Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ im Ortsteil Neuershausen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 08.07.2019 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ gefasst. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird in diesem Verfahren nicht durchgeführt (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). In der gleichen öffentlichen Gemeinderatssitzung hat der Gemeinderat den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Ziel und Zweck der Planung

Anlass der nun vorliegenden 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Kapellenweg“ ist die Anfrage eines Grundstückseigentümers, der ein bisher nicht genutztes Baugrundstück durch den Bau eines Zweifamilienhauses (mit 2 Wohneinheiten) nutzen möchte. Der Bebauungsplan definiert durch die Baugrenzen den überbaubaren Bereich des Grundstücks sowie durch die Nutzungskennziffern das Maß der zulässigen Bebauung. Der Bauherr möchte nun ein Wohnhaus errichten, dass den Anforderungen an ein behindertengerechtes Wohnhaus erfüllt, so dass zum einen alle relevanten Nutzungen im Erdgeschoss angeordnet werden sollen, zum anderen soll dem erhöhten Platzbedarf Rechnung getragen werden. Im Zuge der nun vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung soll dementsprechend die Anordnung der möglichen Bebauung auf dem Grundstück, sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Ziel ist es, auch mobilitätseingeschränkten Bürgern innerhalb der Gemeinde einen angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Neuershausen und umfasst insgesamt eine Fläche von 497 m². Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Kapellenweg in der Fassung der 2. Änderung und umfasst das Flurstück Nr. 2914 vollständig, das als Wohngebiet bzw. als private Grünfläche festgesetzt ist.

Im Einzelnen gilt die Planzeichnung vom 08.07.2019.

Offenlage

Die Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ mit Begründung liegen in der Zeit

vom 29.07. bis einschließlich 09.09.2019

im Rathaus, Ortsteil March-Hugstetten, Am Felsenkeller 2, Bauordnungsamt, OG, Zimmer Nr. 208 von

Montag bis Donnerstag, vormittags von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr,
nachmittags von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr,
Freitag, vormittags von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und
zusätzlich dienstags bis 18.00 Uhr aus.

Zusätzlich zur Auslage in den Diensträumen können die kompletten Unterlagen während der o. a. Frist auch über das Internet eingesehen werden: www.march.de – Ausschreibungen - Bekanntmachungen.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Verwaltung der Gemeinde in March, Am Felsenkeller 2, Bauamt abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

March, den 26.07.2019

Helmut Mursa
Bürgermeister

GEMEINDE MARCH
Ortsteil Neuershausen

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "KAPELLENWEG"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

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

STAND: 08.07.2019

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

Inhalt

Satzung
Änderung Planzeichnung (Deckblatt)
Begründung

SATZUNG DER GEMEINDE MARCH

über

die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“

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 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der vorliegenden Änderung ist der Bebauungsplan „Kapellenweg“ i.d.F. der 2. Änderung vom 08.07.2016 (Rechtskraft).

§ 2
Inhalt der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) vom __.__.____. Er umfasst das Flurstück Flst.Nr. 2914 vollständig.

§ 3
Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung

- wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 2914 geändert.
- Werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt:

  *Ziffer 1.2.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO), wird wie folgt **ergänzt**:*

  Die zulässige Grundfläche darf durch Wege, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,65.

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

§ 4
Bestandteile der Änderung

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplans besteht aus
   - dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:500) vom __.__.____
   - sowie der ergänzten planungsrechtlichen Festsetzung für den Deckblattbereich (gemäß § 3 dieser Satzung) vom __.__.____
2. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom __.__.____

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6
Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht ergänzten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kapellenweg“ in der Fassung der 2. Änderung vom 08.07.2016 sowie die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Kapellenweg“ 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 Planungsanlass und Ziel 2
2 Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs 3
3 Planungsverfahren 4
4 Flächennutzungsplan 5
5 Inhalte der Änderung 6
6 Umweltbelange 7
7 Erschliessung, Ver- und Entsorgung 8
8 Kosten 8
9 Bodenordnung 8
10 Städtebauliche Daten 8

1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan „Kapellenweg“ wurde am 10.02.2014 durch den Gemeinderat von March zur Satzung beschlossen. In einem ersten Änderungsverfahren wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der zulässigen Abstandsflächen geändert, da sich kurz nach der Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Novellierung der Landesbauordnung (LBO) die rechtlichen Rahmenbedingungen geändert hatten und sich danach die ursprünglich vorgesehene dichte Bebauung des Plangebiets nicht mehr realisieren lies. Dieses erste Änderungsverfahren behandelte dementsprechend die zulässigen Abstandsflächen, so dass das ursprüngliche Konzept umgesetzt werden konnte. Die Satzung wurde am 08.06.2015 durch den Gemeinderat beschlossen. In einer zweiten Änderung wurde für ein Grundstück sowie einen Teil der Verkehrsfläche die Planung geändert. Anlass war damals die Anfrage einer Grundstückseigentümerin, die auf einem Grundstück ein rollstuhlgerechtes Gebäude errichten wollte. Um dies zu ermöglichen wurde die Baugrenze verschoben. Diese Änderung wurde am 08.07.2016 rechtskräftig.

In der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans soll wiederrum für ein Grundstück die Überbaubarkeit geändert werden, indem auch hier die Baugrenze und die Zulässigkeit der Bebauung angepasst werden soll. Hier möchte ein Grundstückseigentümer ebenfalls ein rollstuhlgerechtes Gebäude errichten, das aufgrund der notwendigen technischen Anforderungen, sowie der nötigen größeren Flächen zum Rangieren geringfügig über die Baugrenze hinausragt. Im Sinne einer Gleichbehandlung der Bauherren soll auch hier der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden, so dass ein weiteres rollstuhlgerechtes Gebäude errichtet werden kann. Die Realisierung des Projektes im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans ist aufgrund der Anforderungen an die Bebauung nicht möglich, da Mindestanforderungen an die Maße der einzelnen Baukörper (z.B. breite Garage mit Flächen für den Einstieg in den Rollstuhl und entsprechende Rangierbereiche), sowie der einzelnen Flächen im Haus und die Notwendigkeit der ebenerdigen Unterbringung aller relevanten Nutzungen, sowie deren sinnvolle Anordnung zueinander in die Planungen integriert werden müssen. Das aktuell geplante Wohnhaus, orientiert an den vorliegenden Bedürfnissen, reicht nördlich und südlich über die Baugrenze im bestehenden Bebauungsplan hinaus, so dass im Rahmen der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans die Baugrenze verschoben werden soll. Darüber hinaus soll die Bebaubarkeit des Grundstücks geringfügig erhöht werden, um die notwendigen Nutzungen ebenerdig unterbringen zu können. Die Gemeinde steht dieser Planung positiv gegenüber, da behindertengerechter Wohnraum innerhalb von March nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung steht, die Gemeinde jedoch auch mobilitätseingeschränkten Mitmenschen die Gelegenheit geben möchte, innerhalb der Gemeinde Wohnraum zu finden. Städtebaulich wird damit dem Ziel der Durchmischung des geplanten Wohngebiets auf der einen Seite und dem Ziel der Schaffung individuellen Wohnraums für verschiedene Bevölkerungsgruppen auf der anderen Seite Rechnung getragen. Da das Plangebiet insgesamt eine hohe Dichte aufweist, mit überwiegend eher kleinen Grundstücken soll im vorliegenden Fall dem erhöhten Platzbedarf der Planung entsprochen werden.

Die Gemeinde March sowie das Landratsamt haben das Vorhaben geprüft und stehen diesem grundsätzlich positiv gegenüber. Insgesamt stellt das Vorhaben, mit dem Ziel des generationsübergreifenden und behindertengerechten Wohnens,

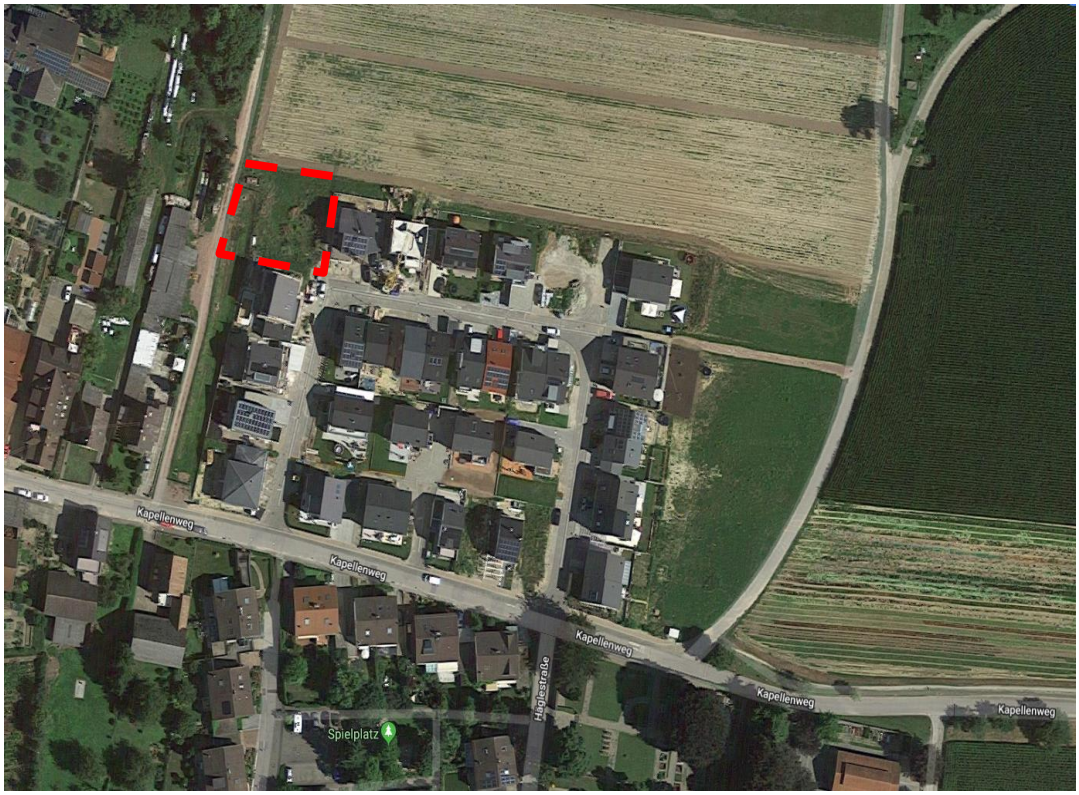
eine moderne und auch in der Zukunft immer relevanter werdende Wohnform dar. Der Gemeinderat der Gemeinde March hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Kapellenweg“ im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 2914 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zu ändern.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung der Möglichkeit für generationsübergreifendes und behindertengerechtes Wohnen
- Sinnvolle Ausnutzung von Flächenpotentialen
- Schaffung und Sicherung von modernem und nachhaltigem Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Neuershausen und umfasst insgesamt eine Fläche von 497 m². Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Kapellenweg in der Fassung der 2. Änderung und umfasst das Flurstück Nr. 2914 vollständig, das als Wohngebiet bzw. als private Grünfläche festgesetzt ist.



Luftbild mit der Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote Umrandung), Quelle: google.maps

3 PLANUNGSVERFAHREN

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ 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.

Der Geltungsbereich für die nun vorliegende 3. Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans. Gegenüber diesem wird die mögliche Anordnung der Bebauung verändert, so dass die bestehende Baufläche besser genutzt werden kann und damit innerhalb der bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten eine Verbesserung der Nutzbarkeit der Entwicklungspotenziale erreicht werden kann. Die Gemeinde ermöglicht damit eine moderne Bebauung mit dem Ziel des generationsübergreifenden und behindertengerechten Wohnens. Die geplante Änderung stellt sich damit als Maßnahme der Innenentwicklung dar, die eine 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 m^2, 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 497 m² aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Norden der Gemeinde March, innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Parallel zu dem nun vorliegenden 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Kapellenweg befinden sich in der Gemeinde March keine weiteren Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren, 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. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 liegt etwa 900 m entfernt und ist teilweise Deckungsgleich mit dem gleich weit entfernte Naturschutzgebiet Nr. 3.111 „Neuershausener Mooswald“ und ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Bebauung vom Plangebiet getrennt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912441 ist etwa 3,1 km entfernt. Auch hier trennen die Bebauung von Neuershausen und landwirtschaftliche Flächen. Bei den „Feuchtgebiete beim Schloss Neuershausen“ handelt es sich um das nächstgelegene Offenlandbiotop mit der Nr. 179123150138, welches etwas mehr als 500 m vom Plangebiet entfernt liegt. Die bestehende Wohnbebauung

liegt hier dazwischen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch die nun vorliegende Planung aufgrund der großen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung und intensiven Nutzung keine negativen Auswirkungen auf die verschiedenen 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 lediglich die bereits zulässige Wohnnutzung präzisiert wird. Von dieser Nutzung ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Ferner sind auch in der Umgebung keine Nutzungen von denen ein Störfallrisiko ausgeht bekannt.

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:

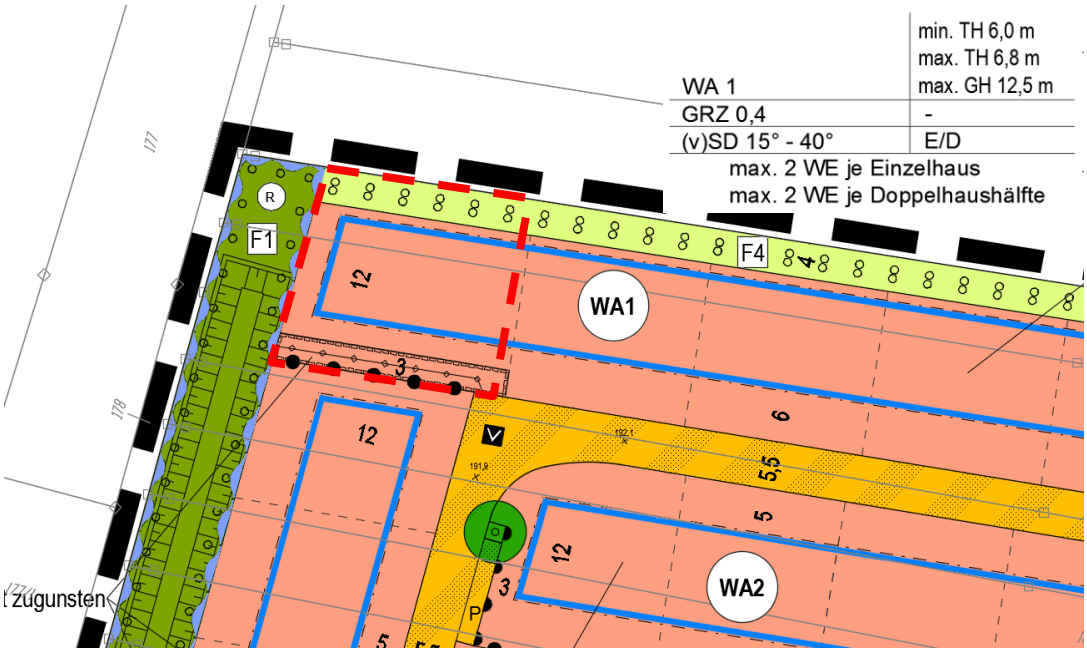
08.07.2019	Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
__.__. bis __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__. mit Frist bis __.__.____	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Änderung des Bebauungsplans kann aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands March-Umkirch entwickelt werden, dieser stellt für den Bereich „Kapellenweg“ eine Wohnbaufläche dar.

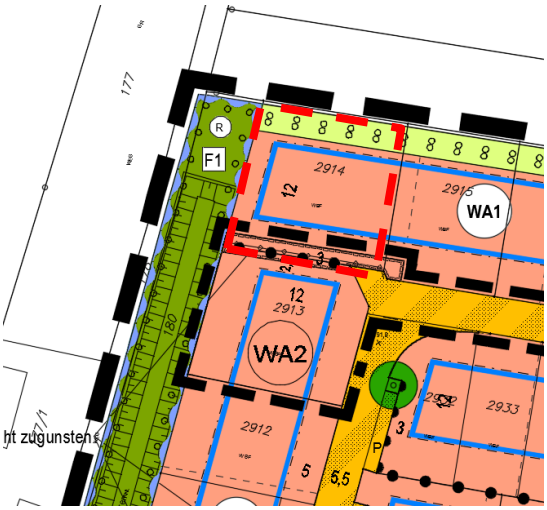
5 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ betrifft die Planzeichnung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen, die durch einen Punkt ergänzt werden. Die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.



Ausschnitt BPL „Kapellenweg“ mit Darstellung des Änderungsbereichs (rot umrandet), unmaßstäblich

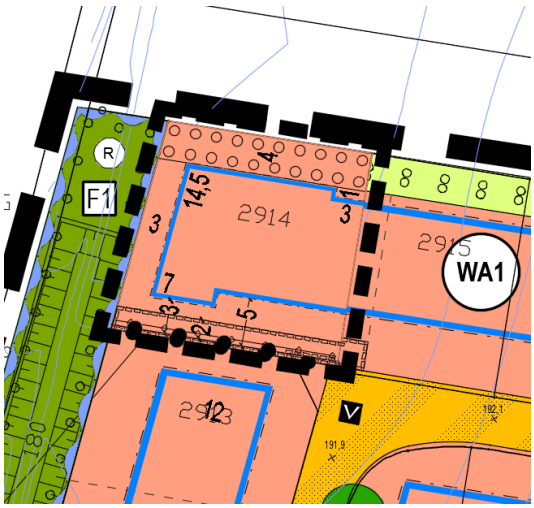
Der bestehende Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer zwingenden Traufhöhe von 6,0 m bis maximal 6,8 m sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m für Satteldächer, Bebauung in offener Bauweise, eine zulässige Dachneigung von 15°-40° und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte. Diese Vorgaben bleiben auch im Änderungsbereich erhalten. Im Norden des Änderungsbereichs ist ein 4 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt, auf der entsprechend den Festsetzungen Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen sind.



Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde das Flurstück 2914 bereits geringfügig mit überplant. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die Grundstücksgrenze nach Süden sowie die Verkehrsfläche geringfügig angepasst, sowie die Darstellung der bestehenden Leitung sowie des umgebenden Leitungsrechts angepasst.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kapellenweg“ i.d.F. der 2. Änderung mit Geltungsbereich der nun vorliegenden 3. Änderung (Deckblattbereich rot umrandet)

Um das geplante Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 2914 realisieren zu können, soll zum einen die Bebaubarkeit des Grundstücks erhöht werden, so dass die geplante Bebauung realisiert werden kann. Dementsprechend wird die private Grünfläche im Norden dahingehend geändert, dass sie dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet wird, so dass sie bei der Berechnung der GRZ mit angerechnet werden kann. Die Darstellung der Pflanzfestsetzung bleibt unverändert, so dass auch weiterhin die definierten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Norden umzusetzen sind. Die Eingrünung des Ortsrandes ist somit gesichert. Als zweite Änderung wird die Baugrenze im Norden und Süden angepasst, um die Anordnung der neuen Bebauung auf dem Grundstück flexibler gestalten zu können. Die breiteren Garagen und Stellplätze können somit realisiert werden. Diese benötigen durch die notwendigen Wenderadien sowie breitere Ein- und Ausstiegsflächen mehr Fläche. Die dritte Änderung betrifft die zulässige GRZ, also die Bebaubarkeit des Grundstücks. Diese ist durch den Einschrieb in der Planzeichnung auf 0,4 festgestetzt. In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird nun eine Festsetzung aufgenommen, nach der die zulässige GRZ durch Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 19 (4) BauNVO überschritten werden darf bis zu einer GRZ von 0,65. Gemäß § 19 (4) BauNVO dürfte die festgesetzte GRZ um bis zu 50%, also bis zu einer GRZ von 0,6 durch Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze und deren Zufahrten generell überschritten werden, so dass sich durch die Ergänzung der zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit eine nur sehr geringfügige Veränderung um 0,05 ergibt. Im Sinne einer Bauleitplanung, die allen Menschen in der Gemeinde gerecht wird, kann somit dem erhöhten Platzbedarf Rechnung getragen werden.



Deckblattbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ Stand Offenlage, Geltungsbereich der Änderung klein, schwarz umrandet

Insgesamt wird durch die nun vorliegende 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Kapellenweg demnach die Bebaubarkeit des Grundstücks nur geringfügig erhöht und die Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück flexibler.

6 UMWELTBELANGE

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

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorlie-

genden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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

Durch die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ soll ein geplantes Vorhaben für einen mobilitätseingeschränkten Ortsansässigen realisiert werden. Um den erhöhten Platzanforderungen Rechnung zu tragen, soll die Bebaubarkeit des Grundstücks geringfügig erhöht werden und die Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück flexibler möglich sein. Für die Belange der Natur und Umwelt ergeben sich v.a. durch die Umwandlung der privaten Grünfläche und die Erhöhung der GRZ Veränderungen, da die Bebaubarkeit des Grundstücks erhöht und damit die Inanspruchnahme des Bodens vermehrt wird. Rechnerisch darf heute eine Fläche von insgesamt 246 m² in Anspruch genommen werden, nach der nun vorliegenden Änderung des Bebauungsplans dürfen 323 m² überbaut werden, so dass real knapp 77 m² mehr in Anspruch genommen werden. Die planungsrechtlich gesicherten Pflanzmaßnahmen im Norden des Grundstücks bleiben erhalten, so dass die Eingrünung des Plangebiets nach Norden weiterhin besteht. Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Insgesamt kommt es durch die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans zu geringfügigen Eingriffen in die Natur und Landschaft, erhebliche Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter sind jedoch aufgrund des bestehenden Planungsrechts nicht zu erwarten.

7 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Kapellen- und den Weg Seeacker. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird lediglich die Anordnung der Bebauung auf einem Flurstück sowie eine geringfügige Erhöhung der Zulässigkeit des Maßes der Bebauung neu geregelt. Die Erschließung des Plangebiets ist weiterhin gesichert.

8 KOSTEN

Durch die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ entstehen nur Planungskosten, die von dem Vorhabenträger getragen werden.

9 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Das Plangebiet hat eine Größe von 497 m², die vollständig als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt wird.

Gemeinde March, den __.__.____

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

Helmut Mursa, Bürgermeister

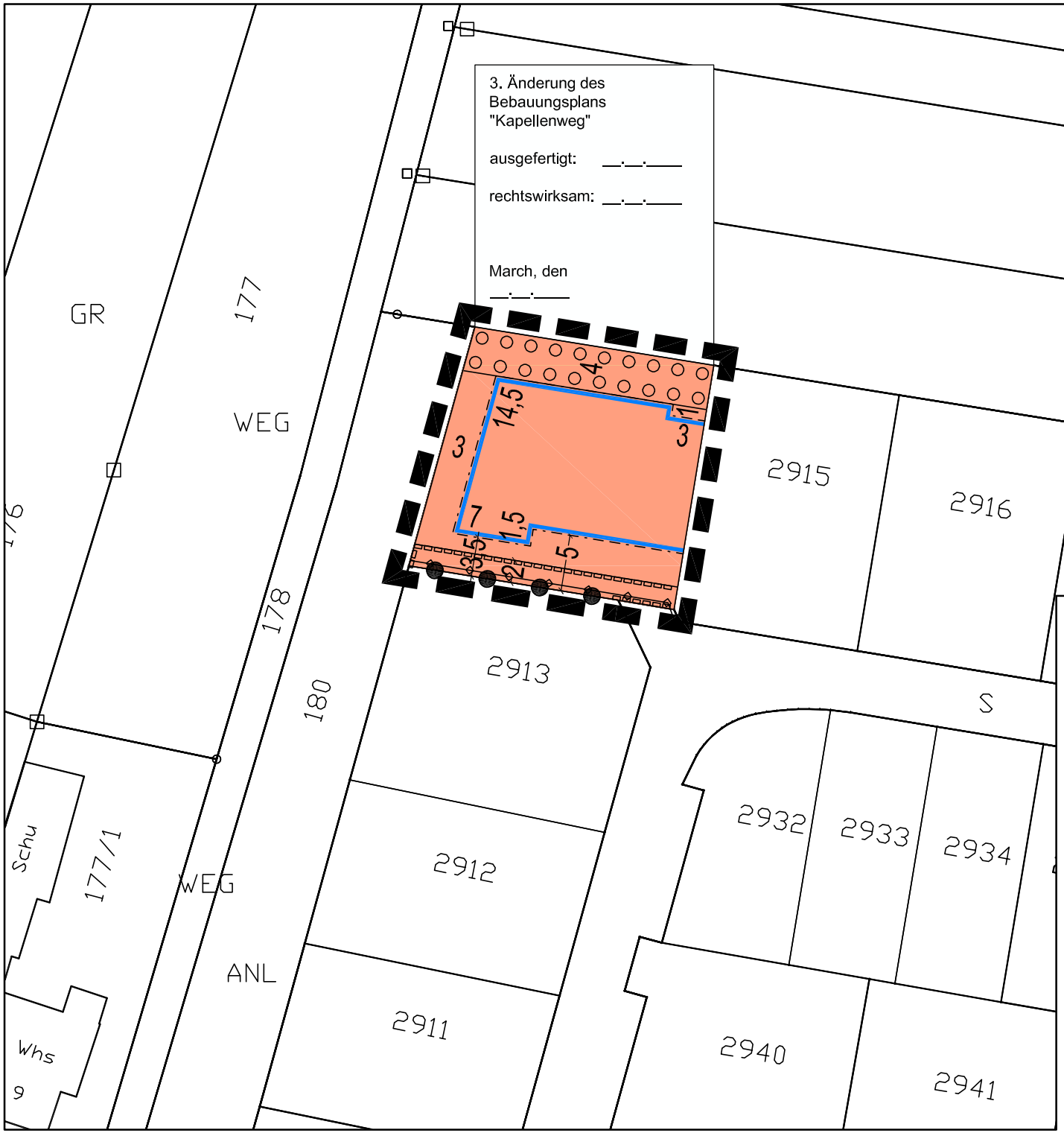
Der Planverfasser

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

March, den __.__.____

Helmut Mursa, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____.
Die Bebauungsplanänderung wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.



Gemeinde March

Ortsteil Neuershausen

3. Änderung des Bebauungsplans "Kapellenweg"

Deckblatt

0 5 10 m 20 m 40 m

Planstand: 08.07.2019
Projekt-Nr: S-19-042
Bearbeiter: Sam/Pu

M. 1 / 500
Im A4-Format

19-07-08 3.BPLÄ Kapellenweg Deckblatt (19-06-27).dwg

N

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