

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 19.07.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ziele und Zwecke der Planung

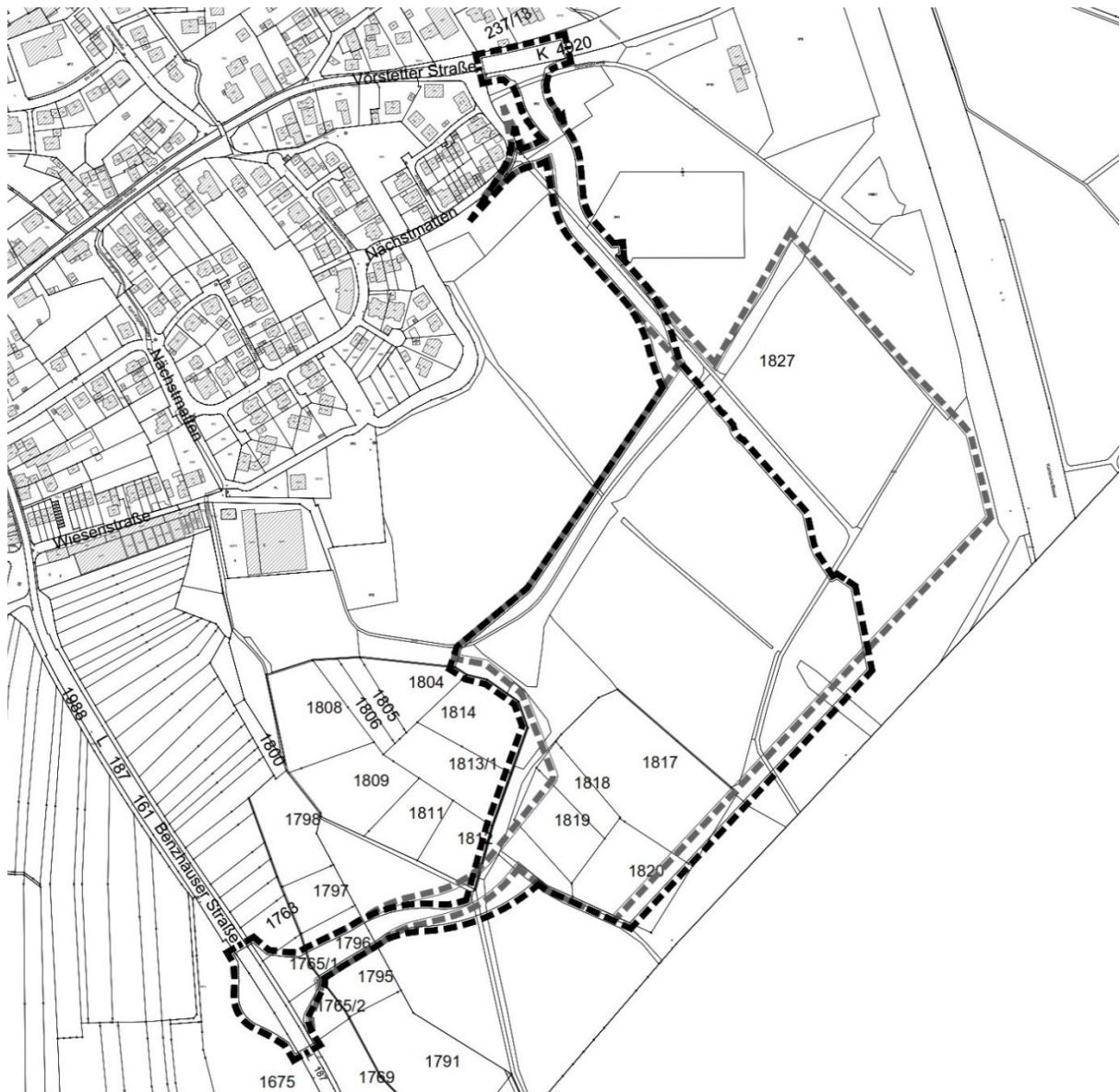
Der Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet Neufeld“ wurde am 31.03.2010 zur Satzung beschlossen. Die Realisierung der Planung konnte jedoch aufgrund der gerichtlichen Auseinandersetzung der Gemeinde bezüglich der geplanten Tank- und Rastanlage nicht umgesetzt werden. Nachdem die Pläne für die Tank- und Rastanlage nun konkretisiert wurden, möchte die Gemeinde den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufeld“ ändern, so dass das Gewerbegebiet realisiert werden kann.

In der Gemeinde March stehen schon seit geraumer Zeit keine geeigneten Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Die Nachfrage indes ist konstant hoch, v.a. ortsansässige kleinere Unternehmen suchen Flächen, auf denen sie einen neuen Standort realisieren können. Im Rahmen einer Gewerbeflächenstudie aus dem Jahr 2007 sowie deren Aktualisierung im Jahr 2019 wurde die mögliche Entwicklung in der Gemeinde untersucht, die verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten entsprechend dargestellt und eine Empfehlung zugunsten des Gewerbestandortes im Süden des Ortsteils Holzhausen formuliert. Folgerichtig soll nun der Bebauungsplan geändert werden, so dass eine Entwicklung möglich wird.

Lage des Plangebiets

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 und ist ca. 10,47 ha groß.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 19.07.2021. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht vom

09. August bis einschließlich 20. September

beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde in March, Am Felsenkeller 2-4, 79232 March, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden. Der Einlass erfolgt über das Bürgerbüro im Erdgeschoss. Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie möchten wir Sie um Beachtung der Verordnung der Landesregierung über infektionsschützende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Virus SARS-Cov-2 (Corona-Verordnung – CoronaVO) bitten. Wir bitten Sie die hierfür ausgehängten Hinweise bezüglich der Einhaltung der Hygienemaßnahmen zu beachten.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde March unter www.march.de/Oeffentliche-Bekanntmachungen eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Lärm-Emissionskontingentierung vom Büro für Schallschutz Dr. Jans vom 23.03.2021 und die Aktennotiz zur Abschätzung und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet vom Büro für Schallschutz Dr. Jans vom 23.03.2021

In der Stellungnahme werden die Auswirkungen des Verkehrslärms der umgebenden Trassen auf das Plangebiet, sowie die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die nahegelegenen schutzwürdigen Bebauungen dargestellt.

- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Grünordnungsplan und Pläne für externe Maßnahmen des Büros für Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth aus Eschbach (Stand 19.07.2021) mit den folgenden Anlagen:
 - Anlage 1: Bestands- und Bewertungsplan (Stand 19.07.2021)
 - Anlage 2: Grünordnungsplan (Stand 19.07.2021)
 - Anlage 3: Externer Maßnahmenplan E1 – E5 (Stand 19.07.2021)
 - Anlage 4: Externer Maßnahmenplan E6 (Stand 19.07.2021)
 - Anlage 5: Externer Maßnahmenplan E7 (Stand 19.07.2021)
 - Anlage 6: Externer Maßnahmenplan E8 (Stand 19.07.2021)
 - Anlage 7: Externer Maßnahmenplan E9 (Stand 19.07.2021)
 - Anlage 8: Externer Maßnahmenplan E10 (Stand 19.07.2021)
 - Anlage 9: Externer Maßnahmenplan E11 (Stand 19.07.2021)
 - Anlage 10: Gemeinde March – Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neufeld“ Artenschutzgutachten Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle (Stand 17.05.2021)

In dem Umweltbericht werden die folgenden Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange beschrieben:

Arten und Biotope

Informationen über die bestehenden Biotoptypen und § 30 BNatSchG-Biotope mit überwiegend mittlerer ökologischer Wertigkeit sowie über artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Artengruppen Amphibien (Fadenmolch, Grasfrosch), Insekten (Tagfalter, Libellen, Heuschrecken), Reptilien (Zauneidechse, Waldeidechse, Blindschleiche, Ringelnatter), Säugetiere (Haselmaus, Fledermäuse), Vögel (Bluthänfling, Feldsperling, Goldammer, Schwarzkehlchen, Neuntöter, Star, Buntspecht) und Weichtiere (Muscheln). Darstellung notwendiger Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogener externer Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Aussagen zum Eingriff in Ökopunkten. Angaben über Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets.

Boden

Informationen über die im Plangebiet vorherrschenden Bodentypen sowie Bewertung der Bodenfunktionen. Angaben über Eingriffe in Ökopunkten und Kompensationsbedarf.

Fläche

Aussagen zur Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan und Bewertung des Plangebiets für die landwirtschaftliche Nutzung.

Klima/Luft

Angaben zu den lokalen Klimaverhältnissen unter Berücksichtigung der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“. Darstellung, dass mögliche mittlere mikroklimatische Beeinträchtigungen durch zusätzliche Flächenversiegelung sowie durch die mit der Planung einhergehende Veränderung der Wärmeabstrahlung bzw. des Kaltluft- und Frischluftabflusses eintreten können.

Wasser

Informationen über die Bedeutung des Plangebiets für das Grundwasser. Darstellung der Wasser- und Quellenschutzgebiete, die das Plangebiet überlagern. Angaben darüber, dass die Oberflächengewässer (Gräben) weitestgehend erhalten bleiben.

Landschaftsbild und Erholung

Bewertung des Plangebiets im Hinblick auf die landschaftsbezogene Erholung. Informationen über die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild. Darstellung der Auswirkungen für die landschaftsgebundene Naherholung während der temporären Bauphase. Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation negativer Auswirkungen.

Mensch/Wohnen

Informationen zu bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet durch landwirtschaftliche Emissionen. Definition des anlagebedingten Konfliktpotenzials durch Lärm- und Lichteinwirkungen. Darstellung des geringen Konfliktpotenzials durch immissionsbedingte Belastungen während der Bauphase.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Aussagen darüber, dass keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt sind.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende Inhalte vermittelt:

Informationen zu den im Plangebiet vorkommenden Arten. Darstellung von plangebietsinternen und -externen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

Behörden und Träger öffentlicher Belange

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 420 vom 09.09.2020: Die Ausarbeitung des endgültigen Umweltberichts mit Artenschutz, Bilanzierung und Ausgleichskonzept inklusive der Sicherung der Maßnahmen fehlt noch. Vor allem der Artenschutz bedarf umfangreicher Erhebungen und der Berücksichtigung.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 430/440 vom 09.09.2020: Die Anpassung und Abstimmung des Entwässerungskonzepts ist notwendig, Gewässerrandstreifen sind zu sichern und die Lage im HQ_{extrem} zu berücksichtigen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 450 vom 09.09.2020: Die schalltechnische Untersuchung ist an den aktuellen Stand der Planung anzupassen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 580 vom 09.09.2020: Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.
- Regierungspräsidium Freiburg vom 10.09.2020: Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse sowie des hoch anstehenden Grundwassers.
- Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. vom 12.08.2020: Weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen mit neg. Auswirkungen auf die Landwirtschaft, das Klima und das Landschaftsbild, auch in Verbindung mit der Entwicklung in der gesamten Region sowie der geplanten Tank- und Rastanlage
- Stadt Freiburg i.Br. vom 28.09.2020: Anregung zur verbindlichen Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen sowie einem Hinweis zu den wasserführenden Gräben
- Gemeinde Vörstetten vom 13.08.2020: Berücksichtigung umliegender Ortsteile im Lärmgutachten

Bürger:

- Der Standort ist kritisch durch die abgerückte Lage, die Erweiterungsmöglichkeiten auf Freiburger Gemarkung, die Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger Flächen. (Bürger 1-8, 11, 13, 14, 15, 16)
- Die geschützten Offenlandbiotope sowie die wertvollen ökologischen Strukturen sind zu berücksichtigen (Bürger 9, 10, 12)
- Die Verkehrserschließung mit 2 Anschlüssen ist zwar geplant, wird aber voraussichtlich nicht realisiert mit verschiedenen Vor- und Nachteilen für die Bevölkerung und die Natur und Umwelt (Bürger 1-8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16)
- Die Verkehrserschließung nach Norden führt zu unzumutbaren Belastungen der angrenzenden Bewohner (Bürger 12, 17)
- Es besteht kein Bedarf für ein neues Gewerbegebiet (Bürger 1-8, 12, 13, 14, 15, 16)
- Wertvolle Naherholungs- und Sportmöglichkeiten gehen verloren (Bürger 12)

- Die Bäche müssen berücksichtigt werden mit ausreichend Grünflächen, sowie einem Gewässerrandstreifen, die Querung der Bäche ist zu optimieren und die tatsächliche Bedeutung der Gräben ist zu berücksichtigen (Bürger 9)
- Durch die gewerbliche Nutzung wird die Grundwassersituation verändert, nachteilig für die Anwohner in Holhausen, sowie für die Natur (Bürger 12)
- Das Plangebiet ist rundum einzugrünen (Bürger 9)

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Verwaltung der Gemeinde in March, Am Felsenkeller 2-4, 79232 March 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, 30.07.2021

Helmut Mursa, Bürgermeister