

---

Name

---

Straße

---

PLZ/Ort

Gemeinde March  
Am Felsenkeller 2  
79232 March

---

Datum

## **Einwendung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wiesenstraße“ im Ortsteil Holzhausen. Lt. Gemeinderatsbeschluss vom 18.12.2023.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Marcher Bürger nehme ich mit Sorge die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte Entwicklung zur Kenntnis. Diese kann ich aus verschiedenen Gründen nicht für gut und geeignet befinden.

Hiermit erhalten Sie form- und fristgerecht meine Einwendungen zum o. g. Bebauungsplan. Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form ist aus folgenden Gründen abzulehnen:

### **Keine Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Charakter der Gemeinde March**

- Zur Klarstellung des nachstehend verwendeten Begriffs der Geschossigkeit möchte ich voranstellen, dass in meiner Einwendung hier nicht der Begriff der Vollgeschosse verwendet wird, sondern die von der Straße aus in Erscheinung tretenden sichtbaren Geschosse bis zur untersten Kante des abschließenden Daches.
- Die Gemeinde March ist bisher von dörflichen Strukturen geprägt, städtebauliche Strukturen wie die hier geplante 5-geschossige Bebauung widersprechen jeglichen Entwicklungsstrukturen der Gemeinde March.
- Verdichtung in den baulichen Strukturen und flächensparendes Bauen sind zwar zu begrüßen, gehen in diesem Fall aber über jegliches Ziel und vertretbares Maß hinaus.
- Städtebauliche Entwicklungen müssen sich an den vorhandenen Strukturen orientieren, um auch eine soziale und gesellschaftliche Einbindung in die örtlichen Strukturen zu gewährleisten. Sonst führt dies zu einer Gettoisierung.
- Die geplanten Gebäude sind nicht vereinbar mit dem Ortsbild der Gemeinde March
- Bisher sind im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde March keine 5-geschossigen Wohngebäude vorhanden.
- In der näheren und weiteren Umgebung in Holzhausen und den größten Teilen des übrigen Marcher Siedlungsgebietes befinden sich maximal 2-geschossige Gebäude mit Dachgeschoss, mit einer maximalen Firsthöhe von ca. 12 m und einer Traufhöhe von ca. 7 - 8 m. Die maximalen Gebäudehöhen von ca. 12 m sind selbst bei den wenigen Grundstücken in March mit einer 3- oder 4-Geschossigen Bebauung als Maximalhöhe zu finden.

- Die hier geplante Gebäudehöhe von 15,50 m mit einer Traufhöhe der Attikabrüstung von 13,30 m ist für die Anwohner, sowie aus städtebaulichen Gründen nicht zumutbar.
- Für Energieerzeugungsanlagen wird noch eine weitere Überschreitung der Gebäudehöhe zugelassen, wodurch die Gebäude abschließend eine Höhe von 16,00 m haben werden, das ist nicht vertretbar.
- Der Charakter der geplanten Bebauung ist mit dem Charakter der Gemeinde March nicht vereinbar
- Die Schaffung von benötigtem Wohnraum darf nicht in solchen städtebaulichen Fehlentwicklungen enden, die im Resultat dann auch zu sozialen Missständen führen wird, wie an vielen Beispielen der Vergangenheit zu sehen ist.

### **Fehlende Infrastruktur**

- Die Zufahrt zu dem Baugebiet ist über nur eine Zufahrt von der Benzhauser Straße geplant. Das ist für ein Baugebiet der geplanten Größe nicht ausreichend.
- Diese Zufahrt ist, für die heute in der Wiesenstraße vorhandenen ca. 25 Wohnungen und eine Tennisplatzanlage zu Stoßzeiten bereits unterdimensioniert und eine Ausfahrt aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse an der Kreuzung bei starkem Verkehr auf der Benzhauser Straße nur schwierig möglich.
- Nun kommen bis zu 95 Wohneinheiten hinzu.
- In Summe muss die Kreuzung dann den Verkehr von ca. 25 Bestandswohnungen und bis zu 95 Neubauwohnungen, in Summe also 120 Wohneinheiten bewältigen. Bei 1,5 Fahrzeugen je Wohneinheit sind dies ca. 180 Fahrzeuge, die zumindest morgens und abends über die Kreuzung ein- und ausfahren müssen.
- Aufgrund des begrenzten bis eher schlechten Angebot des ÖPNV in Holzhausen ist nicht davon auszugehen, dass die Fahrzeuganzahl stark davon abweichen wird.
- Durch die schlechte ÖPNV-Anbindung sind die Bewohner auf PKW angewiesen und werden Holzhausen als Wohnort aufgrund der Nähe zu Freiburg und der guten Anbindung an die Autobahn auswählen.
- Durch die zusätzlichen PKWs findet eine weitere Verkehrsverdichtung am Ortseingang Holzhausen statt
- Dies alles ohne jegliche Redundanz bei der Anbindung an die überörtlichen oder örtlichen Verkehrswege.
- Die Infrastruktur der öffentlichen Einrichtungen wie z.B. Schulen und Kindergärten ist auf einen derart hohen Bevölkerungszuwachs nicht ausgerichtet. Entsprechende Infrastruktureinrichtungen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

### **Brandschutz**

- Die Feuerwehr March ist für die Rettung von Menschen aus Gebäuden mit einer Attikahöhe von über 13 m nicht ausgerüstet
- Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zum Baugebiet mit später bis zu 120 Wohnungen und 250 – 280 Bewohnern (Bestand 25 WE a 3-4= 75-100 und Neubau 180 nach B-Plan) ist nur über eine einzige Zufahrt möglich.
- Rettungszufahrten zur Rückseite der 5-geschossigen Gebäude sind nicht vorgesehen und aufgrund der Planung mit der dazwischenliegenden Hochgarage auch nicht möglich, obwohl diese aufgrund der Länge, Tiefe und Anordnung der Gebäude erforderlich sind.

### **Stellplätze**

- Für Wohnungen unter 65m<sup>2</sup> ist lediglich 1 Parkplatz vorgesehen, dies ist nicht ausreichend
- Bei kleinen Wohnungen von 40 bis 65 m<sup>2</sup> muss davon ausgegangen werden, dass es sich um 2-Zimmer-Wohnungen oder kleine 3- Zimmer-Wohnungen handelt, die überwiegend

von Paaren bewohnt werden, die beide arbeiten und auf Mobilität zum Arbeitsplatz angewiesen sind.

- Aufgrund des schlechten ÖPNV-Angebotes vor Ort muss man davon ausgehen, dass das Auto das Verkehrsmittel der Wahl sein wird.
- In March gilt eine örtliche Stellplatzsatzung in der für alle Wohneinheiten ungeachtet ihrer Größe 1,50 Stellplätze als Mindestmaß gefordert werden.
- Dass diese bereits heute nicht ausreicht, ist aufgrund der vielfältigen Parkprobleme in den Marcher Straßen zu sehen.
- Eine Reduzierung der Stellplatzforderung ist aufgrund der schlechten Anbindung Holzhausens an den ÖPNV nicht vertretbar.

## **Wohnungen**

- Die bisher vorgestellten Entwürfe weisen in den 3 Geschosswohnungsgebäuden überwiegend 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit unter 65m<sup>2</sup> auf.
- Dies deckt vielleicht die Interessen des Investors ab, schnell vermarktbar Geldanlageobjekte zu bauen und diese gewinnbringend zu vermarkten.
- Dies deckt aber nicht den wahren Bedarf von March und kann nicht das Ziel von March sein. Denn benötigt wird in erster Linie bezahlbarer Wohnraum für Familien. Es muss Wert darauf gelegt werden, dass der bei weitem größte Teil der Wohnungen genau diese Kriterien erfüllt.
- Um dies sicherzustellen sind ein noch näher zu bestimmender Anteil an Wohnungen als „sozial geförderter Wohnraum“ z.B. 30 % im Bebauungsplan einzufordern.
- Im Entwurf des B-Planes sollten Ferienwohnungen zugelassen werden. Der Gemeinderat hat dies glücklicherweise abgelehnt. Da es sich dabei jedoch um Wohnnutzungen handeln würde (Eine Ferienwohnung ist nicht zwingend ein Gewerbebetrieb), die die BauNVO in §4 Nr.1 zulässt, muss die Nutzung als Ferienwohnungen explizit ausgeschlossen werden, um dem dauerhaft entgegenzuwirken.  
Es muss damit verdeutlicht werden, dass die wertvollen und knappen Bauflächen in March den Bedarf für die Bevölkerung bzw. dauerhafte Bewohner decken sollen und nicht für Ferienwohnungen missbraucht werden dürfen.

## **Nachhaltige Bauweise**

- Eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise wird nur bedingt eingehalten
- In dem Dokument Wiesenstrasse-Begründung-3.1\_und\_4.2-231218-2.pdf werden „Nachhaltige Bauweise, Festlegung von Standards von Gründächern, Solar“ nur bereits gesetzlich verpflichtende Vorschriften eingehalten. Keine wirklich nachhaltige Bauweise mit bspw. Holzbauweise oder ähnlichem werden gefordert.
- Die „Integration von Mobilitätskonzepten“ wird nur erwähnt, auch hier ist keine Ausgestaltung vorhanden, dies ist verpflichtend einzufordern.
- Durch die Formulierung der „Möglichkeiten einer zentralen Energieversorgung“ wird offengelassen, ob bei der Energieversorgung tatsächlich auch nachhaltige bzw. innovative Standards zurückgegriffen wird.
- Es ist zwingend ein Nahwärmenetz mit einer zentralen nachhaltigen Energieversorgung für das gesamte Gebiet im Bebauungsplan vorzuschreiben.

## **Weiteres**

- In der Vorstellung des Investors vor der Entscheidung des Gemeinderates zur Überplanung des Gebietes wurden viele Dinge versprochen, die in dem Bebauungsplanentwurf in keiner Weise mehr einfließen, so z.B. „Quartierscafe, soziale Einrichtungen, Tagesmuttereinrichtung, Tagespflege, Pflegedienst, Pflegewohngruppen“.

## Planungsziele

- Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Mehrzahl, der in der Begründung zum B-Plan angegebenen und vom Gemeinde- sowie Ortschaftsrat einst gewünschten Planungsziele verfehlt werden.
  - o Integrierte Wohngruppe in Wohnbaustruktur
  - o Entwicklungsmöglichkeit von sozial gefördertem Wohnraum, Mietwohnungsbau als Teil des Gesamtkonzeptes.
  - o Möglichkeiten für gemeindeeigenes Wohneigentum z.B. für Flüchtlinge, Wohngruppen, Sozialfälle, ...
  - o Abdeckung eines möglichen Bedarfs sozialer Einrichtungen. Tagesmuttereinrichtung, Pflegedienst, ...
  - o Integration von Mobilitätskonzepten
  - o Möglichkeiten einer zentralen Energieversorgung.
- Diese Punkte sind alle nicht verpflichtender Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht als Begründung für den B-Plan heranziehbar.
- Damit entfallen wesentliche Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan folgt damit rein wirtschaftlichen Interessen des Investors.

Den Bebauungsplan in der vorgelegten Form und in der geplanten Dimension lehne ich insgesamt ab, da er die Ziele der Gemeinde March für eine Entwicklung des Bebauungsplanes und jegliche Angemessenheit vermissen lässt.

Sollte die Planung dennoch fortgesetzt werden, fordere ich eine maximal 4-geschossige Bebauung (3 Vollgeschosse + Attikageschoss) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 Metern, entsprechend dem einstimmigen Beschluss des Ortschaftsrates vom 06.12.2023, vorzusehen.

Ich bitte auch darum im weiteren Verfahrensverlauf die weiteren oben aufgeführten Punkte zu berücksichtigen und in die Planung einfließen zu lassen.

Ich bitte meine Stellungnahme dem Gemeinderat zur weiteren Beratung und neuer Beschlussfassung vorzulegen. Meine Stellungnahme soll bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich erörtert und bewertet werden.

Ich bitte Sie um Rückmeldung zu meiner Stellungnahme sowie Informationen über den weiteren Verfahrensablauf inklusive einer Rechtsmittelbelehrung.

Mit freundlichen Grüßen

---

Unterschrift