

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Wiesenstraße“ im Ortsteil March-Holzhausen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 19.12.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wiesenstraße“ als „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufzustellen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Wiesenstraße“ erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB werden erfüllt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Ziele und Zwecke der Planung

Das Areal der Gärtnerei Köpfer mit den Grundstücken Flst.Nrn. 1739, 1741/2 und 1827/4 wurde Ende 2021 veräußert. Der Vorhabensträger möchte das Areal der ehemaligen Gärtnerei für eine Wohnbebauung überplanen. Beabsichtigt sind im westlichen Teilbereich (Flst.Nrn. 1739, 1741/2) primär Doppelhausbebauungen und im östlichen Teilbereich (Flst.Nr. 1827/4) Geschosswohnbau. Hierfür wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, in dessen Durchführungsvertrag u.a. geregelt ist, dass der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten trägt und innerhalb einer festgelegten Frist verpflichtet ist, die Bauvorhaben durchzuführen. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde March und dem Vorhabenträger wurde abgeschlossen.

Zusätzlich wird im südöstlichen Bereich des Areals der Gärtnerei noch ein weiterer Bereich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich des großen gemeindeeigenen Grundstückes Flst.Nr. 1827. Dieser Teilbereich ist ebenfalls für Geschosswohnbau für unterschiedliche soziale Gruppen (z.B. bezahlbarer Wohnraum für Familien, Mehrgenerationenhaus, betreutes Wohnen) vorgesehen. Im Gegensatz zum Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll dieser Teilbereich des Bebauungsplanes erst bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen werden. Er dient mittel- bis längerfristig der Bereitstellung des in der Gemeinde March und im Ortsteil Holzhausen dringend erforderlichen Baulandes.

Gemäß den Vorgaben zu § 13b BauGB wird das Planungsgebiet flächensparend (keine klassische Einfamilienhausbebauung) überplant.

Das durch das Planungsgebiet fließende Eichmattenbächle mit seiner gewässerbegleitenden und gebietsprägenden Vegetation wird erhalten und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Gewässerrandstreifen) gesichert.

Für den Artenschutz wird gemäß gesetzlicher Vorgabe eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung mit Vorgaben zum Artenschutz (als planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise) durch ein Fachbüro erstellt.

Die Belange des Lärmschutzes seitens der östlich gelegenen Sportplätze werden ebenfalls berücksichtigt in einem Lärmgutachten mit Vorgaben zum Lärmschutz (als planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise) untersucht.

Die erforderlichen Mindestabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Beachtung der Spritzmittelabtrift) werden eingehalten.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Wiesenstraße“ umfasst die Grundstück Flst.Nrn. 1739, 1741/2 und 1827/4 (Areal ehemalige Gärtnerei) und den westlichen Teilbereich des gemeindeeigenen Grundstückes Flst.Nr. 1827 (landwirtschaftliche Fläche).

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Holzhausen. Es wird begrenzt im Westen von der Benzhauser Straße / L 187, im Norden von der Wiesenstraße und im Osten von den Sportanlagen. Südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 19.12.2022. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Wiesenstraße“ ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:

March, 19.12.2022
Helmut Mursa, Bürgermeister