

**Gemeindeverwaltungsverband (GVV) March-Umkirch
Flächennutzungsplan March-Umkirch**

**9. (punktuelle) Änderung des Flächennutzungsplans
March-Holzhausen Wohnbaufläche „Wiesenstraße“**

Begründung

16.09.2024

**Fassung: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der
Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
vom 11.10. bis einschließlich 11.11.2024**

Gemeindeverwaltungsverband March-Umkirch
Flächennutzungsplan March-Umkirch
9. (punktuelle) Flächennutzungsplanänderung March-Holzhausen
Wohnbaufläche „Wiesenstraße“

Begründung

1 Planung

1.1 Anlass der Planung

Anlass der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes March-Umkirch ist die Überplanung des Gärtnereiareals in March-Holzhausen. Der Gärtnereibetrieb wurde aufgegeben und das Areal an einem Bauträger verkauft. Dieser beabsichtigt auf dem Areal Wohngebäude mit überwiegend Doppelhäusern und Geschosswohnbau zu errichten.

Für die geplante Wohnbebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, weil im rechtsgültigen Flächennutzungsplan das Gärtnereiareal als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist und im Außenbereich liegt, muss im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden.

In der vorliegenden punktuellen Flächennutzungsplanänderung des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch wird das Gärtnereiareal (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

1.2 Bebauungsplanverfahren

Für das Areal des ehemaligen Gärtnereibetriebes wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wiesenstraße“ aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 19.12.2022 eingeleitet, damals noch im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Aufgrund der Rechtsprechung zu § 13b BauGB musste das beschleunigte Bebauungsplanverfahren auf ein „normales“ zweistufiges Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht umgestellt werden. Die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte vom 27.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024.

Zu den frühzeitigen Beteiligungen des Bebauungsplanes wurden bereits die Artenschutzrechtliche Untersuchung, der Umweltbericht und das Bodengutachten erstellt. Diese Untersuchungen sind auch Plangrundlagen für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung. Der Umweltbericht ist der Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wiesenstraße“ werden die Planungsziele der Gemeinde March berücksichtigt. Entweder erfolgen diesbezüglich Festsetzungen im Bebauungsplan oder Vereinbarungen im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

1.3 Bedarf an Wohnungen

Auch in der gesamten Gemeinde March besteht eine hohe Nachfrage an Wohnungen und Wohngebäuden. Die Gemeinde March liegt im Einwirkungsbereich des Oberzentrums Freiburg mit direkter Anbindung an Freiburg. Dies erhöht die Nachfrage nach Wohnraum auch im Umland von Freiburg.

Die Gemeinde March berücksichtigt den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ durch eine aktive Baulandpolitik. Nach dem aktuellen Gebäudebestand sind im Ortsteil Holzhausen (Innenbereich) keine freien Bauflächen mehr vorhanden. In Holzhausen gibt es derzeit noch sieben unbebaute Baugrundstücke, welche Privatgrundstücke sind und die Gemeinde daher keine Möglichkeit hat, diese zu bebauen.

2 Beschreibung des Änderungsbereiches

2.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet „Areal Gärtnerei“ liegt am südlichen Ortsrand von Holzhausen, Ortsteil der Gemeinde March. Das Gebiet ist über die Wiesenstraße voll erschlossen.

Westlich grenzen die Benzhauser Straße/L 187, nördlich das Baugebiet „Nächstmatten“, östlich die Sportanlagen (Tennisplätze) und südlich landwirtschaftliche Flächen an.

Durch das Planungsgebiet verläuft das Eichmattenbächle von Süden nach Norden.

Das Planungsgebiet weist ein Gefälle von Westen nach Osten und von Süden nach Norden auf.

Durch die bestehenden baulichen Anlagen der Gärtnerei ist das Planungsgebiet weitgehend versiegelt und weist keine nennenswerte Vegetation auf. Lediglich der Uferbereich des Eichmattenbächles ist ökologisch wertvoller, aber auch schon durch die Gärtnereinutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die Gemeinde March/der Ortsteil Holzhausen ist über kurzem Weg an die Autobahn A 5 angeschlossen.

2.1 Vorteile des Planungsgebietes

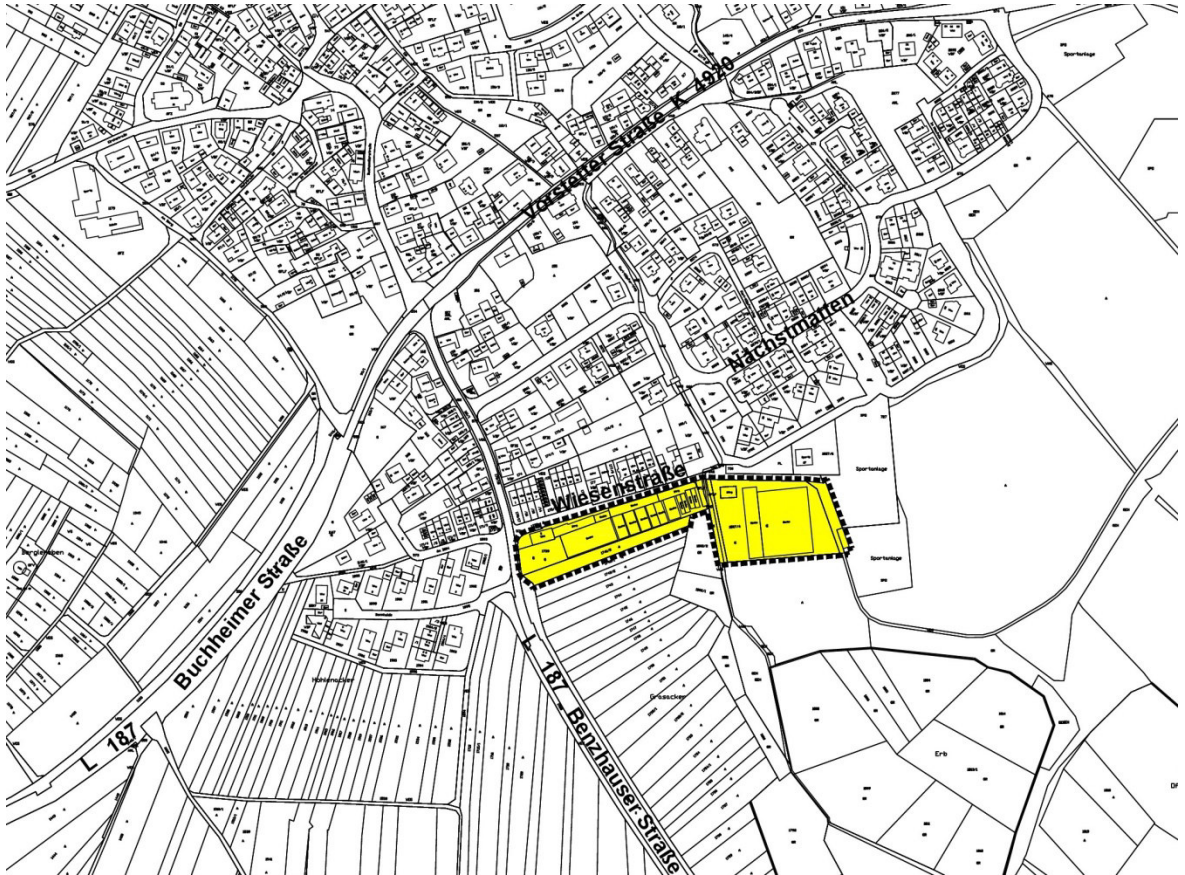
Das Planungsgebiet wurde bisher schon baulich durch die Gärtnerei intensiv genutzt. Ca. 80 % des Gärtnereiareals ist durch Gebäude und bauliche Anlagen des Gärtnereibetriebes überbaut und somit versiegelt. Der ökologische Wert der Fläche ist sehr gering. Es werden keine Freiflächen oder landwirtschaftliche Flächen durch die Planung in Anspruch genommen.

Das Planungsgebiet grenzt komplett an die südliche Wohnbebauung des Baugebietes Nächstmatten an.

Das Planungsgebiet ist bereits durch die Wiesenstraße erschlossen. Für eine ausreichende und sichere Erschließung muss lediglich die Wiesenstraße ausgebaut (Fahrbahnbreite) und ein durchgehender Gehweg errichtet werden.

Die Immissionsproblematik durch die westlich angrenzende Landesstraße L 187 und den östlich angrenzenden Sportplatz/Tennisplatz kann gemäß der vorliegenden Schalluntersuchung durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen für ein Wohngebiet gelöst werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von hochwassergefährdeten Flächen (HQ100- und HQextrem-Flächen).



Übersichtsplan March Ortsteil Holzhausen Süd

3 Verfahrensablauf

09.09.2024	Gemeinderat:	Beschluss zur Antragsstellung beim GVV March-Umkirch auf eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes
10.09.2024	GVV	Beschluss zur 9. (punktuellen) Änderung des Flächennutzungsplanes in March-Holzhausen im Bereich des Gärtnereiareals Billigung des Entwurfs der 9. (punktuellen) FNP-Änderung Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

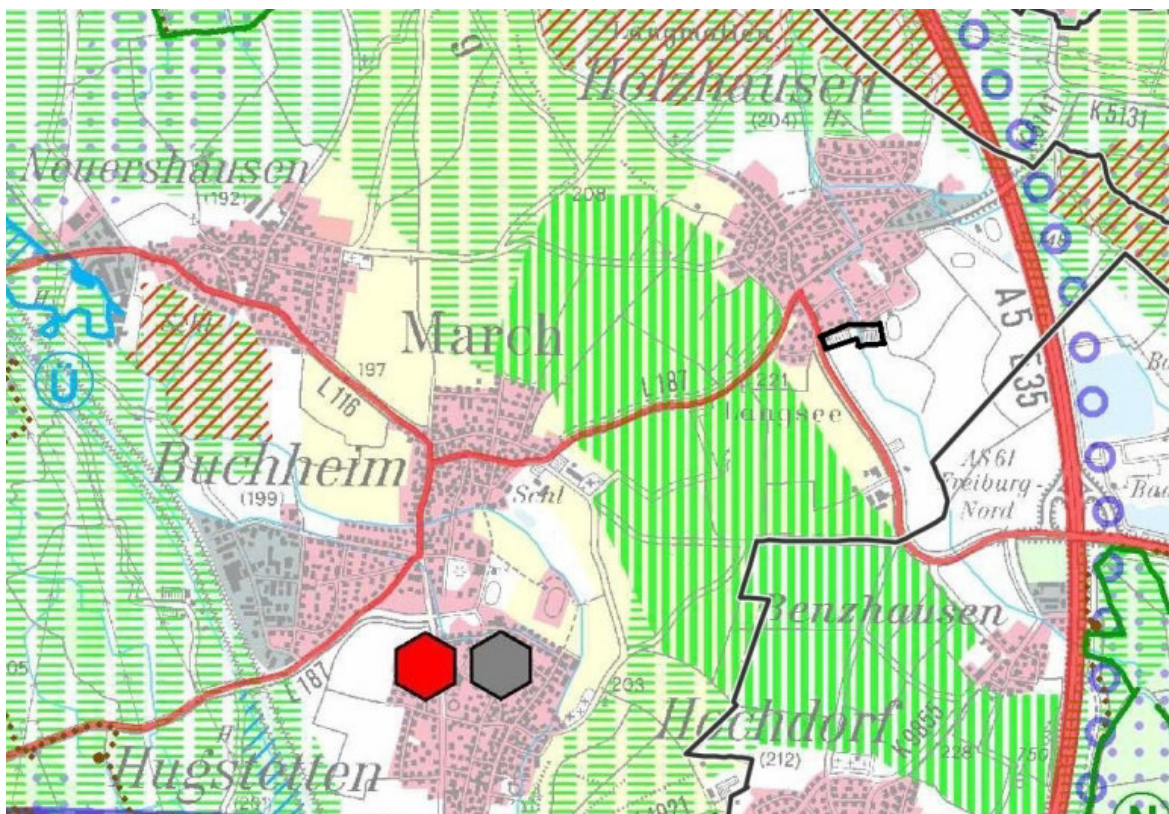
11.10.2024	Verwaltung:	Bekanntmachung des Beschlusses zur FNP-Änderung Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
11.10.2024 bis 11.11.2024		frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
11.10.2024 bis 11.11.2024		frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
___. __. ____	GVV:	Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und den Behörden und Träger öffentlicher Belange Billigung des Entwurfs der punktuellen Flächennutzungsplanänderung Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
___. __. ____	Verwaltung:	Bekanntmachung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
___. __. ____ bis ___. __. ____		Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
___. __. ____ bis ___. __. ____		Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 2 BauGB
___. __. ____	GVV:	Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Feststellungsbeschluss über die 9. (punktuelle) Flächennutzungsplanänderung
___. __. ____	Verwaltung:	Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB – Inkrafttreten der 9. (punktuellen) Flächennutzungsplanänderung

4 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

4.1 Regionalplan

4.1.1 Planteil

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (weiß).



Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4.1.2 Aussagen des Regionalplanes zur Siedlungsentwicklung

Nach dem Regionalplan liegt die Gemeinde March im Verdichtungsraum Freiburg.

In OZ 2.2.1 des Regionalplanes Erläuterungsberichtes wird der Verdichtungsraum Freiburg wie folgt beschrieben:

- (1) N Dem Verdichtungsraum Freiburg sind im Landesentwicklungsplan folgende Städte und Gemeinden zugeordnet: Au, Bötzingen, Denzlingen, Emmendingen, Freiburg im Breisgau, Gundelfingen, Kirchzarten, March, Merzhausen, Umkirch und Waldkirch.
- (2) G Der Verdichtungsraum Freiburg soll als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hoch wertigem Infrastruktur- und Arbeitsangebot gesichert und so weiter entwickelt werden, dass er seine übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort im internationalen Wettbewerb bestehen kann.
- (3) G Im Verdichtungsraum Freiburg soll auf eine geordnete und Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hingewirkt werden.
- (4) G Den engen Verflechtungen und wechselseitigen Abhängigkeiten im Verdichtungsraum Freiburg soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen durch eine verstärkte interkommunale und regionale Zusammenarbeit und ein an

überörtlichen Erfordernissen orientierte Abstimmung bei der Wohnbau- und Gewerbeflächenausweisung und bei der Verkehrs- und Freiraumentwicklung Rechnung getragen werden.

Nach OZ 2.2.1 des Erläuterungsberichtes liegt die Gemeinde March an der Landesentwicklungsachse Freiburg – Offenburg.

Nach OZ 2.4.1.2 des Erläuterungsberichtes ist die Gemeinde March eine „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen).“

4.1.5 Pressemitteilung des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein

In der aktuellen Pressemitteilung des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein vom 13.03.2021 wird weiterhin ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum für die Region Südlicher Oberrhein prognostiziert und auf die neueste Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verwiesen, welches zeigt dass „ in den nächsten 20 Jahren zwischen Achern und Auggen mit einem Zuwachs von rund 50.000 Einwohnern zu rechnen sein, ein Plus von rund 4,6 Prozent gegenüber heute zu rechnen ist.“ Weiterhin wird in dieser Mitteilung geschrieben: „Basisjahr der Berechnungen des BBSR ist das Jahr 2017. Ob man diesen zurückliegenden Zeitpunkt ansetzt oder sich der aktuellen Bevölkerungszahlen aus dem Jahr 2020 bedient, die Prognose zeigt jeweils eine klare Kaskade: Während für Deutschland insgesamt schon in etwa fünf Jahren erneut mit einer abnehmenden Bevölkerung zu rechnen ist, werden für Baden-Württemberg bis 2040 moderate Zugewinne erwartet. Für die Region Südliche Oberrhein und insbesondere die Stadt Freiburg liegen die prognostizierten Zuwächse jeweils deutlich über dem Bundes- und Landesschnitt – und im Übrigen auch über den Vorausrechnungen des Statistischen Landesamts (mit gleichem Basisjahr).“ Auch diese Mitteilung ist ein weiteres Argument für die Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in angemessenem Rahmen.

4.2 Natura 2000

Weder innerhalb noch in nächster Umgebung des Planungsgebietes befinden nach der aktuellen Kartierung der LUBW weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete.

4.3 Biotop und Naturdenkmale

Nach der aktuellen Kartierung der LUBW „Biotop und Naturdenkmale“ befinden sich innerhalb des Planungsgebietes sowie in direkter Nachbarschaft keine Biotop und kein Biotopverbund.

4.4 Hochwasserschutz

4.4.1 Überflutungsflächen

Nach der aktuellen Kartierung der LUBW „Überflutungsbereiche“ sind innerhalb des Planungsgebietes sowie in direkter Nachbarschaft keine Überflutungsbereiche dargestellt, somit auch keine HQ100-Flächen und HQextrem-Flächen. Seitens des Eichmattenbächles besteht keine Gefahr bezüglich Überflutung und Gefährdung des Planungsgebietes.

Im Oberlauf befindet sich das Rückhaltebecken Nord der Stadt Freiburg, wodurch Wasser zurückgehalten und gedrosselt abgegeben wird. Zudem wird über den

„Eichmattenabschlaggraben“ Wasser nach Nordwesten an Holzhausen vorbei geleitet. Es wird daher nicht von einer höheren Überflutungsgefahr ausgegangen.

Karte: Überflutungsflächen - Daten- und Kartendienst der LUBW

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=b6c7c367-b...>



1 von 1

17.07.2024, 00:17

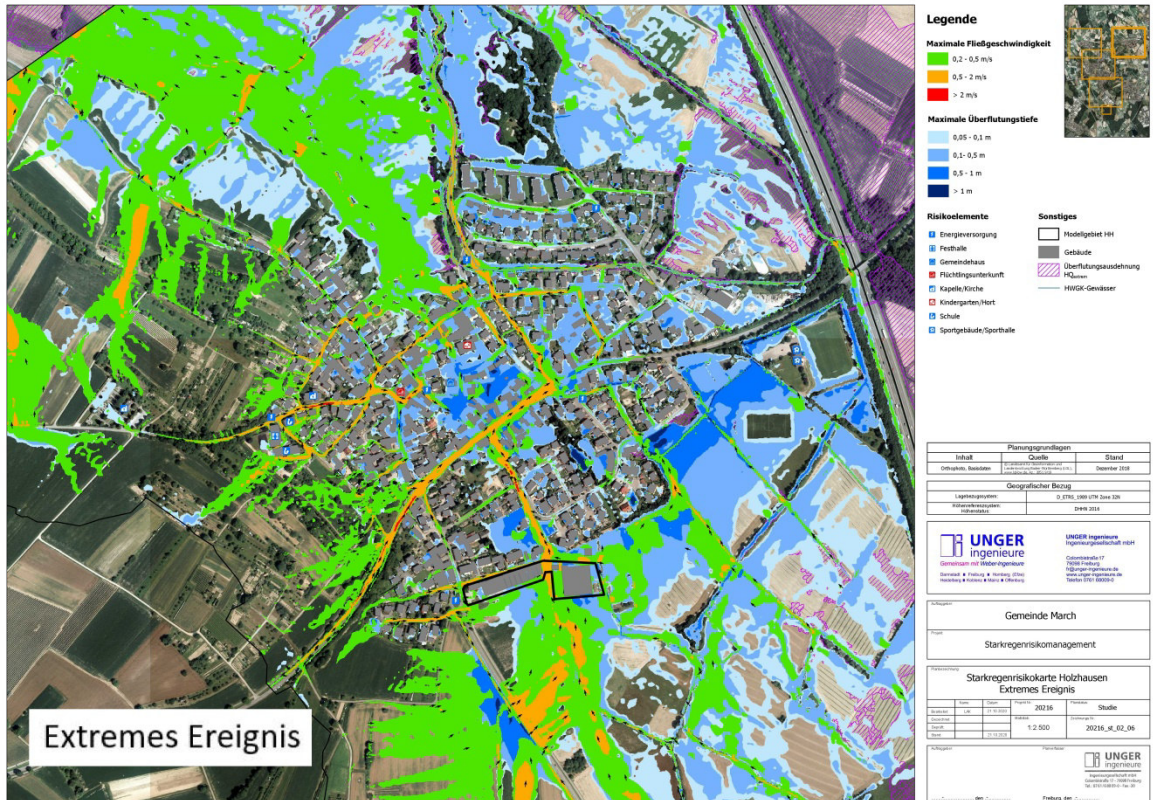
Auszug aus der Karte Überflutungsflächen LUBW

4.4.2 Starkregenereignisse

Im Planungsgebiet sind auch die Überflutungsbereiche und Überflutungshöhen bei einem Starkregenereignis zu untersuchen.

Grundlage dafür sind die Starkregenrisikokarten Holzhausen des Büros Unger Ingenieure Ingenieurgesellschaft mbH vom 21.10.2020. Es wurden drei Starkregenereignisse untersucht und in Plänen dargestellt. Dies sind die Pläne Seltenes Ereignis, Außergewöhnliches Ereignis und Extremes Ereignis. Gemäß Vorgabe des Landratsamtes Untere Wasserbehörde wurden zur Untersuchung das Extreme Ereignis und dessen Überflutungsbereiche zugrunde gelegt.

Nach der Karte „Extremes Ereignis“ grenzt im südöstlichen Bereich von WA1 (westlich des Eichmattenbächles) ein Bereich an, für den eine Überflutungstiefe von 0,10 bis 0,50 m dargestellt ist. Östlich des Eichmattenbächles im Bereich des WA2 grenzt vermutlich in allen Bereichen des bestehenden Gewächshauses ebenfalls ein Bereich an, für den eine Überflutungstiefe von 0,10 bis 0,50 m dargestellt ist. Südlich des Gewächshauses grenzt ein kleiner Bereich an, für den eine Überflutungstiefe von 0,50 bis 1,00 m dargestellt ist. Dieser Bereich liegt aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.



Starkregenrisikokarte Holzhausen „Extremes Ereignis“ mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5 Inhaltliche Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft March-Umkirch als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 9a BauGB dargestellt. Weitere Aussagen zum Geltungsbereich trifft der Flächennutzungsplan nicht.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan March-Umkirch – March – Holzhausen
Rot: Abgrenzung geplante Wohnbaufläche „Wiesenstraße“

5.2 Geplante Änderung

Im Rahmen der punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ als Wohnbaufläche (W) nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.



Geplante punktuelle Änderung

6 Nutzungskonflikte

Bereits für das laufende Aufstellungsverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ wurden die Nutzungskonflikte untersucht.

Nutzungskonflikte gibt es seitens der westlich angrenzenden Benzhauser Straße / L 187 (Verkehrslärm) und des östlich angrenzenden Sportplatzes / Tennis (Sportlärm).

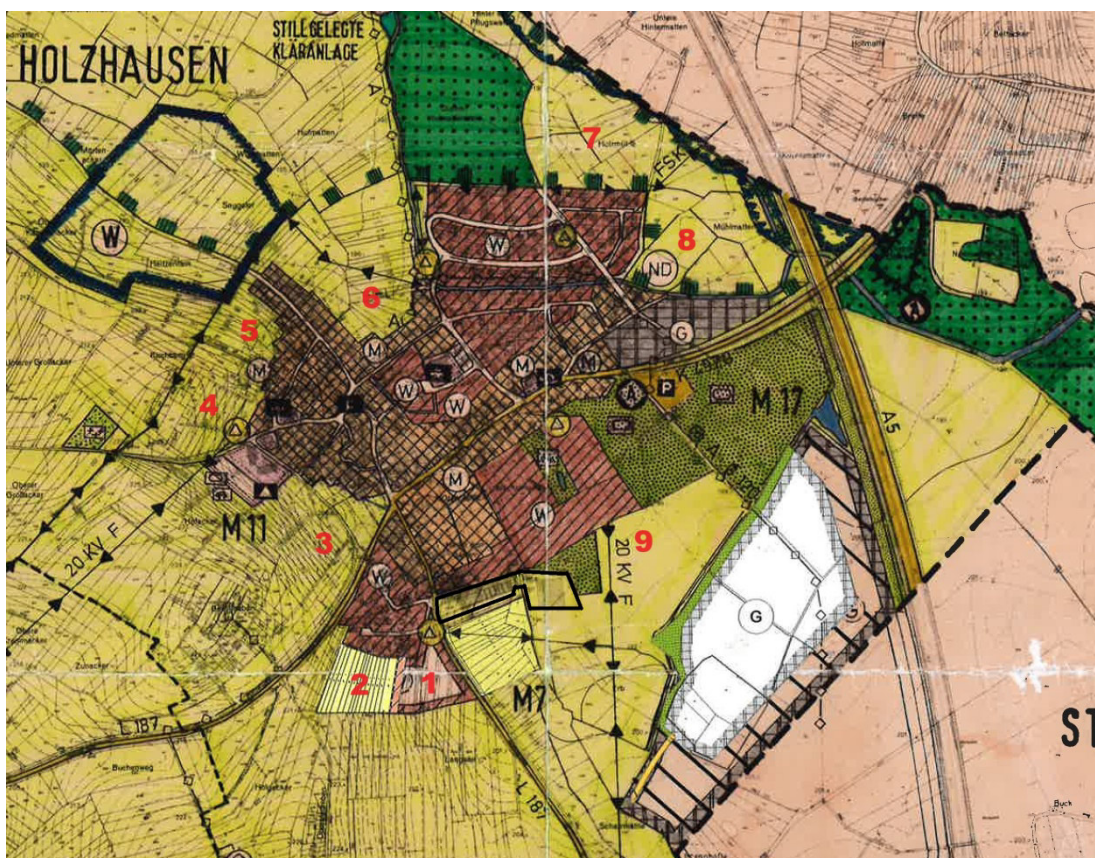
Hierfür wurde vom Büro für Schallschutz Dr. Jans eine Schalluntersuchung erstellt. Die Vorgaben der Untersuchung zum Schallschutz wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich verschiedener Lärmquellen. Dies sind:

- die Benzhauser Straße / L 187 im Westen
- die Bundesautobahn A 5 im Südosten
- die geplante Tank- und Rastanlage im Südosten
- das geplante Gewerbegebiet „Neumatten“ im Südosten
- der bestehenden Tennisplätze im Osten.

7 Alternativflächen

Neun Alternativflächen für die geplante Wohnbaufläche „Wiesenstraße“ wurden untersucht und bewertet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan March-Umkirch mit Änderungsbereich (schwarz umrandet) und Alternativstandorte (rote Ziffern)

Nr.	Gewann/Lage	Beschreibung	Eignung
1	Gewann Langsee, im Südwesten von Holzhausen, westlich der L 187	+ Wohnbaufläche im FNP - landwirtschaftliche Fläche im Regionalplan - spornartige Entwicklung nach Süden - nicht erschlossen - Lage an der L 187 – Verkehrslärm	eingeschränkt geeignet
2	Gewann Hohlenacker im Südwesten von Holzhausen Westlich Gewann Langsee	- Lage in der regionalen Grünstreifen	Bebauung nicht zulässig
3	Gewann Hofacker im Westen von Holzhausen	- Lage in der regionalen Grünstreifen	Bebauung nicht zulässig
4	Gewann Kirchberg Südost im Nordwesten von Holzhausen	- Lage in der regionalen Grünstreifen	Bebauung nicht zulässig
5	Gewann Kirchberg Nordost im Nordwesten von Holzhausen	- keine Wohnbaufläche im FNP - landwirtschaftliche Fläche im Regionalplan - nicht erschlossen	eingeschränkt geeignet
6	Gewann Hofmatten im Nordwesten von Holzhausen	- Lage überwiegend im der regionalen Grün- zäsur	Bebauung nicht zulässig
7	Gewann Hohlmühle im Norden von Holzhausen	- Lage im regionalen Grünzug	Bebauung nicht zulässig
8	Gewann Mühlenmatten im Osten von Holzhausen	- keine Wohnbaufläche im FNP - südlich Gewerbegebiet - Betriebslärm - östlich Autobahn A5 - Verkehrslärm - nicht erschlossen	nicht geeignet
9	Gewann Neufeld im Südosten von Holzhausen	- keine Wohnbaufläche im FNP - südlich Gewerbegebiet – Betriebslärm - spornartige Entwicklung nach Süden	nicht geeignet

Von den untersuchten neuen Alternativstandorten liegen vier in der regionalen Grünstreifen und einer im regionalen Grünzug. Drei Standorte sind aufgrund ihren Nachteile ungeeignet. Nur ein Standort ist eingeschränkt geeignet, aber keine Alternative zur geplanten Wohnbaufläche „Wiesenstraße“.

Gemeindeverwaltungsverband March-Umkirch, den

Helmut Mursa, Bürgermeister, Verbandsvorsitzender

Ausgearbeitet im Auftrag des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch,
 Freier Stadtplaner Dipl. Ing. Michael Dorer, Hermann-Herder-Straße 4, 79104 Freiburg
 Tel. 0761/2021592, dorer-stadtplaner@t-online.de

den, 16.09.2024

Freier Stadtplaner Michael Dorer