



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Schalltechnische Untersuchung

Stand: 20.07.2020

Fassung: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



SATZUNGEN DER GEMEINDE MARCH

über

- a) den Bebauungsplan „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“**

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

- a) den Bebauungsplan „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom __.__.____).

§ 2

Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

- a) zeichnerischem Teil, M 1:1000 vom __.__.____
- b) textlichem Teil – Bebauungsvorschriften vom __.__.____

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) gemeinsamen zeichnerischem Teil, M 1:1000 vom __.__.____
- b) örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom __.__.____

Beigefügt sind:

- a) Begründung vom __.__.____
- b) Umweltbericht vom __.__.____
- c) Schalltechnische Stellungnahme vom Büro Dr. Jans vom __.__.____

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

March, den __.__.____

Helmut Mursa
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

March, den __.__.____

Helmut Mursa
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

March, den __.__.____

Helmut Mursa
Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Hinweis: Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden geändert und an die neue Abgrenzung und Zonierung des Plangebiets angepasst. In rot markiert sind die neu hinzukommenden Textteile, in kursiv und rot sind die Textteile, die zur Offenlage durch die Fachplaner entsprechend überarbeitet und neu gefasst werden.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind von den in § 8 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik und Haushaltswaren)
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen
- Tankstellen in Verbindung mit Tankhöfen und/oder Rastanlagen

1.1.2 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Wohnungen dürfen nur max. 1/3 der Geschossfläche der betrieblich genutzten Gebäudeteile betragen.
- Die Wohnungen dürfen sich nicht im Erdgeschoss von Gebäuden befinden.
- Es werden maximal zwei Wohnungen je Gebäude errichtet.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 17

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

Höhe der baulichen Anlagen

- 1.2.1 Im Gewerbegebiet wird die zulässige Gebäudehöhe auf max. 12 m, ~~im Teilbereich TF 2 auf max. 13 m~~ festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.2.2 Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgesetzt.
- 1.2.3 Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 1.2.4 Im Plangebiet sind technische Aufbauten wie z.B. Aufzugtürme, Kamine und Lüftungsanlagen auf einer Fläche von 10% der überbaubaren Fläche um bis zu 5,0 m über die festgesetzte Gebäudehöhe zulässig.
- 1.2.5 Die Unterkante der Gründung darf den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten. In den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) darf baulich nur eingegriffen werden, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden. (Hinweis: Die MHW-Werte wurden zur Orientierung in die Planzeichnung eingetragen)

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand), wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.4 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.4.1 Im Plangebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.
- 1.4.2 ~~Nicht überdachte Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze (überdachte und nicht überdachte) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig, wenn sie zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.~~

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.5.1 Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 ~~Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m einhalten.~~

1.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- 1.6.1 In Teilbereichen der Grünflächen F1 und F2 sind durch Geländeprofilierungen naturnah gestaltete Retentionen zu errichten. Die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens hat gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LfU Baden-Württemberg zu erfolgen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche R1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. Die Errichtung von hochbaulichen Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Gehwege- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.8.2 Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe (z.B. Schmieröle) im Bereich der gewerblichen Wirtschaft müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer, des Bodens oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

1.8.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.8.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV- anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

Die Anpflanzungen und die Zuordnung der Grünflächen werden zur Offenlage überarbeitet und ersetzt

1.8.5 *Auf den in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:*

Erhaltungsgebot für die im Plan mit einer flächenhaften Pflanzbindung gekennzeichneten Gräben G1 mit Ufervegetation

Ergänzung bestehender Biotopstrukturen:

- *Verbreiterung der bestehender Grabensysteme;*
- *Schaffung grabenbegleitender Seggen- und Hochstaudenfluren und feuchten Grünlandflächen, ggf. punktuelle Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzgruppen*
- *Anlage von dauerfeuchten Flächen in Retentionsmulden.*

Aufwertungsmaßnahmen:

- *Dauerhafte Markierung und Erhaltung einzelner, stark dimensionierter Bäume zur Förderung von Altholz und Entwicklung von Baumhöhlen für höhlenbewohnende Fledermäuse*
- *Um kurzfristig das Quartiersangebot für höhlenbewohnende Fledermäuse zu erhöhen sollen ca. 15 Fledermauskästen in den bestehenden Gehölzriegeln*

und in der Umgebung des Weihers aufgehängt werden. Ebenso sollen für höhlenbewohnende Vögel 15 Nistkästen aufgehängt werden.

- *Schaffung besonnener Bereiche durch Auslichtung von Gehölzen und teilweise Mahd der Ufervegetation*
- *Pflege der Gehölze im alternierenden Rhythmus*
- *Wechselseitige Mahd der Ufervegetation*
- *Grabenaufweitungen in Bereichen ständiger Wasserführungen als Rückzugshabitat für Laich und Lavalstadien von Amphibien*
- *Schaffung von Dauerwasserflächen durch Aufweitungen und Eintiefungen abseits des ständig fließenden Gewässers (Retentionsmulden mit gedrosselter Abfluss)*
- *Reaktivierung des bestehenden Kleingewässers im Westen.*

1.8.6 *Auf den in der Planzeichnung mit F2 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:*

Erhalt und Pflege der bestehenden Entwässerungsgräben (G3 + G4) mit Ufervegetation

Ergänzung bestehender Biotopstrukturen:

- *Verbreiterung der bestehender Grabensysteme*
- *Schaffung grabenbegleitender Seggen- und Hochstaudenfluren und feuchten Grünlandflächen, ggf. punktuelle Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzgruppen*
- *Anlage von dauerfeuchten Flächen in Retentionsmulden*

Aufwertungsmaßnahmen:

- *Rücknahme von Brombeergebüsch und eindringenden Gehölzen*
- *Pflege der Gräben durch wechselseitig einschürige Mahd im Sommer bzw. Herbst*

1.8.7 *Auf der in der Planzeichnung mit F3 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:*

- *Anlage einer Streuobstwiese mit 50 Stck. heimischen Obstbäumen*
- *Ergänzung der Streuobstwiese durch punktuelle Strauchpflanzungen in Randbereichen*
- *Größe und Art der Bepflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang*

1.9 **Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a, und 25b BauGB)**

1.9.1 Gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten für Bäume sind Parkplatz- und Straßenbäume zu pflanzen. Es sind standortgerechte, klein- bis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 17

mittelgroße Laubgehölze gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.9.2 Im Gewerbegebiet ist im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangener 900 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum (1. Ordnung) und 10 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte auf den privaten Grundstücken nach Ziffer 1.9.1 sind hierbei anzurechnen.
- 1.9.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
- 1.9.4 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

1.10 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Werden zur Offenlage neu berechnet und dann ergänzt.

- 1.10.1 Im Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:*

Teilflächen, jeweils L_{EK} tags = 65 dB(A); L_{EK} nachts = 55 dB(A)

<i>Teilfläche</i>	<i>S in m²</i>
<i>TF 2</i>	<i>20.494 m²</i>
<i>TF 4</i>	<i>4.974 m²</i>

Teilflächen, jeweils L_{EK} tags = 65 dB(A); L_{EK} nachts = 50 dB(A)

<i>Teilfläche</i>	<i>S in m²</i>
<i>TF 1</i>	<i>15.084 m²</i>
<i>TF 7</i>	<i>5.130 m²</i>

Teilflächen, jeweils L_{EK} tags = 65 dB(A); L_{EK} nachts = 45 dB(A)

<i>Teilfläche</i>	<i>S in m²</i>
<i>TF 8</i>	<i>3.872 m²</i>

Teilflächen, jeweils L_{EK} tags = 60 dB(A); L_{EK} nachts = 45 dB(A)

<i>Teilfläche</i>	<i>S in m²</i>
<i>TF 3</i>	<i>12.318 m²</i>
<i>TF 5</i>	<i>4.601 m²</i>
<i>TF 6</i>	<i>7.214 m²</i>
<i>TF 9</i>	<i>9.257 m²</i>
<i>TF 10</i>	<i>3.998 m²</i>

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 17

1.10.2 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren RS 1 (26°-75°) und RS 2 (130° – 185°) erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent von

$$L_{EK,zus} = 10 \text{ dB(A)}$$

1.10.3 Für den in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektor RS 3 (185° – 300°) erhöht sich das Emissionskontingent um ein Zusatzkontingent von

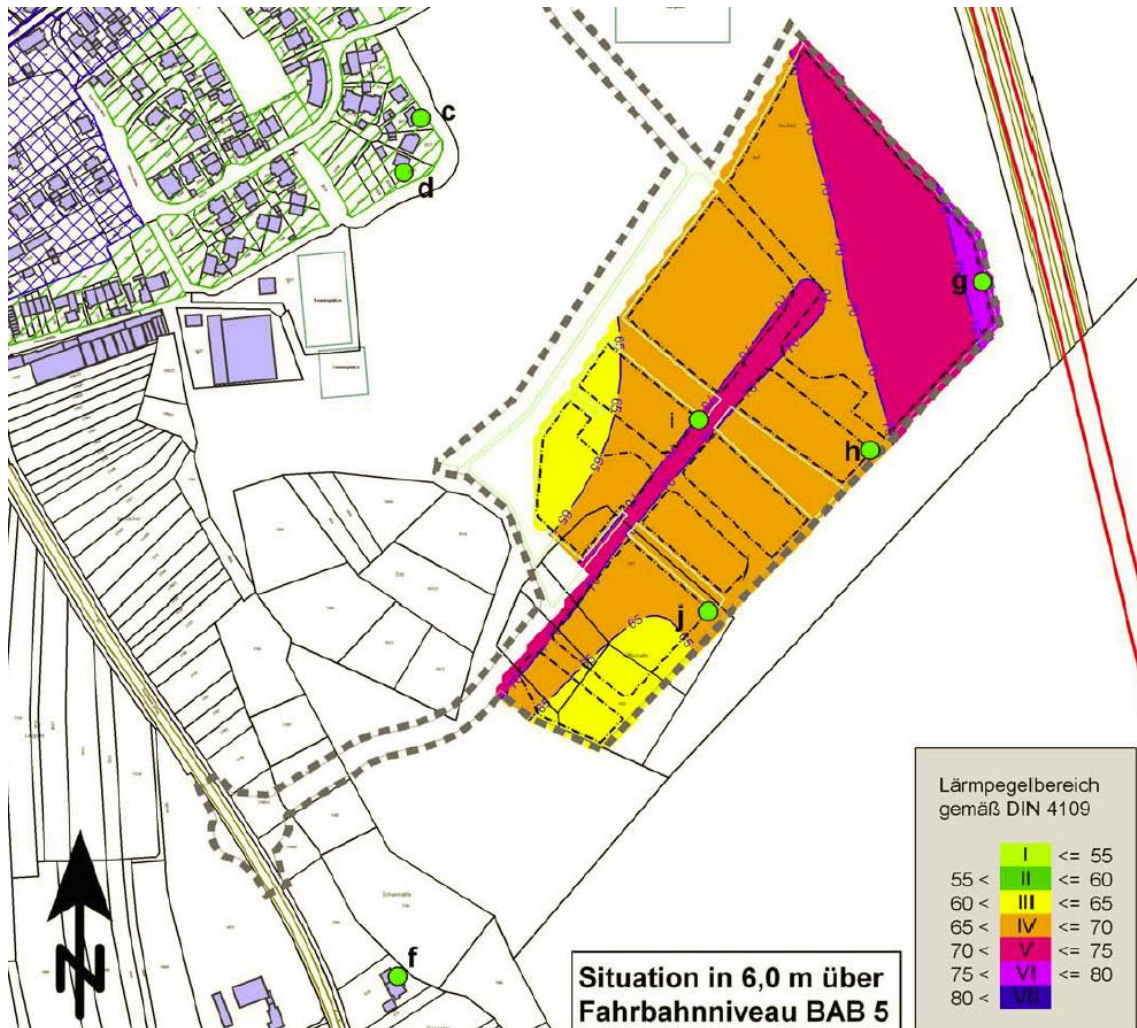
$$L_{EK,zus} = 5 \text{ dB(A)}$$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5; für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors ist L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen.

1.10.4 Im Planungsgebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche im nachfolgenden Plan angegeben (vgl. Anlage 16 Lärmgutachten). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile $R'_{w, res}$ (DIN 4109) eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db(A)	Resultierendes Schalldämmmaß db(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45



2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

2.1 Solaranlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern zulässig. **Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.**

2.2 Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Offene Bitumenbahnen sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.3 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.4.1 Im Plangebiet sind Werbeanlagen, freistehend oder an Gebäuden bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig. In der Summe dürfen sie jedoch 25 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.4.2 Werbeanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig, wenn die Werbeanlagen an technischen Sonderbauten gemäß Ziffer 1.2.1.4 angebracht werden und die Höhe dieser Sonderbauten nicht überschreiten.
- 2.4.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegten Licht und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer, Lichtbooster u.ä. sind unzulässig.
- 2.4.4 Beleuchtete (nicht selbstleuchtende) oder hinterleuchtete Werbeanlagen sind nur auf den Gebäudeseiten zulässig, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind. Als öffentliche Verkehrsflächen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und die Autobahn.

2.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. **Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.**

2.6 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.6.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante nicht höher als 2,0 m sein. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 17

- 2.6.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.
- 2.6.3 Draht- oder Maschendrahtzäune sind nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.
- 2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.
- 2.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) NR. 2 LBO)**
- 2.8.1 Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Bei der Befestigung privater Verkehrsflächen ist auf eine weitgehende Verwendung von sickerfähigen Belägen zu achten. Nebenverkehrsflächen (Parkflächen, Gehwege, Lagerflächen für nicht wassergefährdende Stoffe...) sind mit sickerfähigen Belägen zu befestigen.
- 2.8.2 Bemessung, Bau und Betrieb der Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach DIN EN 12056, DIN EN 752, DIN EN 1610 und DIN 1986 (-3, -4, -30, -100) erfolgen. Die Bemessung der Anlagen ist mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen. Die Bemessungsregenspende ist den jeweils aktuellen Auswertungen des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA) zu entnehmen.
- 2.8.3 Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Geeignete Versickerungsanlagen sind Flächen- oder Muldenversickerungen. Die Versickerung muss über eine 30 cm starke Schicht aus bewachsenem Oberboden mit folgenden Eigenschaften erfolgen:
- pH-Wert > 6
 - Tongehalt 5 – 20 %
 - Humusgehalt 2 – 10 %
 - Durchlässigkeitsbeiwert zwischen 10-3 und 10-6 m/s.
- Die im gesamten Baugebiet vorhandene gering durchlässige Decklage ist in den Bereichen der Versickerungsanlagen auszubauen und mit geeignetem Boden zu ersetzen.
- Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach ATV-DVWK-A 138 zu erfolgen.
- Die Versickerungsanlagen sind grundsätzlich nicht in Verfüllbereichen (Baugruben, Leitungsgräben) anzuordnen. Der Abstand von Gebäuden muss mindestens dem 1,5-fachen der Baugrubentiefe entsprechen. Von Grundstücksgrenzen und Wegen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- 2.8.4 Als Ergänzung oder Alternative kann das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser auch in einer Regenwassernutzungsanlage gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist der zuständigen Behörde (Landratsamt – Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Biotope

Verschiedene Biotope die nach § 32 NatSchG geschützt sind, befinden sich im Plangebiet oder werden durch dieses tangiert. Es handelt sich um folgende Biotope:

- Feuchstreifen südöstlich von Holzhausen (Nr. 179123150110)
- Feldhecken südöstlich von Holzhausen (Nr. 179123150111)
- Feldhecken und Feldgehölze in der Niederung bei Holzhausen (Nr. 179123150119)

Nach § 32 Abs. 2 NatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können.

4 HINWEISE

4.1 Hochwasser (HQ_{extrem})



Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ_{extrem} (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Stand 27.05.2020

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der QH_{extrem}. Mit der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die seit 5. Januar 2018 in Kraft ist, wurden im § 78b für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) weiterführende Anforderungen hinsichtlich der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen festgelegt. Nach § 78c ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ_{extrem}) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG). Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. In hochwassergefährdeten Gebieten ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden. Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusstsein planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf: <https://www.bmub.bund.de/publikation/hochwasserschutzfibel-objektschutz-und-bauliche-vorsorge/>.

4.2 Emissionsarme Energieversorgung

Es entspricht der energiepolitischen Haltung der Gemeinde March, dass Neubauten im Baugebiet an Heiz- oder Energieversorgungssysteme angeschlossen werden, die regenerative Energien oder die Kraft-Wärme-Koppelung nutzen.

4.3 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Tel. 0761/208-3570, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.4 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 (2) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.4.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötig-

ges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

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

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

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

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

4.4.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

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

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

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.5 **Landwirtschaftliche Emissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den an das Plangebiet umgrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Landwirtschaft betrieben wird und mit Emissionen in Form von Gülle, Pflanzenteilen, Staub oder lauten Maschinengeräuschen zu rechnen ist.

4.6 **Verkehrslandeplatz Freiburg**

Die Fläche befindet sich in 4.500 m Entfernung des Verkehrslandeplatzes Freiburg unterhalb der Anflugfläche der Landerichtung 160° bzw. unterhalb der Abflugfläche der Startrichtung 340°. Lärmemissionen durch an- und abfliegende Luftfahrzeuge sind zu erwarten, ein Durchdringen der Hindernisbegrenzungsflächen hingegen nicht.

4.7 **Oberflächennahe Rohstoffe**

Die Fläche liegt fast vollständig in einem in der Lagerstättenpotenzialkarte für die Kiesvorkommen der Region Südlicher Oberrhein ausgewiesenen Abschnitte mit nutzbaren Kiesmächtigkeiten zwischen 0 und 30 m, wobei die Mächtigkeiten von Südwesten nach Nordosten zunehmen. Bei Baumaßnahmen anfallendes Material aus diesen Bereichen sollte auf Verwendbarkeit als Baustoff geprüft und eingesetzt werden.

4.8 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.9 Fernmeldetechnische Versorgung (Telekom)

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens aber 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4.10 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde (Landratsamt – Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

4.11 Altlasten

Die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die K 4920 durchquert die Altablagerung "Neufeld March/Holzhausen (Obj. Nr.: 2323)". Die Altablagerung wurde vermutlich mit Erdaushub, Straßenaufbruch, Bauschutt und geringen Mengen an Hausmüll verfüllt. Aus Sicht der Altlastenbearbeitung ist diese Fläche in Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Grundwasser, Luft, mit einer geringen Altlastenrelevanz anzusehen. Im Rahmen der Erkundung der Altablagerung (Gaspfad) in March-Holzhausen, wurden keine Hinweise auf die Ablagerung leichtflüchtiger wassergefährdender Stoffe gefunden.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine weiteren altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider erwarten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt, Amt für Umweltschutz zu verständigen.

4.12 Stromversorgung (EnBW)

Die herzustellenden Stromanschlüsse werden mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelversorgung kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen werden.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der EnBW Regional AG beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der EnBW Regional AG zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen, so dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ erfolgen können.

Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie Kabelverteilerschränke und Beleuchtungsmasten dürfen in der erforderlichen Anzahl auch auf hierfür im B-Plan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, errichtet werden. Die Hausanschlusskabel, die im Zuge der Erschließungsarbeiten verlegt werden müssen, dürfen auch auf den unbebauten Grundstücken verlegt werden.

4.13 Hinweise zum Schutz von Anpflanzungen bei Baumassnahmen

Auf die Vorschriften im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau; 1989) wird hingewiesen.

4.14 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Anstehende Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind im Winter von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

4.15 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

Gemeinde March, den

Helmut Mursa
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 15 von 17

ANHANG

Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume 1. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Obstbäume

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, He- delfinger)
Pyrus pyraeaster Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geiß- hirtle)
Malus sylvestris Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskop)
Prunus domestica Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Haus- zwetschge)

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Viburnum opulus
Sambucus nigra

Faulbaum
Johannisbeere
Gemeiner Schneeball
Schwarzer Holunder

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen (unverbindliche Empfehlung)

Bäume und Solitärgehölze

Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Pinus sylvestris
Prunus spinosa
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Viburnum lantana
Amelanchier canadensis
Cornus - Arten
Buddleia davidii
Deutzia spec.
Forsythia
Kolkwitzia
Magnolia spec.
Malus "Hillierie"
Philadelphus spec.
Prunus laurocerasus
Spiraea spec.
Syringa vulgaris
Viburnum rhytidophyllum
Juniperus communis
Juniperus chinensis/sabina Nied.
Ribes spec.
Rosa spec.
Caragana arborescens
Prunus cerasifera „Nigra“
Prunus sargentii
Prunus serrulata „Kanzan“
Robinia pseudo. "Umbraculif."
Robinia pseudo. "Monophylla"

Feldahorn
Spitz- Ahorn
Hainbuche
Esche
Stieleiche
Mehlbeere
Eberesche
Elsbeere
Winterlinde
Gewöhnliche Kiefer
Schlehe
Heckenkirsche
Liguster
Wolliger Schneeball
Felsenbirne
Hartriegel
Sommerflieder
Deutzien
Forsythie
Kolkwitzien
Strauchmagnolien
Zierapfel
Pfeifenstrauch
Kirschlorbeer
Spiersträucher
Flieder
Immergr. Schneeball
Wacholder
Wacholderarten
Zierjohannisbeere
Strauchrosen
Erbsenstrauch
Zierkirsche
Zierkirsche
Zierkirsche
Kugelakazie
Robinie

Niedrige Gehölze

Hypericum calycinum
Hypericum patulum
Jasminum nudifloru
Lavandula angustifolia
Lonicera pileata
Mahonia aquifolium
Potentilla fruticosa

Johanniskraut
Johanniskraut
Winterjasmin
Lavendel
Böschungsmyrte
Mahonie
Fünffingerstrauch

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 17 von 17

Rosa rugosa
Rosa "Schneewittchen"
Rosa "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"
Spiraea albifolia/japonica
Vinca minor/major

Apfel- Rose
Strauchrose
Rose "Swany"
Schneebeere
Spierstrauch
Immergrün

Stauden und Gräser

Avena sempervirens
Centranthus ruber
Geranium- Arten
Hemerocallis- Arten
Iris- Arten
Aruncus dioicus
Penissetum spec.
Salvia nemorosa
Sedum telephium
Symphytum grandiflorum
Verbascum densiflorum
Rudbeckia- Sorten

Blaustrahlhafer
Spornblume
Storachschnabel
Taglilie
Schwertlilie
Geisbart
Feldborstengras
Salbei
Große Fetthenne
Beinwell
Gr. Königskerze
Sonnenhut

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Flächennutzungsplan	5
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	6
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	7
2	PLANUNGSINHALTE	8
2.1	Verkehrerschließung	8
2.1.1	Erschließung	8
2.1.2	Parkraum	9
2.1.3	Fuß- und Radwege	9
2.2	Städtebau	10
2.3	Grün- und Freiflächen	11
3	ÄNDERUNG DER PLANZEICHNUNG	12
4	ÄNDERUNGEN DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
4.1	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	12
4.3	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	12
4.4	Geh- und Fahrrechte	12
4.5	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	13
4.6	Emissionen / Lärm	13
5	ÄNDERUNGEN DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
5.1	Solaranlagen	13
5.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	13
6	HOCHWASSER (HQEXTREM)	14
7	UMWELTBERICHT	14
8	VER- UND ENTSORGUNG	15
9	KOSTEN	15
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde March hat im Jahre 2007 eine „Standortuntersuchung für ein neues Gewerbegebiet“ innerhalb der Gemeinde durchgeführt. Hintergrund für diese Untersuchung war der große Bedarf an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde. Zum damaligen Zeitpunkt waren im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch nur noch wenige Flächen für eine mögliche gewerbliche Entwicklung dargestellt. Die große geplante Baufläche mit etwa 16 ha „Gewerbepark Freiburg-March“ (M8) war von der Genehmigung ausgeschlossen worden, so dass eine Entwicklung dort nicht zulässig war. Ziel der damaligen Untersuchung war es, die gewerblichen Entwicklungsperspektiven der Gemeinde aufzuzeigen und eine Grundlage für die weitere planungsrechtliche Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde zu erarbeiten.

Das Ergebnis der Untersuchung war die klare Empfehlung den untersuchten Standort südlich von Holzhausen (Ho3) als zukünftiges großflächiges Gewerbegebiet zu entwickeln unter der Prämisse, dass an den bereits bestehenden Gewerbestandorten nur noch kleinere Arrondierungen oder Erweiterungen bereits ansässiger Unternehmen realisiert werden sollten. Infolgedessen hat die Gemeinde eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, sowie einen Bebauungsplan für das neue Gewerbegebiet aufgestellt, der am 10.04.2010 zur Satzung beschlossen und anschließend zur Rechtskraft gebracht wurde. Parallel zu diesen beiden Verfahren wurde vom Regierungspräsidium Freiburg die Planung der geplanten Tank- und Rastanlage an der Autobahn A5 vorangetrieben, zum damaligen Zeitpunkt wurde eine Untersuchung zu den verschiedenen möglichen Standorten entlang der Autobahn erarbeitet. Eine lange juristische Auseinandersetzung folgte, in der das Regierungspräsidium eine Veränderungssperre über weite Teile des zwischenzeitlich neu festgesetzten Gewerbegebiets „Neufeld“ legte, so dass eine Realisierung in der ursprünglich geplanten Fläche nicht möglich war.

Da der Gemeinde derzeit keine Flächen zur Verfügung stehen um ortsansässigen Betrieben durch Erweiterung oder Umsiedlung einen Zukunftsperspektive aufzuzeigen oder gar neue Betriebe anzusiedeln, ist ein Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde March nach wie dringend gegeben. Die Gemeinde hat daher die Machbarkeitsstudie zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete aus dem Jahr 2007 aktualisieren und kritisch überprüfen lassen.

Ach in der überarbeiteten Untersuchung unter Einbeziehung neuerer Aspekte (wie z.B. den erst jüngst vorliegenden Hochwassergefahrenkarten) wird der Gemeinde eindeutig empfohlen, den Standort für die zukünftige gewerbliche Entwicklung am Standort südlich von Holzhausen auszuweisen. Dabei ist der Standort Ho3 zu bevorzugen, da durch die abgerückte Lage die Entwicklungsmöglichkeiten von Holzhausen, sowohl bezüglich der Wohnbebauung als auch der vorhandenen Freizeitanlagen erhalten bleiben und die Zugänglichkeit zur freien Landschaft gesichert ist. Es wird zwar ein weiterer Siedlungskörper entstehen, an den verbleibenden anderen Standorten würde der Siedlungskörper jedoch ebenfalls spornartig in die freie Landschaft erweitert, so dass auch hier entsprechende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten wären. Darüber hinaus ist beim Standort Ho3 durch den Bebauungsplan „Neufeld“ bereits teilweise Planungsrecht vorhanden. Ob überhaupt und wann die geplante Tank- und Rastanlage realisiert wird, wäre bei dieser Planung nicht relevant, so dass eine Realisierbarkeit gegeben wäre und die Gemeinde die dringend benötigten Gewerbeflächen zeitnah entwickeln könnte.

Neuen Schwung in die Debatte um das Gewerbegebiet Neufeld hat nun eine Mitteilung des Regierungspräsidiums gebracht. Nachdem das Regierungspräsidium zwischenzeitlich mit der Planung der Tank- und Rastanlage vorangeschritten ist, bzw. diese weiter konkretisiert hat, und diese Planung nun vorsieht, dass sich die Anlage parallel zur Autobahn entwickeln soll, wurde der Gemeinde March mitgeteilt, dass nicht alle ursprünglich von der Veränderungssperre erfassten Bereiche für die Realisierung der Rastanlage benötigt werden und die Gemeinde daher bestimmte Bereiche im Rahmen einer Ausnahme von der Veränderungssperre in ihre kommunalen Planungsüberlegungen miteinbeziehen kann.

Da nun klar ist, bis wohin die Gemeinde das Gewerbegebiet entwickeln kann, soll im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Neufeld der Plan so überarbeitet werden, dass einerseits die vorgegebene Grenze der Tank- und Rastanlage eingehalten wird, andererseits aber auch von den eröffneten Möglichkeiten, den 40 m Abstandsstreifen zumindest teilweise zu nutzen, Gebrauch gemacht wird. Ebenso sollen im übrigen Teil des geplanten Gewerbegebiets alle Möglichkeiten zur Optimierung der Bauflächen bei Beibehaltung der qualitativen Ziele des umfangreichen Grünordnungskonzepts genutzt werden.

Da sich die anstehenden Planänderungen mehr oder weniger über das gesamte Plangebiet verteilen, und dies für die praktische Anwendung später handhabbar bleiben soll, hat sich die Gemeinde entschieden statt mit einer Vielzahl von aufzuklebenden Deckblättern zu arbeiten, die Planzeichnung im Rahmen dieser Änderung insgesamt neu zu fassen. Auch die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden aus Praktikabilitätsgründen als ganzer Text neu gefasst, wobei aber deutlich gekennzeichnet wird, welche Regelungen beibehalten werden und welche eine Änderungen erfahren haben.

Die Änderung mit Neufassung sieht nach wie vor die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie ein Netz von das Gewerbegebiet umgebenden und strukturierenden öffentlichen Grünflächen vor. Die Grünflächen dienen dem langfristigen Erhalt und der Sicherung bestehender wertvoller ökologischer Strukturen. Damit ist gleichzeitig eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebiets nach Nordwesten vorhanden. Die ursprünglich vorgesehene Erschließung des Gewerbegebiets nach Südwesten über eine Erschließungsstraße an die Landesstraße L 187 und nach Norden über den bestehenden Weg und einen neuen Anschluss an die Kreisstraße K 4920 bleibt im Grundsatz unverändert. Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, die Planungsziele im Rahmen der städtebaulichen Gesamtsituation planungsrechtlich zu sichern und damit auch Grundlagen für den Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen zu schaffen.

Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Sicherung einer städtebaulich und gestalterisch verträglichen Ansiedlung von Gewerbebetrieben
- Optimierung der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der neuen Abgrenzung des Plangebiets
- Sicherung der Erschließung der zu entwickelnden Flächen
- Gestaltung der Freiflächen zur harmonischen Einbindung des Gebiets gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen, der angrenzenden Bebauung sowie der Landschaft
- Erhalt der wertvollen ökologischen Strukturen

Um diese Ziele zu erreichen soll der rechtskräftige Bebauungsplan geändert und der zeichnerische Teil neu gefasst werden. Der Bereich der Änderung mit Neufassung umfasst insgesamt eine Fläche von 10,39 ha. Die Bebauungsplanänderung mit Neufassung wird im Regelverfahren durchgeführt, so dass eine zweistufige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst prinzipiell den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Neufeld“ abzüglich der durch die Tank- und Rastanlage belegte Fläche und einschließlich der im Plan dargestellten Erweiterungen. Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortsteils Holzhausen der Gemeinde March. Es befindet sich westlich der Autobahn A 5, etwa 200 m südlich der Siedlungsfläche des Ortsteils Holzhausen. Die gesamte Fläche südlich des Ortsteils Holzhausen wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die bestehenden landwirtschaftlichen Wege begrenzt, im Südwesten und Osten durch landwirtschaftliche Flächen wobei auf der Ostseite zukünftig die Tank- und Rastanlage angrenzen wird. Im Süden verläuft die Grenze des Plangebiets in ca. 42 m Entfernung, parallel zur Gemarkungsgrenze der Gemeinden March und Freiburg. Die landwirtschaftlichen Wege im Norden und Nordwesten werden in die Planungen einbezogen, um sie zu sichern und im Rahmen der Aufwertung der vorhanden ökologischen Strukturen aufzuwerten. Neben dieser kompakten Fläche werden die Trassen für die Erschließungsstraßen nach Norden und Westen ebenfalls in den Bebauungsplan integriert. Diese umfassen eine Verkehrsfläche mit straßenbegleitendem Geh- und Radweg. Ergänzt werden diese Erschließungsstraßen durch öffentliche Grünflächen, die den bestehenden Grünstrukturen (Graben im Norden, Biotop im Westen) entsprechen und durch die Planungen gesichert werden sollen.

Im Zuge der Änderung mit Neufassung des Bebauungsplans wird die Abgrenzung des Plangebiets dahingehend geändert, dass die Flächen die durch die geplante Tank- und Rastanlage an der A5 in Anspruch genommen werden sollen, von der Planung ausgenommen werden. Dadurch muss auch die Trasse der nördlichen Erschließungsstraße angepasst werden. Insgesamt verkleinert sich das Plangebiet damit deutlich. Der Geltungsbereich umfasst nun ca. 10,39 ha (statt bisher 13,57 ha).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Neufassung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans. Das Plangebiet liegt zwischen der Autobahn A 5 und der Landesstraße L 187 in einer leichten Senke, ist in sich jedoch weitgehend eben.



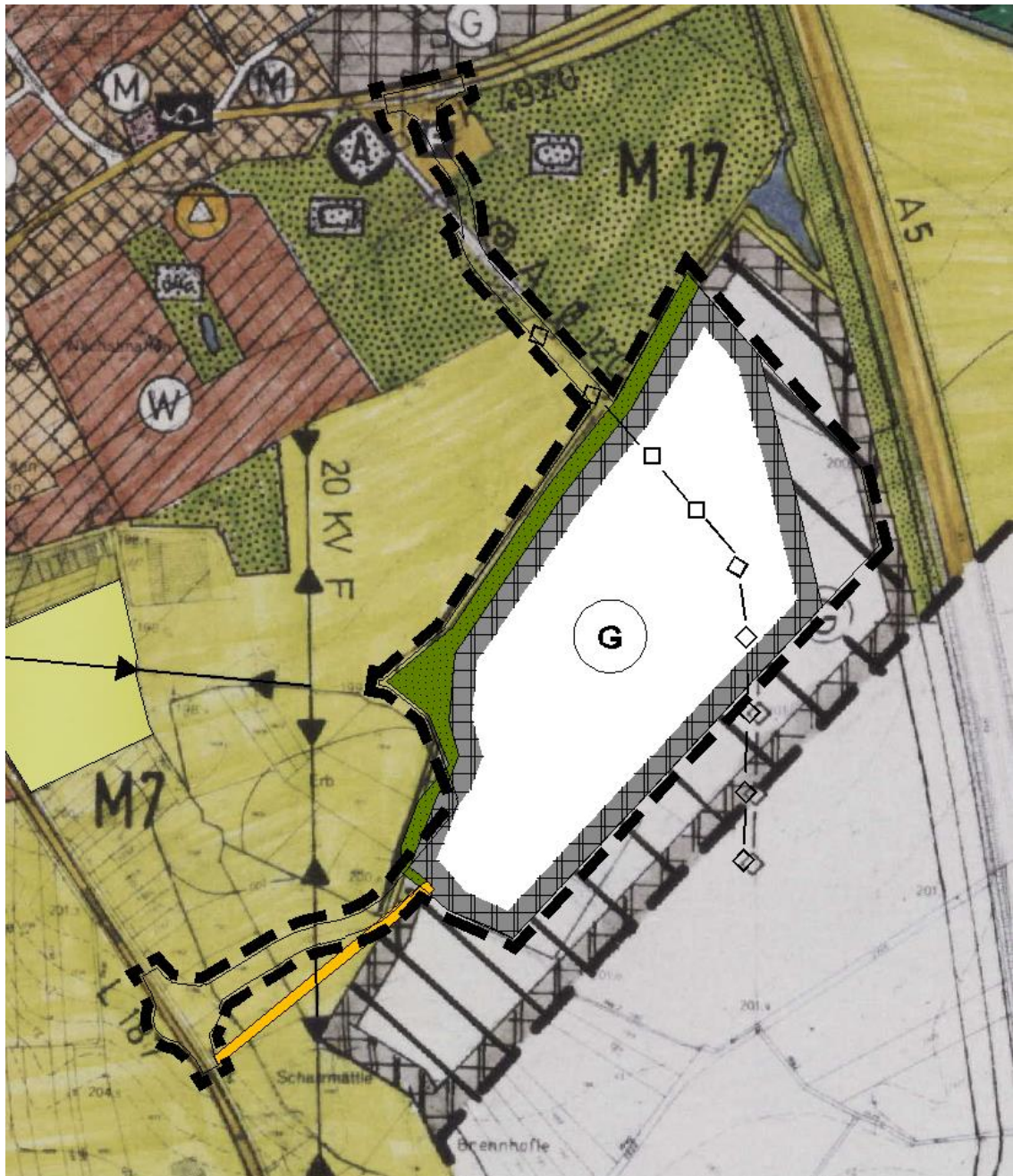
Kataster mit der Darstellung des neuen Plangebiets (schwarz) sowie der Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans (grau) (o.M., eigene Darstellung)

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch ist aufgrund des abgeschlossenen 1. Änderungsverfahrens der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufeld“ differenziert dargestellt. Der Hauptteil ist als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen, lediglich die bestehenden wertvollen ökologischen Flächen im Norden sind als Grünflächen dargestellt. Die für die Erschließung des Gewerbegebiets nach Westen notwendige Verkehrsstrasse ist ebenfalls im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dargestellt, auch wenn auf Grund der Flächenverfügbarkeit sowie verschiedener anderer Aspekte (beispielsweise die

vorhandenen Biotope) die Lage der Trasse im Rahmen des Bebauungsplans geringfügig verändert wurde.

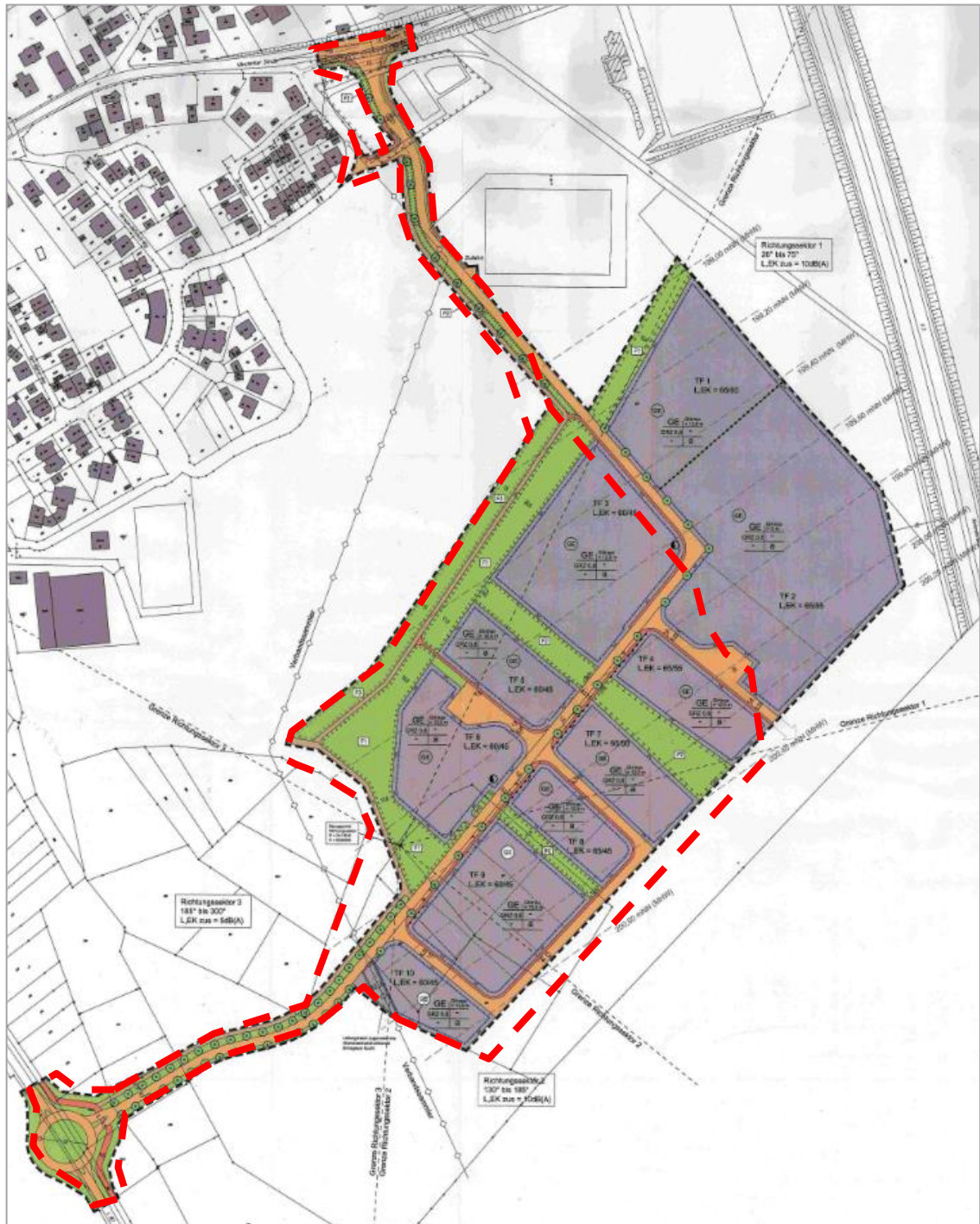
Die punktuelle 1. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch wurde am 07.08.2009 genehmigt und am 04.09.2009 bekannt gemacht, so dass die vorliegende Bebauungsplanänderung i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufeld“ wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 26.04.2010 rechtskräftig.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufeld“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des nun vorliegenden Bebauungsplans (rot umrandet) (ohne Maßstab)

Durch die nun vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“ wird der zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans neugefasst, der alte wird dementsprechend aufgehoben.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzei-

tige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

Verfahrensablauf

07.07.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
20.07.2020	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“ und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____ Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
____.____.____ Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____ Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen und billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“ und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____ Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____ Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____ Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung

2 Planungsinhalte

Die Planungsinhalte bleiben grundsätzlich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten. Im Folgenden werden die Ziele nochmals dargestellt und an die neue Planung angepasst.

2.1 Verkehrserschließung

2.1.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets folgt einer zweistufigen Hierarchie: Zum einen soll das Plangebiet hauptsächlich von Westen von der Landesstraße L 187 erschlossen werden. Um dies zu ermöglichen soll ein Kreisverkehr gebaut werden, von dem nach Osten eine Trasse ins Gewerbegebiet führt. Um die bestehenden ökologisch wertvollen Strukturen zu erhalten, ist die Trasse leicht nach Süden verschwenkt, so dass das Grabensystem im Westen nur an einer Stelle gequert wird und die nördlich angrenzenden Wiesen weitestgehend von der Bebauung freigehalten werden können. Im Gewerbegebiet wird die Trasse dann geradlinig weiter nach Osten geleitet. Die im Osten an-

grenzende, geplante Tank- und Rastanlage wird im Wesentlichen von der Autobahn erschlossen. Laut Regierungspräsidium ist aber für Mitarbeiter und Notfälle auch ein Anschluss von Westen vorgesehen.

Um eine zu starke Abhängigkeit von der vorgesehenen HAUPTERSCHLIEßUNG des Gewerbegebiets und eine zu starke Belastung zu vermeiden, soll der bereits bestehende landwirtschaftliche Weg nach Norden ebenfalls ausgebaut werden, so dass hier ein Anschluss an die Kreisstraße K 4920 geschaffen wird. Der Ausbau und die Gestaltung dieser Trasse wird jedoch auf die untergeordnete Bedeutung dieser zweiten Erschließung angepasst sein. Im Anschlussbereich der Kreisstraße wird die heutige Trasse um etwa 50 m nach Osten verlagert, um für die bereits bestehende Wohnbebauung die Belastungen durch den Verkehr zu minimieren. Der Anschluss in Richtung der Sportanlagen und die Kreisstraße war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen und liegt im Wesentlichen auf der gleichen Trasse. Lediglich im Bereich der Freihalteflächen für die Tank- und Rastanlage im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets muss die geplante Straße geringfügig nach Westen verschoben werden. Dies ist in der Planzeichnung gut anhand des bisherigen und des neuen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erkennen.

Die Neufassung des Bebauungsplans wird auch zum Anlass genommen, die innere Erschließung des Gewerbegebiets zu überprüfen und zu optimieren. Ursprünglich war vorgesehen, von der Landesstraße kommend eher kleinere Gewerbegrundstücke vorzusehen, während in Richtung Autobahn Gewerbebetriebe mit einem größeren Flächenbedarf ansiedeln sollten. Dass diese östlich gelegenen großen Gewerbeflächen nun durch die Inanspruchnahme der Rastanlage wegfallen, wirkt sich nun dahingehend aus, dass der die Gewerbegrundstücke im südlichen Bereich nicht mehr ganz so kleinteilig ausfallen sollen. Für die innere Erschließung bedeutet dies, dass auf die ursprünglich vorgesehenen zwei Stichstraßen mit Wendehammer verzichtet werden kann, was gleichzeitig auch ökonomische Vorteile hat.

Die südlich an die HAUPTERSCHLIEßUNG angehängte Erschließungsschleife, bleibt zwar prinzipiell bestehen, wird aber nicht mehr ganz so weit nach Süden gezogen. Im früheren Bebauungsplan war zumindest noch die Option vorgesehen einen Erweiterung nach Süden in Richtung der Gemarkungsgrenze nach Freiburg offen zu halten. Daher wurden damals sowohl die Schleifenstraße als auch einer der Strichstraßen bis an den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herangeführt. Diese Option wird aus heutiger Sicht nicht weiterverfolgt, weshalb die Straßen entsprechend gekürzt und auf der gesamten Südseite des Bebauungsplans nun ein breiter Grünstreifen zur Eingrünung des Gewerbegebiets vorgesehen ist.

2.1.2 Parkraum

Parallel zu dieser Erschließung wird auch die Parkraumsituation differenziert gestaltet. Entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSstraße wird südlich ein Parkstreifen von 2,5 m Breite angelegt, der nur durch vereinzelte Baumstandorte und die untergeordneten Erschließungsstraßen unterbrochen wird. Zufahrtsverbote sichern, dass die südlich gelegenen Grundstücke über die untergeordneten Erschließungsstraßen erschlossen werden und so ausreichend Parkraum zur Verfügung steht. Die untergeordneten Verkehrswege werden nicht durch Parkflächen begleitet. Für die einzelnen Gewerbebetriebe sind auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend private Stellplätze herzustellen.

2.1.3 Fuß- und Radwege

Die Erschließung des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr erfolgt primär über den bereits bestehenden Rad- und Fußweg im Norden, der in den Geltungsbereich einbezogen wurde und im Zuge der Realisierung des Gewerbegebiets aufgewertet werden soll. Die bereits bestehende Trasse verbindet von Norden aus Holzhausen kommend, die bestehenden Bereiche entlang des Sportplatzes, nördlich des Plangebiets nach

Westen mit den weiterführenden Rad- und Fußwegen entlang der Landesstraße. Ergänzt wird diese Hauptachse innerhalb des Gewerbegebiets durch Fußwege geringerer Breite entlang der Verkehrsstrassen und in geringerem Umfang auch entlang der bestehenden Grünstrukturen (vorwiegend Wirtschaftswege zur Erhaltung der Grünstrukturen). Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs wird zusätzlich zur Minderung der Trennwirkung der Straße und zur Gewährleistung einer sicheren Überquerung eine sog. Querungshilfe vom Verkehrsplaner vorgesehen.

2.2 Städtebau

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufeld“ wollte die Gemeinde March neue Gewerbegebietsflächen unterschiedlicher Größe erschließen. Der Gemeinde lagen damals bereits Anfragen bezüglich Grundstücke unterschiedlicher Größe von bis zu 1,5 ha vor, diese sollten ebenso ermöglicht werden, wie verschiedene kleinere Flächen. An diesem Ziel hält die Gemeinde prinzipiell weiterhin fest. Basierend auf dem Erschließungssystem sollen weiterhin die größeren Flächen im Norden des Plangebiets, die kleineren Flächen hingegen eher im Süden untergebracht werden. Dennoch hat die Überarbeitung natürlich Auswirkungen auf die Flächenzuschnitte der geplanten Gewerbeflächen. Die Unterschiede zwischen den beiden Planentwürfen kann am Besten im Vergleich der beiden Planzeichnungen deutlich gemacht werden.



Bebauungsplan Gewerbegebiet Neufeld 2010



Bebauungsplan Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld 2020

2.3 Grün- und Freiflächen

Als wesentliche Gestaltelemente der inneren Gliederung dienen die bestehenden ökologischen und teilweise wertvollen Grabensysteme, die im Rahmen der Bebauungsplanung erhalten und aufgewertet werden sollen. Sie sind großteils als öffentliche Grünflächen dargestellt und gliedern das Plangebiet vorwiegend in Nord-Süd-Richtung. Die Hauptachse liegt dabei entlang des größten Grünzugs in der Mitte des Plangebiets, der im südlichen Bereich zum Teil bereits als Biotop nach § 32a BNatSchG geschützt ist. Die besondere Bedeutung dieses Grünzugs wurde im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts von Landschaftsplanern und Biologen bestätigt. Auch die im Nordwesten des Plangebiets liegenden Grünstrukturen sowie die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets sind von Bedeutung und sollen erhalten und so weit wie möglich aufgewertet werden. Die Umweltbelange werden im Umweltbericht untersucht, die Eingriffe bilanziert und im Rahmen eines Grünordnungsplans werden die Maßnahmen zum Schutz und zur Aufwertung der ökologischen Strukturen dargestellt und entsprechende Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet und begründet. Auch die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen werden mit dem Landratsamt abgestimmt und werden im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht wird durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. Ralf Wermuth aus Eschbach erarbeitet und ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

3 Änderung der Planzeichnung

Wie bereits oben dargestellt wird die Planzeichnung im Rahmen dieser Änderung insgesamt neu gefasst. Der Standort des Plangebiets bleibt zwar prinzipiell erhalten, jedoch muss der im nordöstlichen Bereich durch die Tank- und Rastanlage überplante Teil aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, d.h. das Plangebiet wird hier deutlich kleiner und es fallen vor allem geplante Gewerbeflächen heraus. Dies kann auch nicht an anderer Stelle kompensiert werden. Zwar wird der Geltungsbereich auf der Westseite und der Südostseite geringfügig erweitert, dies aber vor allem um die umlaufende Eingrünung des Gewerbegebiets zu komplettieren und die vorhandenen Grünbereiche als öffentliche Grünflächen zu schützen. Lediglich im westlichen Bereich wird zu einem kleinen Teil eine Gewerbefläche neu einbezogen. Die für die Gemeinde zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen verringern sich durch die Planänderung von 8,7 ha auf 5,7 ha. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betrug bisher 13,6 ha und verringert sich nun auf 10,4 ha

4 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt vollständig erhalten. Im Zuge der Verkleinerung des Plangebiets entfällt die Teilfläche, die der Autobahn am nächsten Lagen, aber gerade für diese Teilflächen hatte man ursprünglich auch eine höhere Bebauung zugelassen (ehemals mit T2 bezeichnete Fläche). Diese Ausnahme entfällt nun, so dass für alle Baugebiete unverändert einheitliche Vorgaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gelten, nämlich eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m.

4.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu den Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen waren ursprünglich so gefasst, dass all diese Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig waren. Die Festsetzungen werden nun differenziert, so dass hochbaulich nicht in Erscheinung tretende bauliche Anlagen, wie Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, so lange sie mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückbleiben. Diese Änderung soll die Ausnutzbarkeit der Grundstücke verbessern, sowie die Anordnung der verschiedenen Anlagen optimieren. Da nun hochbaulich nicht in Erscheinung tretende bauliche Anlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig sind, sind v.a. im Bereich der Grundstücke im Nahbereich der Tank- und Rastanlage verbesserte Anordnungen möglich.

Auch Fahrradstellplätze, überdachte und nicht überdachte gleichermaßen, sind nun im gesamten Baugebiet zulässig, so möchte die Gemeinde ihren Standpunkt zur Förderung des Radverkehrs verdeutlichen.

4.3 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Innerhalb der im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dargestellt werden. Wo diese liegen und welchen Umfang diese Flächen benötigen, wird derzeit noch untersucht und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit den Behörden abgestimmt und zur Offenlage ergänzt.

4.4 Ergänzung des Leitungsrechts

Der Verbandsammler der im Westen des Plangebiets verläuft tangierte bisher nur einen kleinen Teil des Gewerbegebiets der südlich der geplanten HAUPTerschließung des Gewerbegebiets liegt. Durch die geringfügige Anpassung des Plangebiets im Westen wurde nun auch eine Fläche nördlich der geplanten HAUPTerschließung aufgenommen.

Dadurch war es notwendig das leitungsrecht für den Verbandssammler nun auch auf diese Fläche auszudehnen. Der Verbandssammler wird durch entsprechende in der Planzeichnung eingetragene Leitungsrechte gesichert. Zusätzlich wurde nun auch eine textliche Festsetzung aufgenommen, um innerhalb eines Schutzstreifens entlang der Leitung eine Bebauung und Bepflanzung der Fläche zu vermeiden, so dass die Leitung jederzeit zugänglich ist.

4.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Rahmen der Erarbeitung eines Grünordnungskonzeptes wird für die öffentlichen Grünflächen eine Planung erarbeitet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Das Ziel ist es, zum einen das Plangebiet angemessen einzugrünen, zum anderen sollen die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen hier umgesetzt werden. Hierfür sollen die vorhandenen Grünflächen aufgewertet, die Gräben umgestaltet und die hochwertigen Strukturen geschützt werden. Die hierfür notwendigen textlichen Änderungen, die genauer differenzieren welche Maßnahmen auf welchen Grünflächen durchzuführen sind, werden bis zur Offenlage erarbeitet und dann entsprechen ergänzt.

4.6 Emissionen / Lärm

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die basierend auf den vorhandenen Daten eine entsprechende Lärmkontingentierung vorsah. So wurde das Bebauungsplangebiet in sinnvolle Teilflächen aufgeteilt (TF 1 bis TF 10) und jeder Teilfläche ein entsprechendes Lärmkontingent zugewiesen, ergänzt durch sog. Zusatzkontingente, d.h. die Möglichkeit definierte höhere Emissionen so abstrahlen, dass sie von der schutzwürdigen Bebauung abgewandt ist .

Im Zuge der nun vorliegenden Überplanung wird die schalltechnische Untersuchung überarbeitet und unter Berücksichtigung aller neuen Faktoren, wie beispielsweise der Tank- und Rastanlage, neu berechnet. An den Grundzügen soll weiterhin festgehalten werden, auch wenn die einzelnen Kontingente, die Überschreitungsmöglichkeiten durch die gerichtete Abstrahlung und die Lage des Bezugspunktes überarbeitet und angepasst werden.

Die Ergebnisse dieser überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung werden zur Offenlage in die textlichen Unterlagen sowie die Planzeichnung eingearbeitet.

5 ÄNDERUNGEN DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Solaranlagen

Solaranlagen waren bisher schon auf allen Dächern zulässig, hinzu kommt nun, dass sie aus blendfreiem Material herzustellen sind, so dass Konflikte in der Nachbarschaft und Beeinträchtigungen der Natur und Umwelt vermeiden werden.

5.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbids. Um die derzeit in Mode gekommenen sog. Schottergärten oder Steingärten zu verhindern, die weder einem typischen Ortsbild entsprechen noch einen ökologischen Beitrag oder einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, wurde zusätzlich präzisiert, dass mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen nicht zulässig sind.

6 HOCHWASSER (HQ_{EXTREM})

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Neufeld in den Jahren 2009 und 2010 war das Thema Hochwasserschutz noch nicht in den Blick der Öffentlichkeit gerückt und wurde dementsprechend bei der damaligen Planung nicht berücksichtigt. Inzwischen liegen jedoch großräumig sog. Hochwassergefahrenkarten vor, so dass diese bei Änderungen von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegt ein Teil des Plangebiets im HQ_{extrem}. Es handelt sich entsprechend um ein Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nach § 78b (1) Ziff. 1 WHG bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) des BauGB zu berücksichtigen.

Soweit in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b (1) WHG Gebäude neu errichtet werden, sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden bei Realisierung des Risikos HQ_{extrem} wahrscheinlich, sofern keine Schutzvorkehrungen vorgenommen werden. Gem. § 78b (1) Nr. 2 WHG dürfen bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete, nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden - soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Ein Hinweis auf die entsprechenden Vorgaben des WHG wurde im Rahmen der vorliegenden Planung in die Bebauungsvorschriften unter der Ziffer 4.1 aufgenommen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Bezüglich der dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, ist insbesondere die Wasserspiegellage zu berücksichtigen. Diese liegt im Plangebiet für das HQ_{extrem} Ereignis etwa bei 199,9 müNNH so dass mit Überflutungstiefen von 0,1 bis 0,2 m im Extremfall zu rechnen ist.

Zudem ist in hochwassergefährdeten Gebieten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist unter folgendem Link zu finden:

<https://www.bmub.bund.de/publikation/hochwasserschutzfibel-objektschutz-und-bauliche-vorsorge/>

7 UMWELTBERICHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem

Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. Ralf Wermuth ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert werden, Stellung zu nehmen. Daraus resultierend wird der vollständige Umweltbericht mit integrierem Grünordnungsplan erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen, werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Teil II der Begründung beigelegt wird.

Im Umweltbericht wird die Planung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben und die möglichen Eingriffe entsprechend bewertet. Vor allen durch die Inanspruchnahme bisheriger Wiesenflächen wird ein Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden generiert. Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwischen den Beteiligten abgestimmt.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Themen der Ver- und Entsorgung wurden schon im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufeld“ erarbeitet. Hierfür wurden verschiedene Gutachten erstellt, deren Inhalte weiterhin gültig sind und deren Konsequenzen weiterhin Bestand haben, wie beispielsweise der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser.

9 KOSTEN

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Planung aus dem Jahr 2014 betrugen:

Straßenbau	1.699.700 €
Schmutzwasserkanal	482.000 €
Regenwasserkanal	505.900 €
Wasserleitung	504.000 €

Die Zahlen werden bis zur Offenlage aktualisiert und der neuen Planung entsprechend angepasst.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs		bisher	neu
		13,57 ha	10,39 ha
Bauflächen		8,67 ha	5,66 ha
	Gewerbegebiet	8,67 ha	5,66 ha
Öffentliche Grünflächen		2,79 ha	2,87 ha
	Grünstrukturen entlang Gra-bensystem	2,30 ha	2,36 ha
	Verkehrsgrün	0,49 ha	0,51 ha
Verkehrsflächen		2,11 ha	1,77 ha
	Straßenverkehrsfläche	1,46 ha	1,16 ha
	Fußweg	0,30 ha	0,25 ha
	Parken	0,06 ha	0,07 ha
	übergeordneter Radweg	0,29 ha	0,30 ha

Gemeinde March, den

fsp.stadtplanung

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

Helmut Mursa
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

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

March, den

March, den

Helmut Mursa
Bürgermeister

Helmut Mursa
Bürgermeister