Gemeinde Merzhausen
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Niederschrift
über die öffentliche Gemeinderatssitzung
Nr. 3/2021

Einladung vom:	21.04.2021		
Veröffentlichung:	23.04.2021	Amtsblatt Nr. 8	
Sitzung am:	29.04.2021		
Beginn:	19:37 Uhr		
Ende:	21:13 Uhr		
Anwesend waren:	Dr. Christian Ante	Bürgermeister	
	Franz Asal	Gemeinderat	
	Dr. Ulrike Bernius	Gemeinderätin	
	Adelheid Binder	Gemeinderätin	
	Julia Dierkesmann	Gemeinderätin	
	Tobias Hailer	Gemeinderat	
	Hannah Kegel	Gemeinderätin	
	Dr. Christian Richter	Gemeinderat	
	Marianne Schickl	Gemeinderätin	
	Andreas Schonhardt	Gemeinderat	
	Dr. Christoph Ueffing	Gemeinderat	
	Dr. Wolfgang Weyers	Gemeinderat	
	Dr. Walter Witzel	Gemeinderat	
Von der Verwaltung:	Stephan Bohr	Hauptamtsleiter (Protokollführer)	
	Doris Ebner	Rechnungsamtsleiterin	
Von der Presse:	Sophia Hesser	Badische Zeitung	
Zu TOP 3:	Stadtplaner Stefan Läufer, fsp.stadtplanung, Freiburg		
Abwesend:	Ekkehard Mayer	Gemeinderat	erkrankt
	Ulrike Zimmer	Gemeinderätin	erkrankt

Bürgermeister Dr. Christian Ante begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass zur Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium grundsätzlich beschlussfähig ist. Zur Unterzeichnung des Protokolls erklären sich Gemeinderätin Adelheid Binder und Gemeinderätin Hannah Kegel bereit. Bürgermeister Dr. Christian Ante hält fest, dass es keine Wünsche und Anträge zur Tagesordnung gibt.

TAGESORDNUNG

1. Frageviertelstunde

2. Bekanntgabe der Beschlüsse aus nichtöffentlichen Sitzungen

3. Bebauungsplan „Hexentalstraße Nordost"
   - Aufstellungsbeschluss
   - Beschluss einer Veränderungssperre

4. Antrag auf Bauvorbescheid
   Erweiterung von drei Mehrfamilienwohnhäusern
   - Hexentalstraße 1, 1 a, 3, FISt. Nrn. 153/9, 153/10, 153/11
   - Stellungnahme der Gemeinde

5. Bebauungsplan „Ortsmitte", 1. Änderung
   - Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der 4. Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen
   - Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

6. 3. Klimaschutzpakt 2020/2021 des Landes Baden-Württemberg mit den kommunalen Landesverbänden (Förderprogramm Klimaschutz-Plus)
   - Teilnahme der Gemeinde Merzhausen
   - Beratung und Beschlussfassung

7. Mitteilungen der Verwaltung

8. Anträge und Anfragen aus dem Gremium

9. Frageviertelstunde

TOP 1
Frageviertelstunde

Seitens der Einwohnerschaft wird von der Fragemöglichkeit kein Gebrauch gemacht.

TOP 2
Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

Es sind keine Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung bekanntzugeben.

TOP 3
Bebauungsplan „Hexentalstraße Nordost“
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss einer Veränderungssperre

Bürgermeister Dr. Christian Ante erläutert die Beratungsvorlage zu diesem Tagesordnungspunkt, die den Mitgliedern mit der Einladung zu der Sitzung in den Varianten „Alt“ und „Neu“ zugestellt worden war und die einen Bestandteil des Protokolls bilden. Er weist darauf hin, dass die Tagesordnungspunkte 3 und 4 im Verhältnis zueinander stehen und bereits mehrere Varianten durchgesprochen worden seien, um den kommunalen Planungszielen gerecht zu werden.

Stadtplaner Stefan Läufer berichtet anhand der beigefügten Präsentation über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die räumliche und rechtliche Situation des Vorhabens Hexentalstraße 1 und 3. Er zeigt anhand der Vorgeschichte die unterschiedlichen Bebauungsideen (bestandsorientiert und entwicklungsorientiert mit städtebaulichem Vertrag) auf und präsentiert Ansichten der verschiedenen Bebauungsvarianten sowohl ohne als auch mit Straßenbahnhaltestellen. Hierbei müsse man sich die Fragen stellen, ob die vorgesehene Überbauung und Grundfläche der geplanten Gebäude und die Anzahl von vier Vollgeschossen zulässig sei. Die erste Frage könne im Gegensatz zur letzten bejaht werden. Dementsprechend sei nun neben der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Veränderungssperre zu beschließen. Als Ziel sollte eine Mischnutzung (mindestens ein Drittel Gewerbe, vorwiegend in den unteren Geschossen), drei Vollgeschosse plus Attika als zulässiges Maß der baulichen Nutzung sowie die Sicherung einer verbreiterten Verkehrsfläche festgelegt werden.

Bürgermeister Dr. Christian Ante erläutert, dass eine Geschossfläche bis zu 4.400 qm möglich wäre, aber bisher keine Einigung erfolgt sei. Wichtig sei ebenfalls, dass eine Lösung für die Bestandsmieter gefunden werde. Es werde auch nochmals geprüft, ob der Erlass einer Erhaltungssatzung rechtlich möglich und sinnvoll sei.

Nach weiteren Wortmeldungen von **Stadtplaner Stefan Läufer**, **Gemeinderätin Adelheid Binder**, **Gemeinderat Dr. Christian Richter**, **Gemeinderat Franz Asal**, **Gemeinderat Dr. Walter Witzel**, **Gemeinderätin Marianne Schickl**, **Gemeinderat Andreas Schonhardt** und **Gemeinderat Dr. Christoph Ueffing,** die insbesondere in Sachen Gestaltungssatzung zum Teil uneinheitliche Auffassungen vertreten, erfolgt sodann folgende

BESCHLUSSFASSUNG

In offener Abstimmung erging bei zwölf Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und keinen Enthaltungen folgender

BESCHLUSS

1. **Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Hexentalstraße Nordost“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a BauGB beschlossen.**

2. **Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB wird eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hexentalstraße Nordost“ erlassen.**

3. **Parallel hierzu erfolgt eine Überprüfung, ob der Erlass einer Erhaltungssatzung rechtlich möglich und auch sinnvoll ist.**

(621.41)

BERATUNGSVORLAGE

Bürgermeisteramt Merzhausen im Breisgau

Aktenzeichen: 022.31; 621.41:3-30.12
Sachbearbeiter: Sabine Grunau
Telefon: 0761 40161-54
E-Mail: grunau@merzhausen.de

Datum: 23.04.2021

TOP 3
Bebauungsplan „Hexentalstraße Nordost" mit örtlichen Bauvorschriften
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss einer Veränderungssperre

Gremium:	Sitzung:	Sitzungstag:
Gemeinderat	nichtöffentlich	12.10.2017
Gemeinderat	nichtöffentlich	17.01.2019
Technischer Ausschuss	nichtöffentlich	14.03.2019
Gemeinderat	nichtöffentlich	05.12.2019
Gemeinderat	nichtöffentlich	24.09.2020
Gemeinderat	öffentlich	29.04.2021

Sachverhalt:

Die Grundstücke Hexentalstraße 1, 1a und 3 befinden sich in städtebaulich exponierter Lage am nördlichen Ortseingang der Gemeinde Merzhausen. Derzeit sind auf diesen Grundstücken drei Wohngebäude vorhanden, deren Wohnungen vermietet sind. In den drei vorhandenen Wohngebäuden wohnen zahlreiche Mieter, die früher bei der Firma eines der Eigentümer beschäftigt waren und dort teilweise seit Jahrzehnten zu günstigen Mieten wohnen. Alle drei Gebäude sind deutlich von der Hexentalstraße zurückgesetzt. Auf allen drei Grundstücken befinden sich charakteristische Vorgartenbereiche, die die nördliche Ortseingangssituation auf dieser Seite der Hexentalstraße maßgeblich prägen. Die Grundstücke sind bislang nicht mit einem Bebauungsplan überplant, sondern befinden sich derzeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Eigentümer planen seit geraumer Zeit eine intensivere Nutzung ihrer Grundstücke.

Die Eigentümer verfolgen derzeit die gemeinsame Gestaltung eines attraktiven Hochbauprojekts auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht mehr weiter. Stattdessen haben sie auf der Grundlage von § 34 BauGB eine Bauvoranfrage für ein Bauvorhaben eingereicht, das den Zielen der Gemeinde nur teilweise entspricht. Daher erkennt die Gemeinde die Erforderlichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Veränderungssperre zu erlassen. Es ist anerkannt, dass die Gemeinde einen Bauantrag bzw. eine Bauvoranfrage, die nach der bestehenden Rechtslage positiv beschieden werden müsste, zum Anlass nehmen darf, ändernde Planungsmaßnahmen einzuleiten und hierzu bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die ordnungsgemäße, ermessensfehlerfreie und zügige Bearbeitung des Gesuchs abgeschlossen sein muss, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB fasst und diese Planung durch den Erlass einer Veränderungssperre sichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hexentalstraße Nordost" verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

Die Gemeinde Merzhausen möchte die städtebauliche Entwicklung innerhalb ihrer Gemarkung steuern und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenwirken.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung von unerwünschten Fehlentwicklungen soll für den städtebaulich sensiblen Ortseingangsbereich im Norden ein Bebauungs-

plan aufgestellt werden, dessen Festsetzungen sich an den Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplans „Hexentalstraße-Öleweg" orientieren. Hierzu sind insbesondere folgende Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung vorgesehen:

- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Zur Belebung des öffentlichen Raumes sollen die Erdgeschosse sowie vorzugsweise auch die 1. Obergeschosse ausschließlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

- Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Attikageschoss begrenzt werden.

- Ferner soll in dem Bebauungsplan eine Freihaltetrasse für die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie nach Merzhausen festgesetzt werden sowie im Bereich der Grundstücke Hexentalstraße 1, 1a und 3 die Fläche für eine zukünftige Straßenbahnhaltestelle, die nach der bisherigen Vorplanung der VAG an dieser Stelle eingerichtet werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,45 ha und ergibt sich aus dem in der Anlage dargestellten Planausschnitt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB nach § 13a BauGB aufgestellt werden. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB findet Anwendung. Die Umweltbelange werden in einem Umweltbeitrag zusammengefasst und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Da der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs bereits eine Bauvoranfrage vorliegt, die den Zielen der Bebauungsplanaufstellung nicht vollständig entspricht, ist es erforderlich, zur Sicherung der gemeindlichen Planung eine Veränderungssperre zu erlassen.

Weiter prüft die Verwaltung noch die Aufstellung einer ergänzenden Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB.

Die städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, ist dann das geeignete Instrument, wenn in einem Quartier mit besonders charakteristischem Erscheinungsbild aufgrund baulicher Dynamik ein hohes Risiko der Überformung prägender Baustrukturen besteht. Dabei werden der Abriss, die Errichtung sowie die Änderung (bspw. durch Anbauten) oder Nutzungsänderung unter einen zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt gestellt, so dass der Erhalt der städtebaulichen Struktur gewährleistet werden kann. Die Erhaltungsziele richten sich dabei vor allem auf:

- die Kubatur der Gebäude,
- ihre Stellung auf dem Grundstück,
- die charakteristischen Freiräume (z. B. die Vorgartenbereiche),
- sowie einzelne, baugestalterische Merkmale mit städtebaulicher Relevanz (insb. Dachlandschaft).

Ziel einer solchen Erhaltungssatzung könnte hier unter anderem die Erhaltung der für die Ortseingangssituation charakteristischen Vorgartenbereiche der drei Grundstücke Hexentalstraße 1, 1a und 3 sein. Nach der eingereichten Bauvoranfrage soll ein erheblicher Teil der bisherigen Vorgartenflächen geplanten Anbauten weichen.

Daneben könnte hier möglicherweise eine Erhaltungssatzung zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 S.1 Nr. 2 BauGB) erlassen werden. In den drei vorhandenen Wohngebäuden wohnen zahlreiche Mieter, die früher bei der Firma eines der Eigentümer beschäftigt waren und dort teilweise seit Jahrzehnten zu günstigen Mieten wohnen. Durch die geplanten Anbauten könnten sich die Wohnungen in den einzelnen Häusern vergrößern und dazu

führen, dass die Mieter ausziehen müssen. Dies hätte erhebliche Änderungen bei der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den Bestandsgebäuden zur Folge.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Durch dieses Bebauungsplanverfahren entstehen überplanmäßige Ausgaben im Haushaltsplan 2021, bei Produkt 5110, Sachkonto 4271, in Höhe von 20.000 Euro.

Beschlussvorschlag:

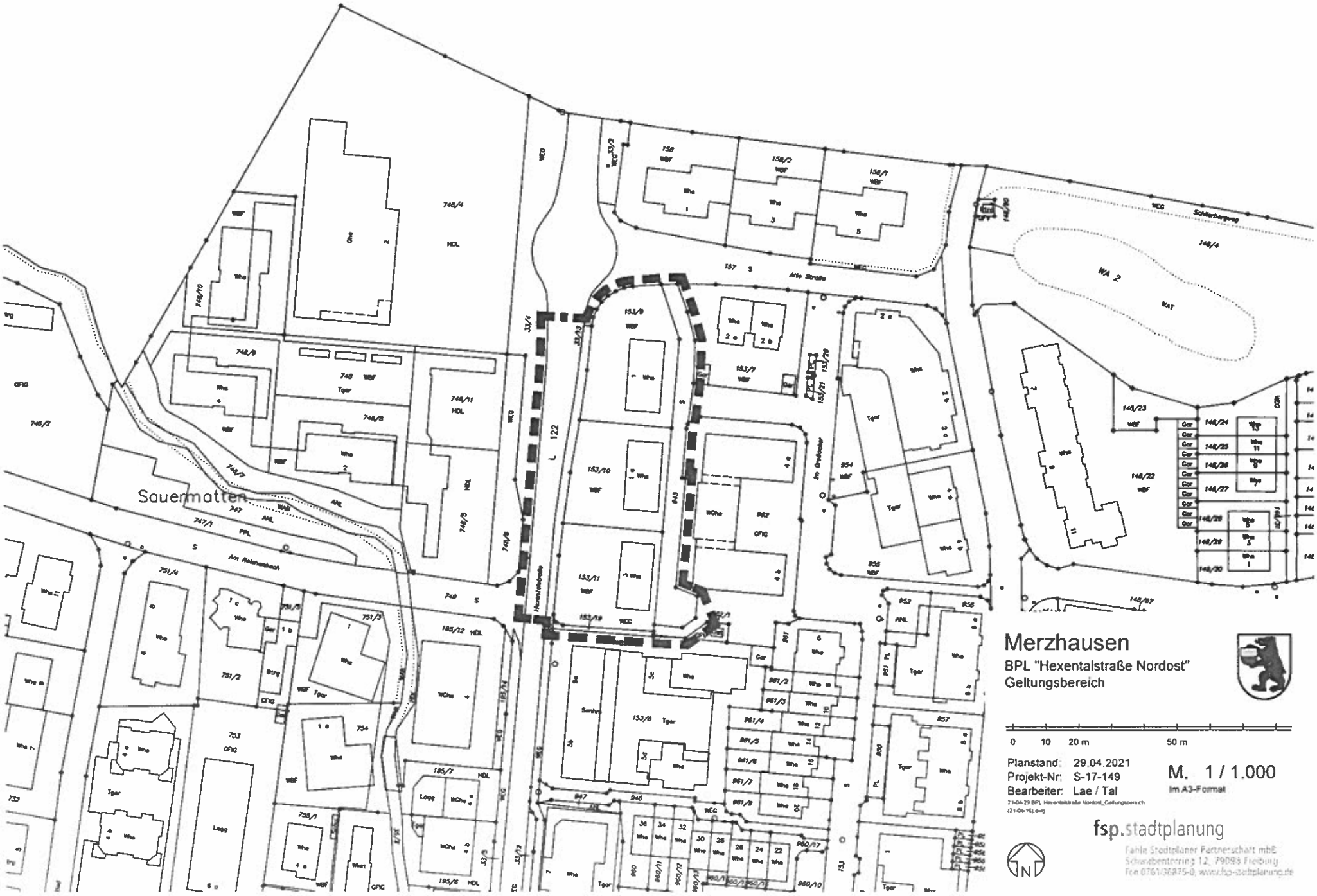
1. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Hexentalstraße Nordost" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

2. Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB wird eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hexentalstraße Nordost" erlassen.

3. Den überplanmäßigen Ausgaben für das Bebauungsplanverfahren „Hexentalstraße Nordost" in Höhe von 20.000 Euro wird zugestimmt.

Anlagen:

2.1 Lageplan
2.2 Satzungsentwurf „Veränderungssperre Hexentalstraße Nordost"



Merzhausen

BPL "Hexentalstraße Nordost"
Geltungsbereich

0 10 20 m 50 m

Planstand: 29.04.2021
Projekt-Nr: S-17-149
Bearbeiter: Lae / Tal

M. 1 / 1.000
im A3-Format

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Gemeinde Merzhausen
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Satzung
über die Veränderungssperre
für den künftigen Geltungsbereich des
Bebauungsplanes „Hexentalstraße Nordost“
(Veränderungssperre „Hexentalstraße Nordost“)

Az: 621.41:3

Aufgrund von § 14 und § 16 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Merzhausen am 29. April 2021 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1
Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hexentalstraße Nordost“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist aus dem beiliegenden Lageplan zur Abgrenzung der Veränderungssperre ersichtlich.

(2) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 29. April 2021 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hexentalstraße Nordost“, worüber der Gemeinderat am 29. April 2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst hat.

§ 3
Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

2. Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4
In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hexentalstraße Nordost“ tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

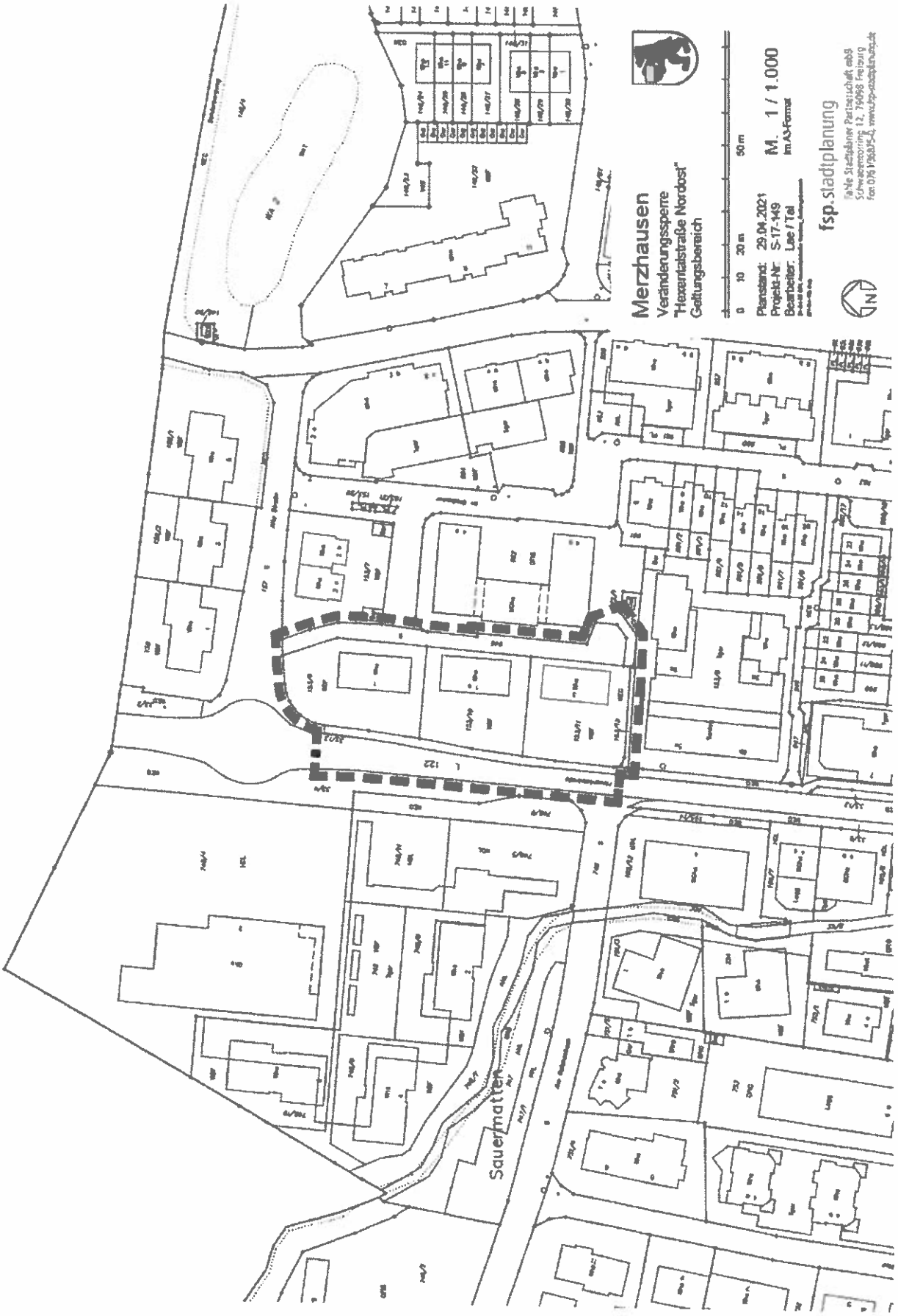
§ 5
Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend. Sie gilt zwei Jahre.

Merzhausen, den 29. April 2021

(Siegel)

Dr. Christian Ante
Bürgermeister


Merzhausen
Veränderungssperre
"Hexentalstraße Nordost"
Geltungsbereich
0 10 20 m 50 m
Planstand: 29.04.2021
Projekt-Nr: S-17-149
Bearbeiter: Lae / Tal
M. 1 / 1.000
im A3-Format
fsp.stadtplanung
Sauermatten

Baugesetzbuch (BauGB)
§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nummer 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Absatz 2 Satz 3 und 4, Absatz 6 und 8 entsprechend anzuwenden.
(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Absatz 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.
(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes weiter anzuwenden ist, dient,

2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nummer 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.
(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

Gemeinde Merzhausen

Bebauungsplan „Hexentalstraße Nordost“

Gemeinderat 29.04.2021

Gemeinde Merzhausen
BPL Hexentalstraße Nordost

Luftbild

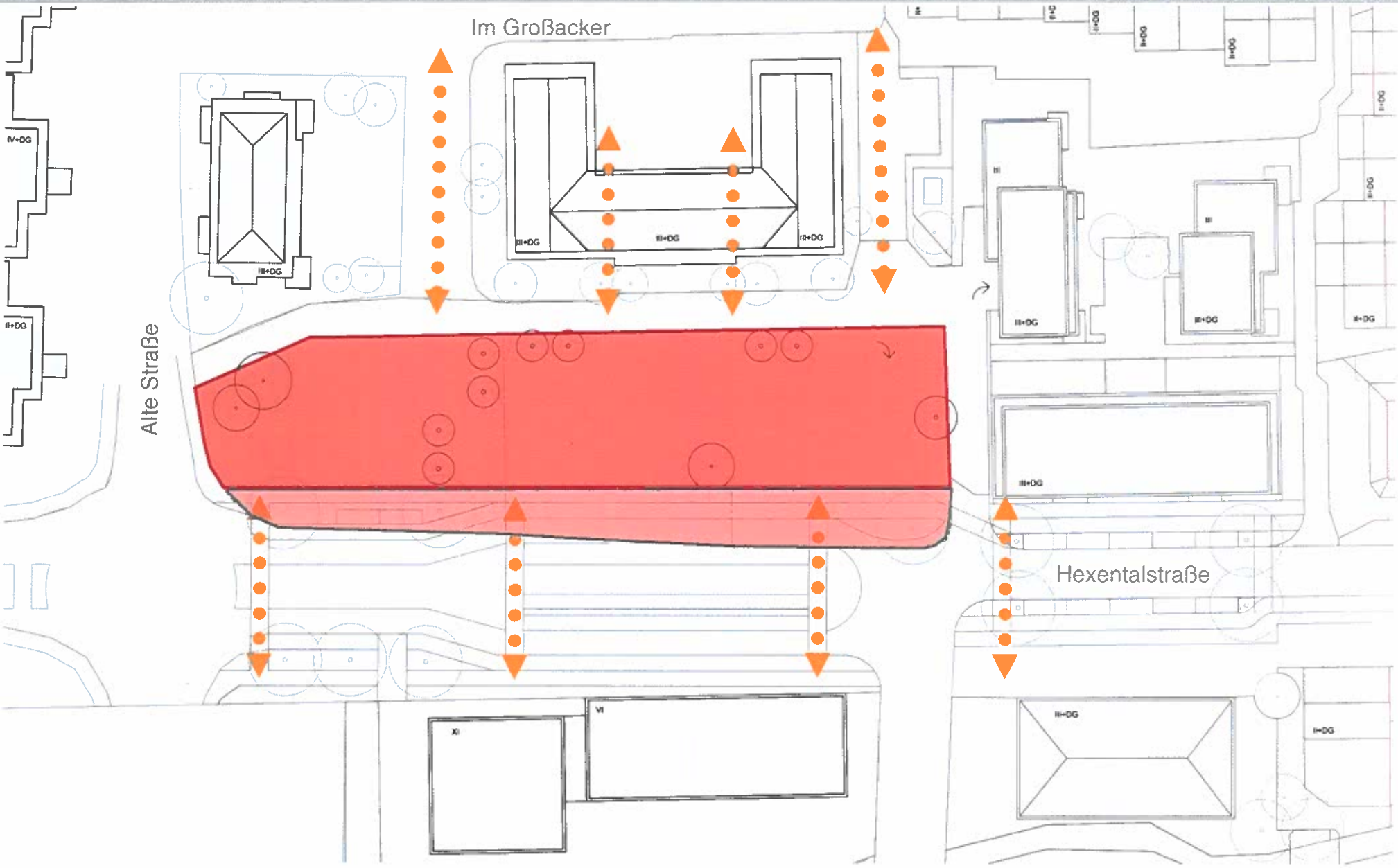
fsp.stadtplanung

Quelle: Bilder © 2019 Google, Kartendaten © 2019 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Gemeinde Merzhausen
BPL Hexentalstraße Nordost

Räumliche Situation
Hexentalstraße 1-3

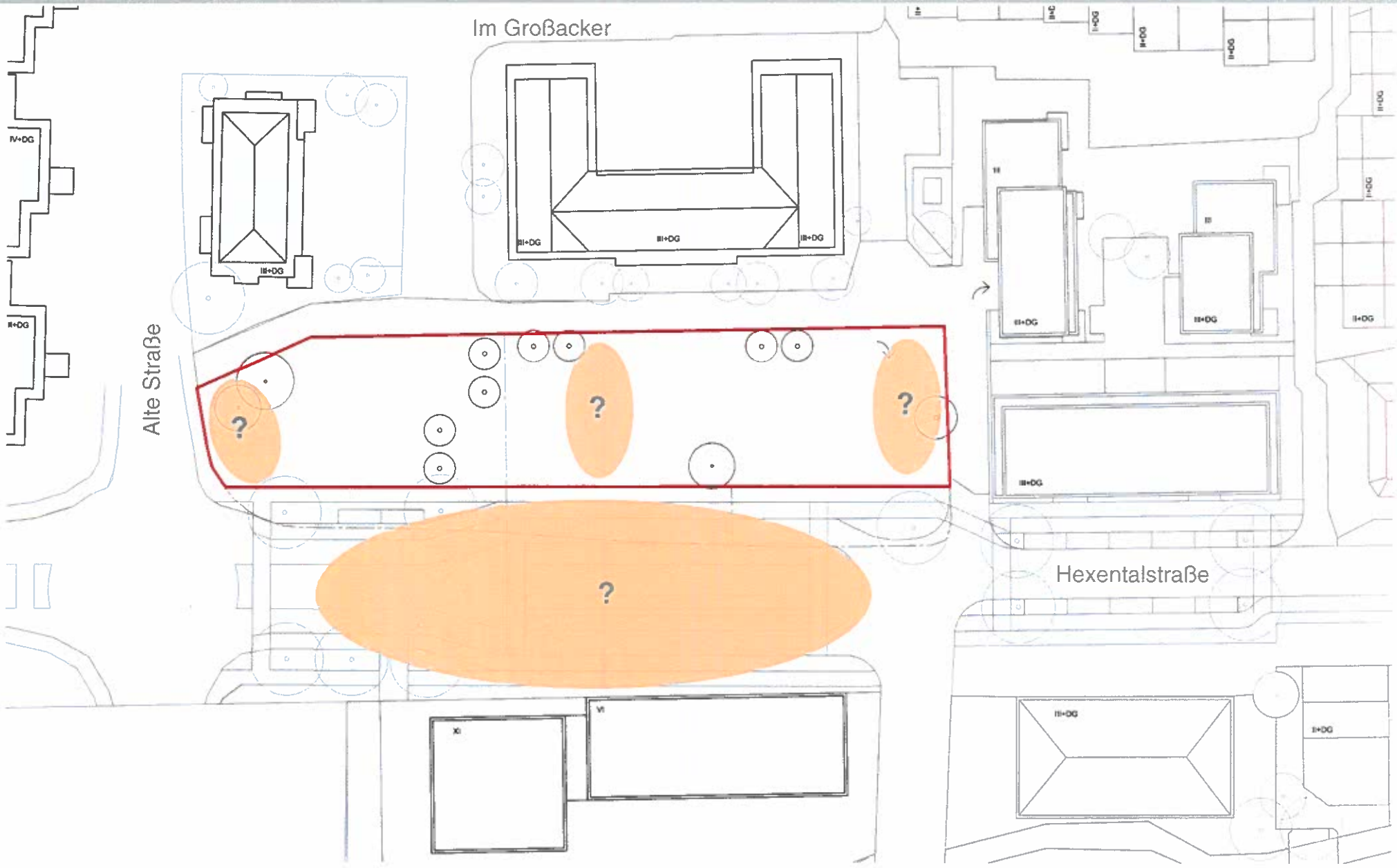
fsp.stadtplanung



Gemeinde Merzhausen
BPL Hexentalstraße Nordost

Platz

fsp.stadtplanung



	ohne Straßenbahn	mit Straßenbahn	Differenz
153/9			
Größe Flurstück	1.057,75 m²	840,75 m²	217,00 m²
GR mit GRZ 0,4	423,10 m²		
Geschossfläche bei 3 ,75	1.586,63 m²	1.586,63 m²	
GR bei 4 VG	396,66 m²	396,66 m²	
153/10			
Größe Flurstück	929,55 m²	690,08 m²	239,47 m²
GR bei GRZ 0,4	371,82 m²		
Geschossfläche bei 3 ,75	1.394,33 m²	1.394,33 m²	
GR bei 4 VG	348,58 m²	348,58 m²	
153/11			
Größe Flurstück	936,36 m²	679,03 m²	257,33 m²
GR bei GRZ 0,4	374,54 m²		
Geschossfläche bei 3 ,75	1.404,54 m²	1.404,54 m²	
GR bei 4 VG	351,14 m²	351,14 m²	
153/9 + 153/10 + 153/11			
Größe Flurstücke	2.923,66 m²	2.209,86 m²	713,80 m²
GR bei GRZ 0,4	1.169,46 m²		
Geschossfläche bei 3 ,75	4.385,49 m²	4.385,49 m²	
GR bei 4 VG	1.096,37 m²	1.096,37 m²	

Situation nach § 34 BauGB

3 Grundstücke gesamt 2.924 m²

GR 1.170 m² (bei GRZ 0,4)

GF 4.385 m² (bei Z = 3,75)

Bestandsituation nach § 34 BauGB

GRZ 0,4 / GFZ 1,2 / Z = III + A

- Abbruch und Neubau zulässig

GR 1.170 m² / GF 4.385 m² / Z = 3,75

- Grunderwerb / Straßenbahnausbau möglich
- Geringe Einflussnahme auf Gestaltqualität
- Keine Bürgerbeteiligung

Bestandsorientierter Bebauungsplan

GR 1.170 m² / GF 4.385 m² / Z = 3,75

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Grunderwerb / Straßenbahnausbau möglich
- Einflussnahme auf Gestaltqualität (BauGB, LBO)
- Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren

Entwicklungsorientierter Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag

- Städtebauliche Entwicklung (Adressbildung)
- Grunderwerb / Straßenbahnausbau ist Voraussetzung
- Hohe Einflussnahme auf Gestaltqualität (BauGB, LBO, Vertrag)
- Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren (und zur Vorhabenplanung)
- Verhandlung und vertragliche Regelungen zu:
  - Übernahme der Bestandsmieter
  - Nutzungskonzept für Flächengewinn (1/3 Gewerbe, 1/3 Mietpreisbindung, 1/3 Freier Wohnungsbau)
  - Klimaschutz (Green Building, Fassadenbegrünung, Dämmstandard etc.)
  - Herstellung der Freiflächen / Vorbereitung Straßenbahnausbau

Gemeinde Merzhausen
BPL Hexentalstraße Nordost

Luftbild

fsp.stadtplanung

Quelle: Bilder © 2021, Landsat / Copernicus, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Gemeinde Merzhausen
BPL Hexentalstraße Nordost

Luftbild

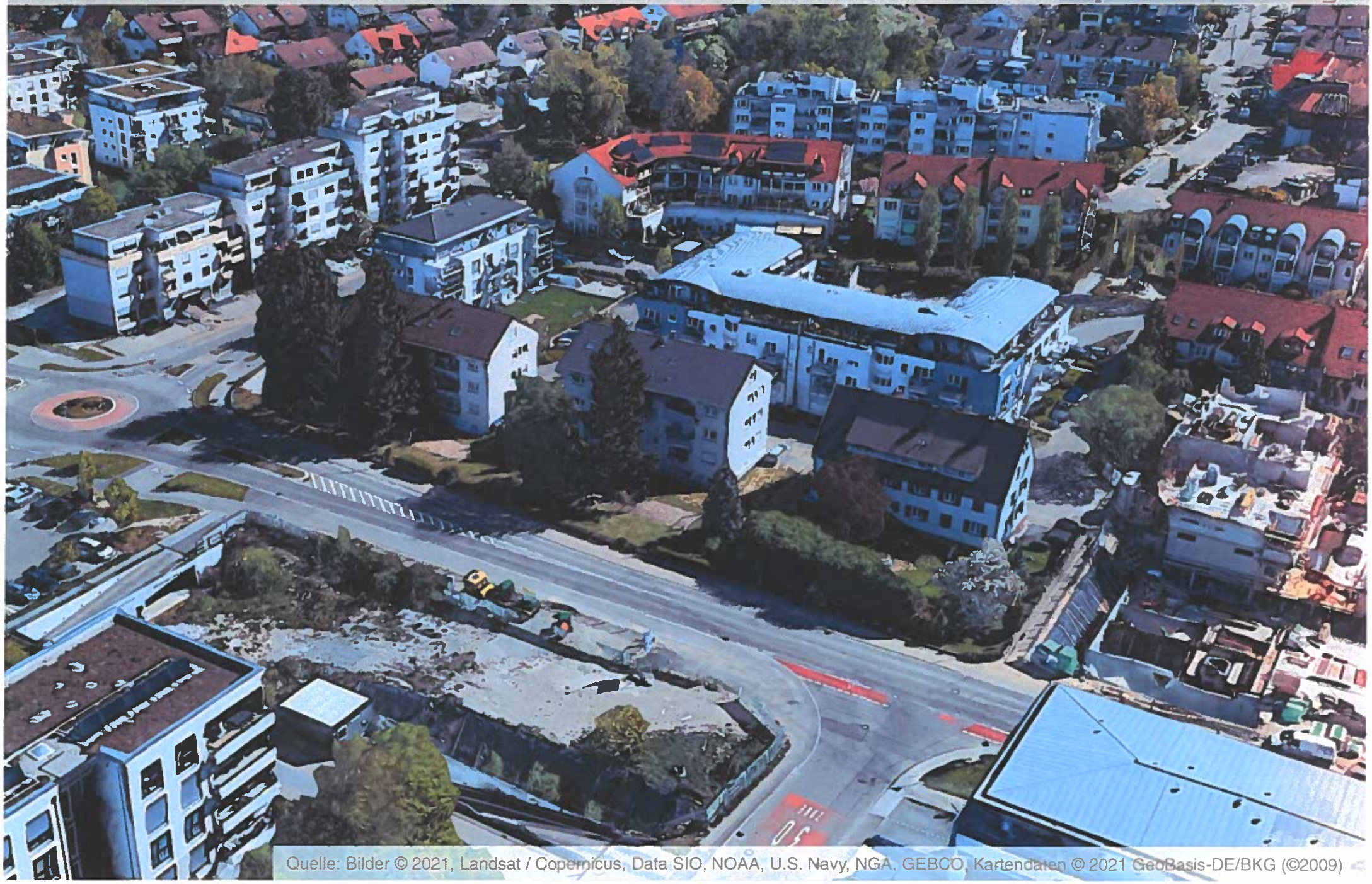
fsp.stadtplanung

Quelle: Bilder © 2021, Landsat / Copernicus, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Gemeinde Merzhausen
BPL Hexentalstraße Nordost

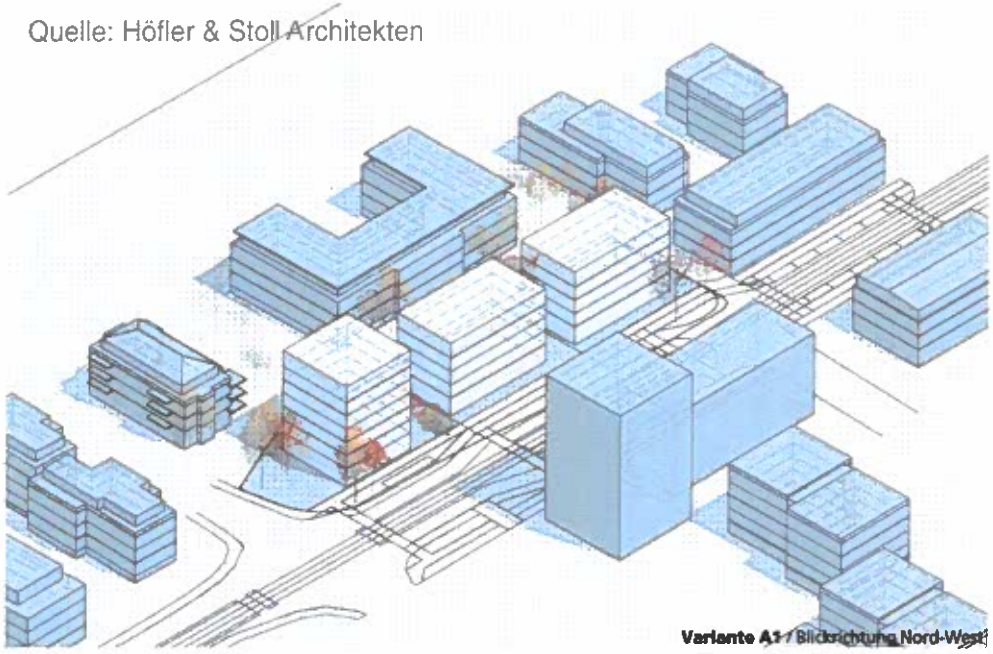
Luftbild

fsp.stadtplanung

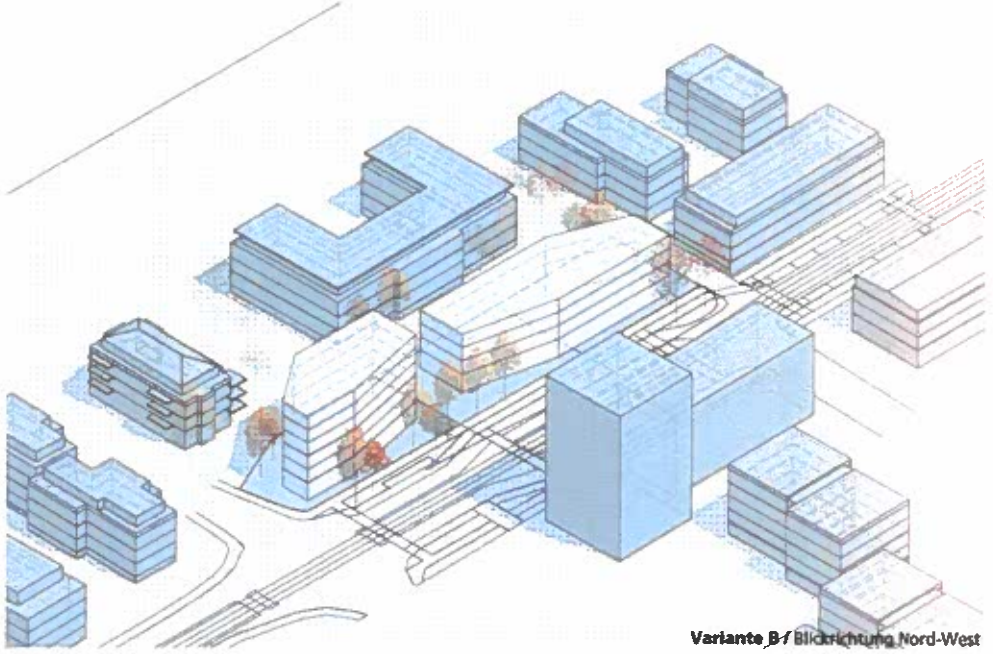


Quelle: Bilder © 2021, Landsat / Copernicus, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

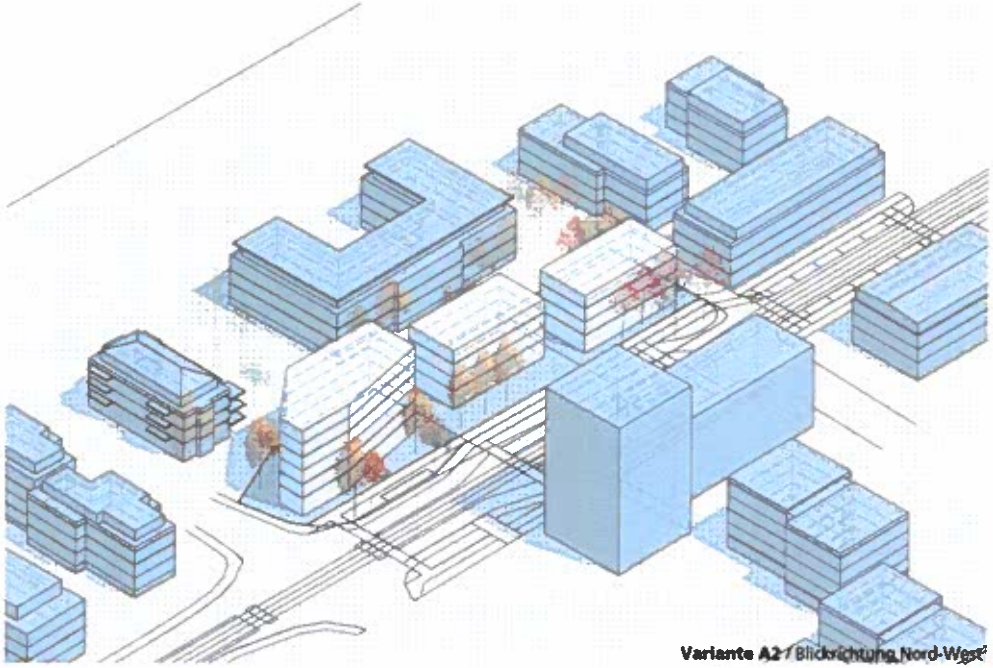
Quelle: Höfler & Stoll Architekten



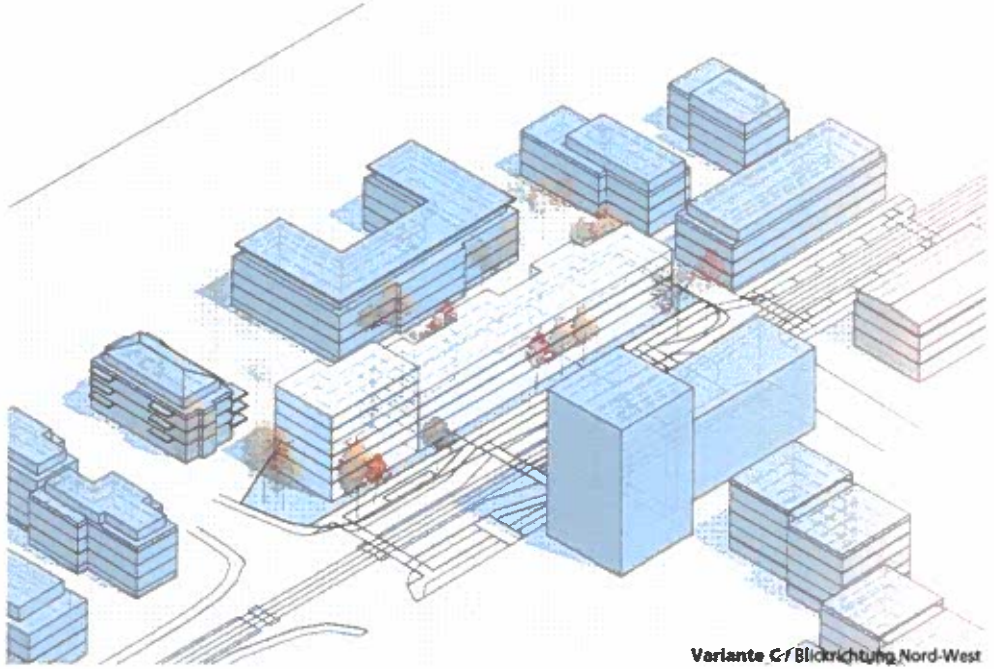
Variante A1 / Blickrichtung Nord-West



Variante B / Blickrichtung Nord-West

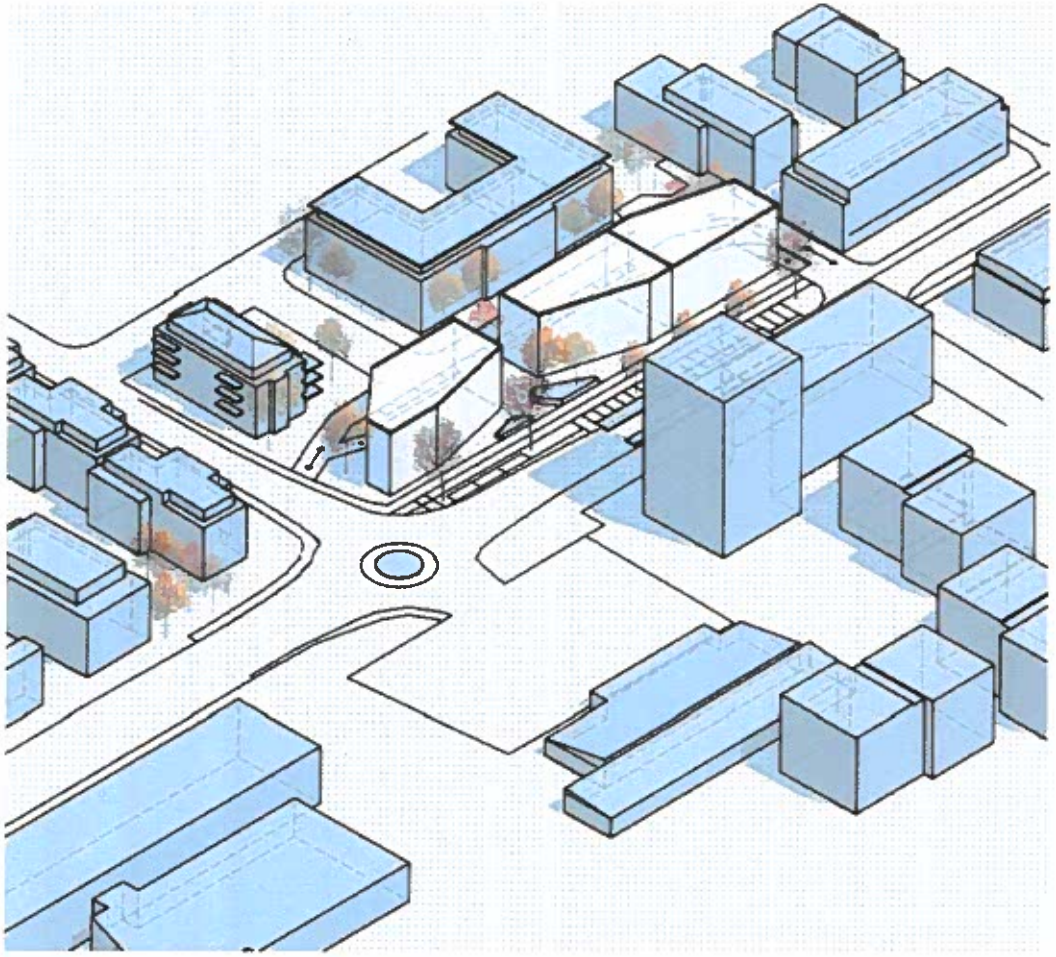


Variante A2 / Blickrichtung Nord-West



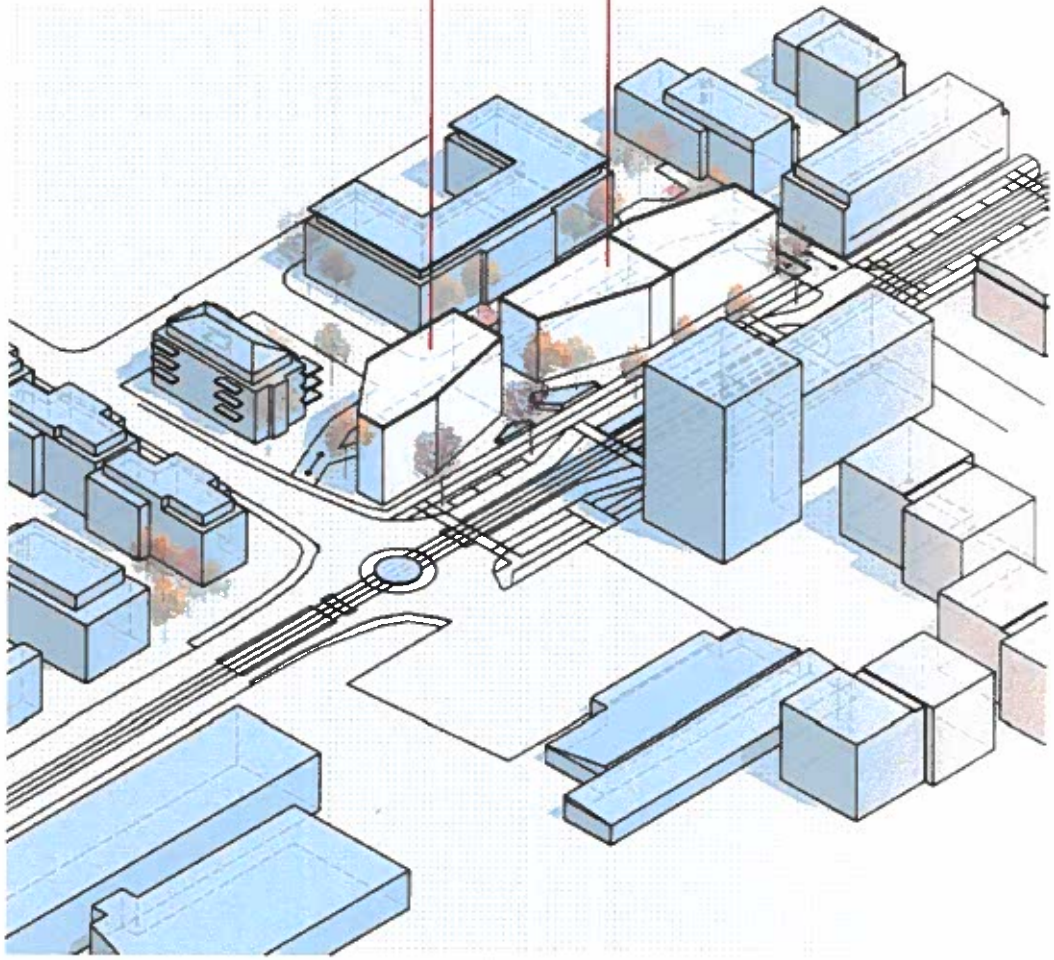
Variante C / Blickrichtung Nord-West

BGF 4.384 m² IV IV



Darstellung ohne Straßenbahnhaltestelle

BGF ca. 5.100 m² V IV



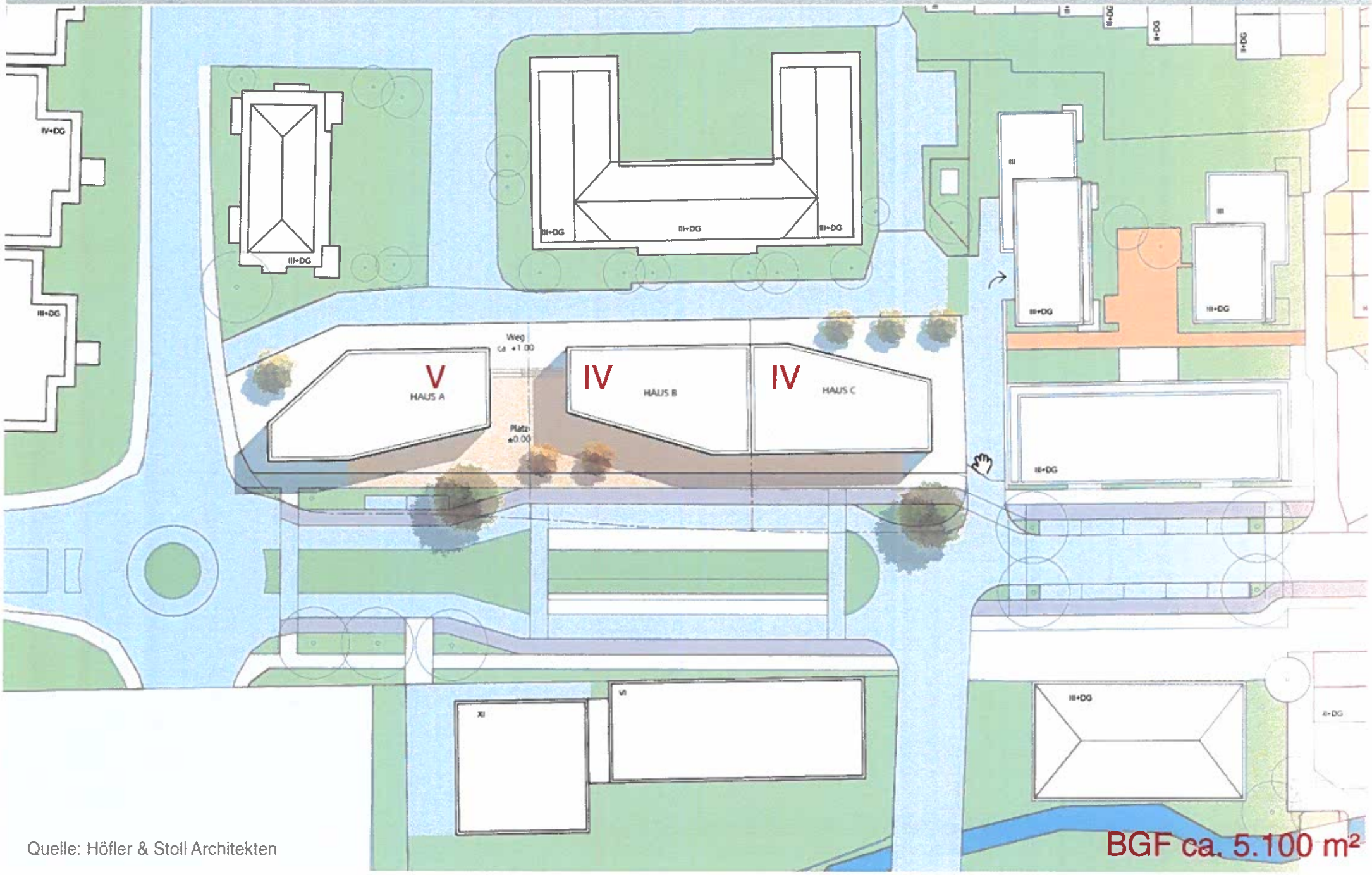
Darstellung mit Straßenbahnhaltestelle

Quelle: Höfler & Stoll Architekten

Gemeinde Merzhausen
BPL Hexentalstraße Nordost

Variante (Stand 12/2019)

fsp.stadtplanung



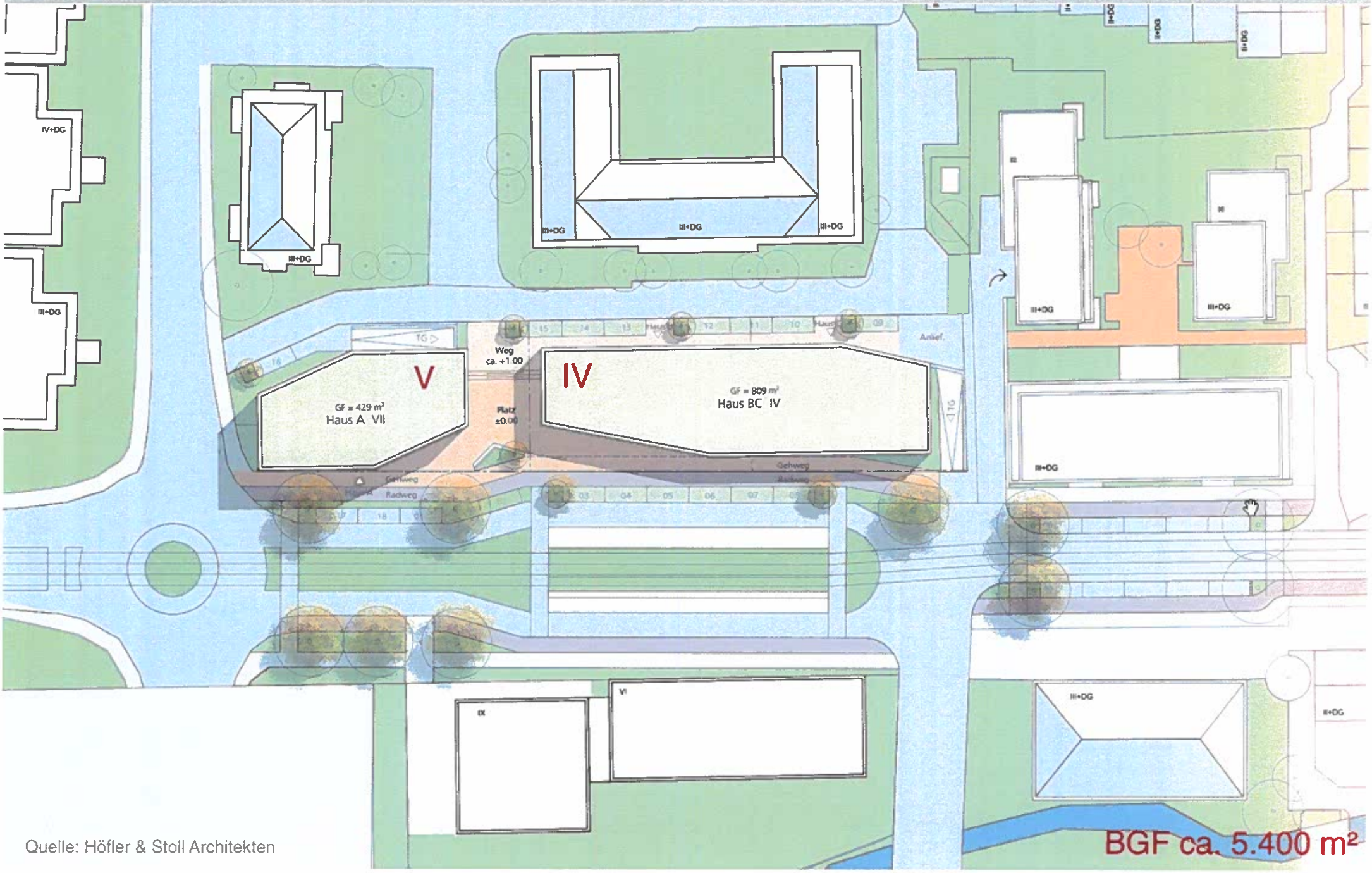
Quelle: Höfler & Stoll Architekten

BGF ca. 5.100 m²

Gemeinde Merzhausen
BPL Hexentalstraße Nordost

Variante (Stand 05/2020)

fsp.stadtplanung



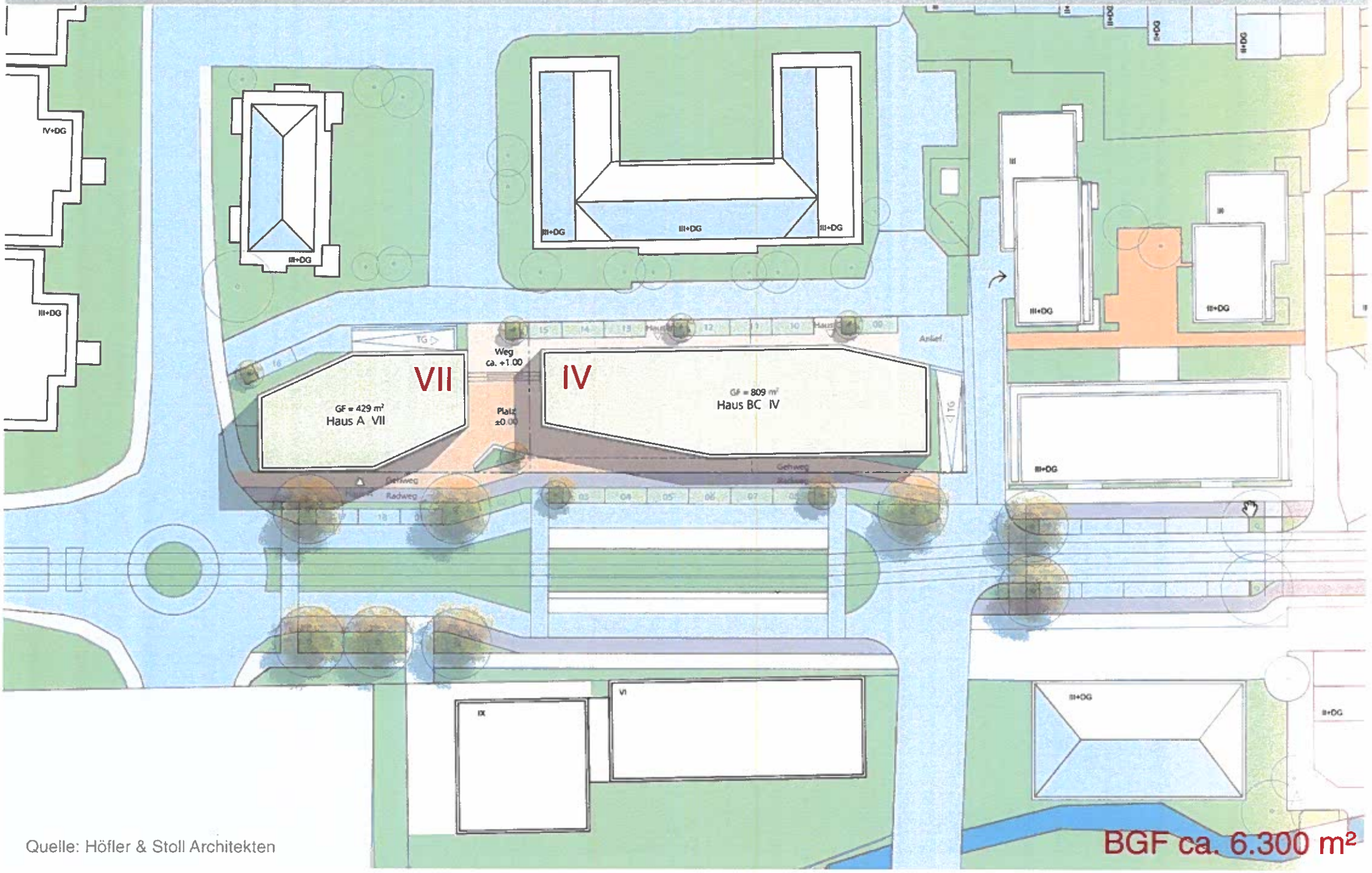
Quelle: Höfler & Stoll Architekten

BGF ca. 5.400 m²

Gemeinde Merzhausen
BPL Hexentalstraße Nordost

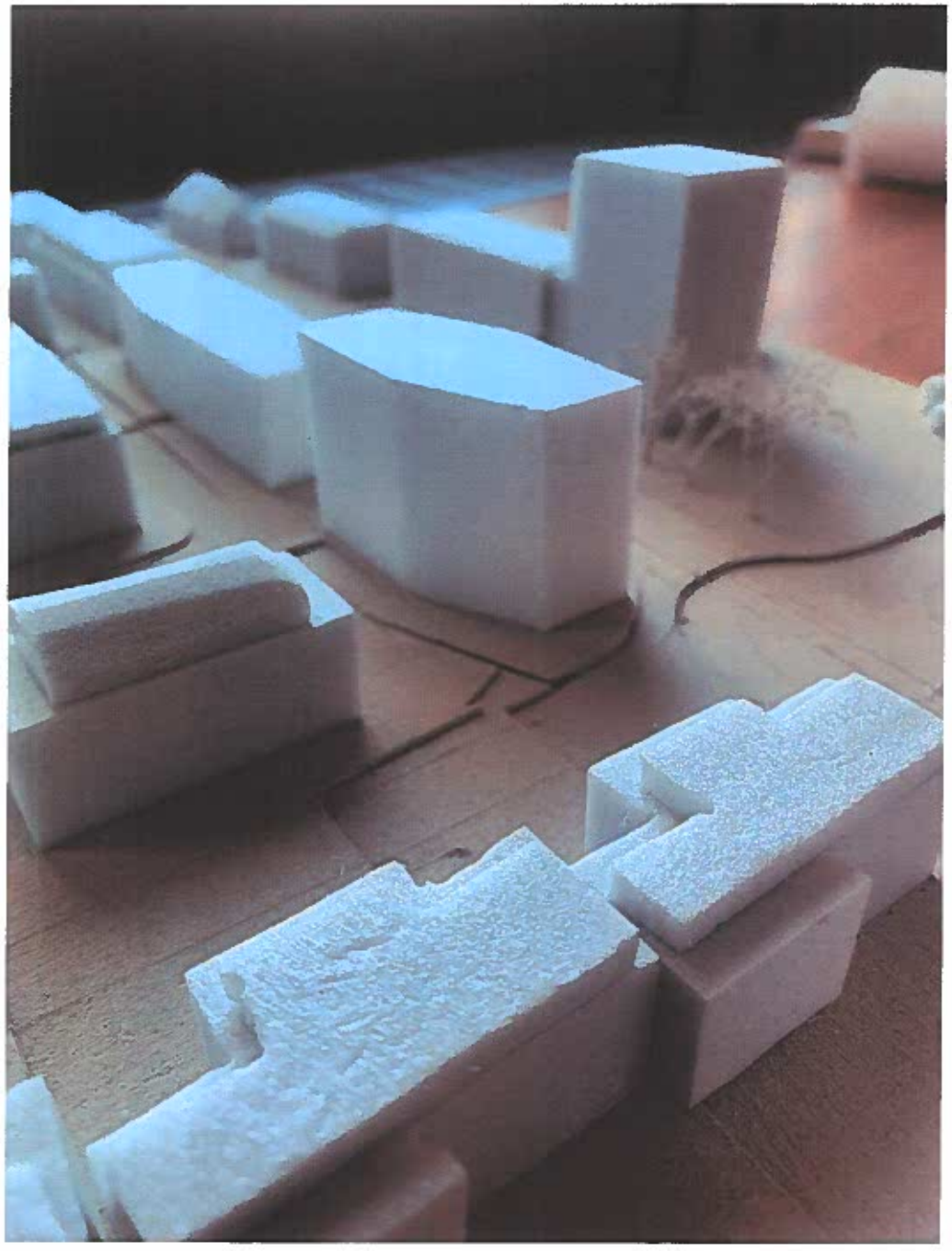
Variante (Stand 07/2020)

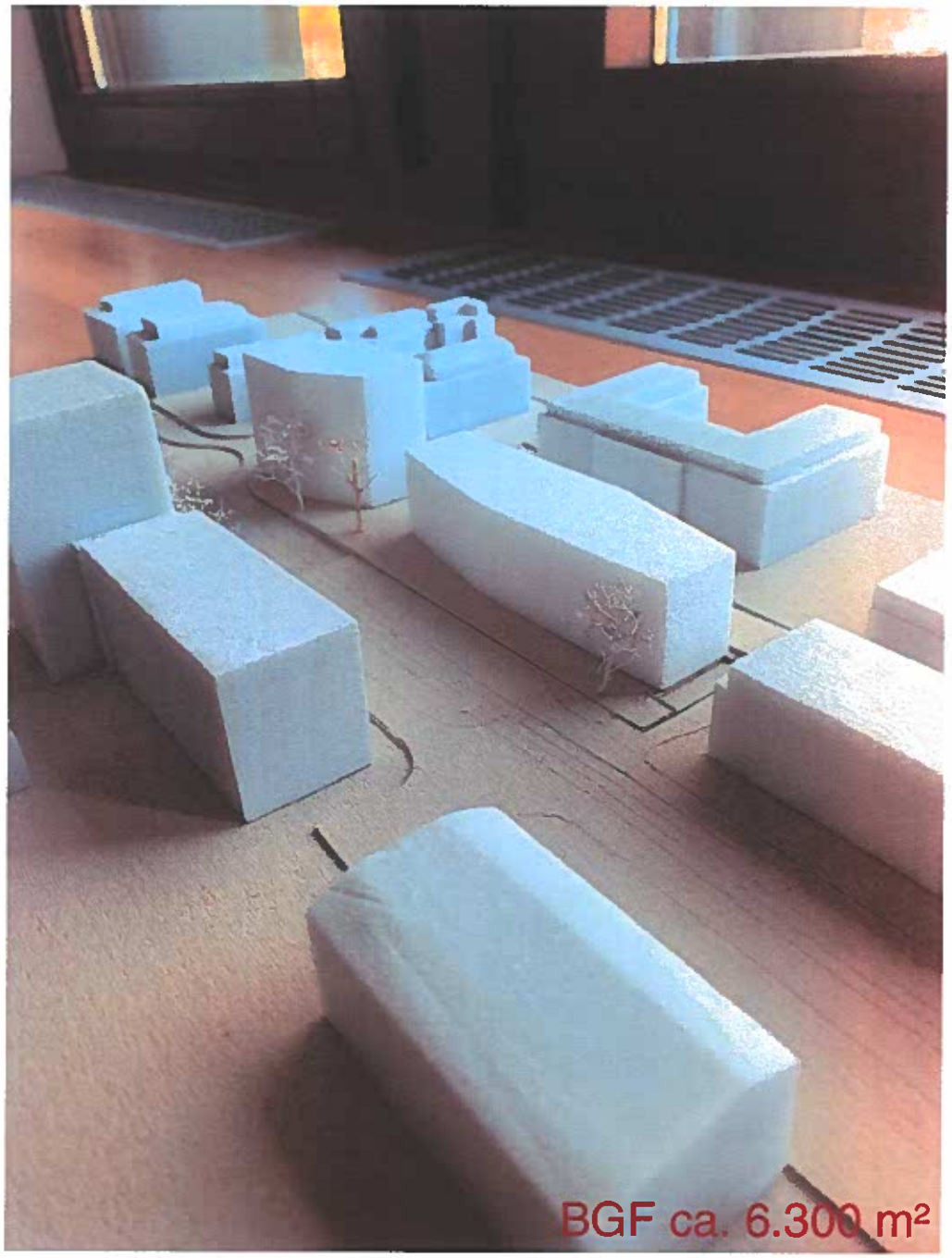
fsp.stadtplanung



Quelle: Höfler & Stoll Architekten

BGF ca. 6.300 m²




BGF ca. 6.300 m²

Gemeinde Merzhausen
BPL Hexentalstraße Nordost

BPL Hexentalstraße-Öleweg
(Rechtskraft 07/20)

fsp.stadtplanung

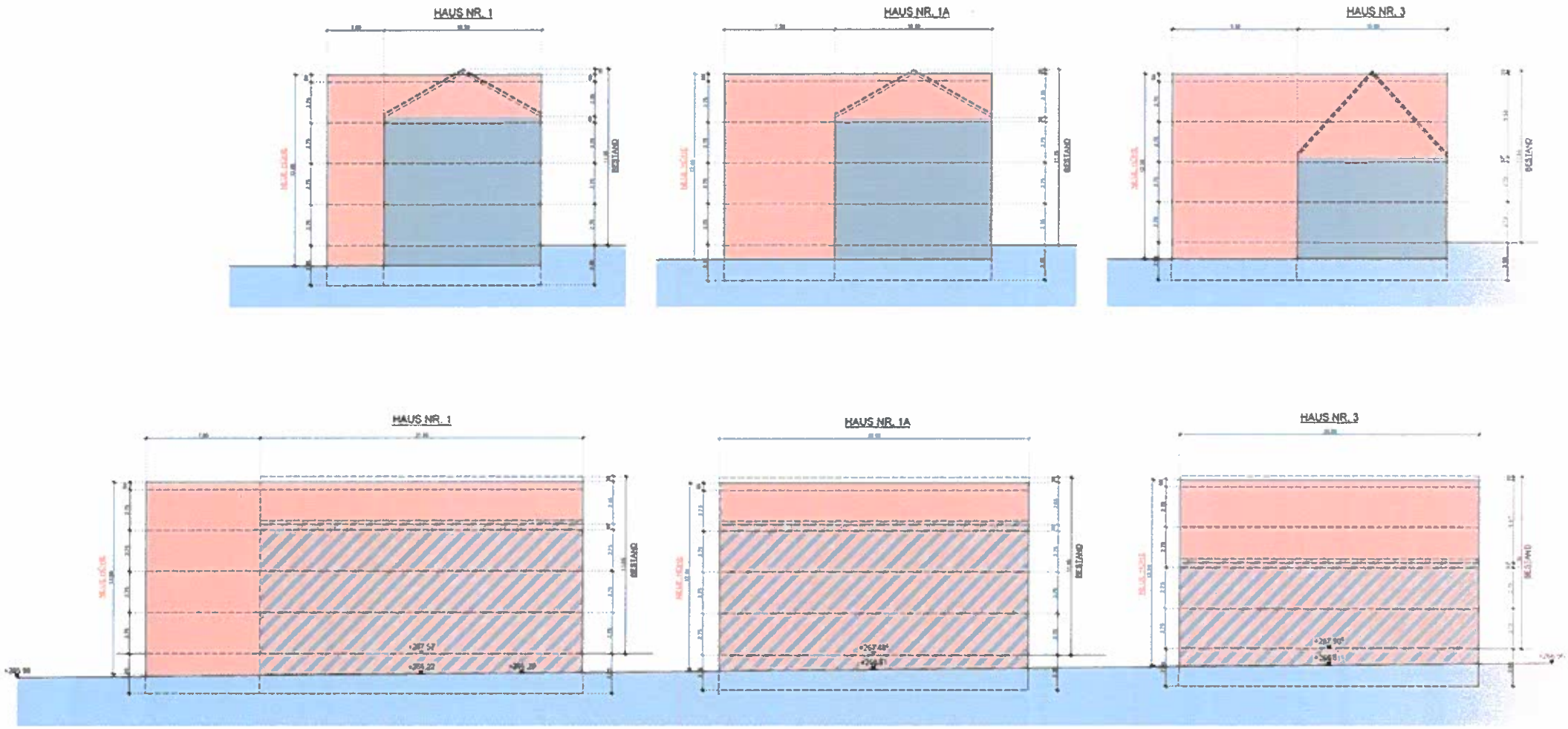
MI1	
GR: s. Planeintrag	GFZ 1,6
Z = III	GH: s. Planeintrag
0°-10° 30°-45° (örtliche Bauvorschriften)	o

WA1	
GRZ 0,4	GFZ 1,2
Z = III	GH: s. Planeintrag
0°-10° 30°-45° (örtliche Bauvorschriften)	o

Gemeinde Merzhausen
BPL Hexentalstraße Nordost

Bauvoranfrage (Stand 03/21)

fsp.stadtplanung



STRASSENABWICKLING HEXENTALSTRASSE 1-3

Erweiterung von 3 Mehrfamilienhäusern

Fragen

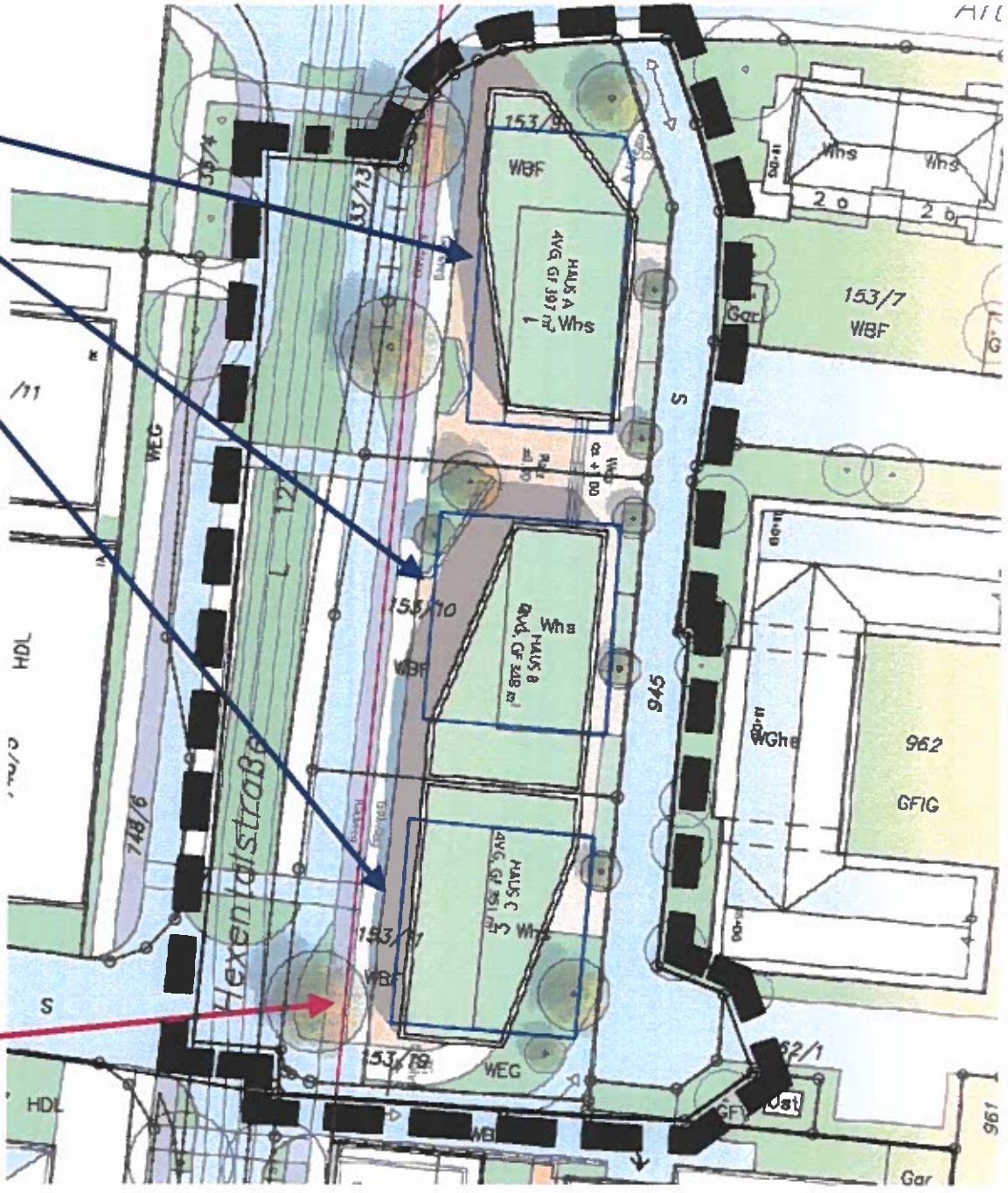
- Ist die Überbauung und Grundfläche der geplanten Gebäude zulässig?
- Sind 4 Vollgeschosse zulässig?

Überlagerung Haltestelle/Baufenster neu

Gebäudeumrisse
Bauvoranfrage
(Stand 03/21)
GRZ 0,4

Planung mit
Straßenbahnhaltestelle
Höfler & Stoll
Architekten
(Stand 12/19)

Bauflucht Baufenster
BPL Hexentalstraße-
Öleweg



- Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Hexentalstraße Nordost“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 13a BauGB beschlossen.

- Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB wird eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hexentalstraße Nordost“ erlassen.

Gemeinde Merzhausen
BPL Hexentalstraße Nordost

Geltungsbereich BPL

fsp.stadtplanung

Vielen Dank!

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

TOP 4
Antrag auf Bauvorbescheid
Erweiterung von drei Mehrfamilienwohnhäusern
- Hexentalstraße 1, 1 a, 3, FlSt. Nrn. 153/9, 153/10, 153/11
- Stellungnahme der Gemeinde

Bürgermeister Dr. Christian Ante erläutert die Beratungsvorlage zu diesem Tagesordnungspunkt, die den Mitgliedern mit der Einladung zu der Sitzung zugestellt worden war und die einen Bestandteil des Protokolls bildet.

Ohne weitere Aussprache erfolgt sodann folgende

BESCHLUSSFASSUNG

In offener Abstimmung erging bei zwölf Ja-Stimmen, keinen Nein-Stimmen und einer Enthaltung folgender

BESCHLUSS

Die Überbauung und Grundfläche der geplanten Gebäude wird als zulässig angesehen und eine entsprechende Zustimmung erteilt.

Sodann erfolgt eine weitere

BESCHLUSSFASSUNG

wie folgt:

In offener Abstimmung erging bei keiner Ja-Stimme, 13 Nein-Stimmen und ohne Enthaltung folgender

BESCHLUSS

Eine Bebauung mit vier Vollgeschossen wird als nicht zulässig angesehen und die Zustimmung dementsprechend versagt.

(632.6)

BERATUNGSVORLAGE

Bürgermeisteramt Merzhausen im Breisgau

Aktenzeichen: 632.6; 022.31:3-30.12
Sachbearbeiter: Sabine Grunau
Telefon: 0761 40161-54
E-Mail: grunau@merzhausen.de
Datum: 12.04.2021

TOP 4
Antrag auf Bauvorbescheid
Erweiterung von drei Einfamilienhäusern
- Hexentalstraße 1, 1 a, 3, FlSt. Nrn. 153/9, 153/, 153/11
- Stellungnahme der Gemeinde

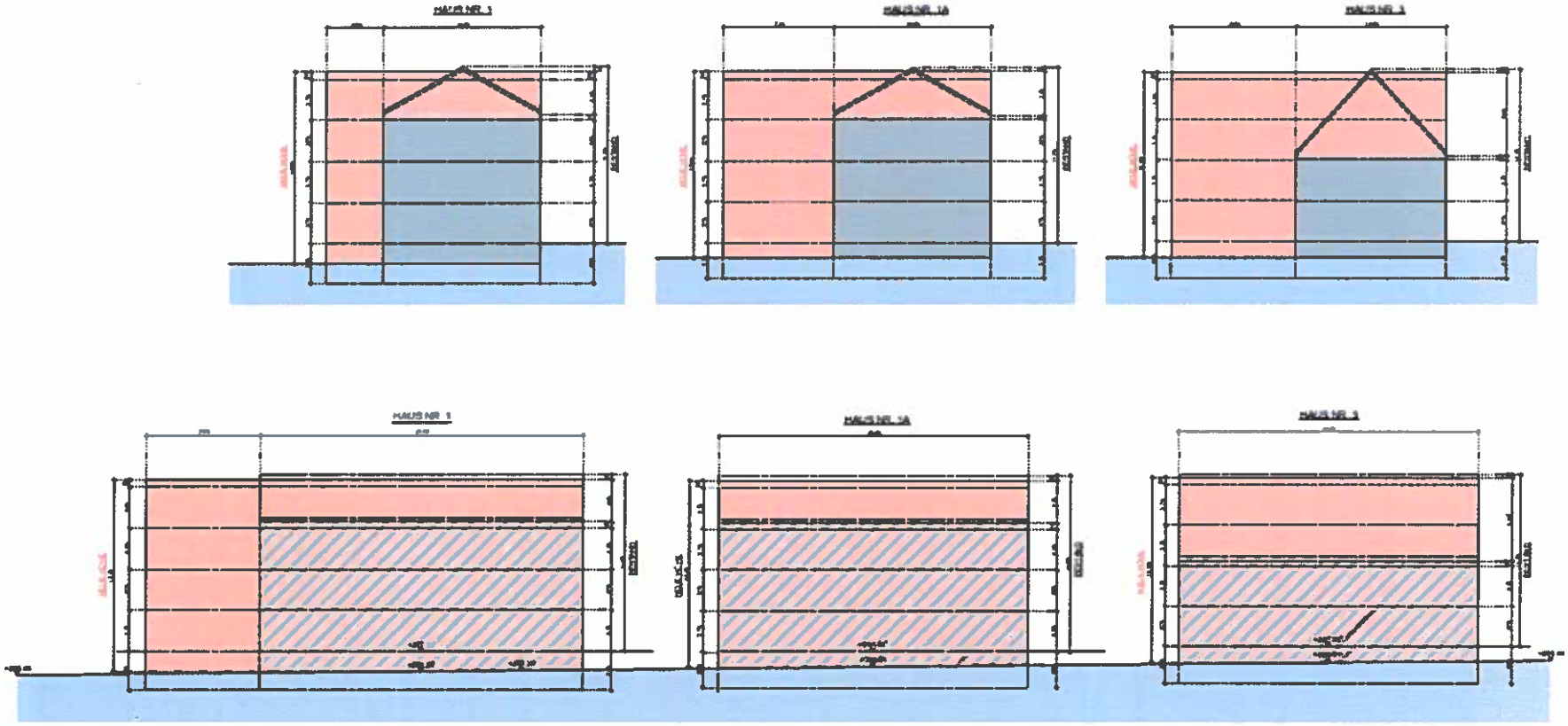
Gremium:	Sitzung:	Sitzungstag:
Gemeinderat	öffentlich	29.04.2021

Sachverhalt:

Rechtsgrundlagen	Innenbereich, § 34 BauGB, Veränderungssperre „Hexentalstraße Nordost"
Sachverhalt	Im Ergebnis zur Aussprache zu TOP 3 kann die Bauvoranfrage abschließend beurteilt werden.
Zustimmung ☐ ja ☐ nein	Beschlussvorschlag Ist die Überbauung und Grundfläche der geplanten Gebäude zulässig?
☐ ja ☐ nein	Sind 4 Vollgeschosse zulässig?

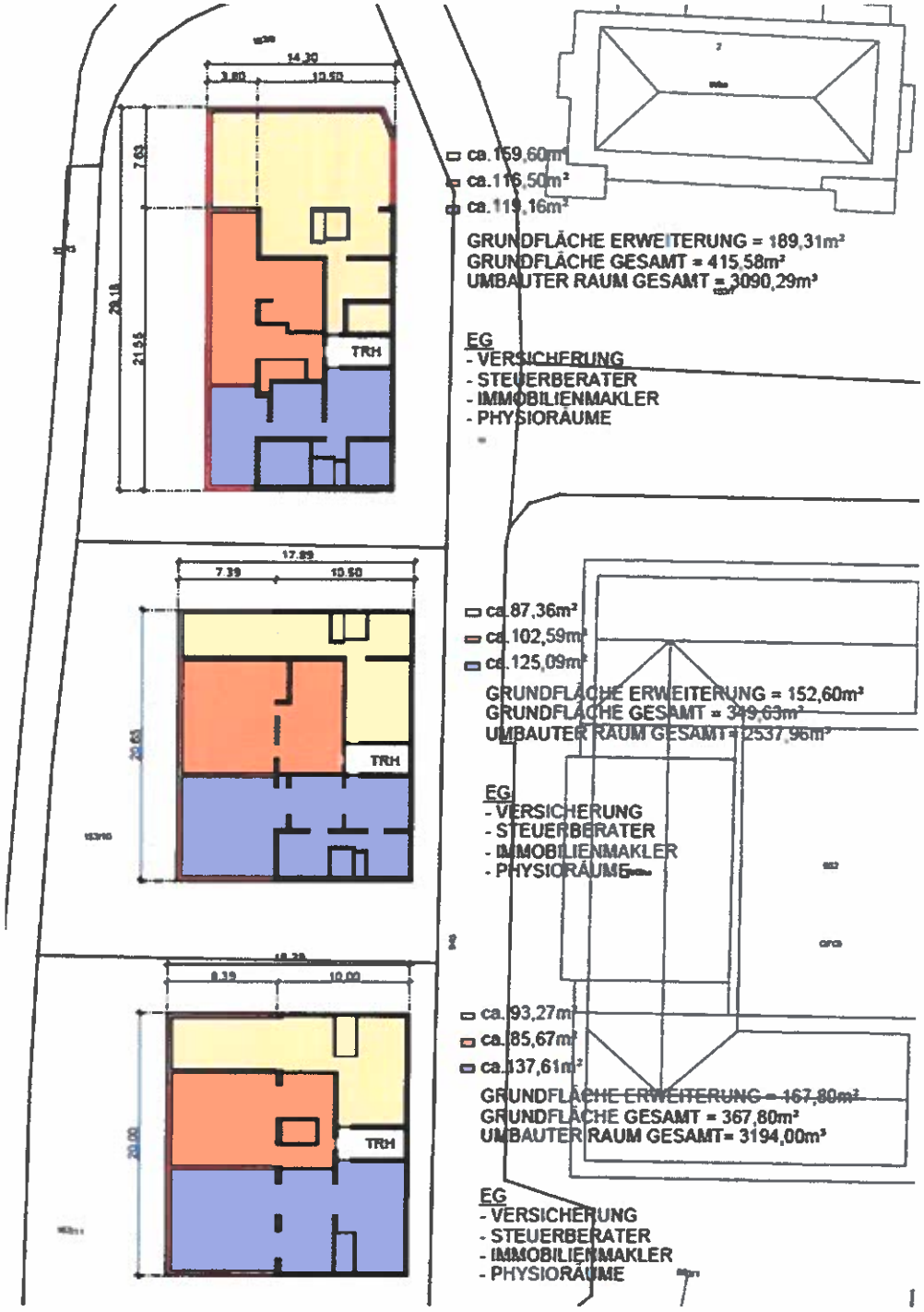
Anlagen

4.1 Lageplan, Straßenabwicklung/Gebäudeschema, Grundriss EG und OG

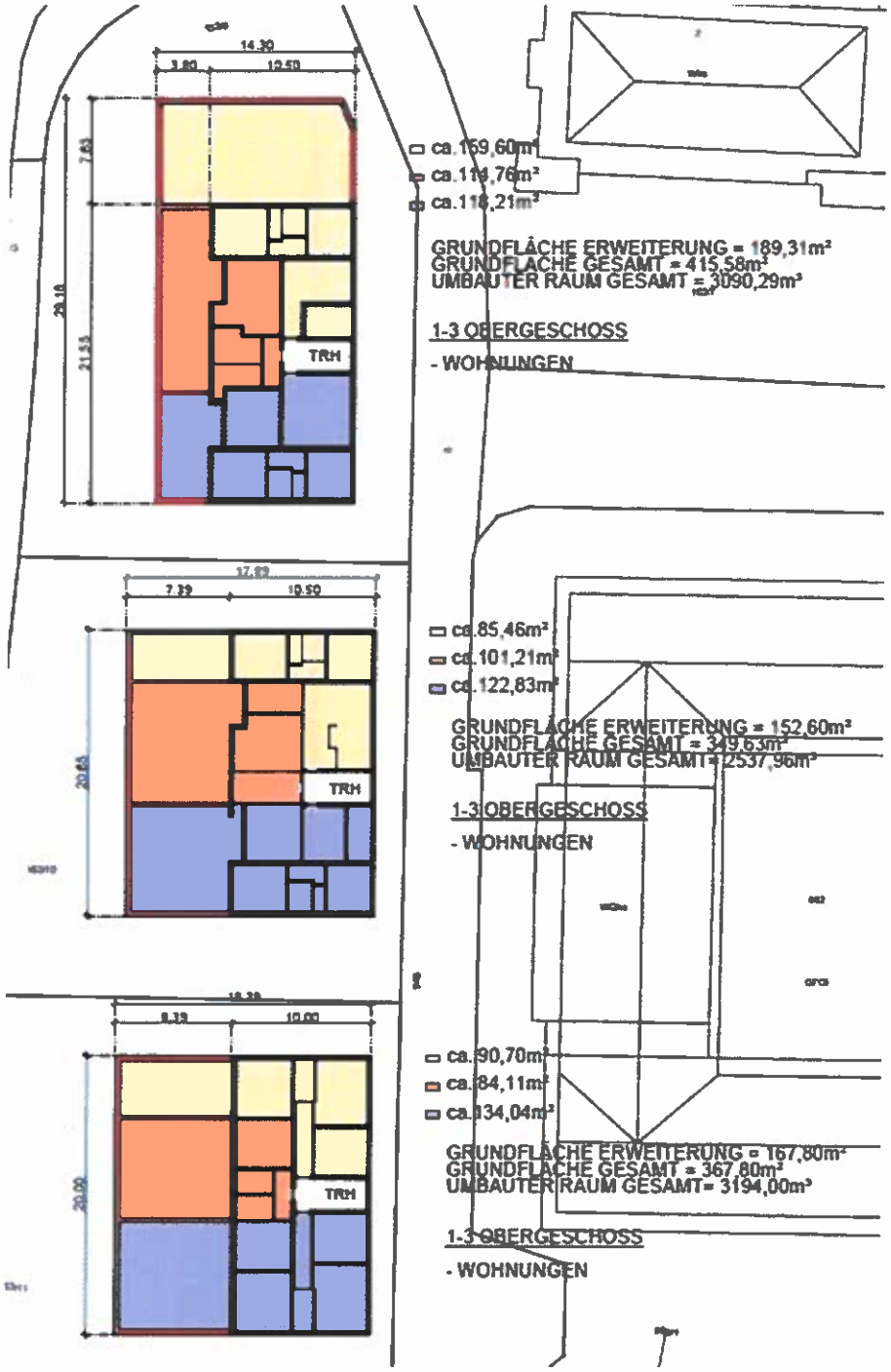


STRASSENABWICKLING HEXENTALSTRASSE 1-3

Grundriss EG



Grundriss OG



TOP 5
Bebauungsplan „Ortsmitte", 1. Änderung
- Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der 4. Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen
- Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

---

Bürgermeister Dr. Christian Ante erläutert die Beratungsvorlage zu diesem Tagesordnungspunkt, die den Mitgliedern mit der Einladung zu der Sitzung zugestellt worden war und die ebenso wie die nachträglich eingestellte „Abwägungstabelle Private" einen Bestandteil des Protokolls bildet. Er berichtet, dass es auch an anderen Stellen im Bebauungsplangebiet Anpassungsbedarf gebe, man nun jedoch zunächst einmal das laufende Verfahren abschließen sollte. Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans sei unter Punkt 3.1 nach Satz 4 dergestalt zu ergänzen, dass Gewerbenutzungen im Erdgeschoss zu den in der Ortsmitte besonders gewünschten Nahversorgungsangeboten führen und den Einzelhandel stärken. Zudem seien diese Flächen aufgrund ihrer Lage weniger für Wohnnutzungen geeignet. Die Kosten des Bebauungsplanes trügen die Bauantragsteller.

Gemeinderat Dr. Christoph Ueffing moniert die kurzfristige Vorlage von Teilen der Beratungsvorlagen. **Bürgermeister Dr. Christian Ante** antwortet, dass die Frist zur Stellungnahme noch abgewartet und diese aufbereitet werden mussten.

Bürgermeister Dr. Christian Ante führt weiter aus, dass man dem Ansinnen einer Vergrößerung der Apotheke positiv gegenüberstehe, aber in der derzeitig en Regelungssystematik eine Umsetzung nicht möglich sei. Daher sei es zielführender, den Sachverhalt in einem eigenen Verfahren zu klären. Man möchte daher das Gespräch mit den betroffenen Eigentümern suchen.

Johannes Grunau, der Leiter der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, empfiehlt, das laufende Bebauungsplanverfahren zunächst abzuschließen und dann im Anschluss ein neues Verfahren für die neu vorgetragenen Bebauungswünsche zu eröffnen, da ansonsten der aktuelle Antragsteller mit seinem Vorhaben bis zum vollständigen Abschluss des gesamten Verfahrens abwarten müsste.

Nach Wortmeldungen von **Gemeinderätin Adelheid Binder**, **Gemeinderat Dr. Christoph Ueffing** und **Gemeinderat Dr. Walter Witzel** erfolgt sodann folgende

BESCHLUSSFASSUNG

In offener Abstimmung erging bei elf Ja-Stimmen, keinen Nein-Stimmen und zwei Enthaltungen folgender

BESCHLUSS

1. **Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung berücksichtigt.**

2. **Der Bebauungsplan „Ortsmitte", 1. Änderung, und die örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 29. April 2021, werden gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 GemO jeweils als eigenständige Satzung beschlossen.**

   Die Begründung zum Entwurf wird unter Pkt. 3.1 nach Satz 4 wie folgt ergänzt:

Gewerbenutzungen im Erdgeschoss führen zu den in der Ortsmitte besonders gewünschten Nahversorgungsangeboten und stärken den Einzelhandel. Zudem sind diese Flächen aufgrund ihrer Lage weniger für Wohnnutzungen geeignet.

(621.41)

BERATUNGSVORLAGE

Bürgermeisteramt Merzhausen im Breisgau

Aktenzeichen: 621.41; 022.31:3-30.12
Sachbearbeiter: Sabine Grunau
Telefon: 0761 40161-54
E-Mail: grunau@merzhausen.de
Datum: 15.04.2021

TOP 5
Bebauungsplan "Ortsmitte", 1. Änderung
- Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der 4. Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen
- Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Gremium:	Sitzung:	Sitzungstag:
Technischer Ausschuss	nichtöffentlich	14.01.2016
Gemeinderat	öffentlich	28.01.2016
Gemeinderat	öffentlich	22.09.2016
Gemeinderat	öffentlich	19.01.2017
Gemeinderat	öffentlich	24.09.2020
Gemeinderat	öffentlich	04.03.2021
Gemeinderat	öffentlich	29.04.2021

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 4. März 2021 die erneute Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Auslegung findet statt seit 22. März 2021 bis 23. April 2021.

Die bis zur Erstellung dieser Beratungsvorlage eingegangenen Stellungnahmen sind der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen. Bis zum 23. April 2021 noch eingehende Stellungnahmen werden zur Sitzung nachgereicht.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die Planungskosten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte", Bereich „Dorfstraße 3", trägt der Eigentümer.

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung berücksichtigt.

2. Der Bebauungsplan „Ortsmitte", 1. Änderung, und die örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 29. April 2021, wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 GemO jeweils als eigenständige Satzung beschlossen.

Anlagen:

5.1 Abwägungstabelle 4. Offenlage
5.2 Bebauungsplanentwurf

Abwägungstabelle Bebauungsplan "Ortsmitte" Merzhausen - 1. Änderung, 4. Offenlage

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Datum	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1	Polizeipräsidium	12.03.21	keine Einwände	-
2	Vodafone	22.03.21	keine Einwände	-
3	IHK	23.03.21	wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 9.3.2021 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplan-verfahren erneut Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist zur Planung der Gemeinde Merzhausen Folgendes zu äußern: Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich der Ortsmitte bzw. des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde. Die Planunterlagen sind nun deutlich überarbeitet worden. Die Planungskonzeption und die darauf aufbauenden Festsetzungen können u.E. zu einer Stärkung des Ortszentrums und so auch der hier vorhandenen Betriebe führen. Dies wird begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Regierungspräsidium	29.03.21	**A Allgemeine Angaben** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur "1. Änderung des Bebauungsplans Ortsmitte", Gemeinde Merzhausen, Lkr. Breisgau-Hochschwarzwald (TK 25: 8012 Freiburg im Breisgau Südwest, 8013 Freiburg im Breisgau Südost)** Ihr Schreiben vom 09.03.2021 Anhörungsfrist 16.04.2021 **B Stellungnahme** Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-10664 vom 10.11.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme behandelte in der Hauptsache Flurstück 44/5, welches nicht weiter Bestandteil des Änderungsbereiches ist. Das Abwägungsergebnis wurde mit der Offenlagefrist der 4. Offenlage bekanntgemacht (15.03.2021).
5	bnNETZE	13.04.21	keine Einwände	-
6	Landratsamt	14.04.21		
6.1			ALB – Abfallwirtschaft: keine Einwände	
6.2			320 – Gesundheitsschutz: keine Einwände	
6.3			410 – Baurecht und Denkmalschutz:	

			sonstigen Teilen baulicher Anlagen vorgenommen werden. Von dieser Modifizierungsmöglichkeit hat die Gemeinde für das Mischgebiet umfassend Gebrauch gemacht. In der Begründung sollten den „besonders städtebaulichen Gründen", die diese Festsetzung rechtfertigen, ausreichend Beachtung geschenkt werden, etwa in Form eines eigenen kleinen Kapitels, um plausibel darzulegen, dass die Zweckbestimmung eines Mischgebiets gewahrt bleibt. Dabei sollte auch im Detail klargestellt werden, welche unter den zulässigen Nutzungen a. bis e. in die Kategorie „Wohnen" und welche in die Kategorie „Gewerbe" einzuordnen sind, und wie dabei mit den Nutzungen unter Ziffer 1. e. der planungsrechtlichen Festsetzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke) umzugehen ist. 3.5 In Ziffer 2 der Begründung wird am Ende des zweiten Absatzes ausgeführt, dass auf Teilfläche 1 max. sechs Wohneinheiten festgesetzt werden. Darüber hinaus sei im Erdgeschoss sowohl Gewerbe, Wohnen, als auch eine Kombination aus beiden Nutzungen möglich. Dies steht im Widerspruch zu den verbindlich getroffenen Festsetzungen für die Teilfläche 1. Angesichts einer überbaubaren Grundfläche von 400 m² in Verbindung mit Ziffer 3.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (max. 1 Wohneinheit pro angefangene 50 m² Grundfläche) sowie der Regelung im zeichnerischen Teil, wonach für die Teilfläche 1 im EG Gewerbenutzung vorgeschrieben ist, stehen die Aussagen in der Begründung im Widerspruch zu den verbindlich getroffenen Festsetzungen. Die Unterlagen sollten in Übereinstimmung gebracht werden. 3.6 Nach Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Traufhöhenüberschreitung im Bereich der unter Punkt 1 der örtlichen Bauvorschriften zulässigen Dacheinschnitte zulässig. Eine vergleichbare Regelung wurde für Schleppgauben, deren Gesamtbreite nach den Gestaltungsregelungen max. 2/3 der jeweiligen Traufseite nicht überschreiten darf, nicht getroffen. Wir weisen darauf hin, dass Schleppgauben dieser Art eine neue Trauflinie auslösen würden, für die somit die max. Traufhöhe laut Planeintrag maßgebend wäre. 3.7 Soweit sich die Höhenfestsetzungen auf neue Erschließungsstraßen beziehen, wäre zu prüfen, ob die Höhe der Straße festgesetzt werden sollte. Wir verweisen auf das Urteil des OVG Münster vom 13.02.2014 (Az. 7 D 102/12.NE). 3.8 In Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen bitten wir zu überprüfen, ob eine Veranlassung besteht, Tiefgaragen nicht nur in den TGa-Flächen, sondern auch innerhalb der Baufenster zuzulassen. Dies hätte Relevanz für die Teilflächen, für die keine TGa-Flächen ausgewiesen sind. 3.9 Ob bzw. in welchen Verfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, bestimmt sich nach gesetzlichen Vorschriften und kann nicht Gegenstand einer planungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan sein. Der letzte Satz in Ziffer 5 der planungsrechtlichen	Begründung. Zu 3.5: In der Begründung erfolgt eine Klarstellung. Zu 3.6: Die Zulässigkeit von Gauben wird klargestellt. Zu 3.7: Der Bezugspunkt zur Gebäudehöhe ist unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen erläutert. Da er vom jeweiligen Gebäude abhängt, ist eine zusätzliche Festlegung nicht notwendig. Zu 3.8: Die Zulässigkeit der Tiefgaragen wurden eingehend geprüft. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (Hochwasserschutz) sowie aus städtebaulichen Gründen ist die Fläche für Tiefgaragen entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen begrenzt. Zu 3.9: Der entsprechende Satz entfällt. Zu 3.10: Im zeichnerischen Teil ist in der Süd-West-Ecke des Flurstücks 43/7 eine Anpflanzung zeichnerisch festgesetzt.

			Flachdächer begrünt werden können und begrünte Dächer auch bei Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig sind. Da aus diesen Regelungen nicht eindeutig hervorgeht, ob gewünscht ist, dass auch Nebengebäude und Garagen generell mit Flachdach ausgeführt werden dürfen, bitten wir die Regelungen nach der gestalterischen Absicht in Einklang zu bringen.	
			3.15 In Ziffer 1 der örtlichen Bauvorschriften wird die zulässige Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf die Traufiänge bezogen. Dies ist nach unserer Auffassung zu unbestimmt. Wir regen daher an, diese auf die Länge der darunterliegenden Gebäudewand oder auf die Länge der Dachfläche zu beziehen und auch die Messpunkte für die Breite der Dachaufbauten und -einschnitte (mit oder ohne Dachüberstand) anzugeben. Zudem sollte noch klargestellt werden, ob die festgelegte Breite der Giebelgauben von max. 3,50 m insgesamt oder je Gaube gilt.	Zu 3.15: Die Breite ist stets als „Gesamtbreite" angegeben, womit die die Breite insgesamt, nicht je Gaube gemeint ist. Die Messpunkte werden entsprechend definiert.
			3.16 Die örtliche Bauvorschrift in Ziffer 2 erscheint nicht hinreichend bestimmt, da nicht geregelt ist, welche Dachneigung sowie First- und Traufhöhen maßgebend sind, wenn eine Angleichung nicht sichergestellt ist oder werden kann. Die Vorschrift sollte entsprechend ergänzt werden.	Zu 3.16: Ergänzt wird, dass bereits bestehende oder genehmigte Bebauungen entsprechend zu berücksichtigen sind.
			3.17 Zu Ziffer 4.4 der örtlichen Bauvorschriften bitten wir zu klären, auf welche Sichtdreiecke in der Planzeichnung Bezug genommen wird.	Zu 3.17: Der Satz wird gestrichen.
			3.18 In Ziffer 1.3.2 der Begründung bitten wir zu korrigieren, dass im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Hexental für den Änderungsbereich kein Mischgebiet, sondern eine gemischte Baufläche i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt wird.	Zu 3.18: Eine Berichtigung erfolgt.
			3.19 Wir bitten unter Buchstabe C die aufgeführten Gesetze auf ihre Aktualität zu prüfen und sich in den Hinweisen auf gegenwärtige gesetzliche Verpflichtungen zu beschränken.	Zu 3.19: wird zur Kenntnis genommen.
			3.20 Da § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz explizit vorsieht, dass die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs unberührt bleiben, erschließt sich mit Blick auf das vorliegende Mischgebiet der Verweis auf das Bundeskleingartengesetz nicht. Wir regen an, den Passus zu streichen.	Zu 3.20: Der Passus wird gestrichen.
			3.21 Wir regen an, die in Bezug genommenen Gutachten dem Bebauungsplan beizufügen und den Satzungsentwurf dementsprechend zu ergänzen.	Zu 3.21: Das Gutachten wird beigefügt und der Satzungsentwurf entsprechend ergänzt.
			3.22 Bei dem vorliegenden zeichnerischen Teil handelt es sich nicht um ein Deckblatt, das maßstabgerecht auf dem ursprünglichen Bebauungsplan angebracht werden kann. Für die 1. Änderung wird vielmehr ein eigenständiger zeichnerischer Teil gefertigt, der parallel und neben dem ursprünglichen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Ortsmitte" gelten soll. Demgemäß bitten wir nach Abschluss des Verfahrens um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den ursprünglichen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Ortsmitte" der Gemeinde Merzhausen.	Zu 3.22: Dem Wunsch wird entsprochen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

			3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 3.1 Bodenschutz/Altlasten (Fachlicher Ansprechpartner: Herr Renz, 0761/2187-4466 oder Leander.Renz@rpfr.bwl.de) Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Wir bitten Sie diese in die Vorschriften des Bebauungsplans zu übernehmen. Gesetzliche Grundlage ist das Bundes–Bodenschutz- und Altlastengesetz. Nach § 1 und § 7 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten. **Allgemeine Bestimmungen** 1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, das nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. 2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. 3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. 4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. 5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. 6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. 7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.	Zu 3.1: Es erfolgt ein Hinweis auf § 1 und § 7 des Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes unter Punkt C der textlichen Festsetzungen „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen".

			Bauen im Grundwasser, insbesondere bei hohen Grundwasserständen, nicht ausgeschlossen werden. Hierfür kann ein geotechnisches/hydrogeologisches Gutachten Aufschluss geben. Grundsätzlich ist das Bauen im Grundwasser im Interesse des Grundwasserschutzes und auch der Bauherren zu vermeiden. Baumaßnahmen und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser können schädliche Gewässerveränderungen nach sich ziehen. Insbesondere betrifft dies die Schaffung neuer Fließwege für das Grundwasser und dauerhafte Änderungen der mittleren Grundwasserstände. Baumaßnahmen können Veränderungen in der chemischen Beschaffenheit des Aquifers und damit auch in der Qualität des Grundwassers zur Folge haben. Soweit Bauteile im Schwankungsbereich des Grundwassers gegründet werden, ist hierfür eine entsprechende Bauweise zu wählen. Dabei können verschiedene wasserrechtliche Benutzungstatbestände vorliegen: - das Errichten von Gebäuden im Grundwasser ist ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die dafür bestimmt oder geeignet sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG) - Wasserhaltungen während der Bauzeit stellen je nach Ausführung das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG) Diese Benutzungen bedürfen jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob eine solche Erlaubnis erteilt werden kann, ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens im Einzelfall zu klären. 3.3 Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz (Fachlicher Ansprechpartner: Herr Krause, 0761/2187-4462 oder Lutz.Krause@bit.h.de) Gegenüber den erneut vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht des fachtechnischen Dienstes Oberflächengewässer/Hochwasserschutz keine Bedenken. Die aus fachtechnischer Sicht erforderlichen Änderungen in den Bebauungsplan-Unterlagen, wie in der gemeinsamen Stellungnahme vom 06.11.2020 beschrieben, wurden übernommen. Lediglich in der Begründung sollte unter Punkt 6, Ergebnis, zweiter Spiegelstrich die Formulierung geändert werden, da sie missverständlich ist. Es wurden durch B.I.T nicht verschiedene HQ_{100}-Linien berechnet, sondern nur eine. Unser Vorschlag lautet daher: Berechnung verschiedener Abfluss-Szenarien (HQ_{10}, HQ_{100} sowie HQ_{Extrem}). 450 – Gewerbeaufsicht: keine Einwendungen 470 – Vermessung und Geoinformation:	Zu 3.3: Die Klarstellung wird entsprechend des Vorschlages übernommen.

			530 – Wirtschaft & Klima: keine Einwendungen 650/660 – Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger: 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: 1.1 Keine 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: 2.1 Keine 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 3.1 Wir weisen erneut darauf hin, dass die geplanten Stellplätze auf Flst. Nr. 44/1 und 44/3 bzw. 44/6 aufgrund der vorhandenen Verkehrsführung lediglich aus Südwesten angefahren werden können. Die Ausfahrt von diesen Stellplätzen ist nur in Richtung der Hexentalstraße (L122) möglich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Merzhausen
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Satzungsentwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ und die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“

Az.: 621.41/3

Der Gemeinderat hat am 29. April 20 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ und die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen der 1. Änderung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) FNA 213-1-2

- Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, FNA 213-1-6, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) (1) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 5. März 2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte" und für

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ortsmitte 1. Änderung"

ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan (Ausschnitt der Planzeichnung vom 4. März 2021).

§ 2
Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
   a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 4. März 2021
   b) dem textlichen Teil – Bebauungsvorschriften mit Pflanzenliste vom 29. April 2021

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
   a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 4. März 2021
   b) den örtlichen Bauvorschriften – textlicher Teil - in der Fassung vom 29. April 2021

3. Beigefügt ist
   a) die gemeinsame Begründung vom 29. April 2021
   b) Das Gutachten: BIT-Ingenieure; AREAL Projektentwicklung. Hydraulischer Nachweis für das Bauvorhaben in der Dorfstraße 3, Merzhausen - Erläuterungsbericht. 12. März 2019

Alle Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurden gefertigt von Arno Becker, fr. Architekt und fr. Stadtplaner.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Merzhausen, den 29. April 2021

(Siegel)

Dr. Christian Ante
Bürgermeister

Hinweise:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB unbeachtlich und eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde 79249 Merzhausen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Merzhausen geltend gemacht worden sind. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Merzhausen übereinstimmen.

Merzhausen, den

(Siegel)

Dr. Christian Ante
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Merzhausen Nr. *Nr.* vom *Datum* Die Satzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) sind damit am *Datum* in Kraft getreten.

Merzhausen, den

(Siegel)

Dr. Christian Ante
Bürgermeister

Teilfläche 1
G = 200 qm
FH max = 14,0m
TH max = 9,0m
EG Gewerbenutzung
OG Gewerbe oder Wohnen
Teilfläche 2
G = 400qm
FH max = 14,0m
TH max = 9,0m
EG Gewerbe und Wohnen
1 OG Gewerbe und Wohnen
2 OG Wohnen
DG Wohnen
Teilfläche 3
G = 300qm
FH max = 14,0m
TH max = 9,0m
EG Gewerbenutzung
OG Gewerbe oder Wohnen
Teilfläche 4
G = 300qm
FH max = 14,0m
TH max = 9,0m
EG Gewerbenutzung
OG Gewerbe oder Wohnen
Teilfläche 5
G = 300qm
FH max = 14,0 m
TH max = 9,0 m
EG Gewerbenutzung
OG Gewerbe oder Wohnen
Dorfstraße
Zur Bitzenmühle
L 122
MI
35° - 52°
St
TGa
Whs
Schu
Gar
Gast
Büro
Tgar
WGhs
WBF
HDL
Btrg

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GR maximal überbaubare Grundfläche

FH max. maximale Traufhöhe = Wandhöhe

FH max. maximale Firsthöhe

E.G. O.O zulässige Nutzungen im Erdgeschoss und in Obergeschossen

35° - 52° Zulässiges Grad der Dachneigung

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

o offene Bauweise

Baugrenze

Firstrichtung

4. Nebenanlagen

St Fläche für Stellplätze

TGa Fläche für Tiefgaragen

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Zweck: Parken)

6. Grünflächen, Gebote zur Pflanzung und Pflanzerhaltung

Anpflanzung von Bäumen

7. Nachrichtliche Übernahmen

HQ 100-Linie Bestandsberechnung aus Gutachten B.I.T-Ingenieure vom 12.03.2019

8. sonstige Darstellungen

Begrenzung Änderungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Arten / Maße baulicher Nutzungen

9. Katster Stand: 18. Januar 2021

Flurstücksgrenzen

Gebäudebestand

Nutzung Katastergrundlage (derzeitige Nutzung, keine Festsetzung)

Gemeinde Merzhausen

Bebauungsplan "Ortsmitte" 1. Änderung - Entwurf

Fläche räumlicher Geltungsbereich: ca. 60.960 qm (Katasterkarte)
Fläche räumlicher Geltungsbereich 1. Änderung: ca. 4.990 qm (Katasterkarte)

Übersichtskarte o. Maßstab

	Gemeinde Merzhausen	Projekt- NR.: 254
Maßstab: 1 : 500 i.O.	Bebauungsplan "Ortsmitte" - 1. Änderung - 4. Offenlage	PL.NR.
gez.: ab/vs	04. März 2021	Plotdatum: 04.03.2021
	Bearbeitung: Arno Becker, Dipl.-Ing.	

Arno Becker freier Architekt - freier Stadtplaner
Haußmannstraße 103 a 70188 Stuttgart Tel 0711 2858400 e mail: arno.becker@becker-haindl.de

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Ortsmitte 1. Änderung folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) FNA 213-1-2
- Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, FNA 213-1-6, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai. 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) (1) letzte berücksichtigte Änderung: § 82 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

1. Art der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet (MI) unterteilt sich in die Teilflächen 1-5.

Zulässig sind:

a. Wohngebäude
b. Geschäfts- und Bürogebäude
c. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
d. sonstige Gewerbebetriebe
e. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

a. Gartenbaubetriebe
b. Tankstellen
c. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
d. Erotische Sauna- und Massagebetriebe
e. Bordelle und bordellartige Betriebe
f. Terminwohnungen und vergleichbare Dirnenunterkünfte
g. Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment

Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Mischgebiet festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche, die in die jeweiligen Baufenster eingetragen sind. Für die Berechnung der Grundfläche sind sämtliche Flächen relevant, die gemäß § 19 BauNVO auch für die Berechnung der Grundflächen- und Geschosszahlen heranzuziehen sind. Dies gilt auch für die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO.

Die maximal zulässigen Gebäude-, First- und Traufhöhen (Wandhöhe) werden durch Planeintrag festgesetzt. Die jeweilige Firsthöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes. Die jeweilige Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Oberkante Attika. Die jeweilige Traufhöhe (Wandhöhe) ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Eine Traufhöhenüberschreitung im Bereich der unter Punkt 1 der örtlichen Bauvorschriften zulässigen Dacheinschnitte und Dachaufbauten ist zulässig. Die Einhaltung der maximal zulässigen Trauf-, Gebäude- und Firsthöhen ist mit Darstellung des vorhandenen Geländes im Bauantrag nachzuweisen. Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf maximal 0,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Gebäudemitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage, Nebenanlagen

Als Bauweise wird in den Mischgebieten die offene Bauweise festgesetzt.

In den im Plan gekennzeichneten Baufeldern ergibt sich die Art der Nutzung aus dem Planeinschrieb.

In den Teilflächen 1 bis 5 ist je angefangene 50 m^2 überbaubarer Grundfläche höchstens eine Wohneinheit zulässig.

In den Mischgebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß (nicht breiter als 5 m und nicht tiefer als 1,5 m) ist zulässig.

Die Firstrichtung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Stellplätze sind nur dann außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn in der entsprechenden Baugebietsteilfläche keine gesonderten Flächen für Stellplätze (St-Flächen) im Planteil vorgesehen sind. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind nur in den im Planteil eingetragenen TGa-Flächen zulässig.

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in ihrer Lage dem Planteil zu entnehmen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem Parken.

5. Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Abführen von Niederschlagswasser

Mülltonnenstandorte sind jeweils auf dem Grundstück vorzusehen.

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt über ein Trennsystem. Dabei ist das Schmutzwasser in einen Schmutzwasserkanal und das Niederschlagswasser soweit möglich gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten bzw. dem Vorfluter zuzuführen. Zisternen, die zur Brauchwassernutzung errichtet werden, sind von der Gemeinde Merzhausen zu genehmigen.

6. Grünflächen, Gebote zur Pflanzung und Pflanzerhaltung

Die landschaftsgerechte Einbindung in die Umgebung ist zu sichern. Der vorhandene Baumbestand ist bei eventuellen Neubauten oder baulichen Erweiterungen weitestgehend zu erhalten. Sofern die Beseitigung von Bäumen unvermeidbar ist, sind diese an anderer Stelle auf dem Grundstück zu ersetzen. Entsprechend den Einzeichnungen im Plan sind Bäume neu zu pflanzen. Die Pflanzungen sind gemäß der Pflanzliste (siehe Hinweise) vorzunehmen.

7. Nachrichtliche Übernahme

Die im Plan gekennzeichneten Flächen innerhalb der HQ_{100}-Linie sind von einer Bebauung freizuhalten. Bei dargestellten Baugrenzen innerhalb der HQ_{100}-Linie, ist eine Bebauung zulässig, wenn eine Ausnahme vom Verbot der Errichtung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden kann. Der herzustellende Retentionsausgleich ist seitens des Grundstückeigentümers nachzuweisen.

Neubauten im Mischgebiet auf den Teilflächen 1-5 sind aus Vorsorgegründen durch Objektschutzeinrichtungen oder sonstige Vorkehrungen gegen Hochwasserschäden zu sichern. Insbesondere sind die Untergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden und gegen Auftrieb zu sichern. Keller und Lichtschächte können nicht entwässert werden. Sollten Kellergeschosse und Lichtschächte entwässert werden, sind die entsprechenden technischen Vorkehrungen zu treffen. In den Mischgebietsflächen und den Gemeinbedarfsflächen ist die Nutzung zu Wohnzwecken in den Untergeschossen nicht zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften nach LBO für die Mischgebiete ohne Gemeinbedarfsflächen

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05. März 2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

1. Dächer/Dachgestaltung

Als Dachformen sind zugelassen: Sattel- und Walmdächer. Die Dachneigungen werden durch Planeintrag mit 35 bis 52 Grad festgesetzt. Eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen, offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen auch andere (flachere) Dachneigungen aufweisen.

An bestehenden Gebäuden müssen sich die Dachneigungen von neu errichteten Anbauten an die vorhandenen Dachneigungen anpassen. Werden bestehende Gebäude im Dachraum verändert, so ist die vorgeschriebene Dachneigung gemäß Planeintrag verbindlich.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben und Giebelgauben zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Ortgang mindestens 1,50 m entfernt sein und mit allen Teilen mindestens 1,0 m unterhalb der Firstlinie, gemessen parallel zur Dachfläche, liegen. Die Gesamtbreite der Schleppgauben darf max. 2/3, die der Giebelgauben max. 1/3 der jeweiligen Traufseite nicht überschreiten. Zudem darf die Breite der Giebelgauben maximal 3,50 m betragen.

Dacheinschnitte dürfen eine Gesamtbreite von 1/2 der jeweiligen Traufseite nicht überschreiten.

Die Länge der Traufseite bemisst sich an der Länge der Dachfläche. Die Länge der Giebel bemisst sich zwischen den jeweiligen Außenkanten der Giebelwände.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches zu übernehmen. Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig.

Zur Dacheindeckung (bei Sattel- und Walmdächern) der Haupt- und Nebengebäude einschließlich Garagen (soweit diese nicht im Erdreich liegen und begrünt werden) sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Flachdächer können begrünt werden. Begrünte Dächer sind auch bei Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig. Nicht glänzende und nicht reflektierende Metalldeckungen sind bei Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zugelassen.

2. Doppelhäuser, Hausgruppen

Bei Erstellung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen, sowie First- und Traufhöhen (Wandhöhen) aufeinander abzustimmen. Dabei sind bereits bestehende bzw. genehmigte Bebauungen zu berücksichtigen.

3. Stellplätze

Auf den Grundstücken der Mischgebietsflächen sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, für Wohnungen bis 40 m^2 Größe ist ein PKW-Stellplatz nachzuweisen. Bruchzahlen bei der Stellplatzzahl sind aufzurunden.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen, Stützmauern

4.1 Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelhölzern ist unzulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.2 Hecken sind bis maximal 2,00 m zulässig. Mit Hecken bis 1,80 m Höhe ist ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 0,50 m, mit höheren Hecken ein entsprechend der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten.

4..3 Tote Einfriedungen sind bis maximal 2,00 m zulässig. Tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m sind an der Grundstücksgrenze zulässig. Ist die tote Einfriedung höher als 1,50 m, so ist ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten, die über 1,50 m hinausgeht.

4.4 Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. das Geländeniveau.

4.5 Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m sind zugelassen.

4.6 Sickerfähigkeit von Belägen Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke usw.)

5. Leitungen

Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

Pflanzliste:

Straßenbäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn, H, STU 18-20, mB
Corylus colurna	Baumhasel, H, STU 18-20, mB
Platanus x acerifolia	Platane, H, STU 18-20, mB
Prunus avium „Plena"	Gefüllte Vogel-Kirsche, H, STU 18-20, mB
Pyrus pyraster	Stadt-Birne, H, STU 18-20, mB
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere, H, STU 18-20, mB

Der Altbestand genießt Bestandsschutz. Gebäude, die Bestandsschutz genießen und in ihrer Substanz ohne statische Änderungen an der Außenfassade saniert werden, haben auch nach der Sanierung Bestandsschutz.

Es wird auf die Regelungen des § 80 Abs. 3 des Wasserschutzgesetzes hingewiesen.

Greift der geplante Baukörper über ein bestimmtes Maß in den Grundwasserschwankungsbereich ein, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Ist während der Bauphase eine Grundwasserhaltung notwendig, so ist ebenfalls ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf vorhandene und geplante Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu gegebener Zeit mit ausreichendem Vorlauf mit den Vorhabensträgern abzustimmen. Bestehende unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plan nicht dargestellt.

Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teilbereich des Bebauungsplangebiets im Überschwemmungsgebiet (HQ_{100} Linie) liegt.

Besonders hingewiesen wird auf die Beachtung des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den damit verbundenen Verboten und Einschränkungen im Überschwemmungsgebiet des Bebauungsplans.

Zum Schutz des Bodens und um eine zusätzliche Belastung der örtlichen Vorflutverhältnisse zu vermeiden, sind folgende Bestimmungen zu beachten:

a. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Park- und Verkehrsflächen sowie die Zugangswege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteinen wassergebundenen Decken) herzustellen.
b. Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen müssen diese beim Gesundheitsamt, beim Zweckverband Wasserversorgung Hexental und dem Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht schriftlich anzeigen.
c. Insgesamt sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

d. Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Merzhausen mit Anschluss an die Anlagen des Abwasserzweckverbandes „Breisgauer Bucht" zuzuleiten. Auf die Abwassersatzung der Gemeinde Merzhausen wird verwiesen.
e. Zur Erhaltung des Bodens und zur Sicherung seiner Funktionen sind die Bestimmungen für die Durchführung von Erdbauarbeiten bei Einzelbauvorhaben anzuwenden (§ 4 des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 1. September 1991).
f. Zur örtlichen Rückhaltung von Dachflächenwasser können größere Zisternen errichtet werden. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und für die Toilettenspülung genutzt werden. Der Einbau von Regenwasseranlagen zur Brauchwassernutzung ist bei der Gemeinde genehmigen zu lassen. Die Anlage muss gegen Auftrieb gesichert sein und durch die Gemeinde abgenommen werden.

Zu den privaten Gartenflächen wird auf folgendes hingewiesen:

Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden auf privaten Grundstücken ist untersagt (Pflanzenschutzgesetz vom 15. September 1986 und Gesetz über die Einschränkung der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln für Baden-Württemberg vom 17. Dezember 1990).

Strom- und Telefonleitungen sind mit dem Vorhabensträger abzustimmen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DschG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Arbeitsblätter des DVGW zu gewährleisten. Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte nach LBO AVO sind in den Antragsplänen zu Baugenehmigungen darzustellen.

Es wird auf §§ 1 und 7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes verwiesen.

Hydrogeologische Verhältnis sind zu berücksichtigen. Es wird auf § 9 WHG verwiesen.

Anhang: Auflistung der Gutachten und Untersuchungen

Im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan Ortsmitte wurden die nachfolgend aufgeführten Untersuchungen und Gutachten ausgearbeitet. Auf ihre Beachtung wird hingewiesen:

BIT-Ingenieure; AREAL Projektentwicklung. Hydraulischer Nachweis für das Bauvorhaben in der Dorfstraße 3, Merzhausen - Erläuterungsbericht. 12. September 2019

Merzhausen, den 29. März 2021

Dr. Christian Ante
Bürgermeister

Arno Becker
Der Planverfasser

Gemeinde Merzhausen
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ – 1. Änderung

Stand:
29. April 2021

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“:

1. Allgemeines

Geändert wird der südliche Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ortsmitte". In der vorliegenden 4. Offenlage der Bebauungsplan-Änderung wird der gesamte Änderungs-Teilbereich entsprechend der Planzeichnung offengelegt. Entgegen der vorherigen Offenlagen wird die Offenlage nicht auf einzelne Festsetzungen begrenzt sowie der Geltungsbereich verkleinert.

1.1 Anlass der Planaufstellung

1.1.1 Bisheriges Verfahren

Die Gemeinde Merzhausen hat im zentralen Bereich der Gemeinde eine neue Ortsmitte mit Bürgerhaus und einem Geschäftshaus realisiert. Bisher verfügte die Gemeinde über keinen zentralen Bereich, der in städtebaulicher Hinsicht als Ortsmitte hätte definiert werden können. Auch fehlte eine Einrichtung wie ein Bürgersaal, der dem Gemeinwesen einen kulturellen Mittelpunkt gibt. Ein offener Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung der Ortsmitte wurde im Oktober 2007 abgeschlossen. Er stellt die Grundlage für die weiteren Planungen dar.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens „Ortsmitte“ wurden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen. Der Gemeinderat hatte die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 27. April 2006 beschlossen. Als Satzung wurde der Bebauungsplan „Ortsmitte“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Sitzung des Gemeinderats am 11. Mai 2010 beschlossen. Die Rechtskraft trat am 1. Juni 2010 ein.

Hinweis zur 1. Änderung: Früher wurde bereits eine Bebauungsplan-Änderung für die FlSt.Nr.: 30/3, 33 teilweise, 33/9 teilweise, 34/2, 34/3, 34/6, 34/8, 34/7, 34/10, 34/11, 34/12, 34/13, 34/14, 34/15 vom Gemeinderat am 15. Februar 2012 beschlossen, aber nicht weitergeführt. Das Änderungsverfahren wurde vom Gemeinderat am 11. Oktober 2012 aufgehoben. Die Veränderungssperre wurde am 11. Oktober 2012 aufgehoben. Auf Anregung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald wird das nun hier behandelte Änderungsverfahren als 1. Änderung bezeichnet.

Verfahrensdaten:

- 28.01.2016 Aufstellung und Offenlagebeschluss
- 14.03.2016 Beginn 1. Offenlage
- 13.04.2016 Ende 1. Offenlage
- 22.09.2016 Abwägung der Stellungnahmen und Beschluss zur 2. Offenlage
- 10.10.2016 Beginn 2. Offenlage
- 11.11.2016 Ende 2. Offenlage
- 19.01.2017 Abwägung der Stellungnahmen
- 24.09.2020 Beschluss zur 3. Offenlage
- 12.10.2020 Beginn 3. Offenlage
- 13.11.2020 Ende 3. Offenlage
- 04.03.2021 Abwägung der Stellungnahmen und Beschluss zur 4. Offenlage
- 04.03.2021 Beginn 4. Offenlage

1.1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Nach der vorherigen Offenlage wurde der räumliche Geltungsbereich geändert. Die FlSt.Nrn. 44/2, 44/5, 44 (tw.), 46 und 35 (tw.) sind nun nicht mehr Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs der 4. Offenlage der 1. Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er umfasst eine Fläche von ca. 4.990 qm und die Grundstücke FlSt.Nrn. 43/1, 43/2, 43/7, 44/1, 44/3, 44/4 und 44/6.

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Merzhausen und ist vor allem von Wohn- und Mischbebauung umgeben. Das Änderungsgebiet wird begrenzt:

1. Im Nordwesten von der Südostseite der Dorfstraße
2. Im Nordosten und Osten durch die südwestliche Grenze des FISt.Nr. 44/2 und die südliche und westliche Grenze des FISt.Nr. 44/5
3. Im Südosten durch die Nord- und Nordwestgrenze des FISt.Nr. 44 und die Nordwestgrenze des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mayenrainpark" / FISt.Nr. 43/6.
4. Die Südgrenze des Änderungsbereichs stellt die Nordgrenze des FISt.Nr. 43/5 (Straße „Zur Bitzenmatte") dar.

1.1.3 Anlass der 1. Änderung

Anlass der 1. Änderung ist die Absicht der Gemeinde, aus städtebaulichen Gründen die Festsetzungen im Mischgebiet (wie in der Planzeichnung dargestellt) entlang der Dorfstraße besser aufeinander abzustimmen und klarer zu strukturieren. Das Baufeld auf dem Grundstück FISt.Nr. 43/7 erfährt aus städtebaulichen Gründen einen anderen Zuschnitt. Einer städtebaulich gewollten Raumbildung im Bereich der Einmündung der Straße „Zur Bitzenmatte" in die „Dorfstraße" wird hiermit Rechnung getragen. Die Grundstückseigentümer im Bereich der bebauten Grundstücke FISt.Nrn. 43/7 und 44/3 können damit mit ihren beabsichtigten Neuplanungen besser auf die von der Gemeinde gewollte städtebauliche Raumbildung in diesem Bereich eingehen. Im Zuge dieser Planungsmaßnahmen sollen die Festsetzungen zur Nutzung der Baufelder entlang der Dorfstraße präzisiert und aufeinander abgestimmt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) FNA 213-1-2

- Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, FNA 213-1-6, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) (1) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05. März 2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Verfahrensart

1.3.1 § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ortsmitte" wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Demnach gilt:

"*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt*

werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
[...]"

Demzufolge darf ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000m² festgesetzt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Gesamtfläche der überbaubaren Grundfläche von 1.500 m² festgesetzt. Dies ergibt sich aus den entsprechenden Planeinschrieben der Mischgebiets-Teilflächen. Somit ergibt sich eine Grundfläche, die weit unter der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegten Obergrenze für das beschleunigte Verfahren liegt.

Weiter wird die Anwendung des beschleunigten Verfahrens in § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB geregelt. Demnach ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu 1.:
Der Bebauungsplan stellt kein Vorhaben dar, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

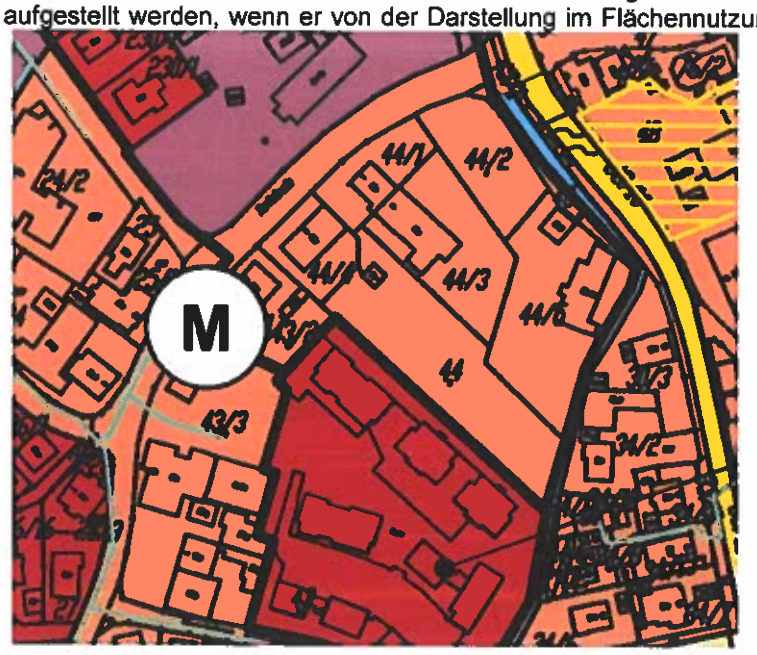
zu 2.:
Gemeint sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzrichtlinie im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes. Mit dem Bebauungsplan werden keine Natura2000-Gebiete beeinträchtigt.

Weiterhin bestehen keine „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder [...] dass bei der Planung Pflichten zu Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes zu beachten sind." (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Zusammengefasst ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren durch die geringe Grundfläche möglich. Ausschlusskriterien für das beschleunigte Verfahren liegen nicht vor.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, wenn er von der Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) abweicht, bevor dieser geändert oder ergänzt wird. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.



Im geltenden FNP ist der Bereich der Bebauungsplan-Änderung bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen.
Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP. Genordet. Maßstabslos.

2. Städtebauliche Konzeption und Planerische Ziele der Bebauungsplan-Änderung

Durch die Bebauungsplan-Änderung des Teilbereichs sollen gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplans folgende Ziele planungsrechtlich gesichert werden:

Bei den Gebäuden entlang der Dorfstraße handelt es sich um klassische Mischgebietsgebäude einer städtebaulich dörflichen Struktur mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Die Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen. Eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen für die einzelnen Gebäude ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um ein Überhandnehmen von kleineren Wohneinheiten zu verhindern. Vielmehr sollen familiengerechte Wohnungen entstehen, um das Angebot für junge Familien mit Kindern zu stärken. Die Unterbringung der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Belebung der Erdgeschossvorbereiche sowie zur Stärkung der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich. Im Bereich der Einmündung der Straße „Zur Bitzenmatte" in die „Dorfstraße" ist die Parkierung zu organisieren und neu zu ordnen. Es werden in Teilfläche 5 private Stellplätze angeordnet, auf die von der Straße „Zur Bitzenmatte" zugefahren werden kann. Die Stellplätze entlang der „Dorfstraße" werden neu geordnet. Sie liegen teilweise auf öffentlichen Flächen und teilweise auf dem Grundstück FlSt.Nr. 43/7 (Teilfläche 5).

Weiterhin wird im Änderungsbereich die HQ_{100}-Linie der Berechnung des Ingenieurbüros BIT-Ingenieure übernommen. Die Darstellung der Flutmulde entfällt, da sie für den Hochwasserschutz nach den entsprechenden Berechnungen nicht mehr erforderlich ist.

Für die Teilflächen 1 und 2 werden Flächen für Stellplätze sowie eine Tiefgarage zeichnerisch ergänzt. Das Flurstück 44/6 erschließt die Teilflächen 1 und 2 durch eine öffentliche Verkehrsfläche und dazugehörigen öffentlichen und privaten Stellplätzen und ergänzt die Grünstruktur durch eine öffentliche Grünfläche.

3. Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sämtliche Baufenster liegen im Mischgebiet (MI). Auf Grund der Lage in der Ortsmitte Merzhausen, südlich an den Markt- und Festplatz mit dem FORUM Merzhausen angrenzend, passt sich der Mischgebietscharakter an die bestehende Baustruktur und die Freiflächennutzung an. Verstärkt wird der Gebietscharakter durch die vorgenommene vertikale Gliederung, die dem Planeinschrieb zu entnehmen ist. Im Erdgeschoss werden überwiegend gewerbliche Nutzungen angesiedelt, die in den oberen Geschossen durch Wohnnutzungen ergänzt werden. Der Einschrieb in der Nutzungsschablone „Gewerbe oder Wohnen" ermöglicht sowohl beide als auch nur eine der Nutzungsarten. Durch „Gewerbe und Wohnen" werden beide Nutzungen gefordert. Die Ortsmitte wird durch die dadurch gesicherten Nutzungen geprägt. Es entsteht eine belebte Ortsmitte, die gleichermaßen für Wohnen als auch Gewerbe attraktiv ist und insbesondere die Nahversorgung für ganz Merzhausen stärkt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen zur Grundfläche, zu den Gebäudehöhen durch First- und Traufhöhe sowie der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten.

3.2.1 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Sie gilt entsprechend für die jeweiligen gekennzeichneten Baufenster. Die zulässigen Grundflächen wurden am Bestand orientiert, um eine städtebauliche Anpassung innerhalb des Gebiets zu erzielen. Ziel ist eine Festsetzung einer Ortsmitte entsprechenden städtebaulichen Dichte. Die Innentwicklung ist zu fördern und gleichermaßen ist eine attraktive Freiflächengestaltung zu ermöglichen.
Die Grundfläche berechnet sich wie die durch die BauNVO geregelte Berechnung der Grundflächenzahl. Hierfür getroffene gesetzliche Regelungen gelten auch für die zulässige Grundfläche. Die Anga-

be der maximalen Grundfläche sichert hier trotz der unterschiedlichen Grundstücksgrößen ein einheitliches städtebauliches Bild in der Ortsmitte.

3.2.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzungen im Planeinschrieb durch die Firsthöhe (FH = Gebäudehöhe) und Traufhöhe (TH) vorgegeben. Die maximale FH beträgt in allen Baufeldern 14,0 m; die TH 9,0 m. Die jeweilige Firsthöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes. Die jeweilige Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Oberkante Attika. Die jeweilige Traufhöhe (Wandhöhe) ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante Erschließungsstraße von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Gebäudemitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Dadurch wird die Gestaltung einer einheitlichen Ortsmitte sichergestellt, die gleichwohl gestalterischen Spielraum bezüglich der Gebäudehöhen lässt. Die Zulässigkeit von Traufhöhenüberschreitungen wird unter den örtlichen Bauvorschriften näher begründet.

3.2.3 Zulässige Wohneinheiten

Die maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten ergibt sich aus dem Verhältnis zur überbaubaren Grundfläche. Je angefangene 50 qm überbaubare Grundfläche ist höchstens eine Wohneinheit zulässig. Da alle Flurstücke mit Baugrenzen (Teilflächen 1-5) bereits bebaut sind, orientieren sich die Festsetzungen am Bestand.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Bauweise

Festgesetzt ist für alle Mischgebiets-Teilflächen eine offene Bauweise. Dadurch wird neben einer angemessenen städtebaulichen Dichte auch die Schaffung und Erhaltung von Freiräumen und Grünflächen im Plangebiet sichergestellt.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Baugrenzen bilden wichtige Raumkanten im Plangebiet, lassen jedoch zugleich einen gestalterischen Spielraum für die Nutzung der Baugrenzen.

3.3.3 Firstrichtung

Die im Planteil dargestellten Firstrichtungen orientieren sich parallel bzw. orthogonal zu den Baugrenzen und verstärken somit die raumbildende Wirkung der Gebäude an der Ortsmitte.

3.3.4 Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür vorgesehenen Stellplatz-Flächen zugelassen. Sind innerhalb einer Baugebietsteilfläche keine Stellplatz-Flächen vorgesehen, können Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden. Dies betrifft somit Teilfläche 3 und 4. In den Teilflächen ist die Zulässigkeit notwendig, um die Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen zu können. In den Teilflächen 1, 2 und 5 sind gesonderte Stellplatz-Flächen dargestellt. Die Ordnung der Stellplätze dient der Bildung der Raumkanten entlang der Ortsmitte sowie einer Platzsituation auf der Teilfläche 5. Carports und Garagen sind auf Grund ihrer raumbildenden Wirkung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind auf die dafür vorgesehenen Flächen beschränkt. Dies dient insbesondere dem Hochwasserschutz, der durch den Bau von Tiefgaragen beeinflusst wird.

3.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen in erster Linie der Erschließung der Dorfstraße 3 / (Teilfläche 2). Durch die Lage hinter Teilfläche 1 war sie bis dato nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Die Übernahme der betreffenden Grundstücksteile durch die Kommune bewirkt, dass eine Festsetzung als Verkehrsfläche notwendig wird. Die Erschließung wird so sichergestellt.

Durch die Mischgebietsnutzung sind in der Dorfstraße 3 / (Teilfläche 2) auch Stellplätze für die Gewerbenutzungen nachzuweisen. Diese sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und werden einerseits für die anliegenden gewerblichen Nutzungen genutzt. Andererseits sind sie außerhalb der entsprechenden Öffnungszeiten (abhängig von der Art des Gewerbes) öffentliche Stellplätze.
Die Festsetzung der Verkehrsflächen ist auf die minimal notwendige Fläche reduziert und stellt im Sinne einer nachhaltigen Ortsmitte sicher, dass nur die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen hergestellt werden.

3.5 Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Abführen von Niederschlagswasser

3.5.1 Abfallbeseitigung

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass Mülltonnenstandorte jeweils auf dem Grundstück vorzusehen sind.

3.5.2 Rückhaltung und Abführen von Niederschlagswasser

Das festgesetzte Trennsystem zur Abführung sowie die Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen der Sicherstellung der ökologischen Nachhaltigkeit von Neubauten in der Ortsmitte.

3.6 Grünflächen, Gebote zur Pflanzung und Pflanzerhaltung

3.6.1 Grünflächen / unbebaute Flächen

Durch die Festsetzung der landschaftsgerechten Einbindung, der Sicherung des Erhalts des Baumbestandes sowie der Pflanzliste (s. Hinweise) wird ein attraktives Wohnumfeld sichergestellt. Der naturnahe Erhalt der bestehenden Grünstrukturen dient der Sicherstellung einer Ortsmitte, die sowohl dem Mischgebietscharakter als auch der örtlichen Situation angepasst ist. Insbesondere die landschaftliche Prägung durch den entlang des nordöstlichen Bereichs der Ortsmitte verlaufende Reichenbach und durch bestehende Grünflächen sollen gestärkt werden.

3.6.2 Baumpflanzung

Durch den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird an der Süd-West-Ecke des Bebauungsplans eine Baumpflanzung festgesetzt. Sie dient der städtebaulichen Ausbildung und Akzentuierung des Platzbereiches, der ebenfalls durch die Baugrenze geprägt wird.

3.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die dargestellte HQ_{100}-Linie basiert auf den Berechnungen des Gutachtens von BIT-Ingenieure vom 12. März 2019 und bildet nicht die HQ_{100}-Linie der Hochwassergefahrenkarte ab. Die Berechnung schließt den aktuellen Bestand mit ein und bildet eine neuere Grundlage als die Hochwassergefahrenkarte ab. In Abstimmung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald wurde die nachrichtliche Übernahme der Berechnungslinie nach derzeitigem Kenntnisstand in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die HQ_{100}-Linie beeinflusst die Möglichkeit zur Bebauung. Durch die textliche Festsetzung wird eine Bebauung in dem Bereich des 100-jährlichen Hochwassers unter Ausnahmen zugelassen. Der dafür notwendige Nachweis zur möglichen Erteilung einer Ausnahme, ist durch den Grundstückseigentümer zu erbringen. Eine entsprechende bauliche Sicherung der Gebäude ist ergänzend festgesetzt. Durch die Festsetzungen wird der Hochwasserschutz wie auch die städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet sichergestellt.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dächer / Dachgestaltung

Die Festsetzungen zu Dächern und Dachgestaltung der örtlichen Bauvorschriften dienen insbesondere der städtebaulichen Einpassung von Neubauten in den umliegenden Gebäudebestand. Die Zulassung der Dachbegrünung für Flachdächer (welche nur bei Nebengebäuden, Garagen, Carports zugelassen sind) stärkt die ökologische Nachhaltigkeit des Mischgebiets.

4.2 Doppelhäuser, Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind aufeinander abzustimmen. Grund dafür ist die räumliche Nähe der Gebäude, durch die eine Anpassung städtebaulich besonders relevant wird.

4.3 Stellplätze

Die nachzuweisende Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, dient der Sicherstellung der Ordnung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet. Dies trägt zu einer gestalterisch ansprechenden Ortsmitte bei.

4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen, Stützmauern

4.4.1 Unbebaute Flächen

Die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung und Unterhaltung unbebauter Flächen wird getroffen, um sowohl ökologische Nachhaltigkeit als auch freiraumplanerisch ansprechende Gestaltung sicherzustellen. Insbesondere durch die Nähe zur Ortsmitte wird die Festsetzung relevant.

4.4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind in ihrer Höhe begrenzt, um eine raumbildende Wirkung abzuschwächen.

4.4.3 Sickerfähigkeit von Belägen

Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Fußwege, Stellplätze und Garagenzufahrten wird die Entwässerung, Nachhaltigkeit sowie ansprechende Freiflächengestaltung gesichert. Insbesondere auf Grund der Nähe zu den Hochwasserbereichen wird die Sickerfähigkeit von Belägen im Gebiet relevant.

4.5 Leitungen

Die Forderung nach einer unterirdischen Verlegung von Leitungen entspricht einem modernen Mischgebietscharakter und dient sowohl Sicherheit als auch Gestaltung im Plangebiet.

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Pflanzliste sichert eine naturnahe Erhaltung und Weiterentwicklung des Gebiets durch die Verwendung von heimischen Gehölzen.

Es werden folgende Themen nachrichtlich übernommen oder als Hinweise vermerkt: Brandschutz, Wasserschutzgesetz, Grundwasser, Versorgungsleitungen, Baugrunduntersuchungen, Schutz des Bodens (Oberflächenwasser), Gartenflächen, Archäologische Funde, Löschwasser, Kleingärten.

Ergänzend wird die HQ_{100}-Linie des Gutachtens, die Bachsohle gemäß des Aufmaßes sowie der Denkmalschutz auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

6. weitere Gutachten, Untersuchungen, Fachplanungen

BIT-Ingenieure; AREAL Projektentwicklung. Hydraulischer Nachweis für das Bauvorhaben in der Dorfstraße 3, Merzhausen - Erläuterungsbericht. 12.03.2019

Inhalt:

- Prüfung der Auswirkungen der Neubebauung und Geländeumgestaltung der Grundstücke in der Dorfstraße 1 und 3, Merzhausen
- Berechnung des Gebiets des 100-jährlichen Hochwassers im aktuellen Bestand sowie in der Planung
- Berechnung des Retentionsvolumens

Ergebnis:

- grundsätzlich keine nachträglichen oder gefährdenden Auswirkungen der Bauvorhaben auf das Hochwasser
- Berechnung verschiedener Abflussszenarien (HQ_{10}, HQ_{100} sowie HQ_{Extrem}): Übernahme der dort berechneten HQ_{100}-Linie der derzeitigen Situation in den Bebauungsplan nach Rücksprach mit dem Landratsamt
- rechnerisch 16 m^3 Retentionsvolumen

Merzhausen, den 29. April 2021

Dr. Christian Ante
Bürgermeister

Arno Becker
Der Planverfasser

AREAL Projektentwicklung GmbH

Hydraulischer Nachweis für das Bauvorhaben in der Dorfstr. 3, Merzhausen

Erläuterungsbericht

12.03.2019

AREAL
Projektentwicklung GmbH

Kastelbergstraße 19
79183 Waldkirch

www.areal-projekt.de

BIT | INGENIEURE

Standort Freiburg
Talstr. 1
79102 Freiburg
Tel. +49 761 29657-0
www.bit-ingenieure.de

02ZSO18093
AREAL Projektentwicklung GmbH
Hydraulischer Nachweis für das Bauvorhaben in der Dorfstr. 3, Merzhausen

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 3
1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung ... 3
1.2 Betrachtungsgebiet ... 3
1.3 Grundlagendaten ... 4
1.4 Hydrologie ... 5
2 2D-Modell „Bestand" ... 5
2.1 Berücksichtigung der gewässerbaulichen Maßnahmen ... 5
2.2 Berücksichtigung von Bauwerken ... 7
2.3 Zuweisung von Rauigkeitsbeiwerten ... 8
3 2D-Modell „Planung" ... 9
4 Hydraulische Berechnung und Bewertung hinsichtlich Hochwasser ... 10
4.1 Hydraulische Berechnungen ... 10
4.2 Vergleich der Berechnungsergebnisse mit den bestehenden HWGK ... 11
4.3 Ermittlung der Volumina ... 13
4.4 Hydraulische Bewertung in Hinblick auf die Anforderungen des WHG ... 14
5 Fazit ... 15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Zu betrachtende Grundstücke in der Dorfstr. 1 und 3 in Merzhausen. 4
Abb. 2: Auf Grundlage der Bestandsvermessung eingefügtes, detailliertes Modell (orange schraffiert) im bestehenden HWGK-Modell (rote Modellumgrenzung). 6
Abb. 3: Modellausschnitt mit Darstellung der Materialbelegung (farbig), der Modellgeometrien (schwarze Vermaschung) und der Berücksichtigung der Bauwerke (pinke Punkte: Festlegung von Konstruktionsunterkanten, rote Bereiche: Undurchströmbarkeit der Widerlager)..... 7
Abb. 4: Lageplan des Bauantrags für das Wohn- und Geschäftshaus in der Dorfstr. 3 in Merzhausen ... 9
Abb. 5: 2D-Modell im Bestand (links) und nach Berücksichtigung der Planung (rechts)..... 10
Abb. 6: Überflutungsausdehnung eines HQ_{10} nach HWGK (rot) im Vergleich mit der Bestandsberechnung der vorliegenden Untersuchung (blau)..... 11
Abb. 7: Überflutungsausdehnung eines HQ_{100} nach HWGK (rot) im Vergleich mit der Bestandsberechnung der vorliegenden Untersuchung (blau)..... 12
Abb. 8: Berechnete maximale Überflutungstiefen im Bestand (links) und in der Planung (rechts) ohne Berücksichtigung der Tiefgarageneinfahrt (grau)..... 13
Abb. 9: Berechnete Überflutungsausbreitungen und Linien gleichen Wasserstands im Bestand (blau) und in der Planung (grün) 15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Maßgebende Abflüsse für den Reichenbach aus den HWGK-Berechnungen 5
Tabelle 2: Kennwerte des Berechnungsnetzes des 2D-Modells des Reichenbachs in Merzhausen (Bestand) 6
Tabelle 3: Rauigkeitsbelegung der Landnutzungsklassen des HWGK-Modells 8
Tabelle 4: Zusätzliche Rauigkeitsbelegung im eingefügten Modell der Bestandsvermessung 9

1 Allgemeines

1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

In der Ortsmitte von Merzhausen soll das bestehende Gebäude in der Dorfstraße 3 (Flurstück 44/3) abgebrochen und an gleicher Stelle ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude erstellt werden. Der Bereich liegt im HQ_{100}-Überschwemmungsbereich, wodurch sich ein Bauverbot ergibt. Entsprechend §78 Absatz 3 WHG kann eine Ausnahmegenehmigung von diesem Bauverbot erteilt werden, wenn sich durch die Maßnahme keine Verschlechterung für Ober- und Unterlieger ergibt und wenn das verdrängte Wasservolumen (bezogen auf das 100-jährliche Ereignis) an anderer Stelle wieder bereitgestellt werden kann. Dabei ist nicht nur das Volumen gemeint, das durch den Neubau selbst verdrängt wird, es umfasst ggf. auch Aufschüttungen und Anrampungen. Zudem ist die hochwasserangepasste Bauweise nachzuweisen. Da auf dem Nachbargrundstück Dorfstr. 1 (Flurstück 44/1) neue Parkplätze geplant sind, wird dieses Grundstück in der hier vorliegenden Untersuchung mit betrachtet.

Seit der Erstellung der derzeit gültigen Hochwassergefahrenkarten wurde der Reichenbach im Rahmen eines Hochwasserschutzprojekts in einigen Bereichen verbreitert und auf eine größere Leistungsfähigkeit ausgebaut. Des Weiteren wurden Ufermauern gebaut. Nach Vorgaben der zuständigen Wasserbehörden muss einer etwaigen Ausnahmegenehmigung für Bauvorhaben im derzeitig gültigen Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) der inzwischen ausgebaute Gewässerverlauf zugrunde gelegt werden.

Die vorliegende Untersuchung beinhaltet zunächst die Anpassung des hydraulischen Modells an die aktuelle Bestandsvermessung nach dem Gewässerausbau und daran anschließend die für die Ausnahmegenehmigung erforderlichen hydraulischen Berechnungen sowie die vergleichende Darstellung von Bestand und Planzustand. Hinzu kommt eine textliche Stellungnahme hinsichtlich des hydraulischen Einflusses der geplanten Baumaßnahme und die Ermittlung von „verloren gehendem" Retentionsvolumen bezogen auf das 100-jährliche Ereignis. Der Nachweis wird mittels 2D-Simulationen durchgeführt. Die Berechnungen erfolgen instationär ungleichförmig für das 100-jährliche Ereignis.

Nicht betrachtet wird die Fragestellung, an welcher Stelle der Retentionsausgleich erfolgen soll. Dies muss ggf. mit der Gemeinde Merzhausen abgestimmt werden. Des Weiteren ist die möglicherweise erforderliche hochwasserangepasste Bauweise nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass aufgrund des Gutachtens eine Baugenehmigung erfolgt. Der Vollständigkeit halber wurden nach Vorgabe der unteren Wasserbehörde neben dem 100-jährlichen Ereignis (HQ_{100}) auch das 10-jährliche (HQ_{10}) sowie das Extremereignis (HQ_{extrem}) berechnet. Diese Berechnungen sind für die hydraulische Bewertung des geplanten Bauvorhabens jedoch nicht relevant.

1.2 Betrachtungsgebiet

Das in der vorliegenden Untersuchung zu betrachtende Grundstück in der Dorfstr. 3 in Merzhausen wird in Abb. 1 dargestellt. Hier soll ein bestehendes Mehrfamilienhaus abgerissen werden und durch einen Neubau mit Tiefgarage ersetzt werden. Nordöstlich des Neubaus sind Parkplätze geplant. Hier liegt auch die Einfahrt in die Tiefgarage. Die Zufahrt führt über das Nachbargrundstück

der Dorfstr. 1, auf dem außerdem neue Parkplätze gebaut werden sollen. Aus diesem Grund wird hier nicht nur die Lage des Neubaus, sondern auch die komplette Geländeumgestaltung der beiden Grundstücke betrachtet.

Abb. 1: Zu betrachtende Grundstücke in der Dorfstr. 1 und 3 in Merzhausen.

1.3 Grundlagendaten

Als Grundlage für die vorliegende Untersuchung dienten folgende Daten:

[1] 2D-Modell des Reichenbachs in Merzhausen bis unterhalb der Ortslage aus den HWGK-Berechnungen inkl. sämtlicher Randbedingungen (hydrotec GmbH, 2018)

[2] Bestandslagepläne (pdf/dwg) nach Fertigstellung des Gewässerausbaus des Reichenbachs inkl. Höhenpunkte und -linien der Bestandsvermessung (BIT AG, 2017)

[3] Planungsunterlagen zum Bauantrag des Bauvorhabens Dorfstr. 3 (Schindler Architekten, 20.12.2018)

[4] Planungshöhen im Bereich des Grundstücks Dorfstr. 3 (Vermessungsingenieure Asal + Pfaff, 07.12.2018)

1.4 Hydrologie

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die gleichen Abflüsse im Modell angesetzt, die auch die Basis für die derzeit gültigen Hochwassergefahrenkarten bilden. Momentan wird für das Hexental ein neues Niederschlag-Abfluss-Modell aufgebaut, wodurch es zu Änderungen an den hydrologischen Eingangsdaten kommen kann. Dieses Modell steht derzeit jedoch noch nicht zur Verfügung.

In der folgenden Tabelle 1 sind die Scheitelabflüsse der im HWGK-Modell der Firma Hydrotec hinterlegten Abflussganglinien der einzelnen Jährlichkeiten aufgeführt. Abflusswerte, denen ein Pluszeichen vorangestellt wurde, beziehen sich nicht auf den Abflussscheitel im Reichenbach, sondern auf den an dieser Stelle hinzukommenden Abfluss aus dem Seitengewässer bzw. Zwischeneinzugsgebiet. Modellintern wird im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) Bitzenmatten aller Abfluss aus dem Modell ausgeleitet. Unterhalb des HRB wird dann eine „neue" Abflussganglinie auf das Gewässer aufgesetzt, die dem Regelabfluss des Beckens entspricht.

Tabelle 1: Maßgebende Abflüsse für den Reichenbach aus den HWGK-Berechnungen

	HQ_{10} m^3/s	HQ_{100} m^3/s	HQ_{EXTREM} m^3/s
uh. Selzenbächle	4,50	8,90	22,10
Zufluss Heimbachbächle	+0,90	+0,90	+3,30
Zufluss Eberbächle	+0,40	+1,30	+2,00
Zufluss Märzentalbächle	+0,90	+1,80	+3,50
Zufluss Zwischengebiet	+0,10	+0,10	+0,10
Auslauf ins HRB Bitzenmatte	-7,19	-12,61	-4,10
Zufluss uh. HRB Bitzenmatte	+2,80	+9,50	+27,94
Zufluss Ehrenbächle	+2,80	+4,00	+0,00
Auslauf Modell	5,65	13,06	29,79

2 2D-Modell „Bestand"

2.1 Berücksichtigung der gewässerbaulichen Maßnahmen

Auf der Basis der aktuellen Bestandsvermessung des Reichenbachs (nach Umsetzung des Gewässerausbaus Bauabschnitt I) wurde das bestehende 2D-Modell aus den HWGK-Berechnungen – im Folgenden „HWGK-Modell" genannt – im Bereich unterhalb der Straße „Zur Bitzenmatte" bis zum Fußgängersteg in die Kleingärten hinein detailliert angepasst (vgl. Abb. 2). Dazu wurden zunächst aus den Vermessungsdaten die relevanten Längsstrukturen und Höhenpunkte aufbereitet und neu vernetzt. Dieser neue Modellausschnitt wurde anschließend in das bestehende Modellnetz eingefügt. Abschließend wurden sämtliche vermessenen Höhen im 2D-Modell detailliert überprüft. Der Detaillierungsgrad der Modellvermaschung ist in Abb. 3 beispielhaft für den Bereich der Wassertretstelle auf Höhe der Hexentalschule dargestellt.

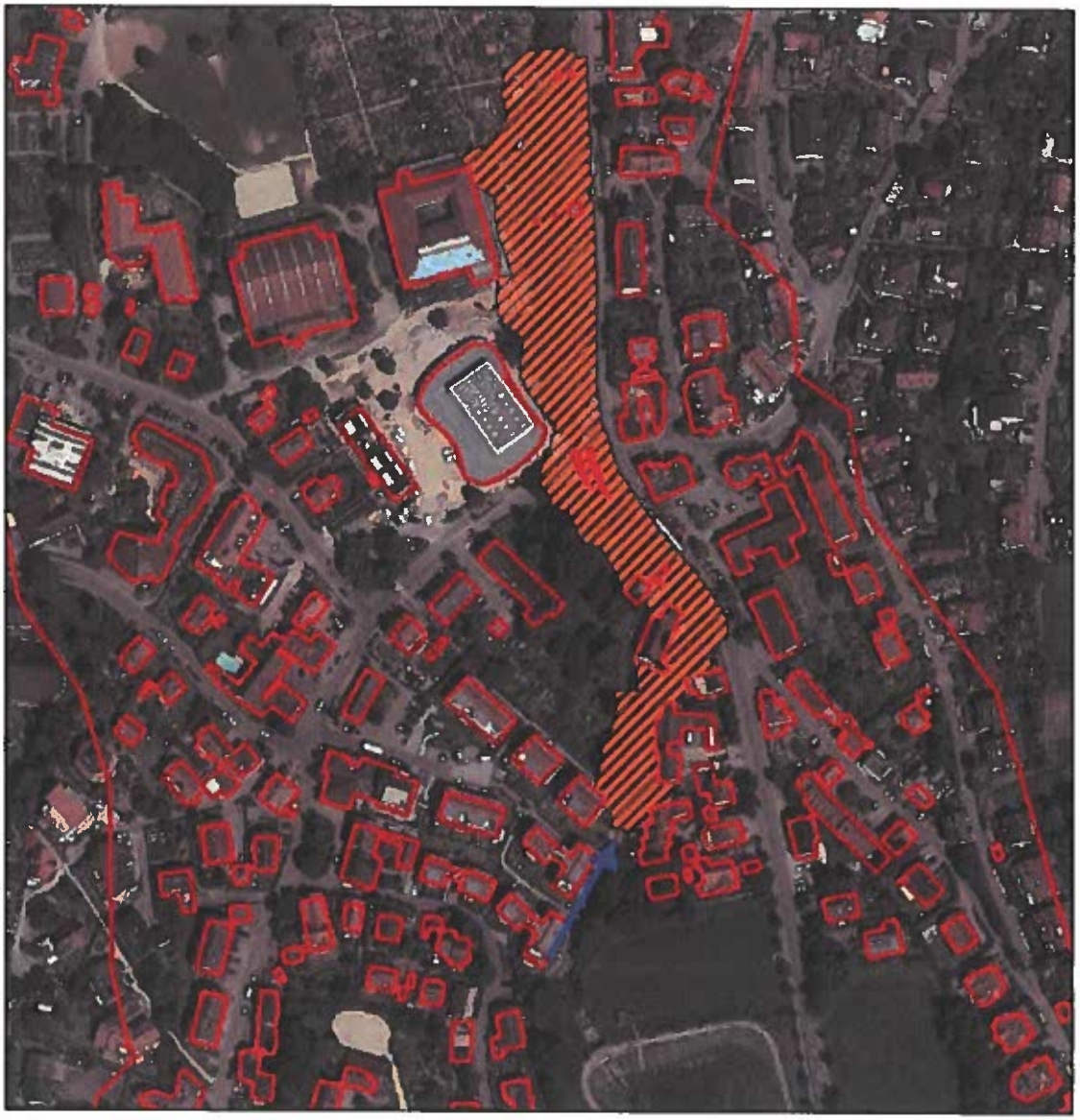


Abb. 2: Auf Grundlage der Bestandsvermessung eingefügtes, detailliertes Modell (orange schraffiert) im bestehenden HWGK-Modell (rote Modellumgrenzung).

Genaue Angaben zu den Kennwerten des nun aktualisierten 2D-Modells des Reichenbachs – im Folgenden „Bestandsmodell" genannt – sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 2: Kennwerte des Berechnungsnetzes des 2D-Modells des Reichenbachs in Merzhausen (Bestand)

Gewässer	Gewässer-ID	berechnete Fließlänge	Modellgebiets-größe	Anzahl Knoten	Anzahl Elemente
Reichenbach	11157	3,1 km	0,92 km²	45735	84205

2.2 Berücksichtigung von Bauwerken

Die Bauwerke des HWGK-Modells wurden unverändert übernommen. Im neu eingebauten Modellausschnitt wurde das 2D-Modell im Bereich der Brücken und Stege über den Reichenbach auf Grundlage der Vermessungsdaten bzw. der Daten aus dem HWGK-Modell detailliert manuell angepasst. Um die Konstruktionsunterkante der Brückenbauwerke zu berücksichtigen, wurde deren Höhe an den betroffenen Berechnungsknoten als Randbedingung eingegeben. Somit kann der Wasserstand an diesen Knoten keinen höheren Wert als die Brückenunterkante annehmen (s. Abb. 3). Das „Zuschlagen" von Brücken und eventuell eintretender Druckabfluss werden dadurch berücksichtigt. Um an eingestauten Brücken und Stegen die Überströmbarkeit des Bauwerks annähernd genau modellieren zu können, wurden zusätzliche Abflussbereiche („Nodestrings") definiert, die das Wasser über die Bauwerksoberkante abführen.

Die folgende Abbildung zeigt zum einen den Grad der Detaillierung im neu eingefügten Modellabschnitt, zum anderen die Berücksichtigung des Fußgängerstegs oberhalb der Wassertretstelle im Modell.

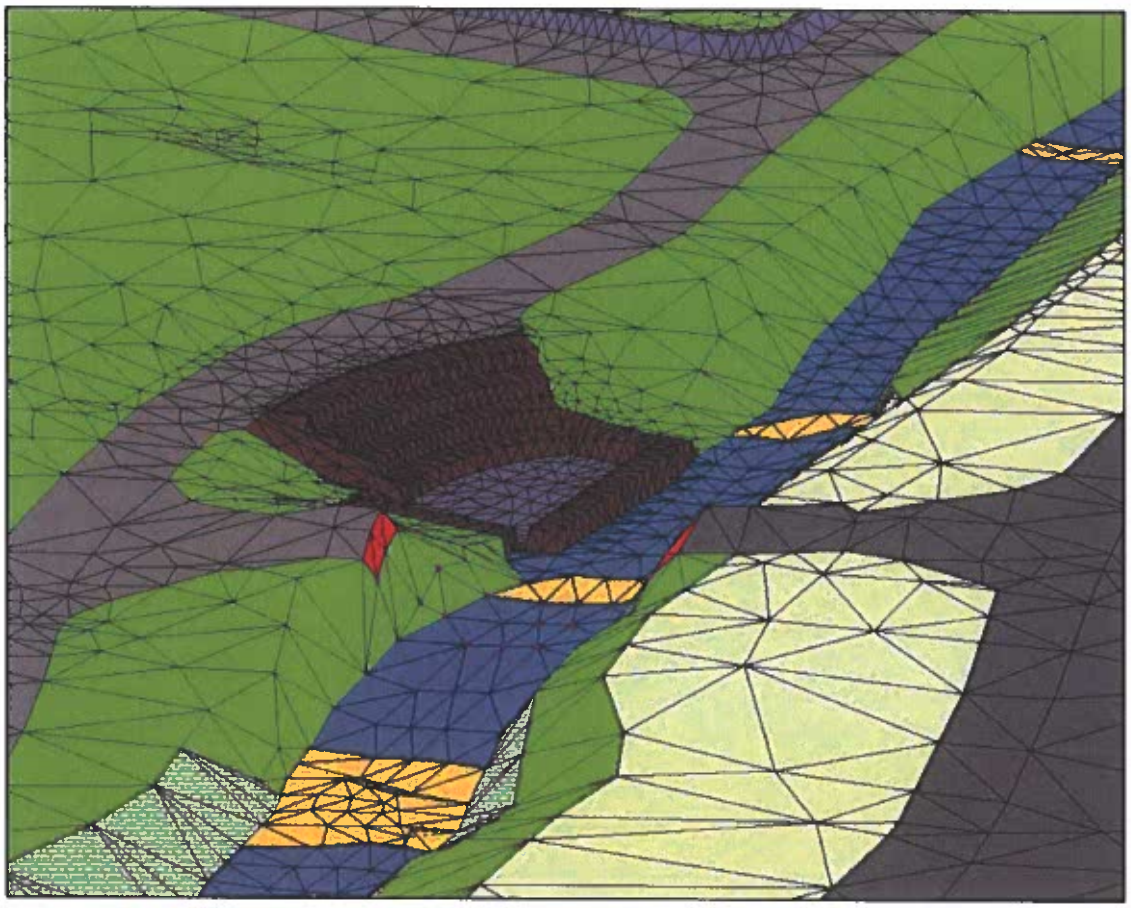


Abb. 3: Modellausschnitt mit Darstellung der Materialbelegung (farbig), der Modellgeometrien (schwarze Vermaschung) und der Berücksichtigung der Bauwerke (pinke Punkte: Festlegung von Konstruktionsunterkanten, rote Bereiche: Undurchströmbarkeit der Widerlager).

Des Weiteren werden im 2D-Modell des Reichenbachs diejenigen Gebäude, die im Bereich der zu erwartenden Überflutungsflächen liegen, berücksichtigt, um die Strömungsverhältnisse in den Vorländern möglichst realistisch abzubilden. Somit werden auch Fließwege zwischen diesen Gebäuden hindurch bzw. Barrieren, die sich durch Gebäude ergeben, erfasst. Die Gebäudeumrisse wurden unverändert aus dem HWGK-Modell übernommen.

2.3 Zuweisung von Rauigkeitsbeiwerten

Im HWGK-Modell erfolgte die Belegung des Berechnungsnetzes im Bereich der Vorländer mit festen Rauigkeitsbeiwerten nach Strickler (kst-Wert) entsprechend der jeweiligen vorwiegenden Landnutzung (ALK-Daten, vgl. Tabelle 3). Nutzungsarten, die in Tabelle 3 nicht aufgeführt werden, liegen im Modellgebiet nicht vor.

Tabelle 3: Rauigkeitsbelegung der Landnutzungsklassen des HWGK-Modells

Landnutzung nach ATKIS-DLM	kst-Wert [$m^{1/3}/s$]
Ackerland	20
Bach	25
Bauplatz	20
Betriebsfläche Lagerplatz	15
Fluss	28
Friedhof	25
Gartenland	20
Gebäude- und Freifläche Erholung	25
Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie	20
Gebäude- und Freifläche Handel und Wirtschaft	20
Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	20
Gebäude- und Freifläche Öffentliche Zwecke	25
Gebäude- und Freifläche Wohnen	25
Gebäude- und Freifläche zu Versorgungsanlagen	20
Gehölz	10
Graben	30
Grünanlage	25
Grünland	20
Laubwald	10
Mischwald	10
Platz	35
Sportfläche	16
Straße	35
Unland	25
Weg	35
Weingarten	20

Im eingefügten Modell der Bestandsvermessung wurden weitere Rauigkeitsbeiwerte festgelegt, um die Ufer- und Gewässerbettgestaltung besser abbilden zu können (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Zusätzliche Rauigkeitsbelegung im eingefügten Modell der Bestandsvermessung

Rauigkeitsbelegung eingefügtes Modell	kst-Wert [$m^{1/3}/s$]
Gewässerbett	28
Raue Rampe	22
Mauer Naturstein	35
Mauer Beton	40
Grünland mit Bruchsteinen	15

3 2D-Modell „Planung"

Für die Berechnung des hydraulischen Nachweises des geplanten Neubaus in der Dorfstr. 3 wurde das 2D-Modell „Bestand" zunächst unverändert übernommen. Im gesamten Grundstücksbereich der Dorfstr. 3 sowie der Dorfstr. 1 wurde dann das Modell großräumig an die Gebäudepläne, die geplante Tiefgarageneinfahrt und die Umgestaltung des Außengeländes angepasst. Dazu wurden durch den Auftraggeber die Planungsunterlagen zum Bauantrag zur Verfügung gestellt:

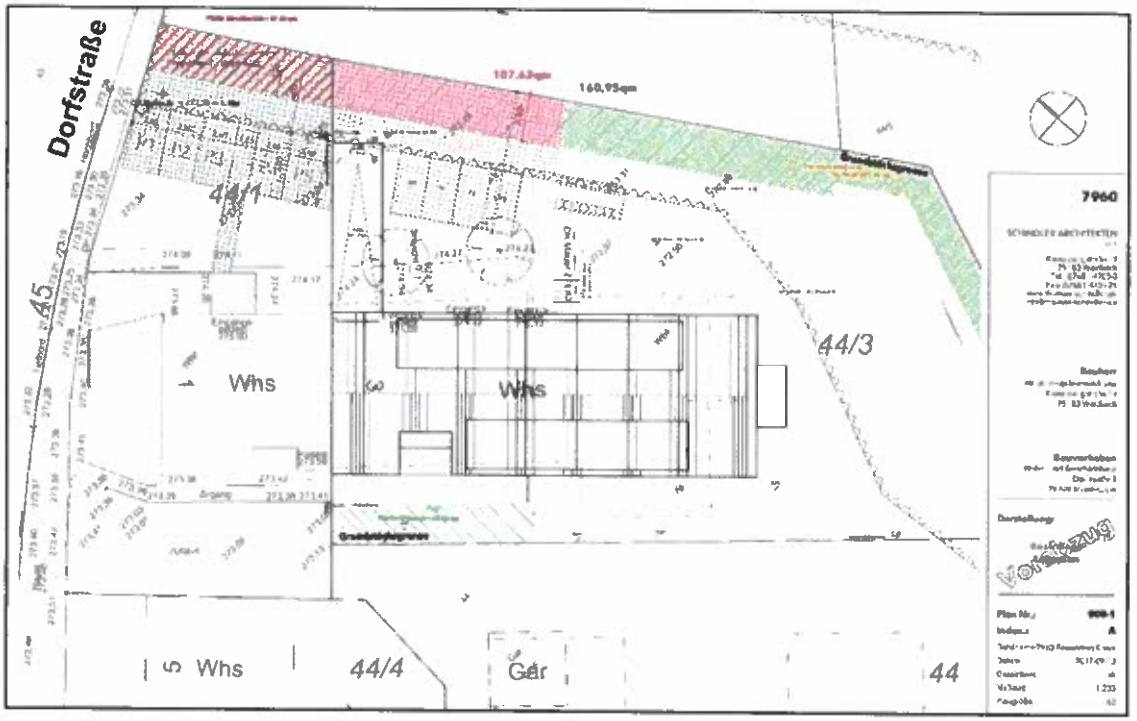


Abb. 4: Lageplan des Bauantrags für das Wohn- und Geschäftshaus in der Dorfstr. 3 in Merzhausen

Die hier angegebenen Höhen wurden in Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN92 (Höhenstatus 160) gemessen. Dies entspricht dem bei den HWGK-Berechnungen verwendeten Höhenbezugssystem. Die Rauheitsbeiwerte wurden grundsätzlich aus dem Bestandsmodell beibehalten, die Materialzuweisung der Modellelemente wurde entsprechend der Planung angepasst (z.B. Wege, Mauern etc, vgl. Abb. 5).

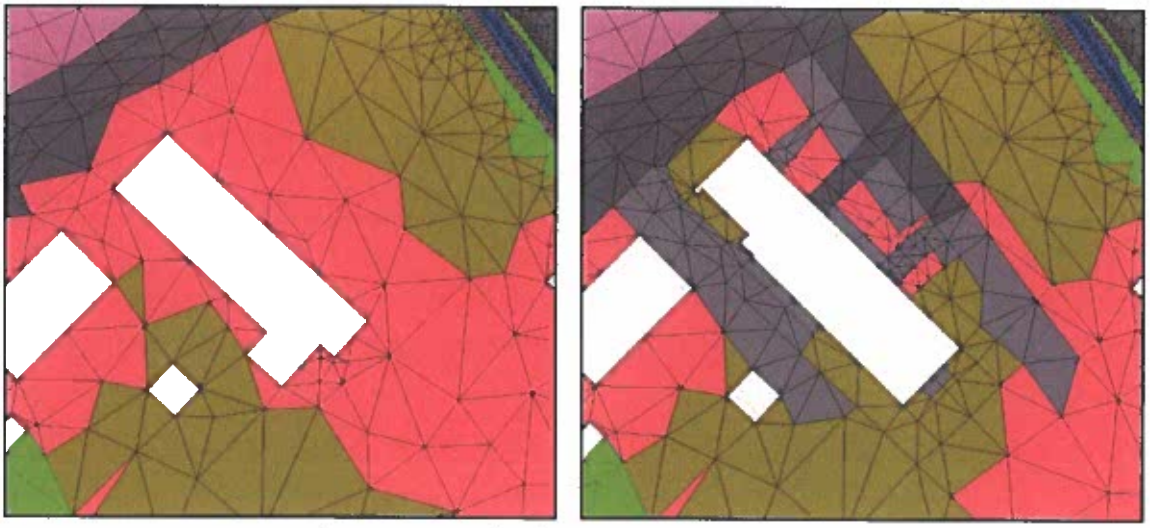


Abb. 5: 2D-Modell im Bestand (links) und nach Berücksichtigung der Planung (rechts).

Legende zu Abb. 5:

- Gartenland
- Grünland
- Gebäude- und Freifläche Wohnen
- Gebäude- und Freifläche öffentliche Zwecke
- Weg/Hof
- Straße
- Fluss
- Mauer Naturstein
- Mauer Beton

4 Hydraulische Berechnung und Bewertung hinsichtlich Hochwasser

4.1 Hydraulische Berechnungen

Zunächst wurden die Ergebnisse der Berechnung im Bestand für die Jährlichkeit HQ_{100} betrachtet. Dazu wurde die Überflutungsfläche erzeugt und ausgewertet. Nach Einbau der Planungsgrundlagen in die Modellgeometrie wurden die Wasserspiegellagen neu berechnet. Der Vollständigkeit halber wurden auch die Jährlichkeiten eines HQ_{10} und HQ_{extrem} für den Bestand berechnet und mit den derzeit gültigen Überschwemmungsgrenzen nach HWGK verglichen, jedoch nicht umfassend aufbereitet. Diese Berechnungen sind für die hydraulische Bewertung des geplanten Bauvorhabens nicht relevant.

Für die hydraulischen Berechnungen werden die Abflussganglinien aus der Berechnung der aktuell gültigen Hochwassergefahrenkarten verwendet. Die Scheitelabflüsse aus den HWGK-Berechnungen liegen deutlich höher als die Bemessungsabflüsse, die der Planung und Ausführung des Gewässerausbaus zugrunde lagen, da hier weitere geplante Maßnahmen des Hochwasserschutzkonzepts berücksichtigt wurden. Aus diesem Grund werden in den Bestandsberechnungen der hier vorliegenden Untersuchung neu gebaute Ufermauern z.T. überströmt, z.T. wird der beim Ausbau berücksichtigte Sicherheitszuschlag („Freibord") nicht eingehalten. Für das zu bewertende Grundstück in der Dorfstr. 3 bedeutet dies, dass auch mit Berücksichtigung des Gewässerausbaus im 2D-Modell

eine Überflutung im Vorland stattfindet. Da die hydraulischen Berechnungen nicht der anlassbezogenen Fortschreibung der HWGK dienen und lediglich ermittelt werden soll, welche Auswirkung der bereits umgesetzte Gewässerausbau auf die sich einstellenden Überschwemmungsgebiete hat, wurde im Telefonat mit der Unteren Wasserbehörde (LRA, Hr. Krause) am 31.01.2019 festgelegt, dass die hydraulischen Berechnungen ohne Berücksichtigung eines evtl. Sicherheitszuschlags („Freibord") im Bereich der Ufermauern erfolgen.

4.2 Vergleich der Berechnungsergebnisse mit den bestehenden HWGK

Mit der Berücksichtigung des durchgeführten Gewässerausbaus am Reichenbach im hydraulischen 2D-Modell wurde die Modellgrundlage der derzeit gültigen HWGK-Berechnungen grundlegend verändert. Die folgenden Abbildungen verdeutlichen die Unterschiede zwischen den im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ermittelten Überflutungsausdehnungen und den HWGK-Berechnungen für die Jährlichkeiten HQ_{10} und HQ_{100} im Bereich der Dorfstr. 1 und 3.

Abb. 6: Überflutungsausdehnung eines HQ_{10} nach HWGK (rot) im Vergleich mit der Bestandsberechnung der vorliegenden Untersuchung (blau).

In Absprache mit der zuständigen unteren Wasserbehörde wurde die Auswertung der berechneten Wasserspiegellagen nicht nach dem derzeit gültigen „HWGK-Standard" durchgeführt. Dies bezieht sich zum einen auf eine evtl. Randglättung der Überflutungsausdehnung, was sich ganz deutlich z.B. im Bereich der Gebäude zeigt. Außerdem ist die Ermittlung der Überflutungstiefen nicht nach „HWGK-Standard" erfolgt. Grundlage der Tiefenberechnung ist im Rahmen der HWGK-Berechnungen immer das zugrunde liegende hydraulische plausible Terrain (Höhenmodell). Dieser Höhendatensatz lag im Rahmen dieser Untersuchung nicht vor und wurde zur Modellanpassung an die Bestandsvermessung auch nicht benötigt. Aus diesem Grund sind die Überflutungstiefen für Bestand und Planung auf der Basis der Modellhöhen des 2D-Modells ermittelt worden und können nicht mit den Überflutungstiefen aus den HWGK-Berechnungen verglichen werden.

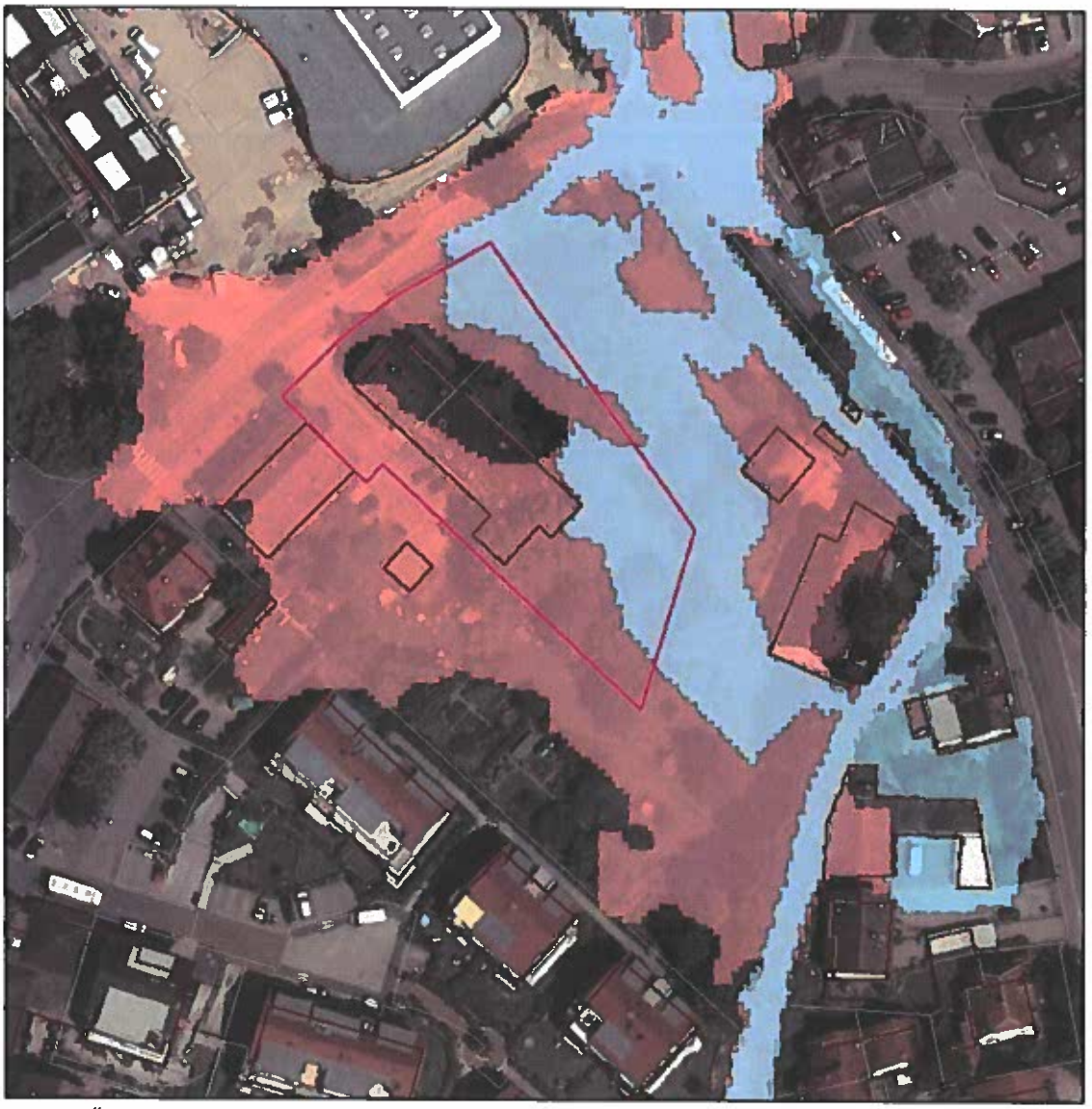


Abb. 7: Überflutungsausdehnung eines HQ_{100} nach HWGK (rot) im Vergleich mit der Bestandsberechnung der vorliegenden Untersuchung (blau).

4.3 Ermittlung der Volumina

Durch die geplanten Geländeumgestaltungen auf den Grundstücken Dorfstr. 1 und 3 wird in das Überschwemmungsgebiet des 100-jährlichen Abflusses eingegriffen. Aus diesem Grund verlangt der Gesetzgeber, dass das Volumen, um das der Überschwemmungsbereich des 100-jährlichen Ereignisses ggf. verringert wird, an anderer Stelle neu zur Verfügung gestellt wird (vgl. §78 WHG).

Zunächst ist also die Überprüfung erforderlich, welches Wasservolumen durch den Neubau und die Umgestaltung des Geländes verdrängt und welches potentielles Retentionsvolumen neu entstehen würde. Die Ermittlung dieser Volumina basiert auf den berechneten Wasserspiegellagen des Bestands- und des Planungsmodells und den Geländehöhen im jeweiligen 2D-Modell. Aus der Differenz der Datensätze – jeweils Wasserspiegellage minus Geländehöhe – wurden die maximalen Überflutungstiefen für Bestand und Planung berechnet.

Gebäude werden im Modell als „undurchströmbar" betrachtet und komplett aus dem Modell ausgestanzt. Einen besonderen Fall stellt die Einfahrt in die Tiefgarage dar. Sie wurde der Planung entsprechend im Modell eingearbeitet, um die sich dort einstellenden Strömungsverhältnisse betrachten zu können. Sollte die Tiefgarageneinfahrt geflutet werden, werden hier große Einstautiefen berechnet und somit entsteht rein rechnerisch auch Retentionsvolumen. Da eine evtl. Retentionswirkung der Tiefgarage als Ganzes jedoch nicht realitätsgetreu berechnet werden kann und im Zuge des Gebäudeschutzes eine Überflutung der Tiefgarage verhindert werden muss, wurde die Tiefgarageneinfahrt aus der Volumenbetrachtung herausgenommen (vgl. Abb. 8).

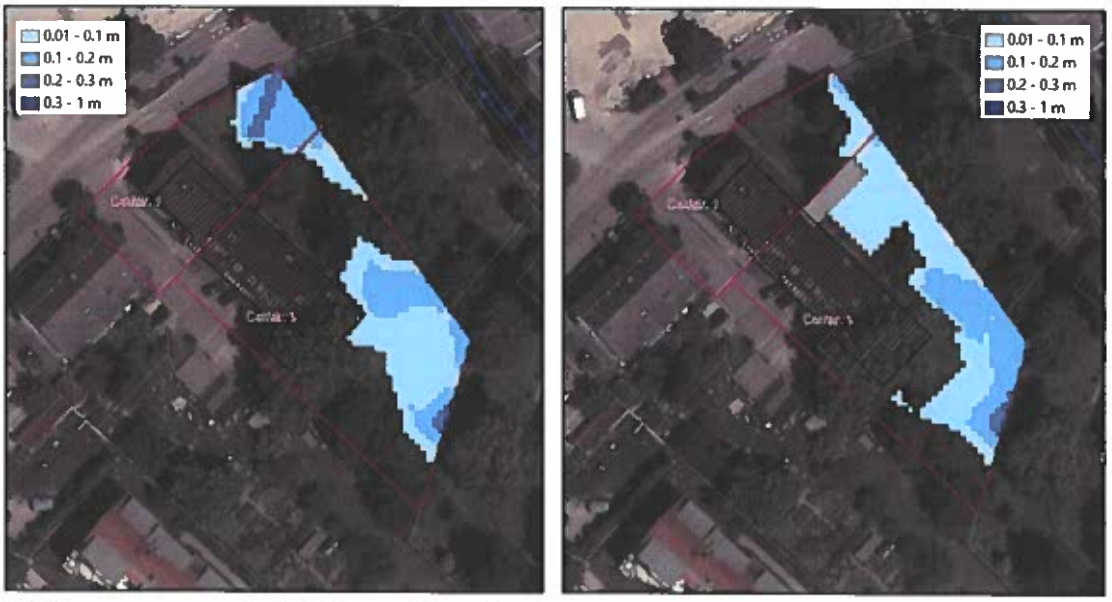


Abb. 8: Berechnete maximale Überflutungstiefen im Bestand (links) und in der Planung (rechts) ohne Berücksichtigung der Tiefgarageneinfahrt (grau).

Die Volumenermittlung erfolgte mit dem Standardwerkzeug „Surface volume tool" des GIS-Programms (ESRI, ArcGIS for Desktop). Als Datengrundlage dienten hier die Geländehöhen aus den 2D-Modellen „Bestand" und „Planung" und nicht ein terrestrisches Höhenmodell (s.o.). Da die Wasserspiegellagen in der räumlichen Auflösung von 1 m x 1 m (ESRI Grids) aufbereitet wurden, entspricht dies auch der Genauigkeit der ermittelten Volumina.

Die Ermittlung ergab eine Veränderung im Retentionsvolumen im Bereich der beiden Grundstücke von 60 m³ im Bestand zu 44 m³ in Planungszustand.

Das auszugleichende, verloren gehende Retentionsvolumen der geplanten Neubebauung und Umgestaltung der Grundstücke Dorfstr. 1 und 3 beträgt somit 16 m³. In welcher Form dieses Volumen standortnah ausgeglichen werden kann, ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung und muss durch die untere Wasserbehörde entschieden werden.

4.4 Hydraulische Bewertung in Hinblick auf die Anforderungen des WHG

Laut §78 Absatz 3 des WHG Baden-Württemberg ist für die Genehmigung der Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet die Einhaltung der folgenden Bedingungen erforderlich:

1. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions-, und zeitgleich ausgeglichen.
2. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser werden nicht nachteilig verändert.
3. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
4. Das Bauvorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt.

Aussagen zum Ausgleich des Verlusts von verlorengehendem Rückhalteraum sowie zur hochwasserangepassten Ausführung des Bauvorhabens sind nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Die anderen Punkte können durch folgende Bewertung der hydraulischen Berechnungen bestätigt werden:

Die Grundstücke in der Dorfstr. 1 und 3 liegen am Rande einer kleinen Senke, in die von drei Seiten Wasser hineinströmt. Da das Wasser in dieser Senke, die lt. UWB als Flutmulde dient, zurückgehalten wird, sind Veränderungen der Fließgeschwindigkeit und/oder der Wasserspiegellage, die innerhalb dieser Senke stattfinden, für Unter- und Oberlieger nicht relevant. Die Retentionswirkung dieser Senke wird durch die geplanten Veränderungen nur so geringfügig verringert, dass dieser Verlust keinerlei Auswirkungen auf das unterstrom der Vogtebrücke gelegene Überflutungsgebiet haben wird.

Aus Abb. 9 wird gut ersichtlich, dass durch die Neubebauung und Umgestaltung der beiden Grundstücke großräumig keine maßgebliche Veränderung in der berechneten Höhe der Wasserspiegellage erfolgt. Die Linien gleichen Wasserstands sind nahezu identisch; es kommt zu Abweichungen von maximal 1-2cm, was im Bereich der Modellungenauigkeit liegt. Somit entsteht aufgrund der Planung auch kein Rückstau in benachbarte Grundstücke hinein.

Die Abweichungen in der Überflutungsausdehnung und die Unterschiede in den berechneten Überflutungstiefen begründen sich allein durch die Veränderung der Geländehöhen im Bereich der geplanten Parkplätze und Zufahrten.

Abb. 9: Berechnete Überflutungsausbreitungen und Linien gleichen Wasserstands im Bestand (blau) und in der Planung (grün)

5 Fazit

Grundsätzlich wirkt sich die Neubebauung und Geländeumgestaltung der Grundstücke in der Dorfst. 1 und 3 in Merzhausen hinsichtlich Hochwasser nicht nachträglich oder gefährdend aus.

Durch die genannte Neubebauung und Geländeumgestaltung gehen für das Überschwemmungsgebiet des 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ_{100}) rechnerisch **16 m³** Retentionsvolumen verloren. Wo und in welcher Form das nötige Ausgleichsvolumen bereitgestellt werden kann, ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung und muss durch die untere Wasserbehörde entschieden werden. Dies gilt ebenso für eine ggf. hochwasserangepasste Ausführung des Bauvorhabens.

Aufgestellt: B. Huth
Freiburg, 12.03.2019

BIT Ingenieure AG
Talstraße 1
79102 Freiburg

Tel.: +49 761 29657-0
Fax: +49 761 29657-11

freiburg@bit-ingenieure.de
www.bit-ingenieure.de

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Datum	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1	Flst.44/1	22.04.21	**4. Offenlage B-Plan „ Ortsmitte Merzhausen" 1. Änderung** **Wünsche und Anregungen** Sehr geehrte Damen und Herren, Betrifft: Dorfstraße 1, 79294 Merzhausen, [redacted] Flst. 44/1 1. **Zu Punkt 2. Maß der baulichen Nutzung.** Um eine einigermaßen wirtschaftliche Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Bausubstanz in Betracht zu ziehen, wird darum gebeten, dass die zeichnerische Festlegung des Baufensters nach Nord-Ost erweitert wird. Wie schon zur Dorfstraße 5 begründet wird auch hier darum gebeten, die im Einschneb zur Teilfläche 1 festgelegte max. Grundfläche von 200 m² um eine Fläche von ca 11,00m × 6,00 m zu erhöhen, möglichst bis zur rot gestrichelten Begrenzungsfläche der Stellplätze. Dies ist u.E. Aufgrund der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnittes sowie der vorhandenen Bebauung geschuldet und vertretbar, zumal der Paragraph 19 BNVO entsp. Flächen zur Berechnung der überbaubaren G-Fläche mit heranzieht. Soweit man sich künftig bei diesem Gebäude mit der Absicht trägt, entsprechend den in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Gebäuden mit 3VG, aufzustocken, wäre es auch hier wünschenswert, die Traufhöhe zum Erreichen einer einigermaßen nutzbaren Kniestockhöhe im Dachgeschoss auf 10 m festzusetzen. Bei der vorhandenen Bebauung sind die zul. Festsetzungen hinsichtlich der EG FBH in Bezug zur *„festgelegten Geländeoberfläche"* neu zu definieren und den tatsächlichen Ist-Zustand entsprechend anzupassen ggfs. festzusetzen. 2. **Zu Punkt 3. Bauweise.** 4. Abs. - siehe Anregungen und Wünsche zu Pkt. 2 – Art u. Maß der baul. Nutzung	1. Zu Punkt 2. Maß der baulichen Nutzung a. Ziel und Anlass der Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte" ist nicht die beschriebene „wirtschaftliche Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Bausubstanz" sondern die unter Punkt 1.1.3 der Begründung („Anlass der 1. Änderung") genannten Anpassungen. Die Festsetzungen sollen städtebaulich aufeinander abgestimmt werden. Eine entsprechende Änderung der Festsetzungen entspräche somit nicht dem Ziel des Änderungsverfahrens und kann daher in diesem Verfahren nicht geändert werden. b. Die Baugrenzen der Dorfstraße 1 und 3 sind aus städtebaulichen Gründen aufeinander abzustimmen. Eine Erweiterung der Baugrenze der Dorfstraße 1 würde eine Abstimmung der angrenzenden Bebauung verhindern, welche aber Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile ist durch die textlichen Festsetzungen (Punkt 3) zulässig. Somit wird ein gestalterischer Spielraum gegeben, ein größeres Baufenster kann aus oben genannten Gründen nicht festgesetzt werden. c. Durch Punkt 2 der textlichen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bei der Berechnung der Grundfläche herangezogen werden können. Die festgesetzte Grundfläche von 200m² kann somit entsprechend des rechtlichen Rahmens überschritten werden. d. Die Gebäudehöhen sind in der Dorfstraße aufeinander abgestimmt. Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht gewollt, für einzelne Gebäude eine Höhere TH / FH festzusetzen. Eine Planung

				von drei Geschossen + Dachgeschoss ist mit den getroffenen Festsetzungen möglich. e. „festgelegte Geländeoberfläche": Die textliche Festsetzung zur Rohfußbodenhöhe EG bezieht sich bereits auf die „geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante". Eine Abweichung von der textlichen Festsetzung ist städtebaulich nicht erwünscht. 2. Zu Punkt 3. Bauhinweise: siehe Punkt 1
2	Flst. 44/4	22.03.21	Betrifft: Dorfstraße 5, 79294 Merzhausen, [redacted] Flst. 44/4 1. **Zu Punkt 1. Art und Maß der baulichen Nutzung.** In Anbetracht der Festsetzung als Mischgebiet geht der Verordnungsgeber davon aus, dass eine max. zulässige Grundflächenzahl laut BNVO § 17 von **0,6 als max. Obergrenze** festgesetzt werden kann. Unter Berücksichtigung der unter Pkt. 2 gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BNVO bzw. § 19 gewollten Festsetzungen, ist die im Einschrieb zur Teilfläche 3 vorgegebene G-Fläche mit 300 m² **sehr gering.** Zieht man hier die Vorgaben zu § 19 Abs. 4 ff heran, ist festzustellen, dass die GR zul. schnell erreicht bzw. überschritten wird und man direkt mit erforderlich werdenden Befreiungen konfrontiert werden wird. Hier wird darum gebeten, den Einschrieb von 300 m² möglichst auf 350 m² zu erhöhen, um vordergründig die im EG vorhandenen gewerblichen Einrichtungen entsprechend nach Süd-Ost erweitern zu können. 2. **Hinweis zur Berechnung der Traufhöhe als Definition zur Festsetzung.** Mittlerweile wird durch die Vorgaben des Verordnungsgebers im § 50 LBO-BW die Schaffung von **zusätzlichem** Wohnraum in UG u. Dachgeschossen **verfahrensfrei** ermöglicht. Bei einer durchaus wünschenswerten Kniestockhöhe von circa 1,0 m i.Li. und heutigen üblichen Dachaufbauten mit gängigen Dämmungen nach KfW-Standards, sind die max. zul. Vorgaben zur Traufhöhe zul. mit 9,00 m nicht zielführend bzw. erwünscht: **Beispielrechnung:** EG - Gewerbe = 3,00 - 3,20 m I. OG - Gewerbe/Wohnen = 2,80 – 3,00 m II. OG – Wohnen = 2,75 m DG Kniestock = 1,14 m Dachkonstruktion inklusive Dachaufbau = 0,40 m Traufhöhe zul. **sinnvoll** = 10,00-10,50 m 3. **Zu Punkt 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche etc....** Die im 7. Abs. getroffenen Festsetzungen, dass Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, ist bei unserem Grundstück und seiner vorhandenen Bebauung nicht geeignet. Hierzu sollten anwendbare Festsetzungen getroffen werden. **Stellplätze.** Diese Festsetzungen entbehren jeglichem Hinweis zu entsp. Anforderungen bei gewerblichen Nutzungen (Garagen und Stellplatzvorordnung § 37 LBO-BW) und könnten m.E. entsprechend ergänzt werden um dem bestehenden Parkraumdruck durch entspr. Festsetzungen abzuhelfen. 4. **Zu Punkt B. Örtl. Bauvorschriften etc.... Dachgestaltung:** Im dritten Abschnitt wird festgesetzt: Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben und Giebelgauben zugelassen. Hier wäre zu wünschen, dass diese Festsetzung hinsichtlich der vorhandenen relativ flachen Neigung des Hauptdaches um sogenannte **„Kastengauben"** erweitert wird, zumal diese Art von Dachgauben in jüngster Vergangenheit bei Gebäuden in der „unmittelbar näheren Umgebung" bereits mehrfach zur Ausführung gekommen sind.	1. Zu Punkt 1. Art und Maß der baulichen Nutzung a. Bei den in § 17 BauNVO genannten Werten handelt es sich um Obergrenzen. Eine Ausreizung der gebietsspezifischen Obergrenzen ist rechtlich keinesfalls vorgegeben und städtebaulich nicht gewünscht. Der Bebauungsplan lässt die Überschreitungsmöglichkeiten durch Gebäudeteile (Punkt 3 der textlichen Festsetzungen) sowie die Überschreitungen des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bei der Berechnung der Grundfläche zu (Punkt 2 der textlichen Festsetzungen). 2. Hinweise zur Berechnung der Traufhöhe als Definition zur Festsetzung a. Die Gebäudehöhen sind in der Dorfstraße aufeinander abgestimmt. Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht gewollt, für einzelne Gebäude eine Höhere TH / FH festzusetzen. Eine Planung von drei Geschossen + Dachgeschoss ist mit den getroffenen Festsetzungen möglich. 3. Zu Punk 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche etc... a. Das betreffende Grundstück kann entsprechend der textlichen Festsetzungen (Punkt 3, letzter Abschnitt) Stellplätze außerhalb der Baugrenzen umsetzen. Eine Bebauung dieser Bereiche durch Garagen und Carports ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht, da die Elemente eine

				raumbildende Wirkung haben und die Bebauung in der Ortsmitte negativ prägen würden. b. Die Festsetzungen zu Stellplätzen berücksichtigen die gewerbliche Teilnutzung der Gebäude. Ein Widerspruch zu § 37 LBO wird nicht gesehen. **4. Zu Punkt B. Örtl. Bauvorschriften etc....** **Dachgestaltung** a. Die Bezeichnung „Kastengauben" sind in ihrer Gestaltung nicht definiert und entziehen sich unserer Kenntnis.

TOP 6
3. Klimaschutzpakt 2020/2021 des Landes Baden-Württemberg mit den kommunalen Landesverbänden (Förderprogramm Klimaschutz-Plus)
- Teilnahme der Gemeinde Merzhausen
- Beratung und Beschlussfassung

Bürgermeister Dr. Christian Ante erläutert die Beratungsvorlage zu diesem Tagesordnungspunkt, die den Mitgliedern mit der Einladung zu der Sitzung zugestellt worden war und die einen Bestandteil des Protokolls bildet. Er erklärt, dass Merzhausen als progressive Gemeinde in Sachen Klimaschutz aktiv vorangehen und vorbildlich gestalten möchte, weshalb sowohl eine Beteiligung am 3. Klimaschutzpakt als auch an der Aktion „STADTRADELN 2021" befürwortet werde.

Nach Wortmeldungen von **Gemeinderätin Dr. Ulrike Bernius**, **Gemeinderat Dr. Walter Witzel**, **Gemeinderat Andreas Schonhardt** und **Gemeinderätin Marianne Schickl** erfolgt sodann ohne weitere Aussprache folgende

BESCHLUSSFASSUNG

In offener Abstimmung erging bei 13 Ja-Stimmen, keinen Nein-Stimmen und keinen Enthaltungen folgender

BESCHLUSS

1. **Die Gemeinde Merzhausen nimmt am 3. Klimaschutzpakt 2020/2021 des Landes Baden-Württemberg mit den kommunalen Landesverbänden (Förderprogramm Klimaschutz-Plus) teil.**

2. **Die Aktion „STADTRADELN 2021" wird entsprechend beworben und zur Teilnahme aufgerufen.**

(105.1)

BERATUNGSVORLAGE

Bürgermeisteramt
Merzhausen
im Breisgau

Aktenzeichen: 022.31; 105.1:3-30.13
Sachbearbeiter: Franziska Thoma
Telefon: 0761 40161-57
E-Mail: thoma@merzhausen.de
Datum: 19.04.2021

TOP 6
3. Klimaschutzpakt 2020/2021 des Landes Baden-Württemberg mit den kommunalen Landesverbänden (Förderprogramm Klimaschutz-Plus)
- Teilnahme der Gemeinde Merzhausen
- Beratung und Beschlussfassung

Gremium:	Sitzung:	Sitzungstag:
Gemeinderat	öffentlich	29.04.2021

Sachverhalt:

Die Gemeinde Merzhausen arbeitet seit Jahren daran, den Klimaschutz ständig voran zu treiben. Passend hierzu bietet das Umweltministerium eine Teilnahme am Klimaschutzpakt „Klimaschutz-Plus" an. Ziele dieses sind:

- die nachhaltige Minderung der aus dem Energieverbrauch resultierenden CO_2- Emissionen durch Maßnahmen mit großer Anwendungsbreite zu bewirken,
- weitere Klimaschutzmaßnahmen durch Schaffung optimierter Strukturen, Qualifizierungsmaßnahmen, sowie durch Bildung und Informationen anzureizen und
- eine energieeffiziente Sanierungen zu unterstützen.

Gefördert werden Einzelmaßnahmen oder Maßnahmenkombinationen. Die Projektförderung wird als Anteilsfinanzierung in Form eines einmaligen Zuschusses gewährt. Die Höhe des Zuschusses ist individuell von Art und Umfang der entsprechenden Maßnahme abhängig.

Durch Teilnahme am Klimaschutzpakt verpflichtet sich die Gemeinde bei geförderten Maßnahmen zur CO_2-Minderung und nachhaltiger, energieeffizienter Sanierung die Kontroll- und Messeinrichtungen der geförderten Anlagen (zum Beispiel Betriebsstundenzähler, Wärmezähler, Stromzähler) monatlich abzulesen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Ebenso den flächenspezifischen Energieverbrauch vor Antragstellung und nach Umsetzung der geförderten Maßnahmen in mindestens jährlichem Turnus zu erfassen und zu dokumentieren, sowie an Evaluierungen des Programms mitzuwirken und den Beauftragten des Umweltministeriums die dokumentierten Ergebnisse auf Nachfrage zur Verfügung zu stellen. Die durch die Förderung errichteten Anlagen können durch die Behörden und deren Bevollmächtigte stichprobenartig begutachtet werden.

Die übrigen Gemeinden der VG sind dem Klimaschutzpakt bereits beigetreten.

<u>Information „STADTRADELN":</u>

Der Gemeindetag ruft zudem mit einem Fördertopf von rund 270.000 Euro zur Teilnahme am STADTRADELN 2021 auf. Das STADTRADELN ist ein Wettbewerb des Klima-Bündnis bei welchem es darum geht, 21 Tage lang möglichst viele Alltagswege klimafreundlich mit dem Fahrrad zurückzulegen und die gefahrenen Kilometer zu erfassen. Der Aktionszeitraum muss innerhalb der Kampagnenphase vom 1. Mai 2021 bis 30. September 2021 festgelegt werden. Jeder Kilometer, der während der dreiwöchigen Aktionszeit mit dem Fahrrad zurückgelegt wird, kann online ins km-Buch eingetragen oder direkt über die STADTRADELN-App getrackt werden. Ra-

delnde ohne Internetzugang können der lokalen STADTRADELN-Koordination wöchentlich die Radkilometer per Kilometer-Erfassungsbogen melden.

Das Klima-Bündnis zeichnet als kommunales Netzwerk nach Abschluss des STADTRADELN anhand der Einwohnerzahl in fünf Größenklassen in zwei Kategorien aus:

1. Fahrradaktivstes Kommunalparlament

2. Fahrradaktivste Kommune mit den meisten Radkilometer

Zu gewinnen gibt es verschiedene Fahrräder und Fahrradzubehör wie zum Beispiel: Fahrradtaschen, E-Bike-Antriebssysteme, Fahrradparkplätze...

Die Gemeinde Merzhausen nimmt, ebenso wie die Gemeinden Au und Wittnau vom 8. Juli bis 28. Juli 2021 am STADTRADELN teil.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Diese werden für den Klimaschutzpakt bei den konkreten Einzelmaßnahmen dargelegt. Zusätzliche Förderungen werden durch die Teilnahme ermöglicht.

Beim STADTRADELN besteht eine Teilnahmegebühr. Die Teilnahmegebühr für Nichtmitglieder des Klima-Bündnis beträgt 545 Euro. Kommunen in Baden-Württemberg erhalten eine finanzielle Förderung der Teilnahmegebühren beim STADTRADELN durch die Initiative RadKULTUR des Verkehrsministeriums Baden-Württemberg. Städte und Gemeinden, die nicht Mitglied in der AGFK-BW sind und nicht zeitgleich mit ihrem Landkreis am STADTRADELN teilnehmen, erhalten eine 50-%-Förderung der für sie regulären Teilnahmegebühren. Damit reduziert sich die Gebühr für Merzhausen auf 272,50 Euro.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Merzhausen nimmt am 3. Klimaschutzpakt 2020/2021 des Landes Baden-Württemberg mit den kommunalen Landesverbänden (Förderprogramm Klimaschutz-Plus) teil.

2. Die Aktion „STADTRADELN 2021" wird entsprechend beworben und zur Teilnahme aufgerufen.

TOP 7
Mitteilungen der Verwaltung

Bürgermeister Dr. Christian Ante berichtet, dass beim Bauvorhaben Dorfstraße 3 anstelle einer Stellplatzablöse durch den Bauherrn fünf öffentliche Stellplätze angelegt und an die Gemeinde übertragen werden.

(632.6)

TOP 8
Anträge und Anfragen aus dem Gremium

- **Gemeinderätin Julia Emschermann-Dierkesmann** erkundigt sich, ob eine akustisch barrierefreie Einrichtung des Fußgänger-Übergangs an der Hexentalstraße vor dem Friseursalon möglich sei. **Bürgermeister Dr. Christian Ante** weist darauf hin, dass dies im Rahmen der Sanierung berücksichtigt werden könnte. Er sagt zu, den Wunsch weiterzugeben und auf seine Umsetzbarkeit hin, möglichst noch vor der Sanierung, prüfen zu lassen.

  (112.21)

- Des Weiteren fragt **Gemeinderätin Julia Emschermann-Dierkesmann** nach, wie die Planungen in Sachen barrierefreiem Zugang zur neuen Postfiliale an der Hexentalstraße vorangehen. **Bürgermeister Dr. Christian Ante** berichtet, dass für die Rampe eine andere Lösung gefunden werden müsse und dies Thema im nächsten Technischen Ausschuss sei.

  (632.6)

- Schließlich erkundigt sich **Gemeinderätin Julia Emschermann-Dierkesmann**, weshalb das neue Geländer an der Brücke so stark erhöht wurde. **Bürgermeister Dr. Christian Ante** berichtet, dass das alte Geländer beschädigt gewesen sei und bei einem Ersatz nun die neuen Vorschriften einzuhalten wären.

  (691.711)

- **Gemeinderat Dr. Walter Witzel** erkundigt sich, inwieweit sich die Verwaltung schon Gedanken hinsichtlich der Anpassung der Kosten für Anwohnerparkausweise in Richtung Nutzungsgebühr ähnlich wie in Freiburg gemacht habe. **Bürgermeister Dr. Christian Ante** erklärt, dass es hierfür noch keine Rechtsgrundlage gebe und man bis dahin abwarten wolle. Das weitere Vorgehen werde dann zunächst im Ältestenrat abgestimmt.

  (112.24)

- **Gemeinderat Dr. Christoph Ueffing** weist darauf hin, dass bei der Haushaltsbefragung zum Klimaschutz im Hexental der im Amtsblatt veröffentlichte Link nicht funktioniere und bittet um Bekanntmachung, dass die bisher vorgesehene Frist nochmals verlängert werde.

  (105.1)

- Des Weiteren berichtet **Gemeinderat Dr. Christoph Ueffing** von jugendlichen Mountainbikern in der Alten Straße, die sich zum Teil äußerst ungebührlich gegenüber Anwohnern aufführten und erkundigt sich über mögliche Vorgehensweisen. **Bürgermeister Dr. Christian Ante** erklärt, dass Mountainbiken unter anderem ein Thema des Jugendforums am 20. Mai 2021 sei und es Überlegungen gebe, das Gelände am Auslass des Hexentrails so zu modellieren, dass hier ein neues Angebot entstehe. Als Grundproblem sei zu sehen, dass in der Alten Straße ein überregionaler Radweg durch einen verkehrsberuhigten Bereich führe, wodurch Konflikte vorprogrammiert seien.

  (453.51)

- **Gemeinderätin Adelheid Binder** weist darauf hin, dass die Sicht bei der Ausfahrt aus den Sauermatten in die Hexentalstraße äußerst schlecht sei und bittet um entsprechende Abhilfe. **Bürgermeister Dr. Christian Ante** erklärt, dass hierzu im nichtöffentlichen Teil der Sitzung eine Lösungsmöglichkeit diskutiert werde.

  (112.21)

- **Gemeinderätin Dr. Ulrike Bernius** moniert die zahlreich in der Becherwaldstraße abgestellten Wohnmobile und berichtet, dass allgemein das Parken im Kreuzungsbereich, auch in Hanglagen, deutlich zugenommen habe. **Bürgermeister Dr. Christian Ante** sagt zu, dies an den Gemeindevollzugsdienst weiterzuleiten, der die Situation begutachten werde.

  (112.27)

- **Gemeinderat Tobias Hailer** berichtet, dass die bauliche Situation des Weges am Weinbauinstitut außerordentlich schlecht sei und regt an, hier bessere Lösungsmöglichkeiten zu suchen. **Bürgermeister Dr. Christian Ante** sagt zu, dass der Bauhof dies prüfen werde und weist darauf hin, dass entsprechende Informationen gerne vorab per E-Mail mitgeteilt werden können, damit man sich zeitnah darum kümmern könne. Dies gelte grundsätzlich für alle Angelegenheiten, die ein zeitnahes Einschreiten erforderlich machen. Darüber hinaus könnte so auch die Dauer der Sitzungen deutlich verringert werden

  (650.9)

- **Gemeinderätin Hannah Kegel** berichtet von Beschwerden über alkoholisierte Jugendliche in der Ortsmitte am Abend und erkundigt sich, wie die Gemeinde hier vorzugehen gedenke. **Bürgermeister Dr. Christian Ante** erklärt, dass der Jugendreferent bereits hierüber informiert worden sei und den Auftrag erhalten habe, Gespräche mit den betreffenden Jugendlichen zuführen. Er verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass auch das Verhalten einiger Erwachsener in der Ortsmitte in letzter Zeit nicht gerade vorbildlich sei, was die Einhaltung der Corona-Regeln betreffe. Entsprechende Meldungen an die Polizei seien bereits erfolgt. Diese habe eine regelmäßige Kontrolle zugesagt.

  (100.51)

TOP 9
Frageviertelstunde

Seitens der Einwohnerschaft wird von der Fragemöglichkeit kein Gebrauch gemacht.

Unterschriften

24. Mai 2021
(Datum)

Stephan Bohr
Protokollführer

GEMEINDE MERZHAUSEN (Siegel)

12. Juni 2021
(Datum)

Dr. Christian Ante
Bürgermeister

14. Juni 2021
(Datum)

Adelheid Binder
Gemeinderätin

14.6.2021
(Datum)

Hannah Kegel
Gemeinderätin