

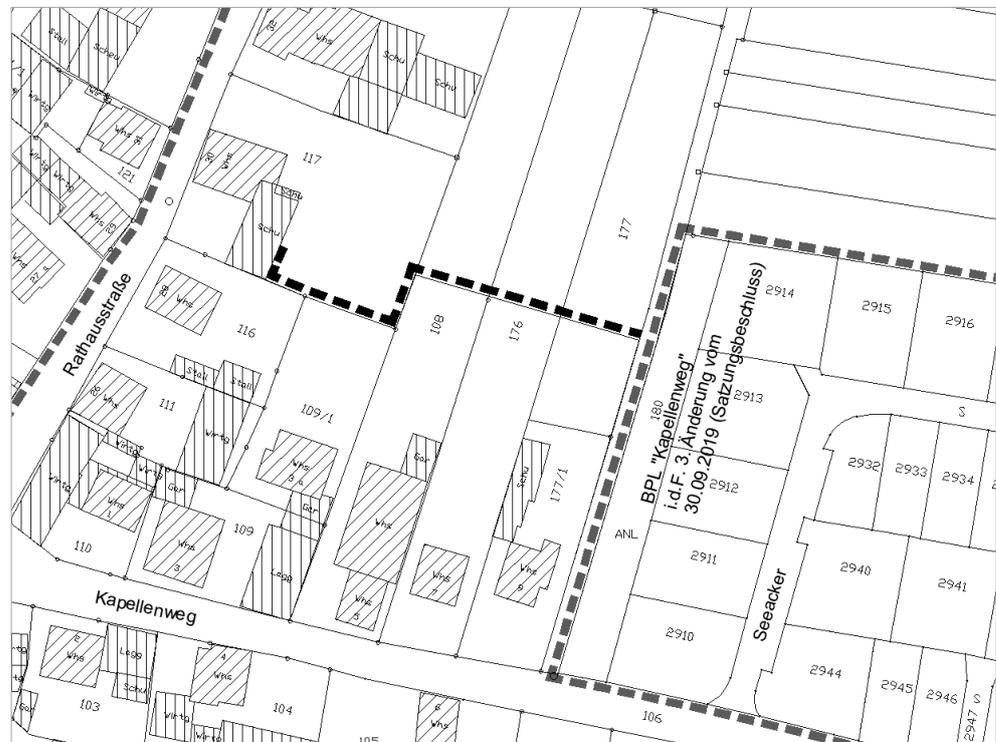


Ergänzungssatzung „Rathausstraße / Kapellenweg“

gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Satzung
Abgrenzungsplan
Hinweise
Begründung
Umweltbeitrag mit Artenschutz

Stand: 28.03.2022
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



SATZUNG DER GEMEINDE MARCH

über

den Einbezug von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 (4), Satz 1, Nr. 3 BauGB für den Bereich „Rathausstraße / Kapellenweg“ im Ortsteil Neuershausen

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am _____._____ folgende Ergänzungssatzung nach § 34 (4), Satz 1, Nr. 3 BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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)
- § 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 im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Bereich „Rathausstraße / Kapellenweg“ im Ortsteil Neuershausen wird abgerundet. Durch die Satzung werden die aus der Planzeichnung vom _____._____ ersichtlichen Teile der Grundstücke Flst.Nrn. 116, 109/1, 108, 176 und 177 auf der Gemarkung Neuershausen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 dieser Satzung festgelegten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3

Bestandteile

Bestandteil der Ergänzungssatzung „Rathausstraße / Kapellenweg“ ist der Abgrenzungsplan M 1:1000

Hinweise

Beigefügt ist die Begründung

mit Umweltbeitrag

und mit artenschutzrechtlicher Untersuchung

vom _____._____

vom _____._____

vom _____._____

vom _____._____

vom _____._____

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

March, den __.__._____

Bürgermeister
Helmut Mursa

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen Satzung 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

Hinweise

1 DENKMALSCHUTZ

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 RETENTIONSZISTERNEN

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC- Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13(4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3 ALTLASTEN

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4 BODENSCHUTZ

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

4.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden 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 abzuschleppen. 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.

4.2 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.

5 ERDAUSHUB

Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Fällt Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann, Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.

6 ARTENSCHUTZ

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des § 39 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

Um eine Tötung von Vögeln zu vermeiden, darf der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren beschränkt sich der Zeitpunkt für den Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen und Umbaumaßnahmen sowie der Fällung von Bäumen auf einen Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende November.

Da durch den Umbau / Abriss von Gebäuden und Schuppen 5 Brutstätten des Haussperlings verloren gehen, sind ersatzweise im 1:3 Ausgleich insgesamt 15 Nistmöglichkeiten im Vorfeld des Vorhabens in der Nähe des Plangebiets (max. < 1 km Entfernung) anzubringen. Eine weitere Möglichkeit ist das Anbringen von 5 Brutkolonie-Kästen, mit drei Nistplätzen pro Kasten.

7 ANPFLANZUNGEN

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Gemäß § 21 a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse sollte verzichtet werden.

8 LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Auf die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen gelegentlich entstehende Immissionen (z.B. durch Maschinenarbeiten, landwirtschaftlichen Verkehr oder Aufbringung von Gülle) sind zu erwarten und als ortsüblich zu tolerieren.

9 GEOTECHNIK

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10 GRUNDWASSER

Sollte bei den geplanten Anwesen eine Untersuchung der Grundwasser-/Untergrundsituation erforderlich sein, geschieht dies in der Regel durch Bohrungen / Erdaufschlüsse. Es wird darauf hingewiesen, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

March, den __. __. ____

Helmut Mursa
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen Satzung 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

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2	LAGE DES PLANUNGSGEBIETS / GELTUNGSBEREICH	2
3	PLANUNG	3
3.1	Städtebauliche Bewertung	3
3.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
5	VERFAHREN.....	5
5.1	Planungsverfahren	5
5.2	Verfahrensablauf.....	6
6	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	6
7	BODENORDNUNG.....	7
8	KOSTEN DER PLANUNG.....	7

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Ortsteil Neuershausen der Gemeinde March liegt im nördlichen Gemeindegebiet und ist überwiegend durch Wohnnutzung und eine historisch gewachsene dörfliche Struktur geprägt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ im Jahr 2014 wurde im Norden eine größere Wohnbaufläche entwickelt, die für die ortsansässige Bevölkerung den Bedarf an Wohnraum decken sollte. Das Bebauungsplangebiet ist zwischenzeitlich vollständig aufgesiedelt. Im Übergangsbereich zwischen dieser entwickelten neuen Bebauung und der historisch gewachsenen Bebauung im Bereich der Rathausstraße und dem Kapellenweg besteht nun eine kleine Fläche, die sich für eine Bebauung in zweiter Reihe eignet. Einige Grundstückseigentümer sind schon mit konkreten Wünschen und Vorstellungen an die Gemeinde herantreten, mit der Frage, ob eine solche Bebauung in zweiter Reihe möglich ist. In Gesprächen auch mit den angrenzenden Grundstückseigentümern konnte teilweise eine Mitwirkungsbereitschaft hergestellt werden, so dass in Abstimmung der Eigentümer und den zuständigen Behörden eine Abgrenzung gefunden wurde. Ziel ist es im rückwärtigen Bereich der Bebauung des Kapellenweges eine Bebauung in zweiter Reihe im Bereich der heutigen Gartenflächen zu ermöglichen, so dass Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden kann. Konkret liegen bisher Planungen für die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Flurstücke Nrn. 108 und 176 vor. Hier soll ein Doppelhaus entstehen. Der Bereich ist derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind gegeben (siehe Kap. 5.1). Die Planung geht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einher. Daher möchte die Gemeinde March nun eine sog. Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB in Form einer Ergänzungssatzung aufstellen. Somit sollen Teile der Flurstücke 109/1, 108, 116, 176 und 177 in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden.

Ziel ist die Ermöglichung des konkreten Bauvorhabens auf den bisher unbebauten Teilen der Flurstücke 108 und 176 im Norden von Neuershausen. Die Teile der betroffenen Flurstücke werden bei der Berechnung der Grundsteuer zukünftig als Wohnbauland gewertet.

2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Neuershausen. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Süden, Westen und Osten die Bebauung des Ortsteils Neuershausen. Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an der bestehenden Bebauung mit den dazugehörigen Gärten sowie der umgebenden Nutzung der Nachbargrundstücke. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 116, 109/1, 108, 176 und 177 auf der Gemarkung Neuershausen. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 14.03.2022. Insgesamt wird eine Fläche von etwa 2.750 m² in den Innenbereich neu mit einbezogen.

Das Plangebiet ist fast eben, es wird überwiegend als Gartenfläche genutzt, in kleinen Teilen sind die Flächen auch schon durch Nebenanlagen oder Stellplatzflächen bebaut und in Anspruch genommen.



Luftbild mit geplanter Abrundung des Ortsteils Neuershhausen (rote Umrandung), Quelle: LUBW

3 PLANUNG

3.1 Städtebauliche Bewertung

Die nähere Umgebung des einzubeziehenden Bereichs ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Westen und Süden grenzen bebaute Grundstücke mit ihren privaten Hausgärten an. Darüber hinaus wird die einzubeziehende Fläche in weiten Teilen durch Nebenanlagen wie Gartenschuppen, Wirtschaftsgebäude oder Lager- und Abstellflächen bereits in Anspruch genommen und ist dementsprechend baulich vorgeprägt. Auch im Osten grenzt die wohnbauliche Nutzung des Neubaugebiets Kapellenweg an, hier wurde in den vergangenen Jahren ein Wohngebiet für die örtliche Bevölkerung entwickelt. Es ist eine dichte Bebauung vorwiegend mit Ein- und Doppelhäusern entstanden. Im Zuge der nun vorliegenden konkreten Planung soll im rückwärtigen Bereich ein weiteres Doppelhaus entstehen. Die neue Bebauung wird die bestehenden Strukturen ergänzen und die bereits baulich vorgeprägten rückwärtigen Grundstücksteile einer Nutzung zuführen, so dass dringend benötigter Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden kann.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist im vorliegenden Fall sichergestellt. Da in der nun vorliegenden Ergänzungssatzung keine Festsetzungen zur zulässigen Bebauung getroffen werden, wird die geplante Bebauung anhand der umgebenden Bebauung bewertet, so dass die Zulässigkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach dem Gebot des Einfügens in die Umgebung zu bewerten sein wird. Die künftige Bebauung wird sich in den Siedlungsbestand sinnvoll einfügen und den neuen nördlichen Ortsrand in diesem Bereich von Neuershhausen bilden. Das Plangebiet zeichnet sich dabei durch seine Nähe zur Natur aus und stellt einen attraktiven Wohnstandort dar, der den Ortsrand harmonisch abschließt.

3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

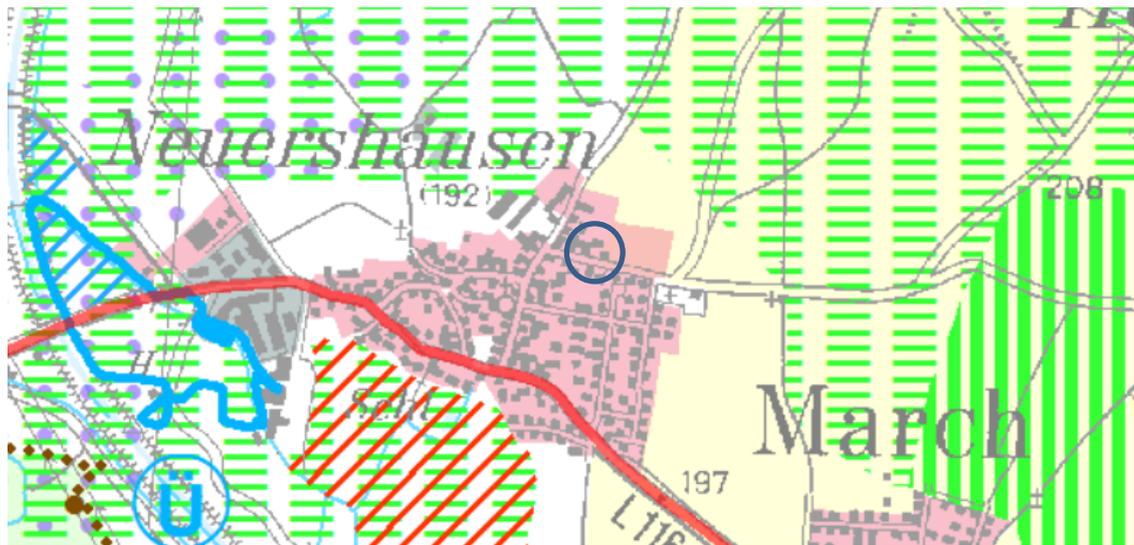
Durch die Ergänzungssatzung werden die rückwärtigen Grundstücksteile der Bebauung entlang des Kapellenwegs in den Innenbereich mit einbezogen. Hier wird die Bebauung mit einer weiteren Wohnbebauung ermöglicht, die jeweils als Hinterlieger realisiert werden wird und auch vom Kapellenweg aus erschlossen wird. Auch der Anschluss an die vorhandene Infrastruktur wird über den Kapellenweg erfolgen und dann entsprechend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert werden müssen.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Ortsteil Neuerhausen im Norden fast vollständig von einem regionalen Grünzug und einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landespflege umgeben. In regionalen Grünzügen findet eine Besiedlung nicht statt (Plansatz 3.1.1 (1) Ziel), auch in Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ist eine Besiedlung ausgeschlossen (Plansatz 3.2 (1) Ziel).

Das nun gewählte Plangebiet liegt jedoch noch innerhalb der dargestellten Siedlungsfläche, so dass ein Konflikt zu den Zielen der Raumordnung nicht besteht.

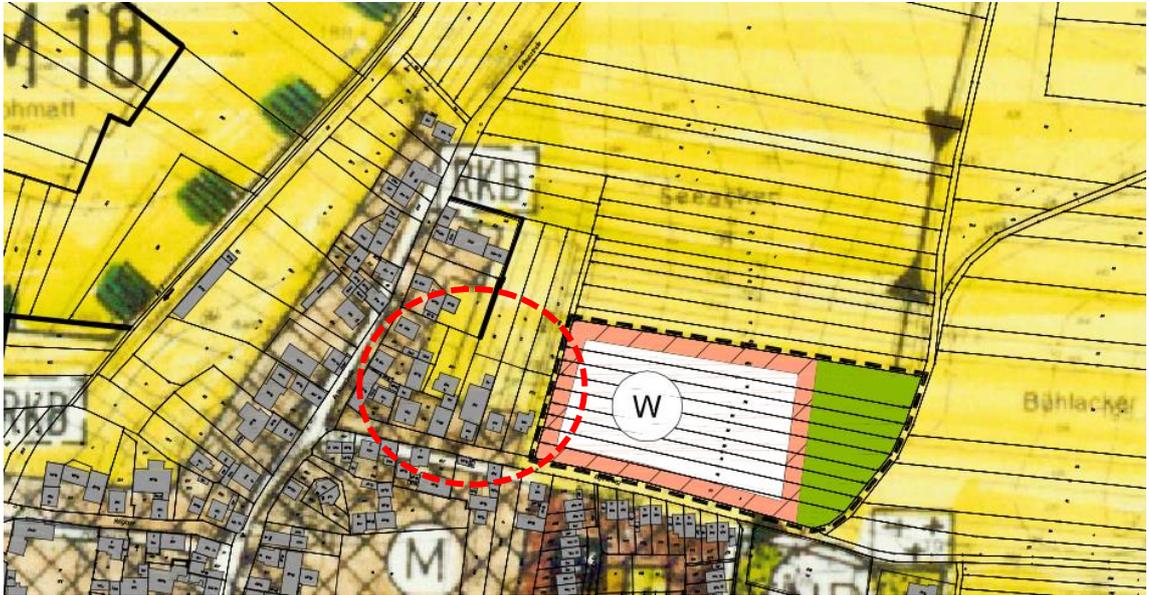


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Verortung des Plangebiets (blau), Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, Regionalplan Südlicher Oberrhein

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands March-Umkirch (GVV) ist seit September 1994 wirksam. Er stellt für die betroffenen Flächen landwirtschaftliche Fläche dar. Die durch die Ergänzungssatzung geplante wohnbauliche Nutzung entspricht nicht den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans, dies ist aber auch keine Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung. Gemäß § 34 (5) Nr. 1 BauGB kann die Ergänzungssatzung jedoch aufgestellt werden, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist auszugehen, da das Gebiet durch die heranrückende Bebauung im Bereich Kapellenweg von einer Bebauung umgeben ist, die das Erscheinungsbild des nördlichen Ortsrandes prägt. Die Flächen, die nun in den Innenbereich mit einbezogen werden sollen, sind bereits größtenteils durch Wirtschaftsgebäude und Lagerflächen in Anspruch genommen oder werden als Gartenflächen intensiv genutzt.

Eine Erschließung der Flächen ist bei einer Bebauung über die Vorderlieger möglich und wird dann im Rahmen der Realisierung der Bebauung rechtlich gesichert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV March-Umkirch mit der 3. Änderung im Bereich Kapellenweg vom Juli 2012 (ohne Maßstab)

5 VERFAHREN

5.1 Planungsverfahren

Für den vorliegenden Fall hat sich der Gemeinderat entschlossen, das planungsrechtliche Instrument der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB anzuwenden, durch das einzelne Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist dann möglich, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist bei der vorliegenden Fläche der Fall: Im Westen, Osten und Süden schließt unmittelbar Bebauung mit Hausgärten an, die nun einzubeziehende Fläche wird großteils bereits durch Wirtschaftsgebäude, Schuppen und eine intensive gärtnerische Nutzung geprägt. Auch die Notwendigkeit, dass aus dem angrenzenden Bereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung (Einfügungsgebot nach § 34 BauGB) ableitbar sein müssen, ist im vorliegenden Fall gegeben.

Darüber hinaus müssen folgende Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gegeben sein:

- Die Entwicklung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist der Fall, da das Gebiet über die Vorderlieger erschlossen werden kann und keine städtebaulichen Konflikte zu befürchten sind.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Auch diese Voraussetzung wird hier erfüllt, da nur Wohngebäude vorgesehen sind.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Auch diese Voraussetzung ist hier gegeben. Das nächste Vogelschutzgebiet (Mooswälder bei Freiburg) befindetet

sich nördlich in einer Entfernung von etwa 1.300 m. Das nächste FFH Gebiet (Mooswälder bei Freiburg) liegt etwa 700 m nördlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten liegen somit nicht vor.

Gemäß § 34 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) BauGB Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden. Dies bedeutet, dass ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann, auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

5.2 Verfahrensablauf

28.03.2022	Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Bereich „Rathausstraße / Kapellenweg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
28.03.2022	Der Gemeinderat billigt die Planungsinhalte und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden 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 die Ergänzungssatzung „Rathausstraße / Kapellenweg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Da es sich um eine Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Weiterhin ist die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erforderlich. Dementsprechend wurden vom Fachbüro faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbeitrag sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet, diese liegen den Unterlagen bei.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung untersucht das Vorkommen von verschiedenen geschützten Arten im Plangebiet. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen negative Auswirkungen auf die verschiedenen geschützten Arten ausgeschlossen werden können. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich vorwiegend auf die Beschränkung der Zeiten für den Abriss von Gebäuden und Schuppen, bzw. auf die Fällung von Bäumen und Sträuchern, so dass die gegebenenfalls im Plangebiet vorkommenden Tiere weder gestört noch getötet werden. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen beinhalten das Aufhängen von Nistkästen, so dass vor dem Be-

ginn der Abriss- bzw. Fällarbeiten bereits Ersatzlebensräume für die Tiere zur Verfügung stehen. Die Nistkästen wurden zwischenzeitlich bereits angebracht.

Der Umweltbeitrag bewertet die möglichen Auswirkungen der nun vorliegenden Planung auf die verschiedenen Schutzgüter. Er kommt zu dem Schluss, dass durch die mögliche Neuversiegelung bisher nicht in Anspruch genommene Flächen einer Bebaubarkeit zugeführt werden. In einer Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz werden der Ist-Zustand und der Plan-Zustand gegenübergestellt und bewertet. Notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen werden definiert und beschrieben. Für den notwendigen externen Ausgleich wird eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde in Anspruch genommen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss über entsprechende Verträge.

Insgesamt kann so dargestellt werden, dass nach der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Natur und Umwelt durch die nun vorliegende Planung vermieden werden kann.

7 BODENORDNUNG

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8 KOSTEN DER PLANUNG

Die Erschließung der Versorgungsleitungen erfolgt über die bestehenden Straßen bzw. die vorhandenen Leitungsnetze und geht zu Lasten des jeweiligen Bauherrn.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in der durch die Bilanzierung errechneten Gesamtsumme werden von den Vorhabenträgern der Bauvorhaben übernommen. Diese Kostenübernahme wurde entsprechend vertraglich durch die Gemeinde March gesichert. Dementsprechend entstehen der Gemeinde durch die vorliegende Planung keine Kosten.

March, den _____._____

Helmut Mursa
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 8

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen Satzung 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