ein 15,0 m breiter Streifen bzw. 40,0 m im nordöstlichen Teil mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

1.7 Wasserwirtschaft

1.7.1 Festsetzungen zum Grundwasserschutz

Ein Bauen im Grundwasserbereich ist nicht zulässig. Die Unterkante der Bodenplatte darf die Höhe des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) nicht unterschreiten. Die Untergeschosse müssen in diesem Fall bis zum höchsten bekannten Grundwasserstand als wasserdichte Wanne erstellt werden (siehe auch OZ 3.8).

Der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) beträgt:

- a) beim Meßbrunnen „Bahnhof“ 204,26 m + NN
- b) beim neuen Brunnen „Tennishalle“ 208,08 m + NN (geschätzt)
- c) die mittleren Grundwasserhöchststände für den Bereich zwischen den beiden Meßstellen sind aus dem Grundwasserhöhenplan (Anlage 6) zu ermitteln.

Hinweis:

Bei Bauvorhaben, welche „in die Tiefe gehen“ und die Festsetzung zum Grundwasserschutz nicht einhalten (Unterschreitung des mittleren Grundwasserhöchststandes, welcher aus dem Grundwasserhöhenplan zu ermitteln ist), kann im Einzelfall durch eine Messung eine Abweichung von der o.g. Festsetzung ausnahmsweise zugelassen werden.

1.7.2 Festsetzungen zum Gewässerschutz

- a) Entlang des Gewässers ist ein Streifen von mindestens 10,00 m Breite, gemessen von der bestehenden Böschungsoberkante des Gewässers als Grünzone (Gewässerschutzstreifen) freizuhalten und in natürlichen Zustand (Erhaltung des Uferbewuchses) zu belassen bzw. die Entstehung eines solchen natürlichen Zustands zu fördern.
- b) In dem Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt:
Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen (z.B. Komposthaufen), Anlegen von Autoabstellplätzen usw.
- c) Die Längszugänglichkeit muß für die Unterhaltung des Gewässers – Uferstreifen (z.B. Gehölzpflege) und Bachbett – jederzeit sichergestellt bleiben.
- d) In dem Gewässerschutzstreifen ist im Interesse einer naturgerechten Ausgestaltung und Unterhaltung (Böschungsbefestigung) ein standortgerechter Uferbewuchs zu erhalten und zu fördern (siehe Wasserhaushaltsgesetz §§ 28 und 30). Insbesondere Erlen und Weiden können durch ihr – dem Wasser zugerichtetes – intensives Wurzelwerk eine dauerhafte Befestigung von Gewässerböschungen bewirken.

1.8 Garagen und Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

1.9 Immissionsschutz bezüglich K 4978 und Bahnlinie

Im Planungsgebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen.

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. Beachtung der DIN 4109 – Schalldämmwerte für Außenbauteile, Schallschutzfenster) oder andererseits durch eine entsprechende Grundrißgestaltung, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Nach der DIN 4109 sind für die aufgeführten Bereiche folgende Schalldämmwerte für Außenbauteile zu beachten:

Lärmpegelbereich	Lärmpegel	Dämmwert Aufenthaltsräume	Dämmwert Büroräume	
III	61–65 dB(A)	35 dB	30 dB	Bereich über 51,0 m Abstand zur Fahrbahnachse
IV	66-70 dB(A)	40 dB	35 dB	Bereich von 25,4 m bis 51,0 m bis zur Fahrbahnachse
V	71-75 dB (A)	45 dB	40 dB	Bereich bis 25,4 m Abstand zur Fahrbahnachse

1.10 Sichtfelder

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtfelder sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen, die höher als 0,80 m sind, gemessen von Straßenhöhe, freizuhalten.

1.11 Energieversorgung

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
Das EVU ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel in die Grundstücke zu verlegen (Hinweis).

1.12 Erdaushub

Im Zuge der Bebauung ist bei Überschuß von Erdaushub dieser zur Deckschichtenerhöhung (Massenausgleich) zum Schutze des Grundwassers anzustreben.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Gebäude

- 2.1.1 Die Höhenlage der geplanten Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
- 2.1.2 Die Dachneigung ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- 2.1.3 Grelle Farben in der Gestaltung der Außenflächen sowie stark reflektierende Flächen (z.B. unbeschichtete Metallflächen) an Dächern und Fassaden sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen und Vorgärten

- 2.2.1 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m, gemessen ab Hinterkante Gehweg, bzw. ab Hinterkante Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist, nicht überschreiten (Im Bereich von Sichtfeldern siehe § 10 der Bebauungsvorschriften!). Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie einen Abstand von mindestens 2,0 m zu diesen aufweisen; sie sind entsprechend einzupflanzen. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holzwände) sind nicht zulässig.
- 2.2.2 Vorgärten (Flächen entlang den öffentlichen Straßen) zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Arbeits- und Lagerflächen sind in diesen Vorzonen nicht zulässig.

2.3 Stellplätze

Im Mischgebiet sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung der Stellplatzzahl eine Bruchstelle, so ist diese auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

2.4 Werbeanlagen

- 1. Werbeanlagen dürfen nur auf dem Hintergrund eines Gebäudes errichtet werden.
- 2. Werbeanlagen dürfen nur die Lichtfarbe weiß haben und nicht blinken oder sich bewegen.

3.0 Hinweise

3.1 Hinweise der Abwasserbeseitigung

- a) Alle häuslichen und gewerblichen Abwässer aus dem Bebauungsplanbereich sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde March mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht in Forchheim abzuleiten.

- b) Im Interesse des Grundwasserschutzes, der Grundwasserneubildung und der Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von unverschmutztem Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen und Terrassen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.
- c) Zulässig ist eine Ableitung in angrenzende Grünflächen oder hierfür eigens angelegte Rasenmulden usw., die einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) haben müssen. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist nach Möglichkeit auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt.
- d) Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Dränagen.
- e) Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auch in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden.
- f) Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- g) Stellplätze, Parkplätze und deren Zufahrten sind mit durchlässigem Material auszuführen (wassergebundene Decke, großfugige Pflasterung, Rasengittersteine usw.). Ausgenommen hiervon sind Verkehrsflächen und Betriebsflächen von Gewerbebetrieben, welche einen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen beinhalten. Für solche Betriebe ist eine gesonderte Erfassung und Beurteilung der Grundstücksentwässerung erforderlich.
- h) Bei gewerblich genutzten, sowie bei verkehrsreichen Flächen ist grundsätzlich von einer erhöhten Verschmutzungsanfälligkeit des Oberflächenwassers auszugehen, welche eine Behandlung des Wassers erforderlich machen.

3.2 Hinweis zur Grundwassermeßstelle

Ca. 16 m südwestlich des alten Bahnhofsgebäudes, Flst. Nr. 885, befindet sich ein Handbrunnen (amtliche Meßstelle 167/069-6). Soweit durch die geplanten Veränderungen der Brunnen für Meßzwecke nicht erhalten bleiben kann, ist rechtzeitig vorher in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg ein geeigneter Ersatz zu schaffen.

3.3 Hinweis zum Verbandskanal

Der Verbandskanal darf in seinem Bestand und seiner Funktionsfähigkeit durch bauliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Auch bei der Anpflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, daß ein entsprechend großer Abstand zur Leitungsachse gewahrt wird, damit nicht durch Wurzeln der Kanal beschädigt werden kann.

Dieses ehemalige Tanklager befindet sich auf der alllastenverdächtigen Fläche Nr. 7086-09-02, welche ebenfalls im „Zeichnerischen Teil“ dargestellt ist. Betroffen sind hier die Grundstücke Flst. Nr. 885, 885/6 und 1380. Kommt es aufgrund von Nutzungsänderungen bzw. baulichen Veränderungen zu Tiefbauarbeiten auf dieser Fläche, so ist der anfallende Aus-

hub abfallgerecht zu beurteilen. Bei baulichen Eingriffen in den Untergrund kann es hierbei zu erhöhten Entsorgungs- und Verwertungskosten kommen.

Siehe auch Detailuntersuchung der Fläche von Ingenieurbüro Weber vom 14.10.1999.

3.4 Hinweise zum Bodenschutz

- 3.4.1 Im 10-m-Bereich zum Bahngleis ist nach Untersuchungen davon auszugehen, daß der Oberboden durch Schadstoffe verunreinigt ist. Dieser Bereich ist im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichnet.
- Der Boden ist nach Möglichkeit innerhalb des 10-m-Bereiches zur Bahnlinie zu belassen und lediglich zu landschaftsgestalterischen Maßnahmen zu verwenden. Muß dagegen Oberboden abgefahren werden, ist dieser in Abstimmung mit dem LRA – Amt für Umweltschutz, auf zu bestimmende Stoffe zu untersuchen.
 - Bei vorgesehener Geländeaufschüttung darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.
 - Für die Aufschüttung ist ausschließlich unbelastetes Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.4.2 Auf das ehemalige Tanklager auf Flst. Nr. 885 wird verwiesen. Die ehemalige Fläche des Tanklagers ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes dargestellt. Dieses ehemalige Tanklager befindet sich auf der altlastverdächtigen Flächen Nr. 7086-09-02, welche ebenfalls im „Zeichnerischen Teil“ dargestellt ist. Betroffen sind hier die Grundstücke Flst. Nr. 885, 885/6 und 1380. Kommt es aufgrund von Nutzungsänderungen bzw. baulichen Veränderungen zu Tiefbauarbeiten auf diesen Flächen, so ist der anfallende Aushub abfallgerecht zu beurteilen. Bei baulichen Eingriffen in den Untergrund kann es hierbei zu erhöhten Entsorgungs-/ Verwertungskosten kommen. Siehe auch Detailuntersuchung der Flächen von Ing. Büro Weber vom 14.10.1999.
- 3.4.3 Eine weitere altlastverdächtige Fläche liegt im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Bauschuttdeponie im Gewann Moosbrunnen, die von 1918 bis 1940 betrieben wurde (Objekt Nr. 07104). Sofern Baumaßnahmen den randlichen Bereich der Altablagerung betreffen oder bei Bauarbeiten auf angrenzenden Flächen auf Bauschutt gestoßen wird, ist eine ordnungsgemäße Entsorgung der Materialien sicherzustellen. Im "Zeichnerischen Teil" sind dort ausschließlich Kfz-Stellplätze festgesetzt.
- 3.4.4 Um die Schadlosgkeit der Versickerung und damit deren Erlaubnisfreiheit im nicht gewerblichen Bereich in Anspruch nehmen zu können, ist folgendes zu beachten:
1. Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickern.
 2. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.
 3. Punktuelle oder linienförmige Versickerung wie z.B. Sickerschächte und Rigonen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

4. Die Versickerung von Niederschlagswasser, auf den im Bebauungsplan genannten altlastverdächtigen Flächen oder die Versickerung von Niederschlagswasser, das von diesen altlastenverdächtigen Flächen stammt, ist verboten.
5. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Oder kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

3.4.5 Die Versickerung des von gewerblich oder handwerklich genutzten befestigten Grundstücksflächen abfließenden Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als Untere Wasserbehörde.

3.5 Hinweis zum Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

3.6 Hinweise zur Grünplanung

Bei Pflanzmaßnahmen entlang der Grenze zu den Bahnanlagen sind die Mindestabstände in der Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

3.7 Hinweis zum Graben

Für den Rohrdurchlass des Grabens im Bereich des Kreisels wird ein möglichst großer Querschnitt empfohlen, um eine Barrierewirkung möglichst zu verhindern. Genügender Lichteinfall und das Anladen von Sohlsubstrat sind wichtige Voraussetzungen für eine Gewährleistung der Durchgängigkeit des Gewässers.

3.8 Hinweise zum Grundwasserschutz

In der Zeit vom 14.06. bis 28.06.1996 wurden bei den beiden Meßbrunnen folgende Pegel ermittelt:

Brunnen Bahnhof 205,80 m + NN			Brunnen Tankstelle 209,09 m + NN	
14.06.1996	203,46	= Höhe + NN =	207,29	
17.06.1996	203,25		207,24	
19.06.1996	203,20		207,20	
22.06.1996	203,19		207,18	
24.05.1996	203,17		207,16	
26.06.1996	203,15		207,09	
28.06.1996	203,12		207,08	

Die Grundwasserpegeländerungen bei den beiden Meßbrunnen verhalten sich ungefähr gleich. So können Rückschlüsse vom Meßbrunnen Bahnhof auf den neuen Meßbrunnen bei

ren Wasser- und Unteren Bodenschutzbehörde einen geschätzten mittleren Grundwasserhöchststand – neuer Meßbrunnen Tennishalle von 208,08 m + NN.

Das Planungsgebiet hat von Südosten nach Nordwesten ein leichtes Gefälle. Beim Meßbrunnen „Bahnhof“ wurde eine Höhe von 205,80 m + NN und beim Geh- und Radweg in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches (ca. 23 m westlich der Brücke) eine Höhe von 209,54 m + NN gemessen. Das heißt, der Abstand zwischen Grundwasserstand und Geländeoberkante ist im gesamten Planungsgebiet ungefähr gleich.

Gemeinde March, den 18.07.02

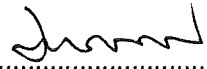


.....
Hügele, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March:

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 08.07.2002


.....
Allgayer

Fertigung	1
Anlage	3 a
Blatt	1 - 5

Gemeinde March

Bebauungsplan „Am Bahnhof“

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

1.0 Anlaß der Planänderung

Der Gemeinderat hat beschlossen, den im Jahr 1996 aufgestellten Bebauungsplan „Bahnhof“, welcher den südwestlichen Bereich der Ortseinfahrt nach March – Hugstetten von Freiburg her städtebaulich regelt, zu überarbeiten.

Der Hauptanlaß ist, die zum Ausbau anstehende innere Erschließungsstraße des Baugebietes vor allem durch Westverschiebung des südöstlichen Anbindungspunktes an die K 4978 neu zu planen (Kreisverkehr), sowie die im Plangebiet vorgesehenen überbaubaren Flächen für gewerbliche Nutzung in ihrem Zuschnitt bedarfsnäher zu gestalten.

2.0 Inhalt der Planänderung

2.1 Verkehr

Die gesamte Verkehrsplanung wird vom „Ing. - Büro Misera planen + beraten“ durchgeführt.

Der vorliegende Entwurf umfasst die Anlage von Park & Ride Parkplätzen und Bushaltestellen, den Bau eines Kreisverkehrs sowie die Verlegung des bestehenden Bahnübergangs in Höhe der Königsberger Straße im Bereich des Bahnhofs Hugstetten der Gemeinde March.

Der Bau der Bushaltestellen, teilweise mit gemeinsamer Fläche für Bahn und Bussteig, ermöglicht ein direktes Umsteigen der Fahrgäste von Bahn auf Bus und umgekehrt.

Zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs werden Park & Ride Parkplätze angelegt. Zusätzlich ist eine Bike & Ride Anlage (Fahrradabstellanlagen) vorgesehen.

Zur Abwicklung des Busbetriebes und einer guten Erreichbarkeit der Park & Ride Parkplätze ist es erforderlich den bestehenden Bahnübergang in Höhe der Königsberger Straße in den Bereich der neuen Anlage zu Verlegen. Mit dieser Maßnahme wird zusätzlich eine direkte Anfahrt des bestehenden Gewerbegebietes durch den ÖPNV aus und in Richtung Freiburg erreicht. Es ist erforderlich von der K 4978 (Straße „Am Bahnhof“) eine Zufahrt zum neuen Bahnübergang zu schaffen.

Die neue Straße dient als Andienenstraße für die Bushaltestellen und die Park & Ride Anlage. Des weiteren wird eine direkte Anfahrt des bestehenden Gewerbegebietes aus Richtung Freiburg als Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz geschaffen.

Die Straße erhält eine Breite von 6,50 m, sowie beidseitig einen 1,50 m breiten Gehweg. Der Gehweg wird mit einem Hochbordstein baulich abgetrennt.

Zur Bahnseite hin werden Park & Ride Parkplätze angelegt.

Der bestehende Bahnübergang an der Königsberger Straße wird abgebaut.

Die Kreuzung am westlichen Baugebietsende, welche sowohl der Zufahrt zum jenseits der Bahnlinie gelegenen Gewerbegebiet „Bemmenstein“ als auch der Vorfahrt des privaten und des öffentlichen Personennahverkehrs zum Bahnhofsgelände dient, hat sich seit längerem als unübersichtlich und vor allem in den Auslenkungsradien unpraktikabel erwiesen, sodaß die am Bestand orientierte bisherige Bebauungsplanung dort einer Überarbeitung bedurfte.

Da der Gemeinderat im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im nordöstlichen Anschluß an vorliegendes Plangebiet eine Wohngebietsneuausweisung beschlossen hat, ist auch die Zufahrt zu diesem zukünftigen neuen Baugebiet mit in die Überlegungen einzubeziehen. Dies hätte den Knotenpunkt mit insgesamt 5 Einmündungen noch weiterhin kompliziert. Aus diesem Grund haben ganz neue Überlegungen Platz gegriffen, mittels eines Verkehrskreisels, die angesprochene Problematik besser zu lösen und vor allem auch im Sinne der Verkehrsberuhigung und einer städtebaulichen „Torwirkung“ eine Verbesserung zu schaffen.

Die Lage dieses Verkehrskreisels war von seiner Größe und Leistungsfähigkeit her nicht am Nord-Westrand des Baugebietes möglich.

Die Verschiebung der Hauptzufahrt (Kreisels) nach Osten ermöglicht es, den mehr privat benutzten Bereich vor dem ehemaligen Bahnhofsgebäude (jetzt Gaststätte) sowie vor der zukünftigen Bebauung des „Gemeindegrundstücks“ auf Flst. 885/5 wesentlich kleinräumiger auszuformen und, insbesondere, auch dort die dringend notwendige Anzahl der der Privatbebauung zugehörigen Stellplätze in optimaler Zahl unterzubringen. Ferner ist damit durch eine dichter mögliche Bepflanzung auch das städtebauliche Bild aufgewertet.

Für das Grundstück Flst. Nr. 1380 wurde in Absprache mit dem Straßenverkehrsamt eine neue Grundstückszufahrt festgesetzt. Die bestehende Grundstückszufahrt von Flst. Nr. 1380 kann im unmittelbaren Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes nicht verkehrsgerecht ausgebildet und muss daher verlegt werden.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet werden beibehalten. Im gesamten Gewerbegebiet wird neu festgesetzt, daß im Erdgeschoß der Gebäude, mit Ausnahme der Grundstücke Flst. Nr. 885/3 und Flst. Nr. 1384 nördlicher Teil, eine reine Wohnnutzung ausgeschlossen wird. Weiterhin wird festgesetzt, daß auf den Grundstücken Flst. Nr. 885/3 und Flst. Nr. 1384 nördlicher Teilbereich nach § 1 Abs. 10 BauNVO eine reine Wohnnutzung allgemein zulässig ist. Nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber zulässig. Es ist Planungsabsicht, daß auf den Grundstücken, wie bisher, auch weiterhin uneingeschränkt eine Wohnnutzung möglich ist. Im Gewerbegebiet ist dies nur über § 1 Abs. 10 BauNVO möglich.

Durch diese Einschränkung der Wohnnutzung werden wertvolle Geschoßflächen für die gewerbliche Nutzung gesichert.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die in § 7 Nr. 3 der Bebauungsvorschriften getroffenen Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe werden ersatzlos gestrichen.

Durch diese Herausnahme der Traufhöhenfestsetzung soll dem Bauherrn mehr Spielraum bei der Gebäudeplanung gegeben werden. Im vorliegenden Planungsgebiet hat diese Herausnahme keine negativen Folgen auf das Erscheinungsbild.

Die Firsthöhenfestsetzung wird neu geregelt.

Im Mischgebiet werden für das ehemalige Bahnhofsgebäude und das nördlich angrenzende Grundstück unterschiedliche maximale Firsthöhen festgesetzt. Durch diese Höhenfestsetzung erhält man eine höhenmäßige Abtreppung der Bebauung vom außerhalb des Planungsgebietes liegenden Grundstückes Flst. Nr. 1484/1 bis zum unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Bahnhofsgebäude (siehe auch Anlage 7).

Im Gewerbegebiet (Gewerbegebiet 1 bis 5) wird eine einheitliche maximale Firsthöhe von 13 m über OK Erschließungsstraße Mitte Gebäude festgesetzt.

Die Dachneigung wird im Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet einheitlich auf mindestens 18° festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach den aktuellen Bedürfnissen und aufgrund der neuen Straßenplanungen teilweise geändert.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt ein neuer Eingriff durch den Verlust der Weidengruppe im nordöstlichen Bereich an der K 4978. In diesem Bereich sind neue P+R-Plätze geplant. Auf diese Stellplätze kann nicht verzichtet werden, weil bereits die Anzahl der insgesamt geplanten Stellplätze relativ gering. Durch die Aufwertung der Breisgau S-Bahn wird die Zahl der Pendler zunehmen und dadurch auch die Zahl der erforderlichen Stellplätze.

Hierzu gehören das Grundstück Flst. Nr. 885/5, das Gewerbegebiet GE 1 nordwestlich und südwestlich des geplanten Kreisels und das Grundstück Flst. Nr. 1384, auf welchem im südlichen Bereich ein neues Baufenster festgesetzt wird.

2.5 Grünplanung

Das Grünplanungskonzept Baugebietsrandeingrünung entlang der K 4978 und die Pflanzgebote von Bäumen im Bereich der Parkierungsflächen werden beibehalten und der neuen Planung angepaßt.

2.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Bei dem vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich um einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“, bei welchem zum Zeitpunkt der 1. Änderung Eingriffe nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ohne Ausgleich zulässig sind.

Durch die 1. Änderung verändert sich im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan die Straßenführung, die Anordnung der Parkplätze und die überbaubaren Grundstücksflächen. Nach einer überschlägigen Bilanz kann man davon ausgehen, daß sich die versiegelte Fläche (überbaubare Grundstücksflächen Straßenverkehrsflächen) flächenmäßig gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wesentlich verändert.

In das Grabensystem östlich der K 4978 erfolgen nur zwei kleinere Eingriffe in Form von Verdolungen durch den Anschluß an das später geplante Baugebiet „Neumatten“ und nördlich davon durch eine Zufahrtsmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf die Grundstücke im Gewann „Neumatten“. Im Bereich des Kreisels wird der Graben nach Osten verlegt.

Aufgrund der bereits zulässigen Eingriffe und der Tatsache, daß sich die versiegelte Fläche durch die 1. Änderung nicht wesentlich verändert, erfolgen zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nur für den Verlust der Weidengruppe. Im gesamten P+R-Platz erfolgen Pflanzgebote von hochstämmigen heimischen Laubbäumen.

2.7 Ver- und Entsorgung

Die Straßen- Bussteig-, Gehweg- und Parkplatzwässer werden über Straßeneinläufe gefasst. Aufgrund des Altlastenbereiches ist die Versiegelung der Stellplätze notwendig. Das Anlegen einer Versickerung ist nicht möglich. Somit sind entsprechende Sammelleitungen erforderlich. Da eine entsprechende Vorflut fehlt muss ein neuer Regenwasserkanal verlegt werden. Der Anschluss an die Vorflut erfolgt durch direkte Einleitung in den nahegelegenen Dorfbach.

2.8 Altlastenverdächtige Fläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die altlastenverdächtige Fläche Nr. 7086-09-02. Betroffen hiervon sind die Grundstücke Flst. Nr. 885, 885/6 und 1380. Diese Fläche ist im Zeichnerischen Teil dargestellt.

Vom Ingenieurbüro Weber wurde für diese Fläche (Nr. 7086-09-02) am 25.02.1999 eine Detailuntersuchung vorgenommen. Dabei wurde eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser indirekt nachgewiesen. Es wurde eine direkte Erkundung der Belastungssituation im Grundwasserstrom der Fläche empfohlen.

Eine weitere Untersuchung vom 14.10.1999 ergab, dass aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der erhöhten CKW – Gehalte (chlorierte Kohlenwasserstoffe) nicht eindeutig auf eine Schadstoffbelastung auf der Fläche zurückzuführen ist, da bereits die oberstromig gemessenen CKW – Gehalte deutlich höher sind. Nach Auswertung der Ergebnisse werden weitere Erkundungsmaßnahmen für nicht erforderlich gehalten.

Empfehlung / abschließende Bemerkung: Kommt es aufgrund von Nutzungsänderung bzw. baulichen Veränderungen zu Tiefbauarbeiten auf der Fläche 7086-09-002, so ist der anfallende Aushub abfallgerecht zu beurteilen. Bei baulichen Eingriffen in den Untergrund kann es hierbei zu erhöhten Entsorgungs- / Verwertungskosten kommen.

In die Bebauungsvorschriften wird das Ergebnis der weiteren Untersuchung vom 14.10.1999 als Hinweis aufgenommen und auf die Untersuchungen vom Ingenieurbüro Weber verwiesen.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

Die Bebauungsvorschriften werden neu gefasst als „textlicher Teil – Bebauungsvorschriften“ mit örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

2.10 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft March-Umkirch 2. Fortschreibung ist das Planungsgebiet als Mischgebiet und Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan bzw. die vorliegende 1. Änderung wurden somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.11 Bebauungsplan „Hugstetten Süd“

Der Bebauungsplan „Hugstetten-Süd“ wird in einem Teilbereich vom Bebauungsplan „Am Bahnhof“ i.d.F. der 1. Änderung überlagert. Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wird der überlagerte Bereich im Bebauungsplan „Hugstetten-Süd“ aufgehoben.

3.0 Städtebauliche Daten

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung (siehe Anlage 4)

4.0 Kosten

Die Gesamtkosten, inklusive Grunderwerbskosten belaufen sich voraussichtlich auf ca. 1.433.000,- €.

5.0 Bodenordnung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist eine Bodenordnung nach BauGB vorgesehen.

6.0 Technik der Planänderung

Der Zeichnerische Teil, die Bebauungsvorschriften und der Flächennachweis werden durch eine Neufassung (Fassung der 1. Änderung) ersetzt.

Gemeinde March, den 12.07.02



.....
Hügele, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde March

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

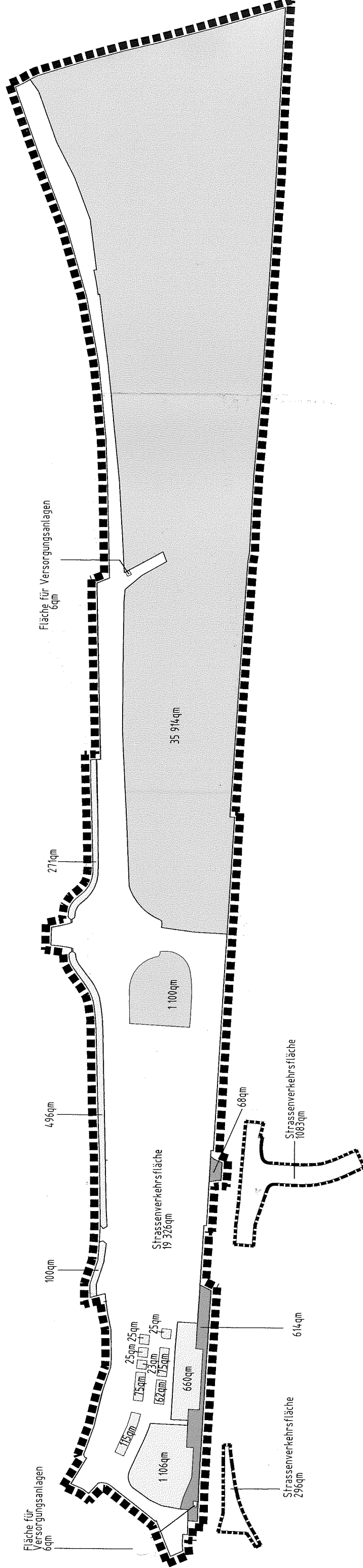
, den 08.07.2002

.....
Allgayer

Gemeinde **March**

Bebauungsplan **Bahnhof** 1. Änderung

Fläche	qm	%
Gewerbegebiet	37 014	60,2
Mischgebiet	2 191	3,6
Strassenverkehrsfläche	20 705	33,7
Fläche für die Wasserwirtschaft	867	1,4
Fläche für Bahnanlagen	682	1,05
Fläche für Versorgungsanlagen	12	0,05
Gesamtfläche	61 471	100

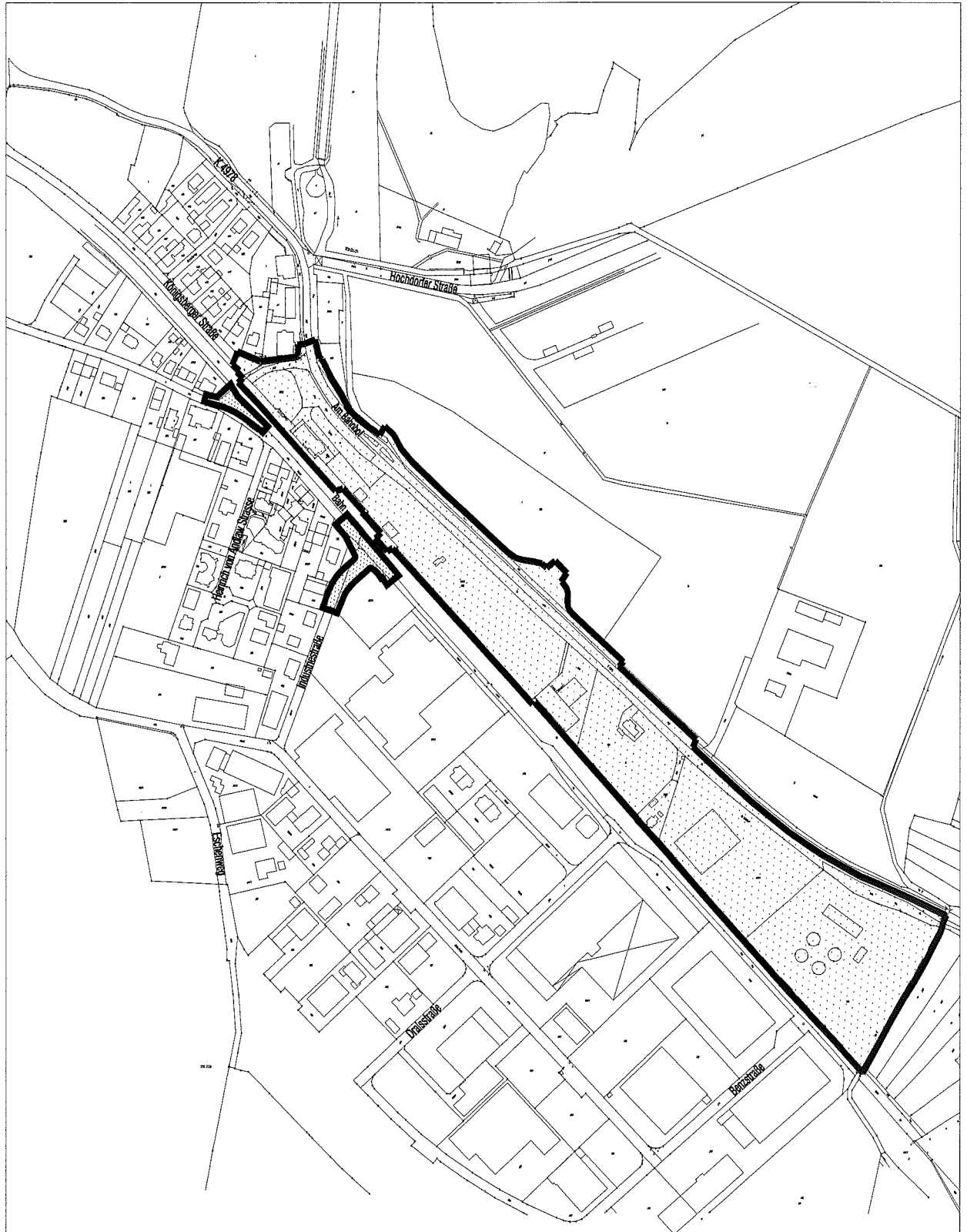


Gemeinde

Bebauungsplan

March Bahnhof

1.Änderung



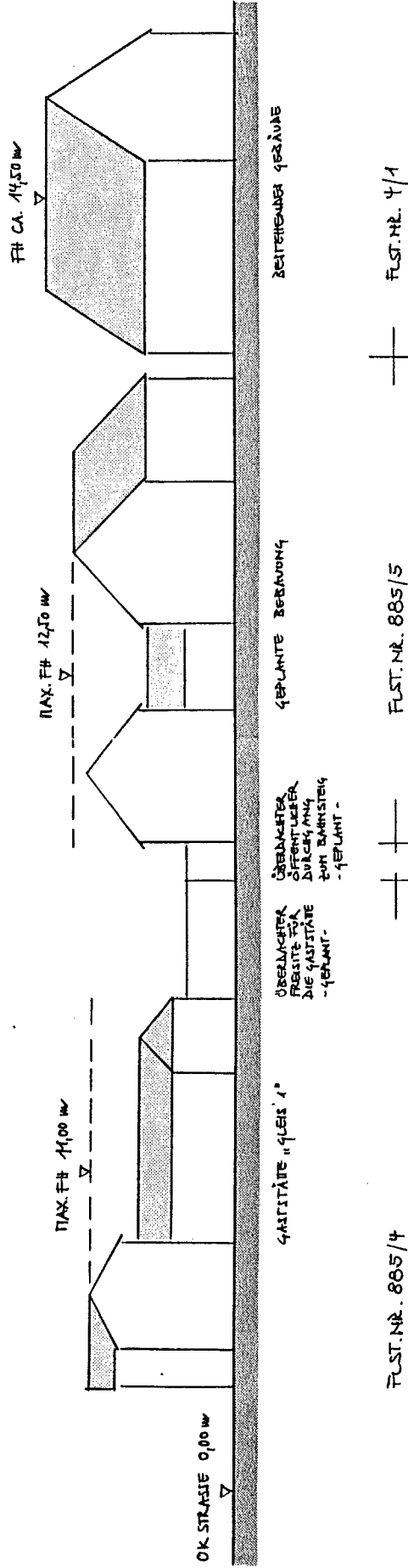
M 1 : 5 000



Nordansicht 08.07.2002 Fertigung 1 Anlage 7

Bereich Flst.Nr. 885/4, 88576, 4/1

Gemeinde **March**
Bebauungsplan **Bahnhof** 1.Änderung



M 1 : 500

Gemeinde March
OT Hugstetten



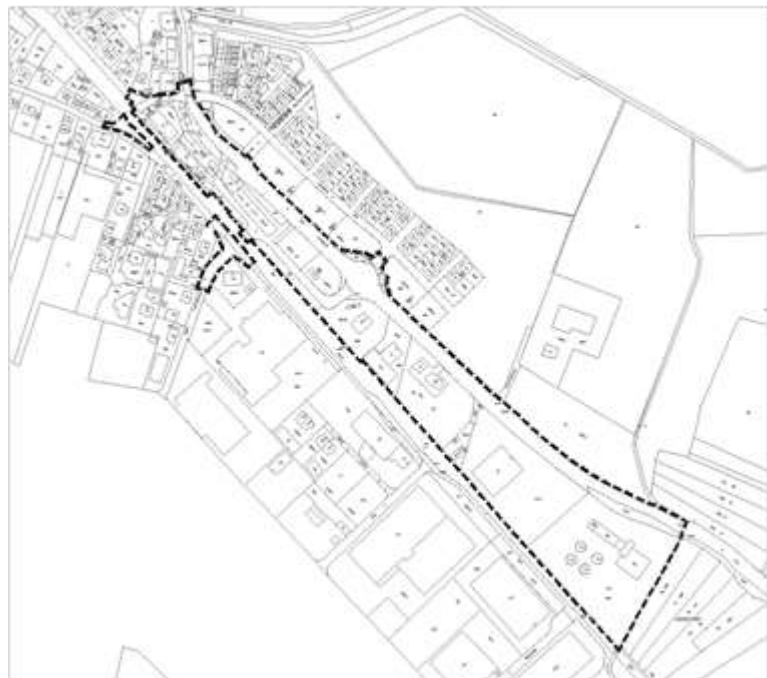
2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzung
und Begründung

Stand: 04.07.2016

Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNG

der Gemeinde March über

die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 04.07.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

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

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in der Fassung der 1. Änderung mit Rechtskraft vom 26.07.2002.

§ 2

Inhalte der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 04.07.2016 werden die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

Ziffer 1.1.2 (Eingeschränktes Gewerbegebiet) wird **ergänzt**:

- f) Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist Einzelhandel nicht zulässig. Ausnahmsweise können in den eingeschränkten Gewerbegebieten Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück

mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

Ziffer 1.1.3 (Gewerbegebiet) wird ergänzt:

- d) Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

Ziffer 3.0 (Hinweise) wird ergänzt durch:

- 3.4.3 Auf der Grundlage der im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald durchgeführten "Historischen Erhebung" altlastverdächtiger Flächen wurden im Bereich der Planung weitere Verdachtsflächen festgestellt:

- Flächenname: AS/ Kfz-Werkstatt, Bahnhofstr. 14
- Flächenname: AS/ Fina GmbH / Tanklager

Die Altstandorte wurden mit "B" (Belassen zur Wiedervorlage) bewertet. Dies bedeutet im Allgemeinen, dass bei baulichen Maßnahmen im Untergrund die Klärung der Altlastenfrage angezeigt ist. Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.



Auf den Flächen können dennoch Altlasten, z.B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein. Es muss mit Untergrundverunreinigungen gerechnet werden. Um eine Verzögerung im Bauablauf jedoch zu verhindern, wird empfohlen, die evtl. anstehenden Aushubarbeiten fachgutachterlich zu begleiten. Die Ergebnisse sind in Berichtsform dem Landratsamt vorzulegen.

3.9 Hinweis zum Störfallbetrieb

Innerhalb des Plangebiets betreibt die Fa. Union OEL GmbH ein Tanklager für Heizöl. Des Weiteren werden auch diverse Schmierstoffe für verschiedene Anwendungen gelagert, ggf. gemischt und vertrieben. Aufgrund der Lagermengen an Gasölen (Dieselkraftstoff und Heizöl) unterliegt das Tanklager den Grundpflichten der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung).

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, auf die ausschließlich oder

überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige, öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude so weit wie möglich vermieden werden. Seitens des Regierungspräsidiums Freiburg/Ref. 54.1 wurde deshalb ein Konsultationsradius von 200 m bei raumplanerischen Maßnahmen um den Betriebsbereich der Fa. Union OEL festgelegt (Schreiben des Regierungspräsidiums Freiburg vom 22.04.2016 an die Gemeinde March; AZ.: 54.1-8823.12/BHS-006/02). Für die Produkte, die von der Fa. Union OEL gelagert werden, sind im KAS18 Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (2. Überarbeitete Fassung vom November 2010) keine stoffbezogenen Abstandsempfehlungen vorgeschlagen. Daher kann seitens des Regierungspräsidiums Freiburg, für Bauvorhaben im Konsultationsbereich, nur dann zugestimmt werden, sofern im Vorfeld vom Bauträger ein Gutachten eines bekannt gegebenen Sachverständigen nach § 29a BImSchG in Auftrag gegeben wurde, aus dem hervorgeht, dass zwischen dem Betriebsbereich der Union OEL und dem geplanten Bauvorhaben als zu schützendes Objekt, ein angemessener Sicherheitsabstand besteht, bzw. welche Vorkehrungen notwendig wären um dem Gebot der Gefahrenabwehr zu genügen.

Die Formulierung der Aufgabenstellung an einen Gutachter ist mit dem Regierungspräsidium Freiburg abzustimmen, damit vergleichbare Szenarien untersucht werden, wie dies im Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit beschrieben ist.

Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Planzeichnung des Bebauungsplans vom 26.07.2002 gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die 2. Bebauungsplanänderung besteht aus den ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen vom 04.07.2016. Beigefügt ist die Begründung vom 04.07.2016.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ der Gemeinde March tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde March, den 04.07.2016


Helmut Mursa, Bürgermeister



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.

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 27 am 08.07.2016. Der Bebauungsplan wurde damit am 08.07.2016 rechtsverbindlich.

March, den 04.07.2016


Helmut Mursa, Bürgermeister



INHALT

1	Planungsanlass und Ziel	2
2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	2
3	Planungsverfahren	3
4	Flächennutzungsplan	5
5	Standortampel Einzelhandel.....	6
6	Inhalt der Änderung.....	7
6.1	Ergänzung der textlichen Festsetzungen	7
6.2	Ergänzung der Hinweise.....	7
7	Umweltbelange.....	8
8	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	9
9	Kosten.....	9
10	Bodenordnung.....	9
11	Städtebauliche Daten	9

1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.09.1996 rechtskräftig. In einem ersten Änderungsverfahren wurden der zeichnerische Teil, der Flächennachweis und der Übersichtsplan durch eine Neufassung ersetzt. Auch der textliche Teil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) wurde ergänzt und durch eine Neufassung ersetzt. Diese Änderung wurde 26.07.2002 durch Bekanntmachung rechtskräftig. Im nun vorliegenden 2. Änderungsverfahren soll für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Einzelhandel neu geregelt werden. Anlass hierfür ist ein Investor, der mit der Planung an die Gemeinde March herangetreten ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Am Bahnhof einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt zu realisieren. Planungsrechtlich wäre im Gewerbegebiet eine entsprechende Entwicklung möglich.

Die Gemeinde March hat im Jahre 2015 in Zusammenarbeit mit der IHK Südlicher Oberrhein eine Standortampel Einzelhandel für die Gemeinde March erarbeitet, in der die Einzelhandelssituation innerhalb der Gemeinde differenziert bewertet und Ziele für die Zukunft definiert wurden (siehe hierzu Kapitel 5). Eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ würde den definierten Zielen nicht entsprechen, so dass die Gemeinde beschlossen hat, die planungsrechtlichen Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan anzupassen.

Um die Planungen zu unterstützen und einer entsprechenden Entwicklung bis zur Rechtskraft der nun vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung entgegenzuwirken, hat der Gemeinderat der Gemeinde March am 18.01.2016 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ erlassen. Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen nun Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Darüber hinaus dürfen keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

Die Veränderungssperre gilt nun für 2 Jahre. In dieser Zeit ist die Gemeinde March gehalten, den Bebauungsplan entsprechend den Rahmenbedingungen zu ändern. Um dies zu erreichen, wurde anschließend, ebenfalls in der Gemeinderatssitzung am 18.01.2016 der Aufstellungsbeschluss für die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ beschlossen.

Aufgrund des konkreten Planungsanlasses im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ soll die Änderung des Bebauungsplans zeitnah zur Rechtskraft gebracht werden. Für die verbleibenden Bebauungspläne der Gemeinde, in denen ebenfalls Gewerbegebiete festgesetzt werden, wird die Gemeinde zeitnah prüfen, ob auch hier zugunsten der Umsetzung der Empfehlungen aus der Standortampel Einzelhandel entsprechende Änderungen notwendig sind.

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich von March, entlang der Bahntrasse und bildet zusammen mit der Bebauung auf der gegenüberliegenden Bahnseite eines der großen Gewerbegebiete der Gemeinde. Das Plangebiet liegt im Wesentlichen zwischen der Bahnlinie und der Straße Am Bahnhof, die im Zuge der

Aufstellung des Bebauungsplans sowie der daran anschließenden 1. Änderung geplant und anschließend realisiert wurde. Im Nordwesten reicht das Plangebiet bis zur Straße Neumatten, im Südosten bis zum Herrenmühlebach, der jedoch nicht mehr in das Plangebiet integriert ist.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hugstetten und umfasst die Flurstücke 1426, 3/20, 1426/1, 885/3, 1383, 1384, 1380, 885/13, 1379, 885/14, 885/10, 885/5, 3/24, 3/21, 885/6, 885/4, 885/11, 885/12 ganz und die Flurstücke 3/17, 1386, 3/12, 1485, 885/8 885 teilweise in einer zweckdienlichen Abgrenzung. Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 25.04.2016 maßgebend, der der Begründung beigelegt ist. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 6,37 ha.

3 PLANUNGSVERFAHREN

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine textliche Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, das Plangebiet wurde bereits fast vollständig aufgesiedelt und realisiert. Die Bebauungsplanänderung ist dementsprechend eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, so dass grundsätzlich das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden kann. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Weiter heißt es jedoch, dass bei Bebauungsplänen in denen weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Im vorliegenden Fall werden keine Aussagen zur Grundfläche oder derer Größe getroffen, so dass von der durch die Planung ermöglichten Neuversiegelung auszugehen ist. Eine Veränderung der zulässigen Versiegelung wird durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht zugelassen, so dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden kann, da die Größenbeschränkung für die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder die Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² nicht greift.

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 Süden des Ortsteils Hugstetten der Gemeinde March, innerhalb eines vollständig realisierten Misch- und Gewerbegebiets. Parallel zu diesem Verfahren befinden sich in der Gemeinde March noch drei weitere Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren:

- 2. Bebauungsplanänderung „Kapellenweg“:
Der Bebauungsplan wird geändert, um ein konkretes Bauvorhaben innerhalb des Wohngebiets realisieren zu können. Der Änderungsbereich umfasst etwa 1062 m².
- 2. Bebauungsplanänderung „Bitz- Pflugweide II“:
Der Bebauungsplan wird in einem Gebiet von ca. 4.155 m² geändert, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die vorhandene Wohnbaufläche optimal zu nutzen und eine moderne Bebauung zu ermöglichen, die den heutigen Anforderungen an modernes, energiesparendes Bauen entspricht.
- „Neufassung Stegen-Furtfeld“:
Für ein bestehendes Wohngebiet werden die Festsetzungen entsprechend den aktuellen Anforderungen an modernes Wohnen angepasst.

Die vier Bebauungspläne stehen zwar in einem zeitlichen Zusammenhang, räumlich und sachlich bestehen jedoch keine Zusammenhänge, so dass die Kumulationsregel nicht zur Anwendung kommt.

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. Es grenzen an das Plangebiet zwar entsprechende Schutzgebiete an (siehe Kapitel 6.2), da im Zuge des Verfahrens jedoch nur die Zulässigkeit von Nutzungen eingeschränkt werden, gibt es keine Anhaltspunkte, dass die Schutzziele der angrenzenden Schutzgebiete beeinträchtigt werden könnten.

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

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

18.01.2016	Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.
25.04.2016	Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
09.05. bis 10.06.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben vom
28.04. mit Frist bis
10.06.2016

Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

04.07.2016

Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



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

Im wirksamen Flächennutzungsplan des gemeinsamen Verwaltungsverbandes March-Umkirch in der Fassung der 4. punktuellen Änderung vom 17.03.2015 (Feststellungsbeschluss) ist der Bereich der nun vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung in einem Teilbereich als Mischbaufläche, in einem anderen Teilbereich als Gewerbefläche dargestellt. Darüber hinaus ist ganz im Osten ein schmaler Streifen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung ist das Plangebiet als Misch- und Gewerbegebiet dargestellt mit öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

Auch wenn das Verhältnis von Misch- und Gewerbegebieten geringfügig voneinander abweicht, so ist der Bebauungsplan trotzdem aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und auch die nun vorliegende 2. Bebauungsplanänderung kann dementsprechend als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt beschrieben werden.

5 STANDORTAMPEL EINZELHANDEL

Die Gemeinde March hat in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein eine sogenannte Standortampel für den Einzelhandel innerhalb der Gemeinde erarbeitet. Mit Hilfe eines Gremiums, bestehend aus Mitgliedern der Verwaltung, Bürgern und Gewerbetreibenden der Gemeinde, wurde unter fachkundiger Leitung der IHK der gesamte Einzelhandel der Gemeinde aufgenommen, Befragungen durchgeführt sowie im Zuge verschiedener Workshops die gesamtgemeindliche Lage sowie die Zukunftsaussichten bewertet. Darauf aufbauend konnten Risiken und Chancen erarbeitet und Handlungsempfehlungen bzw. Ziele für die Entwicklung innerhalb der Gemeinde formuliert werden.

Prinzipiell kann innerhalb der Gemeinde von einer Zweiteilung ausgegangen werden:

- Im Bereich der Nahversorgung wird demnach eine „erweiterte Nahversorgung“ erreicht, d.h. durch den Vollsortimenter EDEKA, den Soft-Discountern Treff 3000, Penny sowie das Getränkefachgeschäft Mittag kann eine Nahversorgung im Bereich der Lebensmittel gewährleistet werden. Im Drogeriesortiment hingegen gibt es spürbare Lücken, die nur teilweise durch Randsortimente der Lebensmittelanbieter wie auch Apotheken geschlossen werden. Dementsprechend wird keine Vollumfänglichkeit der Nahversorgung erreicht.
- Bezüglich der mittel- bis langfristigen Sortimente des Einzelhandels sind innerhalb der Gemeinde March klare Versorgungslücken erkennbar, vor allem aufgrund der Gemeindestruktur mit 4 Ortsteilen ohne eine erkennbare Mitte, zentralen Kernlagen und teilweise sogar fehlenden Wegebeziehungen. Hinzu kommt der starke Kaufkraftabfluss nach Freiburg.

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde March wurden verschiedene Risiken und Chancen erkannt, aus denen dann Ziele für die einzelhandelsrelevante Dorfentwicklung erarbeitet wurden, die dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegt wurden. Im Einzelnen wurde vor allem die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches zwischen den Ortsteilen Buchheim und Hugstetten gefordert, in dem zukünftig der Einzelhandel angesiedelt werden soll. Eine entsprechende Außendarstellung durch die Gestaltung der öffentlichen Bereiche mit Gehwegen, Straßen, Dorfmöblierung, Begrünung, Straßenquerung und Beleuchtung sollte dabei ebenso berücksichtigt werden, wie die Erstellung einer Marcher Sortimentsliste mit der Definition der Sortimente, die nur noch innerhalb des Kernbereichs zulässig sein sollten. Dabei soll der Erhalt der bestehenden Angebote jedoch immer im Vordergrund stehen.

Für den Bereich der Nahversorgung in Hugstetten bedeutet dies, dass ein Vollsortimenter in zentraler Scharnierlage im Bereich der zentralen Mitte anzusiedeln wäre, um sowohl die Ortsteile Hugstetten als auch Buchheim zu versorgen. Dies konnte zwischenzeitlich durch die Ansiedlung eines entsprechenden Marktes realisiert werden. Auch bezüglich der Nahversorgungsrelevanten Sortimente bzw. Teilsortimente Getränke und Drogeriewaren bestehen gewisse Sortimentslücken, die hier (in dieser Scharnierlage) richtig positioniert wären als Kleinflächenformate oder im Rahmen der Erweiterung des Angebotes innerhalb des bestehenden Vollsortimenters zur Deckung der Nahversorgung (keine „kleinflächigen“ Märkte mit übergemeindlicher Wirksamkeit). Darüber hinaus sollte der Bestand unbedingt erhalten bleiben, da hochwertige lokale Anbieter bereits vorhanden sind (Bäcker, Fleischer, Apotheke), die heute die Basis für die Nahversorgung darstellen.

Für die sonstigen Sortimente des Einzelhandels (Bekleidung, Schuhe, Wäsche, Uhren, Schmuck, Bücher, Lederwaren, Elektro, Sport, Spielwaren, Optik, Tierbedarf,

Hobby, Möbel, Haushalt und Hausrat, Heimtextilien, Bauen, Garten, Floristik) gilt, dass der Bestand erhalten werden soll und dass Neuansiedlungen wenn möglich im Bereich der zentralen Mitte oder in den Kernorthauptlagen von Buchheim oder Hugstetten angesiedelt werden sollen. Darüber hinaus soll Einzelhandel innerhalb der gesamten Gemeinde auch weiterhin in Verbindung mit Handwerkern möglich sein.

6 INHALT DER ÄNDERUNG

6.1 Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Um die Empfehlungen aus der Standortampel Einzelhandel umzusetzen, sollen die rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „Am Bahnhof“ entsprechend ergänzt werden, so dass zwar Handwerker weiterhin ihre Produkte direkt verkaufen können, ein Einzelhandel darüber hinaus soll jedoch zugunsten der Entwicklung einer zentralen Mitte in der Gemeinde March vermieden werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ betrifft demnach lediglich die textlichen Festsetzungen. Die Ziffern 1.1.2 (Eingeschränktes Gewerbegebiet) und 1.1.3 (Gewerbegebiet) werden jeweils um einen Punkt ergänzt, in dem die Zulässigkeit von Einzelhandel auf das sogenannte Handwerkerprivileg reduziert wird. Demnach sind nur noch Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zugelassen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Darüber hinaus wird definiert, in welchen Fällen von einer untergeordneten Verkaufsfläche ausgegangen werden kann.

Auf eine entsprechende Festsetzung im Mischgebiet wird verzichtet, da die hier vorliegende Fläche aufgrund ihrer Größe und aktuellen Nutzung nicht für die Ansiedlung eines entsprechenden Einzelhandelsangebotes ausgelegt ist. Darüber hinaus soll die bestehende Nutzung durch eine Bäckerei, Konditorei in Verbindung mit einem Café auch langfristig erhalten werden, da dem Erhalt der bestehenden Angebote entsprechend den Empfehlungen der Standortampel Einzelhandel Vorrang eingeräumt werden sollte.

6.2 Ergänzung der Hinweise

Altlasten

Im Rahmen der Offenlage wurde vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich noch 2 weitere Altlastenverdachtsflächen vorliegen. Diese sind jedoch in die Kategorie „B“ eingestuft (Belassen zur Widervorlage), so dass im Bebauungsplan der bestehende Hinweis ergänzt wurde.

Störfallbetrieb

Innerhalb des Plangebiets, im südlichen Gewerbegebiet auf dem Flurstück Nr. 1426 liegt seit den 1970er Jahren die Fa. Union OEL GmbH. Aufgrund ihres Tanklagers sowie dem Umgang mit verschiedenen Stoffen unterliegt diese Firma den Grundpflichten der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung). Nach dieser sind entsprechende Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder

überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige, öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude so weit wie möglich vermieden werden. Seitens des Regierungspräsidiums wurde deshalb ein Konsultationsradius von 200 m festgelegt. Innerhalb dieses Radius kann vom Regierungspräsidium dementsprechend nur Bauvorhaben zugestimmt werden, wenn in einem Gutachten nachgewiesen wird, dass ein angemessener Sicherheitsabstand besteht oder dass Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr getroffen werden.

In die Bebauungsvorschriften wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die nun vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet im Wesentlichen den Ausschluss von Einzelhandel, so dass diese den Anforderungen bedingt durch den Störfallbetrieb eher entgegen kommt, da eine schutzbedürftige Nutzung auch auf der Ebene des Bebauungsplans ausgeschlossen wird.



Darstellung des Störfall-Betriebes und dem 200m Radius (Quelle: Stellungnahme vom Regierungspräsidium Freiburg)

7 UMWELTBELANGE

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

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da keine Aussagen zur Grundfläche bzw. zu derer Größe im Verfahren gemacht werden. Dann gilt die ermöglichte Neuversiegelung von Flächen als Bezugsgröße: In diesem Fall wird jedoch nur die Nutzung konkretisiert, so dass keine Neuinanspruchnahme von Flächen ermöglicht wird, so dass die definierten 20.000 m² nicht überschritten werden.

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).

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung umfasst ein bestehendes Gewerbe- und Mischgebiet entlang der Bahntrasse im Ortsteil Hugstetten in der Gemeinde March. Das Plangebiet ist bereits realisiert und fast vollständig bebaut. Im Zuge der 2. Änderung soll die Zulässigkeit der Nutzung der Gewerbegebiete für kleinflächigen Einzelhandel beschränkt werden. Darüber hinaus werden keine Änderungen vorgenommen. Dementsprechend wird durch die Bebauungsplanänderung kein Einfluss auf die bestehenden Schutzgüter ausgeübt, eine Veränderung der Situation ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet grenzt an verschiedene Schutzgebiete teilweise unmittelbar an:

- FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ (Nr. 7912311)
- Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ (Nr. 7912441)
- Naturschutzgebiet „Mühlmatten“ (Nr. 3246)
- Landschaftsschutzgebiete „Dreisamniederung“ (Nr. 3.15.016) und „Mühlmatten“ (Nr. 3.15.029)
- Biotop „Bach mit Auwaldstreifen beim Gewerbegebiet Hugstetten“ (Nr. 179123150106)
- Wasserschutzgebiet „WSG-Marchwasserverband March TB 1+2“

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind.

8 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans wird eine textliche Festsetzung zur zulässigen Nutzung in den Gewerbegebieten ergänzt. Auswirkungen auf die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

9 KOSTEN

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde March Planungskosten, darüber hinaus kommt es zu keinen weiteren Kosten.

10 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

(entsprechend der Flächenbilanz der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“)

Änderungsbereich	61.471 m ²
Gewerbegebiet	37.014 m ²
Mischgebiet	2.191 m ²
Verkehrsflächen	20.705 m ²
Fläche für Wasserwirtschaft	867 m ²
Fläche für Bahnanlagen	682 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	12 m ²

Gemeinde March, den 04.07.2016


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 04.07.2016


Helmut Mursa, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79598 Weiburg
Tel 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

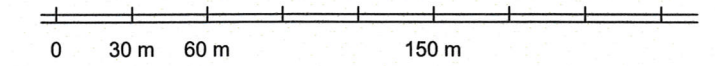
Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 27 am 08.07.2016.
Der Bebauungsplan wurde damit am 08.07.2016 rechtsverbindlich.

Gemeinde March

2. Änderung des Bebauungsplans "Am Bahnhof"

Abgrenzungsplan



Plandatum: 25.04.2016
Bearbeiter: Sam / Pu
Projekt-Nr: S-16-035

M. 1 / 3.000
im A3-Format

fsp.stadtplanung



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

