

## **Aus dem Gemeinderat vom 15. Februar 2024**

### **Bebauungsplan „Hexentalstraße Nordost“: Gewerbe- und Verkehrsflächen sollen gesichert werden**

Schon 2021 hatte der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hexentalstraße Nordost“ gefasst und die gleichnamige Veränderungssperre erlassen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung von unerwünschten Fehlentwicklungen sollte für den städtebaulich sensiblen Ortseingangsbereich im Norden ein Bebauungsplan aufgestellt werden, dessen Festsetzungen sich an denen des südlich angrenzenden Bebauungsplans „Hexentalstraße-Öleweg“ orientieren.

Im Nachgang des Aufstellungsbeschlusses hat man sich mit den Eigentümern der Grundstücke Hexentalstraße 1 und 3 außerhalb des Bebauungsplanverfahrens über die bauliche Entwicklung der Grundstücke verständigt. Die Bebauung wurde zwischenzeitlich nach § 34 BauGB genehmigt. Außerdem hat sich die Gemeinde eine Verkehrsfläche auf den beiden Grundstücken, entlang der Hexentalstraße, gesichert und wird diese Flächen erwerben. Mit dem Grundstückseigentümer von Hexentalstraße 1 a haben noch keine Gespräche stattgefunden. Bauwünsche sind der Gemeinde nicht bekannt. In dem Bereich ist die Verkehrsfläche noch nicht gesichert. Die Veränderungssperre läuft mit Datum vom 6. Mai 2024 aus.

Die Grundstücke Hexentalstraße 1 bis 3 sind mittlerweile die einzigen, die an der Hexentalstraße noch nicht überplant sind. Die Grundstücke „Alte Straße 1, 3 und 5“ befinden sich im Bebauungsplangebiet „Ziegelei“ aus dem Jahr 1974. Da diese Grundstücke am Ortseingang städtebaulich gleich zu betrachten sind, werden sie nun in das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes „Hexentalstraße Nordost“ mit aufgenommen. Auch hier gilt es, Gewerbeflächen zu sichern.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Umweltbelange werden in einem Umweltbeitrag zusammengefasst und dementsprechend berücksichtigt.

Die öffentliche Auflegung soll in der Zeit vom 4. März bis 5. April 2024 erfolgen. Auf die entsprechende öffentliche Bekanntmachung wird verwiesen.

## **Bebauungsplan "Sachsenheimer-Areal": Gewerbe, geförderter Wohnraum und Seniorenwohnen sowie Flüchtlingsunterbringung geplant**

Anlass des Bebauungsplans „Sachsenheimer-Areal“ war im Jahr 2015 die geplante Nachnutzung des Grundstücks FlSt. Nr. 753 der Gemeinde in zweiter Reihe. Darauf steht derzeit eine ungenutzte, marode Lagerhalle. Im Sinne der Innenentwicklung soll das marode Gebäude abgebrochen und das Grundstück für eine Nachnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Zufahrt erfolgt von der südlich verlaufenden Straße „In den Sauerplatten“.

Schon 2015 ist eine erste Offenlage erfolgt, die Abwägung der eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen wurde jedoch nie durchgeführt, da in den vergangenen Jahren verschiedene Möglichkeiten einer neuen Nutzung angedacht und auch im Gemeinderat diskutiert wurden. Inzwischen liegt eine neue Planung für das Grundstück vor, die die Gemeinde weiterverfolgen möchte, weshalb das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden soll.

Auf der Fläche sollen innerhalb von einem Gebäude verschiedene Nutzungen untergebracht werden: von gewerblichen Nutzungen über gefördertem Wohnen bis hin zu sozialen Einrichtungen und Seniorenwohnen. Die Wohnungen sollen gemäß der aktuellen politischen Situation für sozial geförderte Wohnnutzungen vorgesehen werden und temporär, zur Vermeidung einer Containeranlage am südlichen Ortseingang, auch zur Flüchtlingsunterbringung.

Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, wodurch sichergestellt werden kann, dass die gestalterischen und nutzungsspezifischen Ziele auf der Fläche umgesetzt werden können. Die Gemeinde realisiert den Neubau nicht selbst, sondern mithilfe eines Dritten. Die Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Da es sich um eine klassische Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Umweltbelange werden in einem Umweltbeitrag zusammengefasst und entsprechend berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die neue Nutzung angepasst.

Die öffentliche Auflegung soll in der Zeit vom 4. März bis 5. April 2024 erfolgen. Auf die entsprechende öffentliche Bekanntmachung wird verwiesen.

**Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“: Gewerbe soll erhalten und entwickelt werden; Veränderungssperre wegen komplexer Gemengelage verlängert**

Im März 2021 hatte der Gemeinderat zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sauermatte Nordwest“ eine Veränderungssperre beschlossen, die am 12. März 2021 in Kraft trat und zunächst zwei Jahre galt. Gleichzeitig erfolgten der Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“, wobei auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde. Das Plangebiet ist bereits vollständig aufgesiedelt und zeichnet sich durch eine konfliktbehaftete Gemengelage aus Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben sowie sozialen bzw. kulturellen Nutzungen aus. Ziel der Planung ist es, den Gewerbebesatz in Merzhausen zu erhalten und zu entwickeln. Hierfür soll das Plangebiet an aktuelle Bedürfnisse angepasst und unter zeitgemäßen Aspekten neu geordnet werden. Aufgrund der bestehenden Wohnlagen im Gebiet sind die gewerblichen Tätigkeiten und Entwicklungen im Gebiet eingeschränkt. Das Gebiet soll zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und Verringerung der Nutzungskonflikte überplant werden. Unabhängig davon sollen aufgrund der vorhandenen gewerblichen Ausstattung der Gemeinde die gewerblichen Nutzungen erhalten, gesichert und ausgebaut werden sowie eine zeitgemäße Nachverdichtung erfolgen.

Dabei bestanden ursprünglich erhebliche Unsicherheiten zum Umfang und Genehmigungsstatus der diversen Wohnnutzungen, so dass die Genehmigungssituation umfangreich geprüft werden musste. Auch erfolgte eine ausführliche schalltechnische Untersuchung des Gewerbelärms, wobei die Vorbelastungen im Gebiet selbst und entlang der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereiche geprüft wurden. Hierbei waren die betrieblichen Verhältnisse und Tätigkeiten zu ermitteln sowie die Lage der schutzbedürftigen Räume. Es zeigte sich in den Untersuchungen, dass die Gemengelage die Berücksichtigung von Zwischenwerten erfordert und nicht sämtliche Nutzungskonflikte vollständig aufgelöst werden können. Die Planziele der Entschärfung und Verringerung von Konflikten standen dabei weiterhin im Fokus der Überplanung. Die wesentlichen Konfliktbereiche des Plangebiets wurden sodann nochmals einer weitergehenden schalltechnischen Prüfung unterzogen. Aufgrund dieser besonderen Umstände und der Komplexität der erforderlichen Untersuchungen wurde im derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren bereits die erste Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 BauGB erforderlich. Der Gemeinderat hatte im März 2023 die Verlängerung der Veränderungssperre „Sauermatte Nordwest“ um ein Jahr (bis 11. März 2024) beschlossen.

Im weiteren Verfahrensgang hatten sich diverse, von der künftigen Überplanung betroffene Gewerbebetriebe an die Gemeinde gewandt, um die Möglichkeiten einer betrieblichen Entwicklung auch nach einer Überplanung weiter zu besprechen. Dabei wurde vorgeschlagen, statt der vorgesehenen Festsetzung als urbanes Gebiet (MU) ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festzusetzen. Die Gemeinde möchte dagegen an den Grundsätzen des ursprünglichen Planentwurfs möglichst festhalten und plant allenfalls Anpassungen und Konkretisierungen ihrer Planungsabsichten. Es erfolgten dazu diverse Besprechungstermine mit den Gewerbebetrieben im Plangebiet. Dabei wurde versucht, mit den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben Abstimmungsgespräche für die künftigen Nutzungsmöglichkeiten und Festsetzungen zu führen. Hierzu wurde den Gewerbebetrieben auch wiederholt Gelegenheit gegeben, ihre betriebliche Situation und Entwicklungsabsichten sowie Lärminderungsmöglichkeiten mitzuteilen, wovon zuletzt leider kein Gebrauch gemacht wurde. Angesichts der erforderlichen Konfliktbewältigung im Rahmen der vorhandenen komplexen Gemengelage, diverser Abstimmungen mit betroffenen Gewerbebetrieben sowie der umfangreichen gutachterlichen Untersuchungen hat sich das Bauleitplanverfahren daher als besonders aufwändig und zeitintensiv herausgestellt und kann nicht mehr vor Auslaufen der Veränderungssperre abgeschlossen werden. Geplant ist, in der Sitzung am 11. April 2024 dem Gemeinderat den modifizierten Bebauungsplanentwurf zur Beschlussfassung der Offenlage vorzulegen. Somit ist anzunehmen, dass mit dem noch durchzuführenden Beteiligungsverfahren, der Abwägung künftiger Stellungnahmen und eventueller Festsetzungsänderungen das Planverfahren erst in der zweiten Jahreshälfte 2024 abgeschlossen werden kann. Die angeführten besonderen Umstände führen dazu, dass die Aufstellung des Planes mehr als die übliche Zeit von drei Jahren erfordert, so dass zur weiteren Sicherung der Planung eine erneute (zweite) Verlängerung der Veränderungssperre notwendig war, welcher der Gemeinderat einstimmig zugestimmt hat. Diese Veränderungssperre tritt nach der Verlängerung in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Auf die Bekanntmachung wird verwiesen.

### **Bauantrag für Mehrfamilienhaus mit Carport In der Reute: Einvernehmen zunächst nicht erteilt, da Erschließung noch nicht gesichert ist**

Zwar fügt sich das Bauvorhaben, mit dem der Gemeinderat sich zu befassen hatte, nach Art, Maß und überbauter Fläche in die Umgebungsbebauung ein, allerdings ist die Erschließung derzeit nicht gesichert. Die Zufahrt ist über die privaten Vorderliegergrundstücke geplant, wofür die Eintragung einer Baulast notwendig ist, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens vom Landratsamt gefordert wird. Aus diesem Grunde wurde formal das gemeindliche Einvernehmen versagt. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, eine positive Stellungnahme gegenüber der Baurechtsbehörde abzugeben, sobald die Baulast eingetragen ist.

### **Bauantrag Garagenneubau Am Mühlebuck: Einvernehmen aus mehreren Gründen versagt**

Der vorgesehene Neubau befindet sich auf Flächen zur Freihaltung der Fließwege für wild abfließendes Wasser nach Starkregenereignissen und überschreitet auch das Baufenster. Gemäß Bebauungsplan ist diese Fläche in einer Breite von 2,50 m von jeglicher Bebauung und fließweghemmenden Geländemodellierungen freizuhalten sowie eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen. Des Weiteren stellt der geplante Abstellraum eine Nebenanlage dar, welche entsprechend des Bebauungsplans im Vorgartenbereich nicht zulässig ist. Schließlich sind Dächer von Garagen mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen, was nicht vorgesehen ist. Da der Bebauungsplan für diese Punkte keine Ausnahmemöglichkeiten vorsieht, hatte das Gremium sein Einvernehmen jeweils zu versagen.

### **Kommunalwahlen 9. Juni 2024: Mitglieder des Gemeindevwahlausschusses festgelegt**

Am 9. Juni 2024 findet die Gemeinderats- und Kreistagswahl statt, wofür ein Gemeindevwahlausschuss zu bilden. Bei gleichzeitiger Durchführung mehrerer kommunaler Wahlen (z. B. Gemeinderat und Kreistag) gibt es nur einen Gemeindevwahlausschuss für alle Wahlen. Diesem obliegt bei der Gemeinderatswahl insbesondere die Prüfung und Zulassung der eingereichten Wahlvorschläge sowie die Leitung der Wahl und die Feststellung des Wahlergebnisses. Bei der Wahl der Kreisräte leitet der Gemeindevwahlausschuss die Durchführung der Wahl in der Gemeinde und wirkt bei

der Feststellung des Wahlergebnisses mit. Der Gemeindevwahlausschuss besteht kraft Gesetzes aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und mindestens zwei Beisitzern.

Die Beisitzer und deren Stellvertreter in gleicher Zahl wählt der Gemeinderat aus den Wahlberechtigten, der Schriftführer sowie dessen Stellvertreter und ggfls. Hilfskräfte werden vom Bürgermeister bestellt. Der Bürgermeister wird im Falle seiner Verhinderung von seinen Stellvertretern im Amt vertreten. Bei Verhinderung aller Stellvertreter müssen ein oder mehrere Stellvertreter gewählt werden. Dies kann auch vorsorglich erfolgen für den Fall, dass der Bürgermeister und alle seine Stellvertreter während der Durchführung der Wahlen bei sämtlichen oder einzelnen Sitzungen des Gemeindevwahlausschusses verhindert sind.

Derzeit ist noch nicht abzusehen, ob die neu gewählte Bürgermeisterin bzw. der neu gewählte Bürgermeister am 9. Juni auch tatsächlich schon im Amt ist und dadurch die Funktion der bzw. des Gemeindevwahlausschuss-Vorsitzenden übernehmen kann. Von den aktuellen drei Bürgermeister-Stellvertretern werden sich voraussichtlich zwei wieder als Gemeinderäte bewerben, so dass diese nicht im Gemeindevwahlausschuss zur Verfügung stehen können. Somit erfolgte nun neben der Wahl der Beisitzer vorsorglich auch eine Wahl weiterer Stellvertreter des Vorsitzenden. Als weitere stellvertretende Vorsitzende wählte der Gemeinderat (in folgender Reihenfolge) Bernd Rösch und Prof. Dr. Manfred Kist, als Beisitzerin Monika Massie, als Beisitzer Dr. Nikolaus Langendorf, als 1. Stellvertreterin Nicola Behrens und als 2. Stellvertreterin Manuela Rittinghausen. Die beiden stellvertretenden Beisitzerinnen sind keine persönlichen Vertreter, sondern in der genannten Reihenfolge als Ersatzleute des Ausschusses vorgesehen. Sie dürfen an den Sitzungen des Gemeindevwahlausschusses teilnehmen, sind aber nur im Vertretungsfall stimmberechtigt. Die Funktion des Schriftführers wird Hauptamtsleiter Stephan Bohr und die der stellvertretenden Schriftführerin Renate Asal-Regele wahrnehmen. Als Hilfskraft wird Harald Klatt, der aktuelle Praktikant der Verwaltungsgemeinschaft Hexental, fungieren.

### **Kommunale Umweltschutzagenda weiter fortgeschrieben: Thema wird auch die nächsten Jahrzehnte prägen**

Die Gemeinde Merzhausen unternimmt seit Jahrzehnten in Klima- und Umweltschutz große Anstrengungen, um auf kommunaler Ebene einen Beitrag zur Bewahrung unserer natürlichen Lebensgrundlagen zu leisten und um gleichzeitig als gutes Vorbild für die Bürgerschaft voranzugehen. Im September 2010 verabschiedete der Merzhäuser Gemeinderat erstmals eine kommunale

Jumelage/Partnerschaft  
seit 1982



Klimaschutzagenda. Auf Empfehlung des Technischen Ausschusses Ende 2016 wurde Anfang 2017 die erste Fortschreibung der bisherigen Klimaschutzagenda in eine Umweltschutzagenda beschlossen; die zweite Fortschreibung erfolgte Ende 2019 und die dritte im September 2022.

Nun beschloss der Gemeinderat die vierte Fortschreibung mit verschiedenen Maßnahmen in den Bereichen Mobilität, öffentliches und privates Grün, Bauen, Energie sowie Beteiligung der Öffentlichkeit. Die vollständige Fassung der Umweltschutzagenda steht unter [www.merzhausen.de/unsere-gemeinde/klima-umweltschutz/umweltschutzagenda](http://www.merzhausen.de/unsere-gemeinde/klima-umweltschutz/umweltschutzagenda) zur Verfügung. Als neues Ziel wurde die Erreichung einer Klimaneutralität für Gemeindegebäude aufgenommen, wobei der Gemeinderat künftig entscheiden muss, welche Gebäudesanierungsmaßnahmen den größten Nutzen erbringen.

### **Gemeinderat verabschiedet sich von Bürgermeister Christian Ante mit Dank und Präsenten**

Zum Ende der öffentlichen Sitzung blickte Bürgermeister Dr. Christian Ante mit Wehmut auf seine sehr intensive Amtszeit in Merzhausen zurück und bedankte sich bei seinen kommunalpolitischen Weggefährten im Gemeinderat für die gute und erfolgreiche gemeinsame Zeit, bei der Presse für die journalistische Begleitung der Merzhauser Themen, bei den Zuhörern für deren Teilnahme an den Sitzungen und schließlich der Verwaltung für die stets gute Vorbereitung der Sitzungen und die gute Zusammenarbeit.

Als dienstältester Gemeinderat sprach Gemeinderat Dr. Walter Witzel dem Bürgermeister im Namen des gesamten Gremiums Dank und Anerkennung für dessen geleistete Arbeit in Merzhausen aus. Er habe frischen Wind nach Merzhausen gebracht und mit seiner Tatkraft und zielstrebigem Führung zahlreiche Projekte in verschiedenen Bereichen erfolgreich umgesetzt, die letztlich allen Bürgern zugutekommen. Mit der Hoffnung, dass er auch als Landrat die Belange Merzhausens nicht aus den Augen verlieren möge, lasse man ihn, wenn auch ungern, ziehen. Gemeinderat Dr. Christian Richter überreichte Bürgermeister Dr. Christian Ante im Namen des Gremiums ein handfestes Geschenk in Form eines Schutzhelmes für Führungskräfte sowie etwas Flüssiges zur Stärkung, bevor Gemeinderat Dr. Wolfgang Weyers mit einem langen Gedicht in persischer Gedichtform abschloss, in dem das Wirken des Bürgermeisters in humorvoller Weise dargestellt wurde.



Gut gewappnet für die anstehenden Aufgaben: Bürgermeister Dr. Christian Ante mit den Gemeinderäten Dr. Christian Richter, Dr. Walter Witzel und Dr. Wolfgang Weyers (von links nach rechts). Foto: Gemeinde Merzhausen

Jumelage / Partnerschaft  
seit 1982

