Gemeinde
March

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Schalltechnische Untersuchung

Stand: 19.07.2021
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

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

Gemeinde March
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 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) artenschutzrechtlicher Beitrag vom __.__.____

c) Gutachterliche Stellungnahme zur Lärm-Emissionskontingentierung vom Büro für Schallschutz Dr. Jans vom 23.03.2021

d) Aktennotiz zur Abschätzung und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet vom Büro für Schallschutz Dr. Jans vom 23.03.2021

e) Karte Entwässerung im Plangebiet von Unger-Ingenieure 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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Hinweis: Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden geändert und an die neue Abgrenzung und Zonierung des Plangebiets angepasst. In rot markiert sind die geänderten Textteile.

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

<u>Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)</u>

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) und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste im Anhang)
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen
- Tankstellen ~~in Verbindung mit Tankhöfen und/oder Rastanlagen~~
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im GE1 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.

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 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 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 Im Gewerbegebiet GE2 ist die Errichtung von baulichen Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von 20 m zulässig, auf einer Fläche von max. 10% der zulässigen Grundfläche.

1.2.6 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)

1.2.7 Für die Festsetzung der Lage und Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen +/- 15 cm ist zulässig.

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 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Die mit der Zweckbestimmung „Abwasserbeseitigung“ belegten öffentlichen Grünflächen dienen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und dem Anlegen einer artenreichen Wiese oder Mulde.

1.7.2 In den öffentlichen Grünflächen sind Anlagen zur Behandlung von Niederschlagswasser sowie zur Rückhaltung zulässig mit einer Größe von insgesamt maximal 100 m². Bauliche Anlagen, die der Regulierung des Wasserflusses in den Grabensystemen dienen sind zulässig.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

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.

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

1.9.1 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.

1.9.2 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.

1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte 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.

1.9.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV- anteilarmer Außenbeleuchtung (Wellenlängen ab 540 nm) zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Lampen). Es sind nur nach unten oder an die Fassade abstrahlende Leuchtmittel mit einem geschlossenen Gehäuse zu verwenden (kein Streulicht). Eine Beleuchtung der Fläche zwischen der Bebauung und der angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind betriebsbedingt notwendige Beleuchtungen beispielsweise für die Beleuchtung der Notausgänge.

Hinweis: Eine direkte Beleuchtung der Gehölzriegel (vorhandene und neu angelegte), der Wasserflächen und der Transferhabitate der Fledermäuse ist zu vermeiden. Eine auf eine angepasste Zeitdauer begrenzte Nutzung (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder) wird empfohlen.

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

Erhaltungs- und Pflegegebot für die im Plan mit einer flächenhaften Pflanzbindung gekennzeichneten bestehenden Gräben mit Ufervegetation

a) Erhalt und Pflege der bestehenden Feldhecken und Feldgehölze mit Entwässerungsgräben entlang der nördlichen Gebietsgrenze als wichtiger Lebensraum für wertgebende Vogelarten, Amphibien, Libellen und sonstige wassergebundene Tierarten sowie als Transferhabitat für Fledermäuse.

- *Schaffung besonnter Bereiche entlang der Gräben durch Auslichtung bestehender Gehölze zur Förderung lichtbedürftiger, gewässergebundener Tierarten. Die Gehölze werden in einem zeitlichen Abstand von ca. 25 – 30 m, in wechselseitigen Abschnitten von 20 – 30 m, auf den Stock gesetzt.*
- *Förderung und Entwicklung von Blutweiderichbeständen für den Großen Feuerfalter durch auf-den-Stock-setzen von Gehölzen im Bereich eines stehenden Gewässers.*

b) Erhalt und Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechsen

- *An der Außenseite der aufgelichteten Fläche werden Kleinstrukturen (Gehölzbündel, Totholz) als Rückzugshabitate für die Zauneidechsen (ca. 500 m²) eingebracht. Diese werden dauerhaft und im Abstand von mindestens 2 m freigehalten.*
- *Entwicklung von linienhaften Altgrasbeständen in südexponierten, besonnten Bereichen. Anreicherung der Flächen mit Kleinstrukturen und alternierende Pflege der Altgrasbeständen.*

c) Aufwertung des Eichmattenbächle-Abschlagsgrabens als Lebensraum für Großmuscheln (Bachmuschel) und ihre Wirtsfische und Erhaltung eines durchgängigen Mindestwasser-Niedrigwassers.

- *Installierung eines Steuerungsbauwerks am Zulauf von Eichmattenbächle zum Eichmattenbächle-Abschlagsgraben. Eintiefung des Grabens (Niedrigwasserbett) und/oder Bau entsprechender Buhnen oder Querriegel.*

Hinweis: Innerhalb der Ausgleichsflächen wurden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) bereits im Jahr 2011 an geeigneten Bäumen für Fledermäuse 8 Fledermaushöhlen und 7 Spaltenflachkästen aufgehängt. Weiterhin wurden 15 Nisthilfen für Vögel installiert. Die Kunstquartiere sind jährlich zu kontrollieren, bei Bedarf zu reinigen und bei Ausfall zu ersetzen. Bei Verlust eines Höhlenbaums im Rahmen der vorliegenden Planung sind im zeitlichen Vorlauf 3 Kunstquartiere zusätzlich zu installieren.

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

Neugestaltung, Pflege und Optimierung des bestehenden Grabens 3 (lt. Anlage 4) auf einer Länge von ca. 120 m für die Helmazurjungfer.

- *Wertgebende vorhandene Bereiche (Gehölz, artenreiche Wiesenabschnitte) werden erhalten.*
- *Der Graben sowie die dazugehörigen Randstreifen sind zu pflegen. Der Graben wird alle 4 – 6 Jahre abschnittsweise (ein Drittel gleichzeitig) mit einem Bagger geräumt, d.h. der Schlamm wird entfernt. Die Räumung ist mit einem Bagger (Grabenlöffel) durchzuführen (kein Einsatz von Grabenfräsen).*
- *Die Gewässervegetation ist alle 2 – 3 Jahre abschnittsweise zu entkrauten. Vor dem Vorfluter sind Stopfen anzulegen, das sind kleine ungeräumte Abschnitte, die als Filter eine Verdriften der Libellenlarven verhindern sollen.*
- *Das Mähgut ist einige Tage neben dem Graben zu belassen.*
- *Die südliche Böschungsseite ist einmal jährlich im Frühsommer (Anfang Mai) zu mähen. Dabei ist ein Drittel zu belassen. Die Nordseite wird alle 1 – 3 Jahre gemäht.*
- *Die Randstreifen sind extensiv zu pflegen und werden dementsprechend maximal zweimal jährlich alternierend gemäht.*

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

Neuanlage Kleingewässer und Graben (siehe auch Anlage 4, Maßnahmen V2a, V6 und A6): Neuanlage und Pflege von Gräben mit stehenden Kleingewässern für Grasfrosch und Fadenmolch auf einer Länge von mindestens 300 lfm. Pflege der neu angelegten und bestehenden angrenzenden Grabenabschnitte.

- *Außerhalb von Grabenbereichen sind einseitig oder beidseitig an Gewerbeflächen angrenzend Kleingewässer durch Einstau zu entwickeln und zu pflegen.*

1.9.8 Auf der in der Planzeichnung mit F4 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlage Gehölzgruppe mit Saumvegetation und Magerwiese, Schaffung von Grünlandstrukturen

- *Entwicklung eines Feldgehölzes durch Pflanzung von gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen mit einzelnen Strauchgruppen (1/3 der Fläche) und angrenzender Saumvegetation (1/3 der Fläche). Die restliche Fläche wird durch eine Einsaat mit gebietsheimischem Saatgut oder Wiesendrusch zu einer Magerwiese mittlerer Standorte entwickelt (1/3 der Fläche).*

1.9.9 Auf der in der Planzeichnung mit F5 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Erhalt der Rumex-Bestände (siehe auch Anlage 4, Maßnahmen vA5)

- *Innerhalb der Ausgleichsfläche entlang der nördlichen Gebietsgrenze wurde als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Großen Feuer-*

falter ein Ackerrandstreifen als Extensivwiese ausgewiesen. Die Fläche ist weiterhin durch angepasste Pflege und Förderung der Rumex-Bestände insbesondere als Larvalhabitat des Großen Feuerfalters zu entwickeln.

1.9.10 Auf der in der Planzeichnung mit F6 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlage Feldhecke mit Saum

- *Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist eine dreireihige Feldhecke mit Sträuchern und Einzelbäumen (Pflanzqualität der Einzelbäume: Heister 3xv m. B; StU =10 – 22 cm) aus gebietsheimischen Gehölzen auf etwa der Hälfte der Fläche zu entwickeln.*
- *Vor- und nachgelagert wird jeweils ein 1 m breiter Saumstreifen entwickelt.*

1.9.11 Auf der in der Planzeichnung mit F7 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlage von Strauchgruppen mit begleitender Saumvegetation, parallel zu den Gräben und angrenzend an die Gewerbeflächen im Westen des Plangebiets sind Pflanzungen von Strauchgruppen vorgesehen. Die begleitende Bodenvegetation wird zu einem mesophytischen Saum entwickelt.

- *Entwicklung von gebietsheimischen und standortgerechten Strauchgruppen und begleitender (mesophytischer) Saumvegetation.*

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

1.10.1 Die in der Planzeichnung mit einem Pflanzerhaltungsgebot dargestellten Bäume sind zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.10.2 Gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten für Bäume sind Parkplatz- und Straßenbäume zu pflanzen. Es sind standortgerechte, klein- bis mittelgroße Laubgehölze gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.10.3 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.

1.10.4 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

1.10.5 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die festgesetzten Pflanzgebote durchzuführen.

1.11 Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden auf allen Dachflächen Photovoltaik-Anlagen zu errichten.

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

Gewerbelärm

1.12.1 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:

Teilfläche	LEK, tags in dB(A)	LEK, nachts in dB(A)
TF 1, TF 3, TF 7	65	50
TF 2, TF 4, TF 6, TF 8	65	55
TF 5	65	60

1.12.2 Für Lärmeinwirkungsorte innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Richtungssektoren RS 1 und RS 2 mit dem Bezugspunkt R = 3411046 und H = 5326086 (Gauß-Krüger) erhöhen sich die o.g. Emissionskontingente L_{EK} um die nachfolgend angegebenen Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$:

Richtungssektor RS 1 (0° - 275°): $L_{EK, zus}$ = +5 dB(A)

Richtungssektor RS 2 (275°-360°): $L_{EK, zus}$ = +0 dB(A)

Hinweis: Die Einhaltung der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Die angegebenen Emissionskontingente sind nicht zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile auf unmittelbar benachbarten Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets heranzuziehen.

Verkehrslärm

1.12.3 Zum Schutz der Aufenthaltsräume sind die auf der Grundlage der Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels (siehe Abbildung Ziffer 1.12.4) gemäß dem Verfahren der DIN 4109 -1 (2017) ermittelten Schalldämm-Maße erf. R’w,ges durch die gesamte Außenfläche des Raums einzuhalten. Die Anforderung der DIN 4109 (2017) an die Schalldämmung der Außenbauteile ist zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels ergibt sich das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß erf. R'w,ges der gesamten Außenfläche eines schutzbedürftigen Raums gemäß Entwurf DIN 4109-1/A1 (2017-01) wie folgt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} + K_{AL}$

und $K_{AL} = 10 \cdot \lg (S_S/(0{,}8 \cdot S_G))$ in dB (Gleichung 33 der DIN 4109-2 (2016)

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

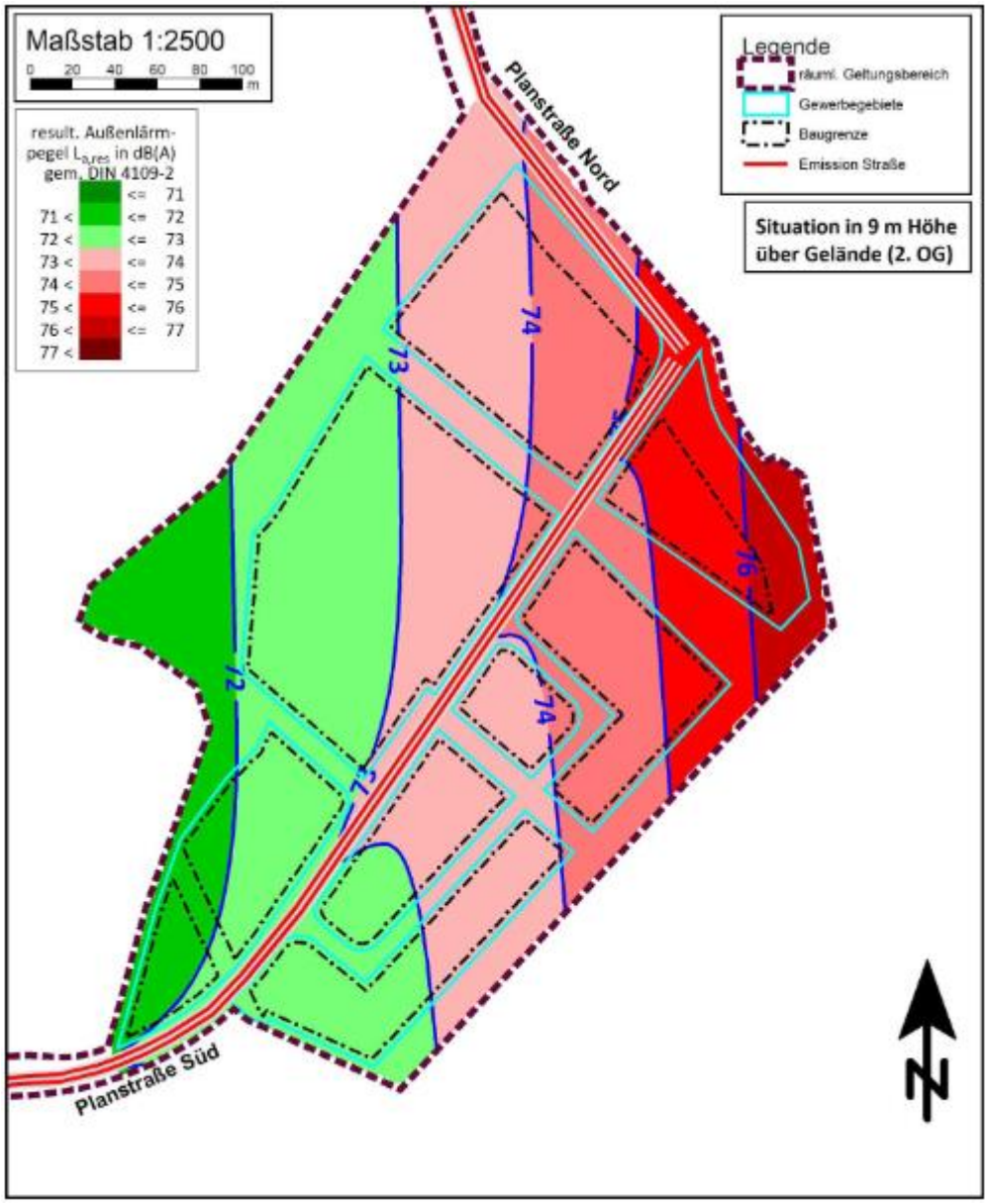
S_S = vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche in m²

S_G = Grundfläche des Raums in m²

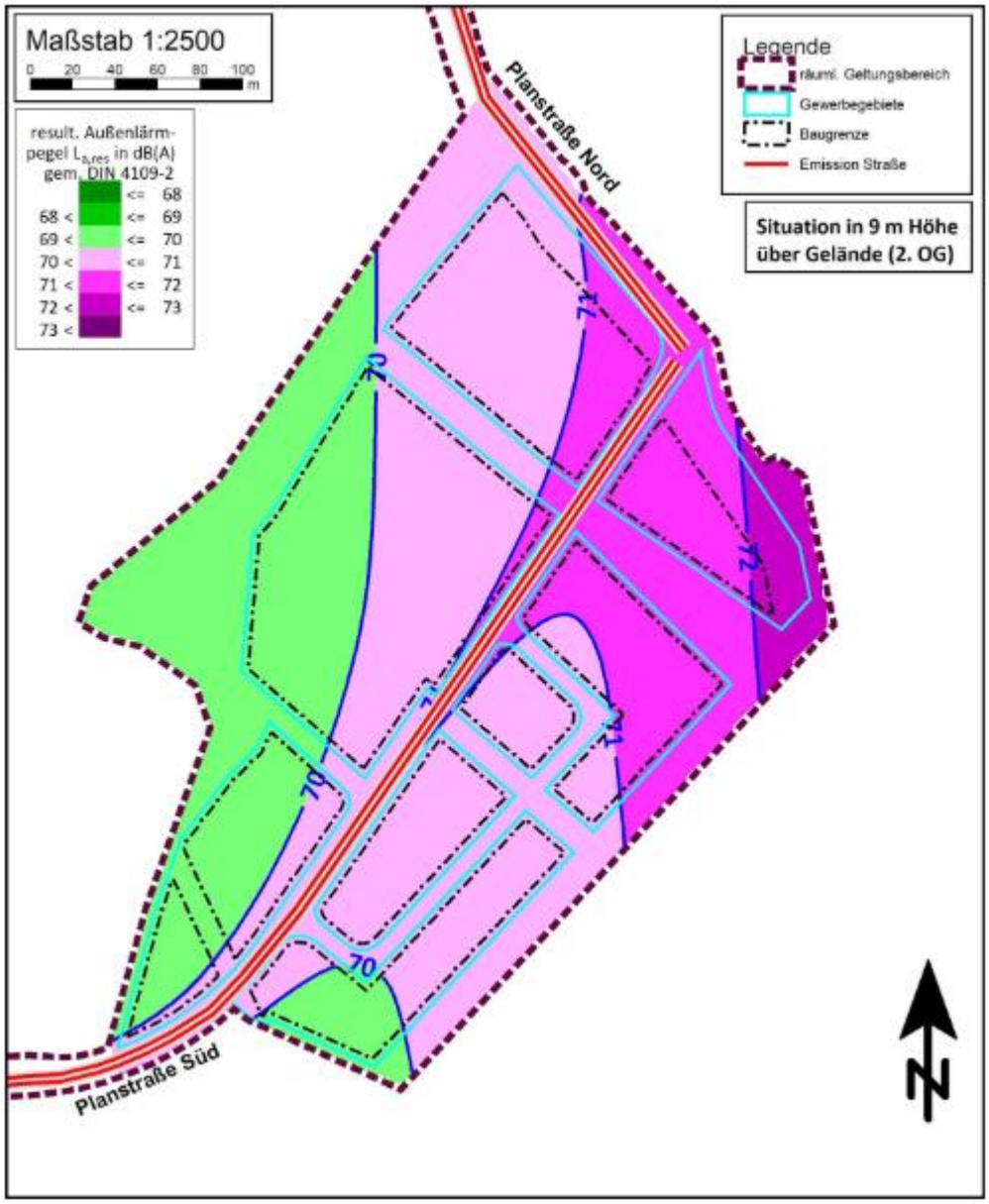
Sofern vor einzelnen Außenflächen eines Raumes unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, ist noch ein Korrekturwert K_{LPB} zu berücksichtigen. Dieser Korrekturwert berechnet sich aus der Differenz des höchsten an der Gesamtfassade des betrachteten Empfangsraums vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegels und des auf die jeweils betrachtete Fassadenfläche einwirkenden geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels.

1.12.4 Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a)

Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) entspricht dem dargestellten resultierenden Außenlärmpegel ($L_{a,res}$) jeweils für den Beurteilungszeitraum „tags“ und „nachts“. Die dargestellten resultierenden Außenlärmpegel gelten für die drei oberirdischen Geschosse (EG, 1.OG, 2.OG).



Resultierender Außenlärmpegel (La,res) „nachts“, aus Aktennotiz zur Abschätzung und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet vom Büro für Schallschutz Dr. Jans vom 23.03.2021 (Anlage 8)



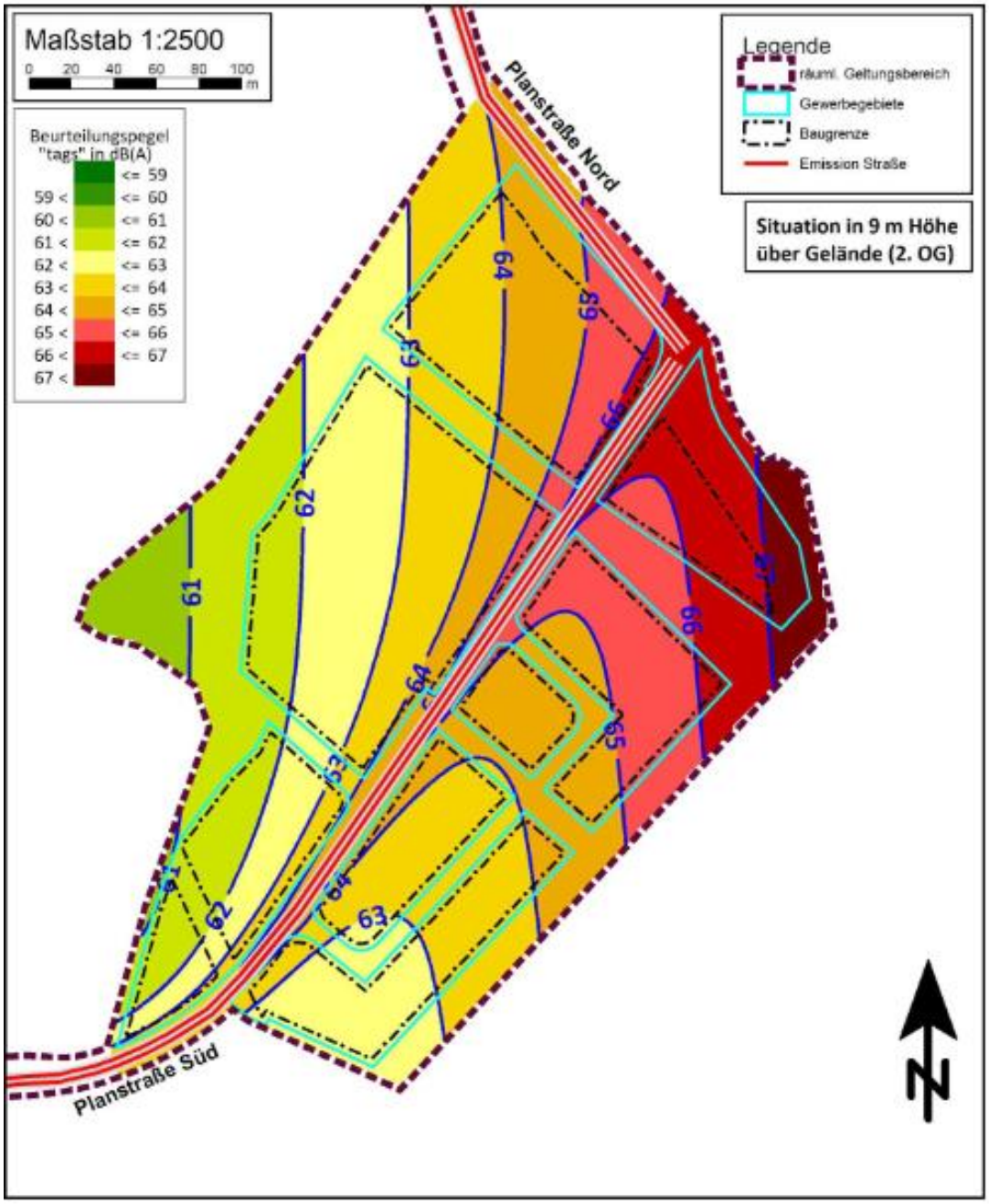
Resultierender Außenlärmpegel (La,res), „tags“, aus Aktennotiz zur Abschätzung und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet vom Büro für Schallschutz Dr. Jans vom 23.03.2021 (Anlage 9)

1.12.5 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.12.6 Gemäß der Darstellung der Gesamtverkehrslärmeinwirkung „tags“ (siehe Abbildung Ziffer 1.12.7) sind Außenwohnbereiche nur innerhalb der Flächen, in denen

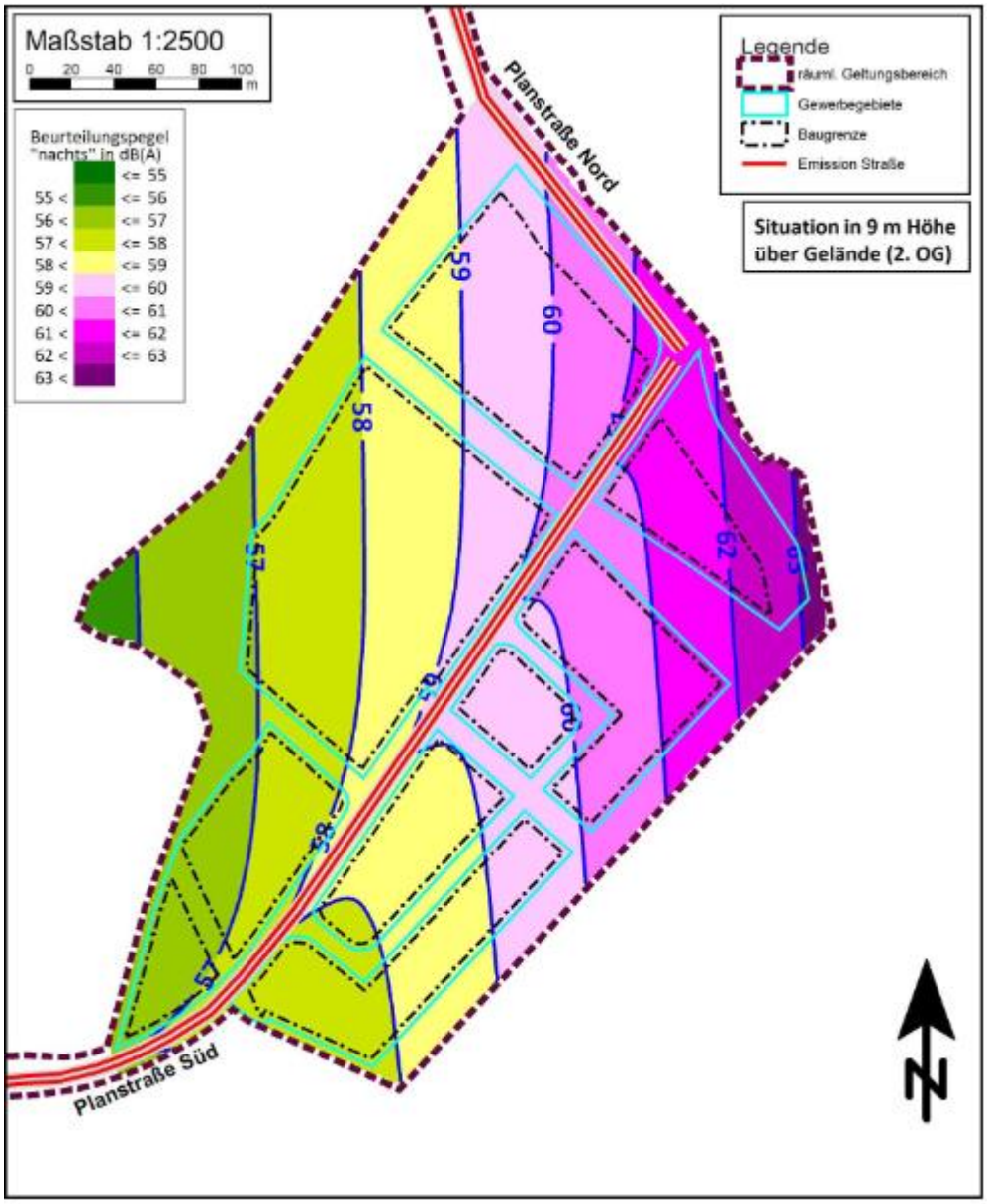
ein Beurteilungspegel „tags“ von unter 62 dB(A) nicht überschritten wird, zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können Außenwohnbereiche zugelassen werden, wenn durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Teilverglasungen von Terrassen, Loggien oder Balkonen) oder die abschirmende Wirkung vorgelagerter Gebäude ein hinreichender Schutz des vorgesehenen Außenwohnbereichs nachgewiesen wird.

1.12.7 Darstellung der Gesamtverkehrslärmeinwirkung „tags“



Gesamtverkehrslärmeinwirkung „tags“, aus Aktennotiz zur Abschätzung und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet vom Büro für Schallschutz Dr. Jans vom 23.03.2021 (Anlage 6)

1.12.8 In Bereichen in denen der Immissionsgrenzwert „nachts“ von über 59 dB(A) an den Fassaden überschritten wird, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen, zum Schlafen geeigneten Räumen sowie in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen vorzusehen. Eine Lüftungseinrichtung ist nicht notwendig, wenn die entsprechenden Räume über eine von der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes „nachts“ nicht betroffene Fassade bzw. eine Dachfläche belüftet werden kann.



Immissionsgrenzwerte „nachts“, aus Aktennotiz zur Abschätzung und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet vom Büro für Schallschutz Dr. Jans vom 23.03.2021 (Anlage 7)

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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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 (siehe hierzu auch Ziffer 1.11).

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

2.2.1 Offene Bitumenbahnen sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.2.2 Im Gewerbegebiet GE1 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung (z.B. Magerrasenmischung) anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung oder die Gestaltung und Nutzung als Dachterrasse ist 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 1.2.4 angebracht werden und die Höhe dieser Sonderbauten nicht überschreiten.

2.4.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem 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 dem Ortsteil Holzhausen abgewandt sind.

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.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG 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.

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 über Filtersubstratrinnen mit DIBt-Zulassung oder gleichwertiger Filteranlagen zu reinigen und in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten oder, soweit zulässig (s. Ziffer 2.8.4, zu versickern. 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 DWA-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.

Hinweis: Versickerungen müssen grundsätzlich schadlos sein und der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) entsprechen. Die Schadlosigkeit der Versickerung ist in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachzuweisen.

Für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Fachbereich 430/440) im Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald erforderlich.

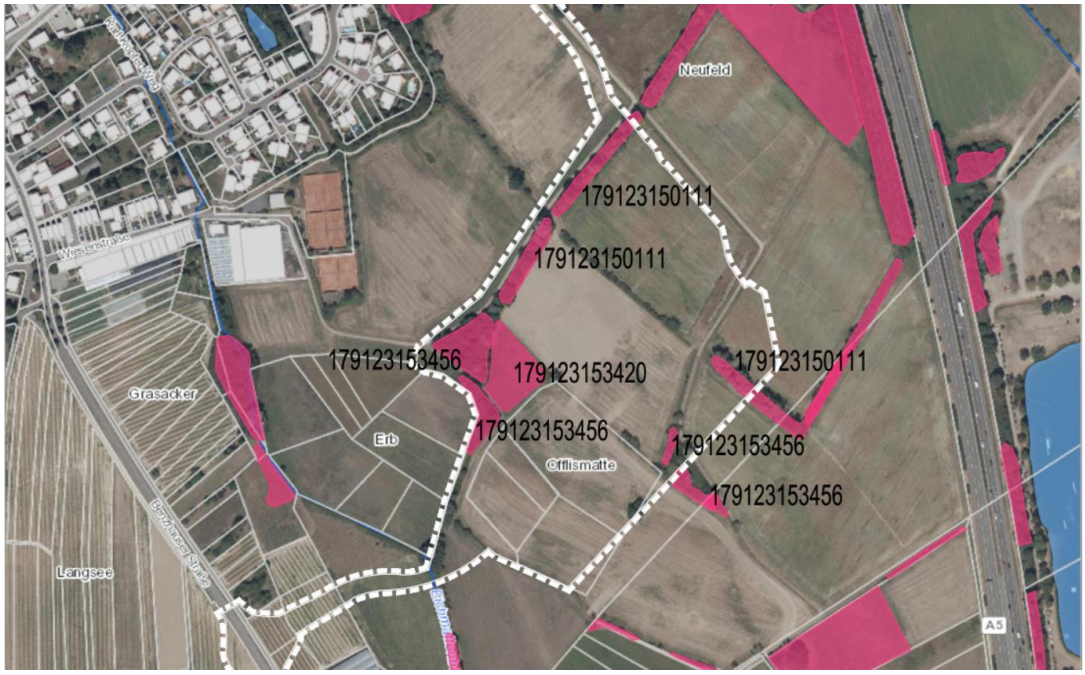
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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:

- Feldhecken und -gehölze sö Holzhausen (Biotopnr.: 179123153456)
- Nasswiesen s Holzhausen (Biotopnr. 179123153420)
- Feldhecken südöstlich Holzhausen (Biotopnr. 179123150111)

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



Darstellung der Offenlandbiotope (pink) mit ungefährer Abgrenzung des Plangebiets (weiße gestrichelte Umrandung) ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Stand 08.07.2021

3.2 Gewässerrandstreifen

Auf den als Gewässerrandstreifen dargestellten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i.V.m. § 29 WG. Gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG dürfen innerhalb des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers 2. Ordnung keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

4 HINWEISE

4.1 Hochwasser (HQextrem)

Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQextrem (hellblau) mit ungefährer 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 des HQ_{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-Risikobewusst 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. Unnöti-

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 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung der LBA Luftbildauswertung GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass die Luftbilder keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebiets auf Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg ergeben. Dementsprechend können die geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

4.8 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.

4.9 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet pleistozäner Hochflutlehm und holozäne Abschwemmmassen jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

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.

4.10 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.

4.11 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.

4.12 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.

4.13 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.

4.14 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 Kommunaler Straßenbau; 1989) wird hingewiesen.

4.15 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen (ab Seite 29 im Umweltbericht)

- Vergrämung von Reptilien (Zauneidechsen) - V4
- Sicherung von Larvalhabitaten des Großen Feuerfalters - V5
- Erhalt der Grabenstruktur und Verzicht auf Verdohlung - V6
- Sicherung der Wasserqualität in den Gräben - V7
- Fang und Zwischenhälterung der Bachmuschel - V8

Rodungszeiten / Bauzeitenregelung

Gemäß den Vorgaben zur Vermeidungsmaßnahme V1 (Seite 30 im Umweltbericht) sind verschiedene Vorgaben bei den Bauzeiten zu berücksichtigen. Gemäß den Vorgaben sind je nach Artengruppe und Eingriffsbereich andere Vorgaben zu berücksichtigen.

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von Vögeln zulässig, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind verschiedene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor dem Beginn der Bauarbeiten durchzuführen (genaue Beschreibung der Maßnahmen unter Kapitel Vermeidungsmaßnahmen ab Seite 33 im Umweltbericht):

- Anlage von Feldhecken mit vorgelagertem Altgrasstreifen (vA1)
- Anbringen von Ersatzquartieren (vA2)
- Umwandlung eines Intensivgrünlandes in Brachfläche (vA3)
- Grabenneugestaltung sowie Grabenpflege für die Helmazurjungfer (vA4a)
- Gehölzpflege entlang des Eichmattenbächle-Abschlagsgraben (vA4b)
- Grabengestaltung zur Förderung der Bachmuschel (vA4c)
- Altgrasstreifen mit Kleinstrukturen für die Zauneidechse (vA4d)
- Pflege und Einbringung von Pflanzen für den Großen Feuerfalter (vA5)
- Anlage von Gewässern als Amphibienlebensraum (vA6)

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für nicht ausgleichbare Eingriffe werden außerhalb des Plangebiets externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (genaue Beschreibung der Maßnahmen unter Kapitel 9.1 ab Seite 46 im Umweltbericht).

- E1: Grabenpflege Helmazurjungfer
- E2: Kleingewässer für Amphibien
- E3: Anpflanzung Feldgehölz / -hecke
- E4: Altgras-Hochstauden als Saum
- E5: Blühwiese / Brachfläche

Sicherung der Maßnahmen

Die verschiedenen Maßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben. In einem Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt werden die verschiedenen Maßnahmen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, gesichert, so dass die Umsetzung gesichert ist.

4.16 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.

4.17 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Bei dem geplanten Gewerbegebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Gemeinde March, den

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

Helmut Mursa
Bürgermeister

Der Planverfasser

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.

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

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	Weiße Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraster Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskop)
Prunus domestica Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger 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	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen (unverbindliche Empfehlung)

Bäume und Solitärgehölze

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleya davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus ”Hillierie”	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina Nied.	Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche
Robinia pseudo.“Umbraculif."	Kugelakazie
Robinia pseudo.“Monophylla"	Robinie

Niedrige Gehölze

Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudifloru	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch

Rosa rugosa	Apfel- Rose
Rosa "Schneewittchen"	Strauchrose
Rosa "Swany"	Rose "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifolia/japonica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden und Gräser

Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium- Arten	Storchschnabel
Hemerocallis- Arten	Taglilie
Iris- Arten	Schwertlilie
Aruncus dioicus	Geisbart
Penissetum spec.	Feldborstengras
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Gr. Königskerze
Rudbeckia- Sorten	Sonnenhut

Sortimentsliste Einzelhandelskonzept March

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente

nahversorgungsrelevant
• Nahrungs- und Genussmittel
  • Lebensmittel / Reformwaren
  • Getränke / Spirituosen / Tabak
  • Brot / Back- und Konditorwaren
  • Fleisch und Wurstwaren
• Drogeriewaren
• Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel
• Apothekerwaren
• Schnittblumen
• Zeitungen, Zeitschriften
	• Büromaschinen
	• Möbel / Büromöbel
	• Gartenmöbel / Auflagen
	• Kücheneinrichtungen
	• Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf
	• Bad- / Sanitäreinrichtungen und -zubehör
	• Baustoffe / Bauelemente
	• Beschläge / Eisenwaren
	• Erde / Torf / Pflanzen / Pflanzgefäße / Sämereien / Pflege- und Düngemittel
	• Gartenhäuser und -geräte
	• Fliesen
	• Installationsmaterial
	• Heizungen
	• Rollläden / Markisen
	• Werkzeuge
	• Brennstoffe, Mineralölerzeugnis
	• Elektroinstallationen, Zubehör
	• Sportgeräte (Boote, Krafttrainingsgeräte etc.)
	• Waffen / Angler- und Jagdbedarf
	• Kfz / Motorräder / Motorroller / Mofas und Zubehör, Reifen
	• Erotikartikel
	• Lampen / Leuchten
	• Camping- und Outdoorartikel
	• Fahrräder und Zubehör
	• Antiquitäten
	• Tapeten / Bodenbeläge / Teppiche (Rollware) / Farben / Lacke
	• Kamine / Öfen

zentrenrelevant • Matratzen, Bettwaren • Bücher • Papier- / Büro- und Schreibwaren / Schulbedarf • Spielwaren • Baby- und Kinderartikel • Bekleidung / Wäsche • Schuhe / Lederwaren / Taschen / Koffer • Haus- / Tisch- und Bettwäsche • Geschenkartikel / Souvenirs • Haushaltswaren • Elektroklein- und Elektrogroßgeräte / Einbaugeräte (weiße Ware und braune Ware*) • Foto • Optik / Hörgeräte-Akustik • Kommunikationselektronik (Telefone und Zubehör) • Musikalien • Hobby- und Bastelbedarf • Modewaren (Hüte / Accessoires / Schirme) • Sportartikel (inkl. Schuhe und Bekleidung) • Heimtextilien / Stoffe / Gardinen und Zubehör • Kurzwaren / Handarbeiten / Wolle • Glas / Porzellan / Keramik • Parfümerie- und Kosmetikartikel • Sanitätswaren • Tiere und Tiernahrung, Zooartikel • Unterhaltungselektronik (Ton- und Bildträger) • Computer und Zubehör • Bilder / Rahmen • Uhren / Schmuck • Kunstgewerbe	

* = weiße Ware (Haus- und Küchengeräte etc.), braune Ware (Radio, TV, Video etc.)

Marcher Sortimentsliste (Quelle: Einzelhandelskonzept mit Analyse der Entwicklungspotenziale und Bestimmung des zentralen Versorgungsbereichs für die Gemeinde, ecostra Wirtschafts-, Standorts- und Strategieberatung in Europa, Wiesbaden, 24. Mai 2017)

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 Verkehrserschließung ... 8
2.1.1 Erschließung ... 8
2.1.2 Parkraum ... 9
2.1.3 Fuß- und Radwege ... 10
2.2 Städtebau ... 10
2.3 Grün- und Freiflächen ... 11
2.4 Wasser und Grabensystem ... 12
3 ÄNDERUNG DER PLANZEICHNUNG ... 13
4 ÄNDERUNGEN DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ... 14
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 14
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 15
4.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen ... 15
4.4 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Grünflächen ... 15
4.5 Ergänzung des Leitungsrechts ... 16
4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen ... 16
4.7 Photovoltaik-Anlagen ... 16
4.8 Emissionen / Lärm ... 17
5 ÄNDERUNGEN DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ... 18
5.1 Solaranlagen ... 18
5.2 Dacheindeckung ... 18
5.3 Werbeanlagen ... 19
5.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke ... 19
5.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser ... 19
6 HOCHWASSER (HQEXTREM) ... 19
7 UMWELTBERICHT ... 20
8 VER- UND ENTSORGUNG ... 21
9 KOSTEN ... 21
10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN ... 21

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 eigenen Gemeindegrenzen durchgeführt. Hintergrund für diese Untersuchung war der große Bedarf an Gewerbeflächen in der March. 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 unter der Prämisse zu entwickeln, 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 eine Zukunftsperspektive aufzuzeigen, oder gar neue Betriebe anzusiedeln, ist ein Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde March nach wie vor dringend gegeben. Die Gemeinde hat daher die Machbarkeitsstudie zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete aus dem Jahr 2007 aktualisieren und kritisch überprüfen lassen.

Auch in der überarbeiten 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 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 vorhanden 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 zwischen-

zeitlich 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. Die Gemeinde kann daher bestimmte Bereiche im Rahmen einer Ausnahme von der Veränderungssperre in ihre kommunalen Planungsüberlegungen miteinbeziehen.

Da nun klar ist, bis wohin die Gemeinde das Gewerbegebiet entwickeln kann, soll im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufeld“ der Plan so überarbeitet werden, dass einerseits die vorgegeben 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 Reglungen beibehalten werden und welche eine Änderung erfahren haben. Die ursprüngliche Begründung bleibt erhalten, sie wird jedoch um einen Extra-Teil ergänzt, der die nun vorgenommenen Änderungen darstellt und begründet.

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 und Süden 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 und Aufwertung 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 10,47 ha. Die Bebauungsplanänderung mit Neufas-

sung 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 geplante 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. 10,47 ha (statt bisher 13,57 ha). Auf der anderen Seite werden kleinere Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen. So wird im Süden das Plangebiet um etwa 15 m erweitert, um hier die geplante Eingrünung des Plangebiets nach Süden realisieren zu können. Auch im Westen wird das Plangebiet nördlich der Erschließungsstraße geringfügig erweitert. Hier soll der bestehende Graben mit in die Planungen integriert und teilweise in seinem Verlauf angepasst werden. Darüber hinaus wird auch die westliche Erschließungsstraße in ihrem Verlauf geringfügig angepasst, so dass sie Querung des Eichmattenbächles in diesem Bereich optimiert werden kann, um so die vorhandenen ökologischen Strukturen besser in die Planungen zu integrieren.

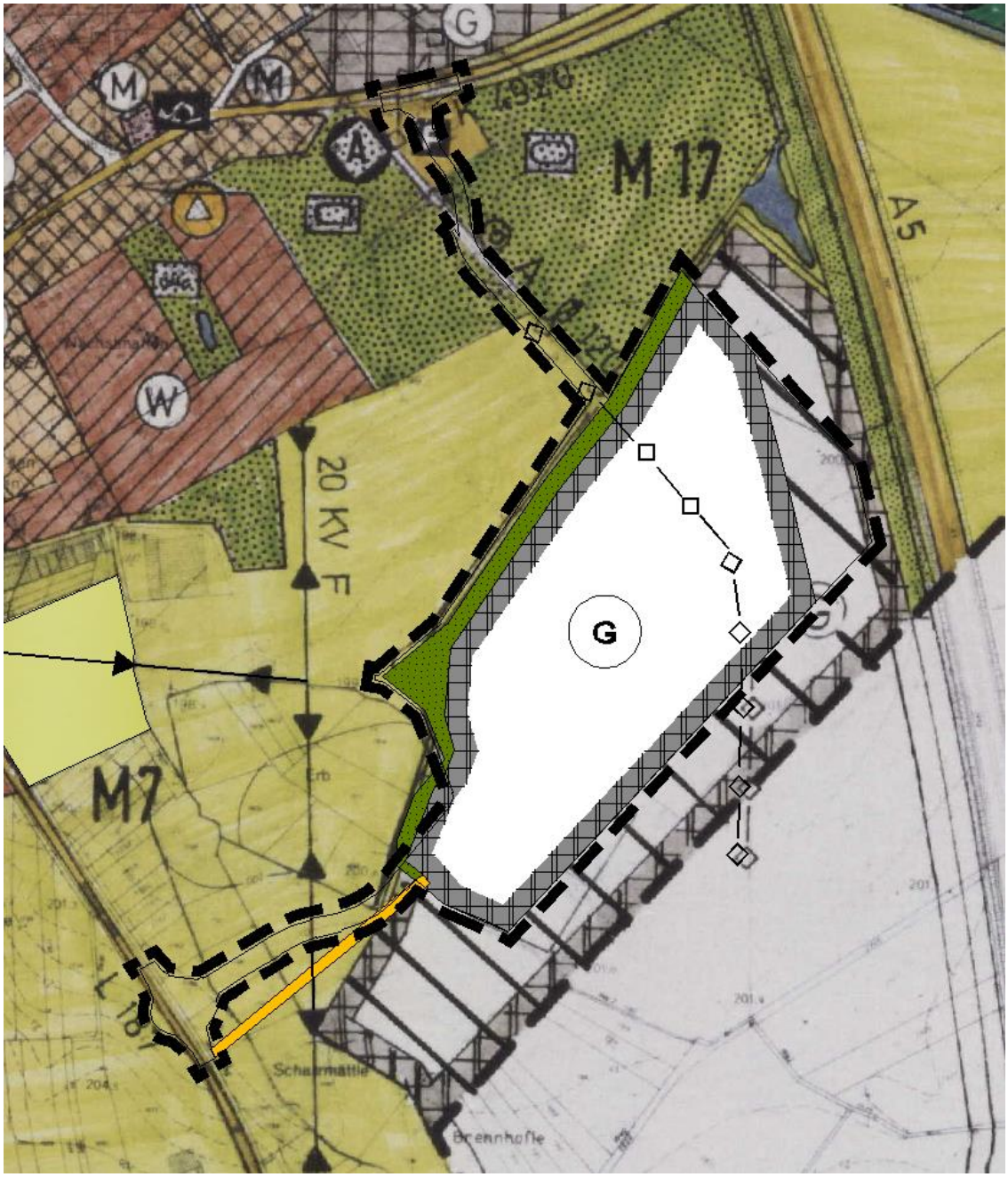
Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Neufassung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans. Das Plangebiet liegt zwischen der Autobahn A 5 und der Landesstraße L 187 in einer leichten Senke, ist in sich jedoch weitgehend eben.

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 Verkehrstrasse 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.

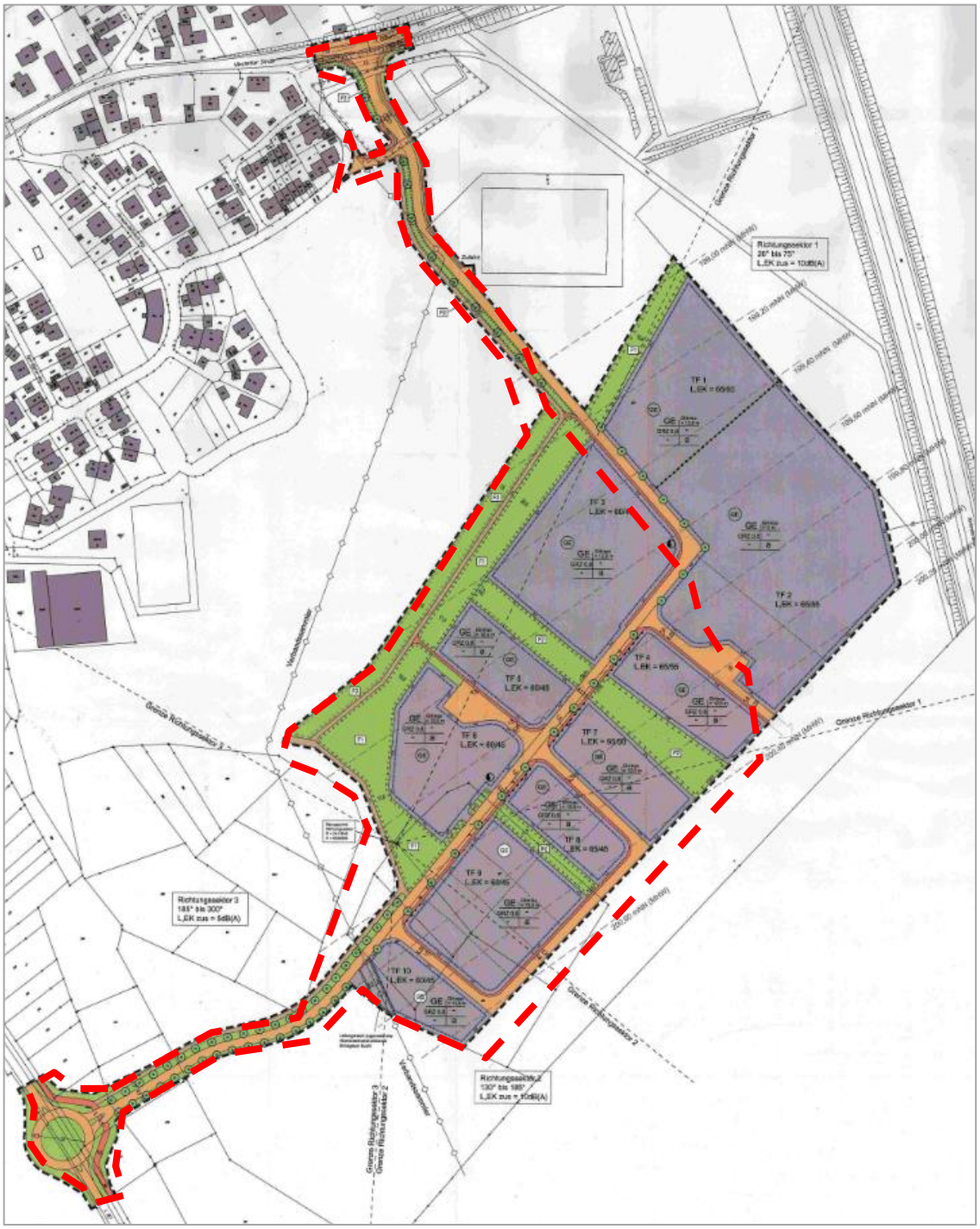
Die punktuelle 1. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch wurde am 07.08.2009 genehmigt und am 04.09.2009 bekannt gemacht, so dass die vorliegende Bebauungsplanänderung i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt ist.



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 neu gefasst, der alte wird dementsprechend durch die Änderung ersetzt.

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
03.08.2020 bis 14.09.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 24.07.2020 mit Frist bis 14.09.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
19.07.2021	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 __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
	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 landwirtschaftlichen Flächen weitestgehend von der Bebauung freigehalten werden können. Im Gewerbegebiet wird die Trasse dann geradlinig weiter nach Osten ge-

leitet. Ganz im Osten weitet sich die Verkehrsfläche auf, so dass hier auch LKW wenden können, so dass auch die Ausfahrt über die L 187 im Westen möglich ist.

Um eine zu starke Abhängigkeit von der vorgesehenen Haupterschließung des Gewerbegebiets zu vermeiden, soll der bereits bestehende landwirtschaftliche Weg nach Norden ebenfalls ausgebaut werden, so dass hier ein Anschluss an die Kreisstraße K 4920 geschaffen werden. Der Ausbau, die Gestaltung sowie der Zeitpunkt der Realisierung dieser Trasse werden 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 im Osten angrenzende geplante Tank- und Rastanlage wird im Wesentlichen von der Autobahn erschlossen. Laut Regierungspräsidium ist aber untergeordnet für Mitarbeiter, vor allem aber bei Notfällen auch ein Anschluss von Nordwesten vorgesehen. Dieser Anschluss soll nach Norden über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg, der dann als untergeordnete zweite Erschließung für das Gewerbegebiet ausgebaut wurde, an die K 4920 erfolgen.

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 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, eine Anschlussmöglichkeit nach Süden in Richtung der Gemarkungsgrenze nach Freiburg offen zu halten. Daher wurden damals sowohl die Schleifenstraße als auch eine 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.

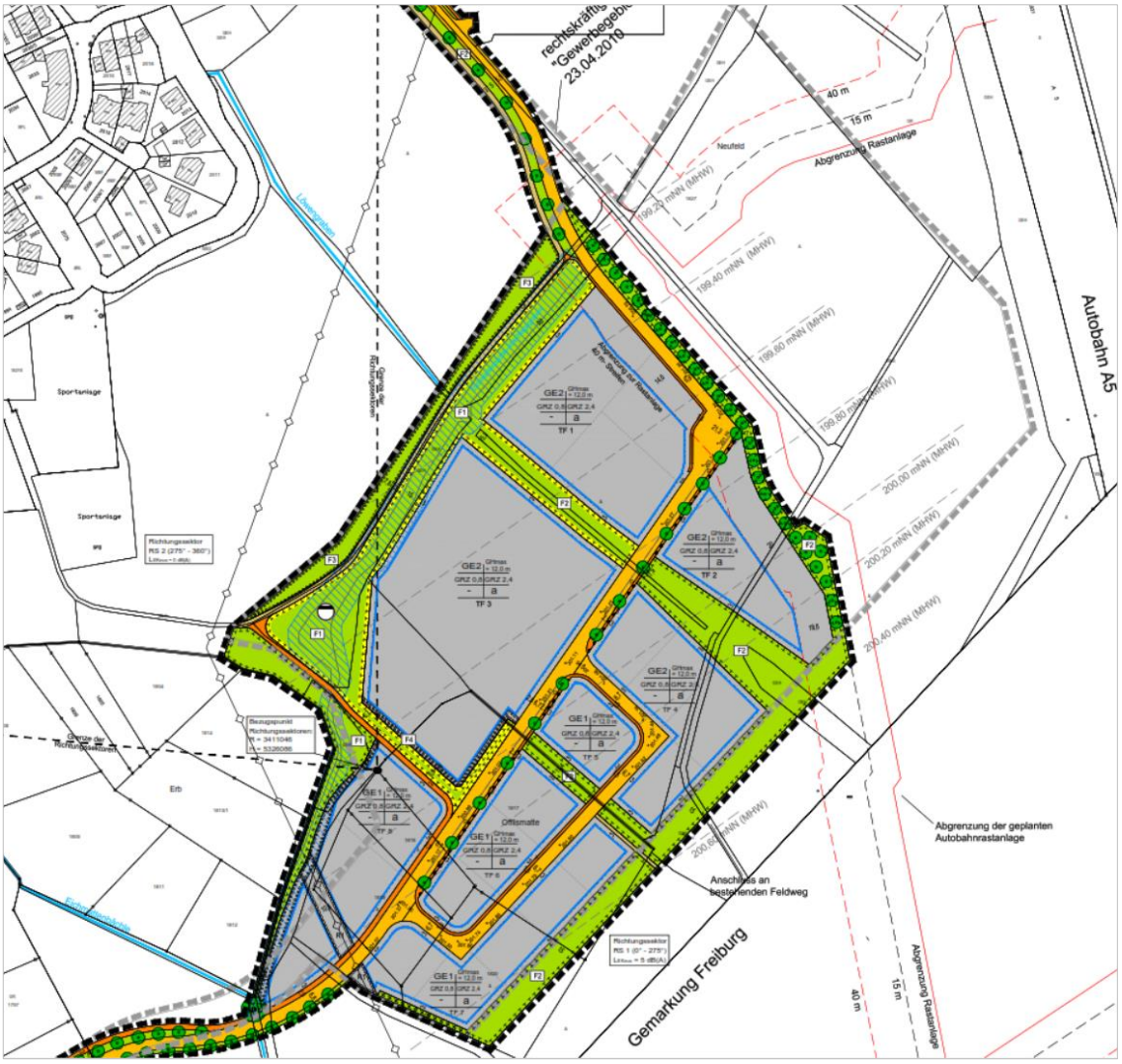
2.1.3 Fuß- und Radwege

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 Verkehrstrassen und in geringerem Umfang auch entlang der bestehenden Grünstrukturen (vorwiegend Wirtschaftswege zur Erhaltung der Grünstrukturen). Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs sowie nördlich der Sportanlagen 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 Größen 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 können am besten im Vergleich der beiden Planzeichnungen miteinander deutlich gemacht werden.

Bebauungsplan Gewerbegebiet Neufeld 2010



Bebauungsplan Änderung mit Neufassung Gewerbegebiet Neufeld 2021 (Stand Juni 2021)

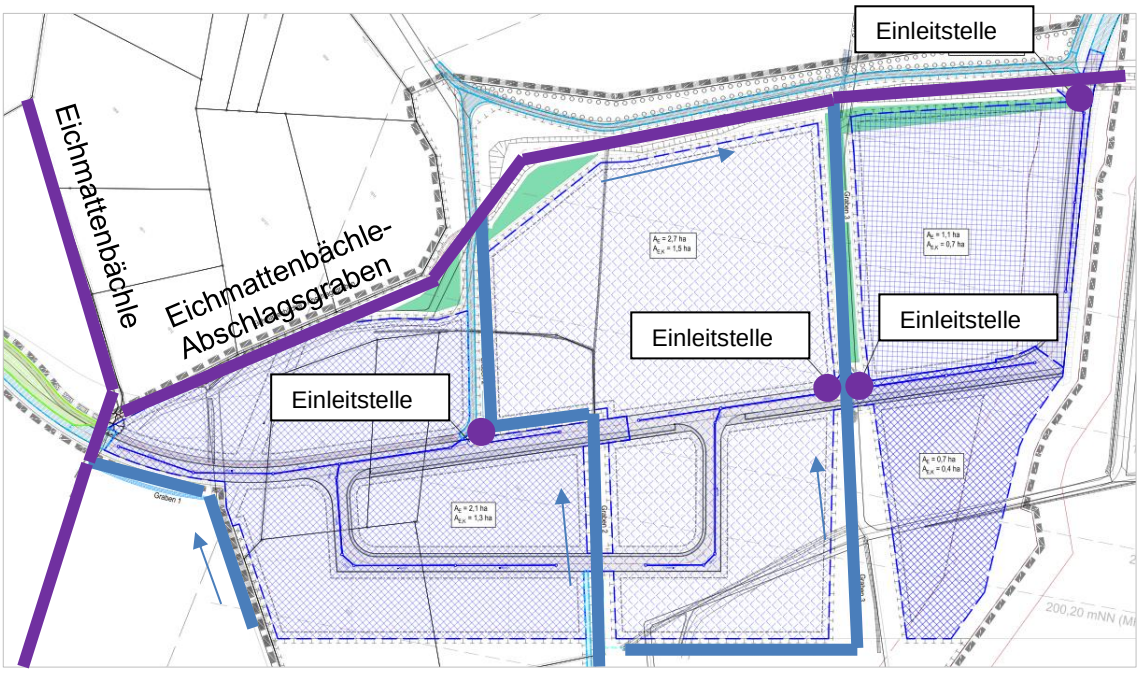
2.3 Grün- und Freiflächen

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.

2.4 Wasser und Grabensystem

Das Plangebiet ist heute durchzogen von verschiedenen Gräben, die neben der ökologischen Funktion auch hinsichtlich des Wasserhaushaltes eine zentrale Bedeutung haben. Um hier eine nachhaltige Entwicklung zu sichern, wurde in intensiver Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Fachplanern ein integriertes Gesamtkonzept erarbeitet. Dieses basiert zum einen auf der Erhaltung und Anpassung des bestehenden Grabensystems. So wurden die bestehenden Gräben eingemessen und die vorhandenen Wassermengen ermittelt. Zum anderen liegt ihm ein Regenwasserkonzept zu Grunde.



Entwässerung des Plangebiets – Einzugsgebiete nach Regenwasserbeseitigungsart mit Darstellung der verschiedenen Gräben (qualifizierte Gräben-lila, nur temporär wasserführende Gräben-blau), zentralen Einleitestellen des gefilterten Regenwassers (lila Punkt) und Retentionsflächen (hellgrün)
Quelle: Unger-Ingenieure (Stand Juli 2021) mit eigener Darstellung

Beim vorhandenen Grabensystem sind die verschiedenen Qualitäten der Gräben zu berücksichtigen. Da sind auf der einen Seite die Gräben, die als Gewässer 2. Ordnung klassifiziert sind. Dazu gehören das Eichmattenbächle und der Eichmattenbächle-Abschlagsgraben, der nördlich im Grünstreifen entlang des Plangebiets verläuft. Auf der anderen Seite gibt es die nur temporär wasserführenden Gräben, die das Plangebiet durchziehen und in sehr unterschiedlichem Zustand sind, teilweise stark zugewachsen und verlandet. Das Ziel der Planungen ist es, die Gräben großteils zu erhalten, an einigen Stellen zu verlegen und neu miteinander zu verbinden und diese unter Berücksichtigung der ökologischen und hydrologischen Funktionen der Gräben aufzuwerten. So werden die 3 Hauptgräben das Plangebiet weiter in nord-südlicher Richtung durchziehen und im Norden in den Eichmattenbächle-Abschlagsgraben entwässern, bzw. weiter nach Norden in das Eichmattenbächle fließen. Die Gräben wurden insgesamt überprüft und werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen teilweise umgelegt, bzw. hinsichtlich ihres Querschnitts angepasst, wenn dies notwendig ist. Ziel dabei ist es, die bestehende Funktion der Entwässerung sowie ihre ökologische Bedeutung zu erhalten und aufzuwerten.

Aber auch im Rahmen des geplanten Regenwassermanagements haben diese Gräben eine zentrale Bedeutung. So wird in diesen Gräben das anfallende Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen Verkehrs- und Hofflächen gesammelt. Teilweise (bei Flächen, von denen keine Verschmutzung des Regenwassers ausgeht) kann das Wasser direkt über die Böschungen in die Gräben eingeleitet werden. Das Wasser von Verkehrsflächen hingegen wird erst in Rinnen im Straßenraum aufgenommen und dann in die Gräben in den Grünflächen geleitet. Diese Rinnen in den Straßen sind Filtersubstratrinnen, in denen das Wasser einerseits aufgenommen, zwischengespeichert und abgeleitet wird, zum anderen wird hier das Wasser durch ein Filtersubstrat geleitet und damit gereinigt, so dass es dann an insgesamt 4 Stellen in die Grünflächen und die dort befindlichen Gräben eingeleitet werden kann. Die Gräben nördlich der zentralen Erschließungsstraße sind so dimensioniert, dass sie das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten können. Ergänzend zu den Grabenquerschnitten werden hierfür im Norden insgesamt 3 Retentionsflächen angelegt, in denen das Niederschlagswasser zusätzlich aufgenommen und im Plangebiet gehalten werden kann. Das Ziel ist es, den Maximalzufluss zum Eichmattenbächle-Abschlagsgraben zu begrenzen. Zusätzlich können im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung positive Effekte auf das Wasser sowie das Mikroklima erreicht werden. Darüber hinaus werden an verschiedenen Stellen im Grabensystem Schieber und Durchflussbegrenzer installiert, so dass das Wasser bei Bedarf auch hier zurückgehalten werden kann und temporäre Wasserstellen entstehen, die von den verschiedenen Tierarten in Anspruch genommen werden können. Auch ökologisch können so v.a. im Bereich des Abschlagsgrabens sowie im Norden des östlichen Grabens die vorhandenen Lebensräume für die vorhandenen geschützten Arten aufgewertet werden. Das Wasser von den privaten Dachflächen ist zur Versickerung zu bringen, hier müssen die Gewerbetreibenden entsprechende Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücksflächen anlegen und diese langfristig erhalten und sichern. Um diese Versickerungsflächen möglichst gering zu halten, können die Gewerbetreibenden Dachbegrünungen anlegen, so dass auf den Dachflächen das anfallende Niederschlagswasser schon zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann. Zwingend soll eine Dachbegrünung jedoch nur teilweise festgesetzt werden, da gerade bei großen Gewerbehallen, bzw. bei einer intensiven Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung von regenerativer Energie, die Dachbegrünung nur schwer bzw. kostenintensiv umzusetzen ist. In den Gebieten, die vor allem kleineren Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt werden, sollen Flachdächer jedoch begrünt werden, so dass hier zusätzlich zum Grabensystem ein kleinflächiges Mosaik für die Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers entsteht, um positive Einflüsse auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt zu generieren. Insgesamt ist es das Ziel der vorliegenden Planung, die langfristige Wasserbilanz im Plangebiet unter Berücksichtigung von Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes so weit wie möglich anzunähern. Das Wasser von den privaten Verkehrsflächen ist durch die Gewerbetreibenden selbst zu reinigen und danach den öffentlichen Regenwasseranlagen oder Grabensystemen zuzuführen. In den Bereichen, in denen die einzuhaltenden Grundwasserflurabstände dies zulassen, kann nach einer regelgerechten Reinigung auch versickert werden.

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 Südseite 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 5,65 ha. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betrug bisher 13,6 ha und verringert sich nun auf 10,5 ha.

Inhaltlich werden nur wenige Änderungen und Anpassungen vorgenommen. So wird beispielsweise die geplante Erschließungsstraße überarbeitet und die Darstellung der geplanten Höhe als Festsetzung mit aufgenommen, so dass die geplante Erschließungsstraße nun als unterer Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen hinreichend präzise dargestellt ist. Darüber hinaus werden die Gewerbeflächen unterteilt in GE1 und GE2. Die Differenzierung basiert auf einer Änderung in der zulässigen Art der baulichen Nutzung (siehe hierzu Kapitel 4.1).

Durch die Verkleinerung des Plangebiets mussten auch die Grün- und Freiflächen überarbeitet werden, zum einen um die Vorgaben hinsichtlich des Wasserhaushaltes im Plangebiet umsetzen zu können, zum anderen um den Ansprüchen an den Artenschutz gerecht zu werden. So wurden die Zuschnitte für die Gewerbeflächen und die Grabensysteme insgesamt überarbeitet und angepasst. Auch die Zuordnung zu den Ausgleichsmaßnahmen wurde überarbeitet (siehe hierzu den Umweltbericht). Ebenso wurden die vorhandenen Gewässer und die Gewässerrandstreifen in die Planung mit aufgenommen, so dass hier deutlich wird, wo die Vorgaben aus den verschiedenen Wassergesetzen einzuhalten sind.

4 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung soll lediglich minimal angepasst werden. Die Änderung bezieht sich auf die Zulässigkeit von Wohnungen. In den autobahn- und rastanlagennahen Teilbereichen sowie im Bereich, die als großflächige Gewerbeflächen angelegt werden, soll die Errichtung von Wohnungen vollständig ausgeschlossen werden, da hier die höchsten Belastungen durch die Lärmemissionen der Autobahn vorhanden sind. In den autobahnfernen, kleinteiligen Bereichen des Gewerbegebiets soll hingegen das Wohnen in sehr eingeschränktem Maß, also baulich untergeordnet und nur für einen bestimmten Personenkreis, zulässig bleiben.

Darüber hinaus wird für das gesamte Plangebiet neben dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nun auch der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist neu, sie bezieht sich jedoch auf das Einzelhandelskonzept, das sich die Gemeinde March zwischenzeitlich gegeben hat. Dieses beschreibt die lokale Situation, sowie die Ziele in Bezug auf die Ansiedlung von verschiedenen Sortimenten zum Schutz der bestehenden Standorte in den zentralen Bereichen der Gemeinde.

Darüber hinaus sollen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nun vollständig ausgeschlossen werden. Tankstellen in Verbindung mit Tankhöfen und Rastanlagen waren auch in der ursprünglichen Fassung ausgeschlossen, nun sollen sie jedoch vollständig ausgeschlossen werden. In der Gemeinde sind bereits ausreichend Tankstellen vorhanden und mit der Realisierung des Tank- und Rasthofes an der A5 wird ein weiteres Angebot dazukommen, so dass die Gemeinde die nun entstehenden Gewerbeflächen auch entsprechend Gewerbetreibenden anbieten möchte. Auch Anlagen für sportliche Zwecke werden dementsprechend ausgeschlossen, da diese zum einen meist viel Fläche in Anspruch nehmen, zum anderen sind sie städtebaulich hier nicht richtig angeordnet, da an anderen Stellen in der Gemeinde bessere Standorte zur Ver-

fügung stehen. Insgesamt sollen die Gewerbeflächen überwiegend an einheimische Gewerbetreibende vergeben werden, die hier Erweiterungspotenzial haben.

4.2 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. Eine Ausnahme hiervon wird für die Gewerbeflächen im GE 2 gemacht, hier sind auch bauliche Anlagen zulässig, die bis zu 20 m hoch sind, jedoch nur wenn sie maximal 10% der zulässigen Grundfläche einnehmen. Durch diese Ergänzung werden bauliche Anlagen wie Silos ermöglicht, so dass eine flexible Nutzung im Plangebiet gewährleistet wird. Ergänzt wurde die zulässige maximale Geschossflächenzahl von 2,4. Dies hat jedoch eher klarstellenden Charakter, da auch ohne die Festsetzung dieser, in der Baunutzungsverordnung definierte Höchstwert gilt. Um dies jedoch zu verdeutlichen, wird die Festsetzung der GFZ in die Planungen aufgenommen.

Neu wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass die Erschließungsstraße gemäß der aktuellen Planung in ihrer Höhenlage festgesetzt wird. Dies basiert auf der aktuellen Rechtsprechung, dass Straßen hinreichend präzise definiert sein müssen, wenn sie als Bezug für die zulässige Höhe der Bebauung dienen. Um jedoch bei der Realisierung noch einen angemessenen Spielraum zu haben, wird festgesetzt, dass von den in der Planzeichnung angegebenen Höhen geringfügig nach oben oder unten abgewichen werden kann.

4.3 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, solange 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.

4.4 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Grünflächen

Neben den zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbeflächen wird in die Festsetzungen nun auch eine Aussage zu den öffentlichen Grünflächen aufgenommen. Zusammen mit der Festsetzung für Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser soll somit die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ermöglicht werden, da für die Einleitung, Stauung und Haltung des Wassers verschiedene kleinere Bauwerke notwendig werden, wie Schieber zur Regulierung des Durchflusses. Dementsprechend wird hier definiert, dass Anlagen zur Behandlung von Niederschlagswasser in der erforderlichen Größenordnung innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig sind. Um dieser Funktion auch planungsrechtlich Rechnung zu tragen, wird die nördlich der zent-

ralen Erschließungsstraße liegende öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) 14 BauGB zusätzlich als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, so dass die geplante Retention des Niederschlagswassers, welches planungsrechtlich zum Abwasser hinzuzählt, ermöglicht wird. Die südlichen Grünflächen haben zwar auch in untergeordnetem Maß eine entsprechende Funktion, v.a. bezüglich der angrenzenden Gewerbefläche, aber hier ist die Retention nur untergeordnet und bedarf keiner baulichen Anlagen, so dass hier auf eine entsprechende Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung verzichtet werden kann. Im nördlichen Bereich können demensprechend bauliche Anlagen, wie Schieber zur Regulierung des Wasserflusses oder Anlagen zur Reinigung des Wassers in einer definierten Größenordnung angelegt werden.

4.5 Ergänzung des Leitungsrechts

Der Verbandsammler, der im Westen des Plangebiets verläuft, tangierte bisher nur einen kleinen Teil des Gewebegebiets, 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.

4.6 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 erbarbeitet und dann entsprechen ergänzt.

4.7 Photovoltaik-Anlagen

Mit dem Inkrafttreten des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ am 30.07.2011 wurde vom Gesetzgeber neben der Klimaschutzklausel im Baugesetzbuch auch die Möglichkeit geschaffen, technische Maßnahmen zum Klimaschutz bauplanungsrechtlich festzusetzen. Die Gemeinde March hat sich bei der Ausweisung des neuen Gewerbegebiets zum Ziel gemacht, ein Gewerbegebiet mit hohen ökologischen und nachhaltigen Anforderungen zu entwickeln. Dazu gehört nun auch, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Anlagen zur Erzeugung von Strom (hier Photovoltaik-Anlagen) zu errichten sind.

Um die verbindliche Regelung der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen festzusetzen, auf der anderen Seite jedoch auch einen gewissen Entwicklungs- bzw. Realisierungsspielraum bei der technischen Ausführung zu lassen, wurde auf eine Präzisierung verzichtet, die einen genauen Anteil der zu nutzenden Dachfläche festsetzt. So können entsprechend technisch notwenige Abstände zwischen den Anlagen freigehalten werden, so dass beispielsweise die Wartung leicht durchgeführt werden kann.

Präzisiert wird diese Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB durch die örtliche Bauvorschrift, dass diese Anlagen aus blendfreiem Material herzustellen sind, so dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

4.8 Emissionen / Lärm

Gewerbelärm

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 abzustrahlen, dass sie von der schutzwürdigen Bebauung abgewandt ist.

Im Zuge der nun vorliegenden Überplanung wurde die schalltechnische Untersuchung überarbeitet und unter Berücksichtigung der neuen Planung aktualisiert. Prinzipiell bleibt das Vorgehen jedoch unverändert, so werden einzelne Teilflächen definiert (TF1-TF8), denen jeweils Lärmkontingente zugeordnet werden, so dass an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung die verschiedenen Grenz- und Richtwerte eingehalten werden. Auch in der aktualisierten Fassung werden Überschreitungsmöglichkeiten für die zugewiesenen Kontingente ermöglicht, so dass gerichtete Abstrahlungen bezogen auf einen definierten Bezugspunkt zulässig sind. Sowohl der Bezugspunkt als auch die zulässige Überschreitung der Abstrahlung wurden neu berechnet und in die Planzeichnung aufgenommen. Für all diese Festsetzungen gilt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend die Nachweise für die Einhaltung der festgesetzten Werte individuell vorzulegen ist. Die aktualisierte Fassung der gutachterlichen Stellungnahme wird den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt.

Verkehrslärm

Neben der Lärmemissionen durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet auf die Umgebung, ist auch innerhalb des Plangebiets sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen entstehen. Da das Plangebiet im Nahbereich verschiedener großer Verkehrstrassen liegt, sowie selbst innerhalb des Gewerbegebiets neue Verkehrstrassen entstehen, wurde vom Büro für Schallschutz Dr. Jans eine Aktennotiz angefertigt, die das Thema des vorhandenen Verkehrslärms aufarbeitet und die notwendigen Festsetzungen darstellt. Diese Aktennotiz liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei 4 verschiedene Aspekte:

1. Die Zulässigkeit einer möglichen Wohnbebauung wird eingeschränkt. Wie bereits im Kapitel zur Art der baulichen Nutzung dargestellt, wird das Plangebiet differenziert in ein GE1 und GE2. Diese Trennung basiert zum einen auf der geplanten Nutzung der Gewerbeflächen durch kleinere und größere Gewerbebetriebe, wobei nur bei den kleineren Gewerbeeinheiten das Wohnen zulässig sein soll, so dass hier Betriebsleiter und Bereitschaftspersonen in untergeordneter Größe Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Zum anderen wird die Teilfläche TF 4 ebenfalls dem GE 2 zugeordnet, so dass Wohnen hier nicht zulässig ist, da dieser Teilbereich erheblich durch den Verkehrslärm der Autobahn A 5 belastet ist.

2. Bei jeder Bebauung im Plangebiet ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Schalldämm-Maße der Außenbauteile entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel gewählt werden. Hierfür wird gemäß DIN 4109-1/A1 die Formel für die Berechnung der Schalldämm-Maßes in die Festsetzungen aufgenommen. Diese Formel wird durch die entsprechenden Karten zum maßgeblichen Außenlärmpegel ($L_{a,res}$) ergänzt. Es werden die Karten für die Tags- und die Nachtwerte eingefügt, da grundsätzlich der ungünstigere Wert als Berechnungsgrundlage dient. Im vorliegenden Fall ist dabei zu berücksichtigen, dass die definierte Formel vom maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) spricht. Um die verschiede-

nen Verkehrslärmquellen, durch die das nun vorliegende Plangebiet berührt werden, zu berücksichtigen, wurde vom Gutachter ein resultierender Außenlärmpegel ($L_{a,res}$) errechnet, der anstelle des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Berechnung zu berücksichtigen ist.

3. Außenwohnbereiche

   Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten sind Außenwohnbereiche ebenfalls eingeschränkt. Hier wurde basierend auf der Darstellung der Gesamtverkehrslärmeinwirkung „tags“ die 62 dB(A)-Isophone definiert. Nur in Bereichen die einen Wert von unter 62 dB(A) aufweisen, sind Außenwohnbereiche zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren kann davon abweichend auch ein Außenwohnbereich zugelassen werden, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen, wie Verglasungen oder Gebäudeorientierung oder andere Maßnahmen zur Schallvermeidung nachgewiesen werden.

4. Lüftungsanlagen

   Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Räume zum Schlafen oder schutzbedürftige Räume, in denen eine Sauerstoff verbrauchende Energiequelle verwendet wird, mit einer Lüftungsanlage auszustatten sind. So soll sichergestellt werden, dass in Schlafräumen auch nachts ein angemessener Luftaustausch bei geschlossenem Fenster möglich ist.

Insgesamt sind die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen so ausgerichtet, das im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herrschen, und dass in den nahegelegenen schutzwürdigen Bebauungen, vor allem im Ortsteil Holzhausen, keine Belastungen über die zulässigen Grenz- und Richtwerte hinaus entstehen.

5 ÄNDERUNGEN DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Solaranlagen

Solaranlagen waren bisher schon auf allen Dächern zulässig. Diese Festsetzung soll nun angepasst werden, so dass Solaranlagen auf allen Dächern zwingend vorgeschrieben sind. Darüber hinaus wird die Bauvorschrift dahingehend ergänzt, dass Solaranlagen aus blendfreiem Material hergestellt werden müssen, so dass Beeinträchtigungen und Konflikte mit der Nachbarschaft und der Natur und Umwelt vermieden werden, aber auch das Ortsbild des neuen Gewerbegebiets entsprechend harmonisch gestaltet wird.

5.2 Dacheindeckung

In die örtlichen Bauvorschriften wurde aufgenommen, dass Flachdächer im Gewerbegebiet GE1 zu begrünen sind. Hier sollen kleinere Gewerbeflächen entwickelt werden, so dass auch davon ausgegangen werden kann, dass hier individuellere Bebauungen entstehen. Im Sinne der nachhaltigen Entwicklung sollen dementsprechend alle Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° begrünt und entsprechend gepflegt werden. Durch diese Begrünung kann der Bedarf an Versickerungsflächen auf den jeweiligen Grundstücken reduziert werden, so dass im Sinne der Quergerechtigkeit gegenüber den größeren Gewerbeflächen ohne festgesetzte Dachbegrünung die Mehrkosten geringgehalten sind. Insgesamt ist es das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, so dass eine Dachbegrünung ein Teilaspekt ist, der bei kleineren Bebauungen heute kostengünstig und pflegeleicht realisiert werden kann.

5.3 Werbeanlagen

Die örtliche Bauvorschrift zu den Werbeanlagen wird dahingehend geändert, dass beleuchtete oder hinterleuchtete Werbeanlagen nur auf den Gebäudeseiten zulässig sind, die dem Ortsteil Holzhausen abgewandt sind. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine entsprechende Festsetzung bereits enthalten, diese regelte jedoch eine Beleuchtung, die ausschließlich auf den Verkehrsraum gerichtet sein sollte. Zum Schutz des Ortsteils Holzhausen wird diese örtliche Bauvorschrift geändert, so dass das Wohngebiet nicht beeinträchtigt und das Ortsbild des neuen Gewerbegebiets entsprechend gestaltet ist.

5.4 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 Ortsbilds. 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.

5.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des gesamten Konzepts zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde auch die Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers geringfügig angepasst. Inhaltlich verändert hat sich dabei nur, dass das anfallende Niederschlagswasser von privaten Verkehrsflächen nun nicht mehr einfach in die Kanalisation der Straße eingeleitet werden darf, es ist nun entsprechend vorzubehandeln und dann in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten, also in die Filtersubstratrinnen. Für das anfallende Niederschlagswasser der unbelasteten Flächen, also vor allem der Dachflächen, wird weiterhin vorgeschrieben, dass dieses auf dem Grundstück selbst zu versickern ist, hier ändert sich nichts. Darüber hinaus wird auf die heute gültigen Regelwerke verwiesen, so dass die zu erstellenden Anlage den heutigen Regeln der Technik entsprechend hergestellt werden.

6 HOCHWASSER (HQEXTREM)

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 HQextrem. 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 3.1 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 müNHN 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 integriertem 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 beigefügt 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 wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwischen den Beteiligten abgestimmt und zur Offenlage präzisiert.

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 betragen:

Kreisverkehr	355.000 €
Straßenbau	2.349.830 €
Schmutzwasserkanal	581.205 €
Regenwasserableitung, -behandeln, -retention	698.023 €
Wasserleitung	510.575 €

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs		bisher	neu
		13,57 ha	**10,47 ha**
Bauflächen		**8,67 ha**	**5,65 ha**
	Gewerbegebiet	8,67 ha	5,65 ha
Öffentliche Grünflächen		**2,79 ha**	**3,01 ha**
	Grünstrukturen entlang Grabensystem	2,30 ha	2,46 ha
	Verkehrsgrün	0,49 ha	0,55 ha
Verkehrsflächen		**2,11 ha**	**1,80 ha**
	Straßenverkehrsfläche	1,46 ha	1,20 ha
	Fuß- und Radweg	0,30 ha	0,36 ha
	Parken	0,06 ha	0,07 ha
	Übergeordneter Fuß- und Radweg / Wirtschaftsweg	0,29 ha	0,17 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.

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