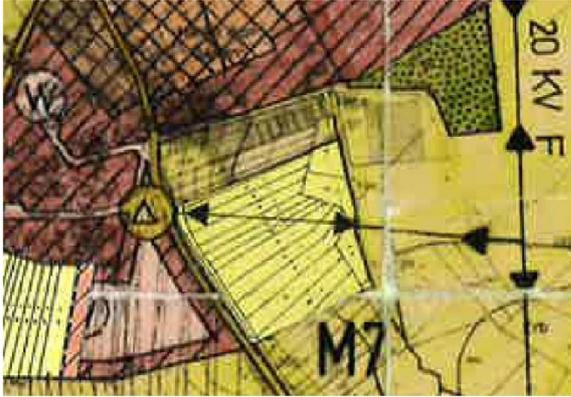


Gemeindeverwaltungsverband March-Umkirch
Flächennutzungsplan 9. (punktuelle) Flächennutzungsplanänderung
Gemeinde March – Ortsteil Holzhausen
Geplante Wohnbaufläche „Wiesenstraße“

Fassung: frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 vom 11.10. bis einschließlich 11.11.2024

Steckbrief

Flächenbeschreibung	
Lage	Südlicher Ortsrand von Holzhausen Angrenzend an das Wohnbaugebiet „Neumatten“
Größe	Ca. 1,2 ha
Erschließung	von der Benzhauser Straße über die Wiesenstraße
Topographie	nach Osten und Norden leicht abfallendes Gelände
Bisherige Nutzung	Gärtnereibetrieb mit Gewächshäusern
Anlass der Änderung	Aufgabe des Gärtnereibetriebes und geplante Wohnbebauung Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren

Flächennutzungsplan	
FNP wirksam	FNP-Änderung
	
Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 9a BauGB	Darstellung: Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Übergeordnete Planungen und Schutzgebiete	
Regionalplan Südlicher Oberrhein	Darstellung als landwirtschaftliche Fläche kein regionaler Grünzug keine regionale Grünzäsur
FFH-Gebiet	nicht betroffen
Vogelschutzgebiet	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	keine Lage im HQ100-Bereich keine Lage im HQExtrem-Bereich
Starkregengefahrenkarte	südlicher Bereich bei „Extrem-Ereignis“ betroffen

Untersuchung der Schutzgüter		
Schutzgut	Bestand	Bewertung/Konflikt/Eignung
Arten/Tiere	Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung und Versiegelung stellt das Planungsgebiet kein hochwertiges Habitat dar. In der bestehenden Scheune können gebäudebrütende Vögel und Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Streng geschützte Reptilienarten werden derzeit ausgeschlossen.	Baubedingte Störungen können auftreten Erstellung einer artenschutzfachlichen Untersuchung Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen für betroffene Tierarten Schutzmaßnahmen für das Eichmattenbächle Planungsgebiet aus Sicht der Arten/Tiere geeignet für eine Bebauung
Biotope/Vegetation	Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung und Versiegelung befinden sich im Planungsgebiet keine Biotope und schützenswerte Vegetation. Das Planungsgebiet liegt in keinem Natur- und Landschaftsschutzgebiet. Die Uferbereiche des Eichmattenbächles sind durch die Gärtnereinnutzung beeinträchtigt Im Einmündungsbereich der Wiesenstraße in die Benzhauser Straße steht ein ortsbildprägender Magnolienbaum.	Planungsgebiet aus Sicht der Biotope/Vegetation geeignet für eine Bebauung
Boden	Planungsgebiet durch die bisherige Nutzung und Bebauung zu ca. 90 % versiegelt weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung im Planungsgebiet	Durch die geplante Neubebauung geringere Versiegelung und mehr Grünflächen – Verbesserung der Bodenfunktionen Erstellung eines Bodengutachtens Planungsgebiet aus Sicht des Bodens geeignet für eine Bebauung
Grundwasser	Hoher Grundwasserstand	Untersuchung der Grundwassersituation Zum Schutz des Grundwassers keine Bebauung unterhalb des MHW – Mittlerer Grundwasserhöchststand Festsetzungen zum Grundwasserschutz Planungsgebiet aus Sicht der Grundwassersituation geeignet für eine Bebauung, teilweise keine Unterkellerung möglich

Oberflächen- gewässer	Eichmattenbäche fließt als Gewässer 2. Ordnung durch das Plangebiet	Erforderlicher Schutz des Gewässers und Ausweisung von Gewässerrandstreifen sowie Einhaltung der Vorschriften zu Gewässerrandstreifen Ausschluss von erheblichen Beeinträchtigungen bei Einhaltung der Vorschriften Planungsgebiet aus Sicht des Oberflächengewässers geeignet, wenn dieses entsprechend geschützt wird.
Klima/Luft	Durch die Ortsrandlage gute Belüftung des Planungsgebietes	Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas Planungsgebiet aus Sicht des Klimas/der Luft geeignet
Landschafts- und Ortsbild	Die eingeschossigen Gärtnergebäude bilden den südlichen Ortsrand von Holzhausen ohne Eingrünung. Nördlich angrenzend zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach	Berücksichtigung der nördlichen Bebauung bei den Gebäudehöhen Planungsgebiet aus Sicht des Landschafts- und Ortsbildes geeignet
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet	Aufnahme Hinweis zu Bodenfunden Planungsgebiet aus Sicht der Kultur- und Sachgüter geeignet
Mensch	Angrenzende Lärmquellen sind im Westen die Benzhauser Straße (Verkehrslärm) und im Osten der Sportplatz (Sportlärm) Angrenzende Landwirtschaftliche Flächen – Spritzmittelabtrift	Insbesondere der östlich angrenzende Sportplatz stellt einen erheblichen Konflikt dar Erstellung eines Schallgutachtens mit Vorgaben zum Lärmschutz bezüglich Verkehrslärm und Sportlärm erforderlich Bei Einhaltung der Vorgaben zum Lärmschutz können erhebliche Beeinträchtigungen für den Menschen ausgeschlossen werden Durchgehender Gehweg entlang der Wiesenstraße zum Schutz der Fußgänger Berücksichtigung Abstand Wohnbaufläche zur landwirtschaftlichen Fläche Planungsgebiet als Wohngebiet aus Sicht der Menschen bei Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen geeignet.

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

gez. Freier Stadtplaner Michael Dorer