

# Wiederholung der Öffentlichen Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 8. punktuellen Flächennutzungsplanänderung des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch auf der Gemarkung Umkirch für den

## **Bereich Heger-Areal**

(vormals 7. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung)

Aufgrund eines Fehlers in der Bekanntmachung und aus Gründen der Rechtssicherheit wird die Bekanntmachung der Veröffentlichung der 8. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wiederholt und die Veröffentlichungsfrist verlängert.

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch hat am 23.05.2023 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung Umkirch gefasst. In der gleichen Verbandsversammlung wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, sowie die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB unter der Prämisse, dass sich durch die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange keine wesentlichen Änderungen notwendig werden. Da sich aus der frühzeitigen Beteiligung keine wesentlichen Änderungen ergaben, soll dementsprechend nun die Offenlage gemäß den aktuellen Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde deutlich, dass eine 7. Änderung des Flächennutzungsplans bereits in Bearbeitung ist, in der eine Teilfläche in der Gemeinde March überplant wird. Folgerichtig wurde die **Nummerierung** der nun vorliegenden punktuellen Flächennutzungsplanänderung angepasst, so dass die Änderung für den Bereich „Heger-Areal“ nun als 8. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung weitergeführt wird.

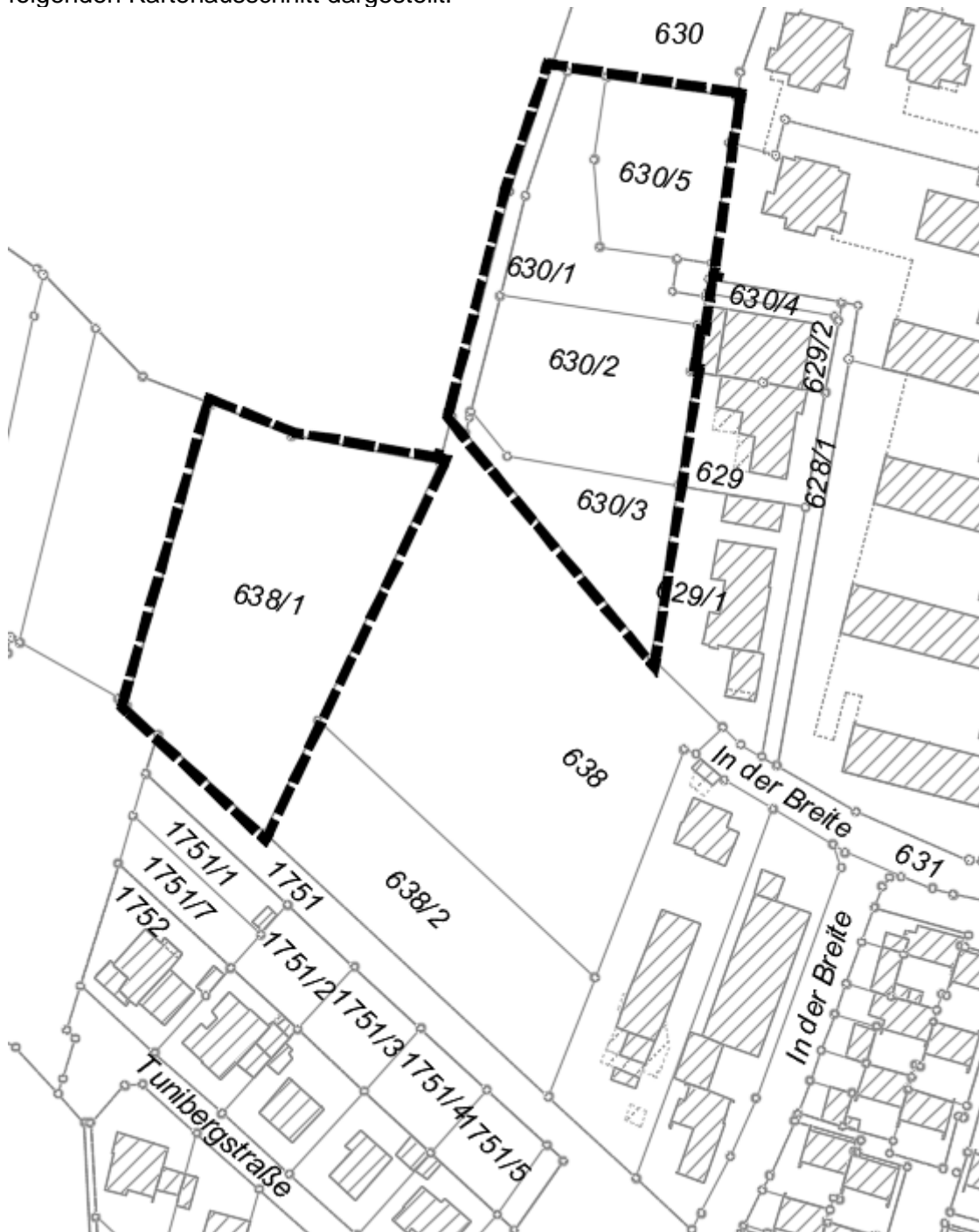
## **Ziele und Zwecke der Planung**

Im Übergangsbereich zwischen der Wohnbebauung des Ortskerns und dem im Norden angrenzendem Industrie- und Gewerbegebiet ist ein planungsrechtliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (Wohngebiet, Industriegebiet) vorzufinden. Folgerichtig hat die Gemeinde Umkirch entschieden, den gesamten Übergangsbereich neu zu überplanen und den tatsächlichen sowie den geplanten Nutzungen entsprechend anzupassen. In verschiedenen Verfahren wurden jeweils für Teilflächen dieses Übergangsbereichs Bebauungspläne aufgestellt oder die bestehenden geändert. Nur im westlichen Bereich liegt noch der alte Bebauungsplan „Gansacker“ zu Grunde, der für den Bereich ein Gewerbe- und Industriegebiet definiert. Aufgrund der von Süden und Osten herangerückten Wohnbebauung wäre eine entsprechende Nutzung jedoch nicht möglich, so dass nun folgerichtig auch hier ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll. In diesem Bereich, dem Heger-Areal soll nun eine Wohnbebauung realisiert werden. Der Bebauungsplan „Heger-Areal“ soll in Teilen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden und die Bereiche, die bisher baulich nicht in Anspruch genommen wurden, werden im Regelverfahren überplant. Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch insgesamt als Gewerbefläche dargestellt ist, soll dementsprechend auch hier zweigeteilt vorgegangen werden. Der Teilbereich, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entwickelt wird, soll durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren angepasst werden. Für den Teilbereich, der im Regelverfahren entwickelt wird, soll im Zuge der nun vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen.

## **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung umfasst 2 Teilbereiche. Diese Änderungsbereiche liegen im Westen der Gemeinde Umkirch, im Übergangsbereich zwischen der südlichen Wohnbebauung und den nach weiter im Norden liegenden

Gewerbegebieten. Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke mit den Flurstücknummern 630/1, 630/2, 630/3, 630/5 und Teilstücke der Flurstücke 630 und 630/4 (Teilbereich 1) sowie das Flurstück Nummer 638/1 (Teilbereich 2). Die Fläche der beiden Änderungsbereiche hat zusammen eine Größe von ca. 1,0 ha. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf der 8. Punktuellen Flächennutzungsänderung wird mit Begründung und Umweltbericht vom

**15.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024** (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Umkirch → Aktuelles → öffentliche Bekanntmachungen (<https://www.umkirch.de/de/Aktuelles/oeffentliche-Bekanntmachung>) im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch

- im **Rathaus Umkirch**, Vinzenz-Kremp-Weg 1, 79224 Umkirch,
- im **Rathaus March**, Am Felsenkeller 2, 79232 March,

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** vom 23.10.2023 (Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (Ralf Wermuth), Eschbach). Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
  1. auf die Flora und Fauna:  
Informationen zu den im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen und den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut. Auskunft über geringe Konflikte durch Eingriffe in Biotopstrukturen mit eingeschränkter ökologischer Wertigkeit; Informationen zu artenschutzrechtlichen Konflikten und den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen.
  2. auf den Boden und Fläche:  
Informationen über vorherrschende Bodentypen sowie Bewertung der Bodenfunktionen. Auskunft über geringe Auswirkungen der Planung auf den Boden durch bereits bestehende Vorbelastung.
  3. auf die Landschaft und die Erholung:  
Informationen über die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Landschaftsbild und die durch die Planung entstehenden geringe Auswirkungen.
  4. auf das Klima:  
Informationen über die lokalen Klimaverhältnisse und Berücksichtigung der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein. Information über mittlere Beeinträchtigungen aufgrund steigender Wärmebelastung infolge der Versiegelung.
  5. auf das Wasser:  
Informationen über die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Schutzgut Grundwasser. Informationen über mittlere Auswirkungen durch zusätzliche Flächenversiegelung. Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.
  6. auf den Menschen:  
Informationen über die Entfernung des Änderungsbereichs zu Wohngebieten und öffentlichen Einrichtungen. Informationen zu Konflikten durch landwirtschaftliche Emissionen auf die geplante Fläche für Gemeinbedarf.
  7. auf Kulturgüter:  
Informationen darüber, dass eine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern nicht vorliegt.
- **Artenschutzfachliche** Prüfung vom 31.08.2022 (Büro EPE (Dipl. Ing. (FH) Andre Toth))  
Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Artengruppen Vögel, Herpetofauna und Fledermäuse. Darstellung von (vorgezogenen) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.
- **FFH-Vorprüfung** vom 14.10.2019 (Büro EPE (Dipl. Ing. (FH) Andre Toth))  
Durchführung einer FFH-Prüfung aufgrund der Lage des Plangebiets am FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg). Informationen darüber, dass aufgrund festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit keinen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet zu rechnen ist.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Naturschutz vom 17.07.2023: Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet sind nicht auszuschließen, die saP und die FFH-Vorprüfung müssen den Unterlagen beigelegt werden
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Naturschutz vom 17.07.2023: Die Belange des Biotopverbundes sind bei der Planung zu berücksichtigen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Naturschutz vom 17.07.2023: Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Umweltrecht / Wasser / Boden vom 17.07.2023: die Erdbaumaßnahmen sollten von einem Fachbauleiter mit Sachkunde überwacht werden.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Umweltrecht / Wasser / Boden vom 17.07.2023: Es wird empfohlen ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Umweltrecht / Wasser / Boden vom 17.07.2023: Das Entwässerungskonzept sollte schon auf der Ebene der Bauleitplanung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Umweltrecht / Wasser / Boden vom 17.07.2023: Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit anstehendem Wasser zu rechnen ist, auf die Vorgaben zur Starkregenvorsorge wird hingewiesen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Gewerbeaufsicht vom 17.07.2023: Landwirtschaftliche Emissionen können auftreten.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Gewerbeaufsicht vom 17.07.2023: Schallemissionen können auftreten, die vorliegende Untersuchung sollte aktualisiert werden.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Forst vom 17.07.2023: Waldflächen grenzen an, entsprechende Regelungen wurden im Bebauungsplanverfahren getroffen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Wirtschaft und Klima vom 17.07.2023: Auswirkungen auf das Mikroklima sind aufgrund der höheren Versiegelung zu erwarten, daher sollten Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Landwirtschaft vom 17.07.2023: Von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Emissionen auftreten.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Landwirtschaft vom 17.07.2023: Bei der Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB Landwirtschaft vom 17.07.2023: Der Zugang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss erhalten bleiben.
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 11.07.2023: Auf die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse und die daraus resultierenden ingenieurgeologischen Belange wird hingewiesen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 11.07.2023: Daten zu hydrologischen und geothermischen Untergrundverhältnissen können im Internet abgerufen werden.
- Regierungspräsidium Freiburg – Waldpolitik und Körperschaftsdirektion vom 16.06.2023: Die Belange des angrenzenden Waldes mit seinen verschiedenen Funktionen sind zu berücksichtigen.

- Regionalverband südlicher Oberrhein vom 30.06.2023: Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine flächeneffiziente Bebauung sollte gesichert sein.
- Ein Bürger weist darauf hin, dass der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser geklärt werden muss, dass die Versickerung möglich sein muss und eine Überlastung des Abwassersystems auszuschließen ist
- Ein Bürger weist darauf hin, dass die Wohnqualität der angrenzenden Bewohner sinkt, v.a. durch verkehrliche Belastungen, lange Bauzeit mit Lärmbelastungen
- Ein Bürger weist darauf hin, dass durch die Bebauung massive Eingriffe in die Umwelt ermöglicht werden, zum Beispiel für im Plangebiet lebende Igel

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung

- der Gemeinde **Umkirch**, Vinzenz-Kremp-Weg 1, 79224 Umkirch,
- und der Gemeinde **March**, Am Felsenkeller 2, 79232 March,

abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

15.12.2023

Helmut Mursa

Verbandsvorsitzender des GVV March-Umkirch