

Öffentliche Bekanntmachung

Gemeinde Merzhausen Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Sauermatte Nordwest“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Merzhausen hat am 04.03.2021 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sauermatte Nordwest“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

In der Sitzung am 16.05.2024 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans „Sauermatte Nordwest“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde ist bestrebt, den Gewerbebesatz in Merzhausen zu erhalten und zu entwickeln. Innerhalb der Gemarkung stehen für die gewerbliche Entwicklung jedoch keine geeigneten Freiflächen mehr zur Verfügung. Dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend werden in Merzhausen Maßnahmen der Innenentwicklung wie die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung vorrangig verfolgt. Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde bestehenden Gewerbegebiete stärken, an aktuelle Bedürfnisse anpassen und unter zeitgemäßen Aspekten neu ordnen.

Das Gewerbegebiet Sauermatte wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans „Sauermatte“ aus dem Jahr 1972 bereits vollständig aufgesiedelt. Die Siedlungsentwicklung wurde mit dem Wohngebiet Kirchenfeld 1974 in Richtung Westen fortgesetzt. Eine städtebauliche Gliederung zwischen Gewerbe und Wohnen im Sinne von § 50 BImSchG wurde dabei nicht berücksichtigt. Die festgesetzten Dichteziffern (GRZ 0,8; GFZ 2,2; Z=IV) wurden bei der Aufsiedlung des Gewerbegebiets bei weitem nicht ausgeschöpft.

Inzwischen ergänzen einige Wohnnutzungen den Gewerbebesatz im Gewerbegebiet. Die gewerblichen Tätigkeiten und Entwicklungen im Gebiet sind durch die bestehenden Wohnlagen im Gebiet und durch die Wohnlagen in der näheren Umgebung bereits stark eingeschränkt. Nicht zuletzt durch die fehlenden Baulandreserven und die hohen Mietpreise nehmen der Siedlungsdruck auf das Gebiet und der Steuerungsbedarf durch die Gemeinde zu.

Die Gemeinde erkennt den Bedarf, den Bebauungsplan „Sauermatte“ insbesondere in der Nachbarschaft zum Wohngebiet Kirchenfeld nachzujustieren, um weiterhin eine geordnete Siedlungsentwicklung zu sichern. Deshalb wird für den Teilbereich, der von den Straßen „Am Reichenbach“, „Am Rohrgraben“, „In den Sauerplatten“ und „Im Kirchenfeld“ abgegrenzt ist, der neue Bebauungsplan aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,88 ha. Für den Planbereich ist der Lageplan vom 16.05.2024 maßgebend. Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Der Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung sowie dem Umweltbeitrag, der Artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung und der Schalltechnischen Stellungnahme vom

17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Merzhausen unter <https://www.merzhausen.de/unsere-gemeinde/projekte/aktuelle-projekte> Bebauungsplan „Sauermatte Nordwest“ im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Rathaus der Gemeinde Merzhausen, Friedhofweg 11, 79249 Merzhausen, 1. OG, vor Zimmer 31, zu folgenden Zeiten ausgelegt:

Montag bis Freitag 08:00 Uhr bis 12:15 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Mittwoch zusätzlich vormittags von 07:30 Uhr bis 12:15 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Fragen zu den Planunterlagen können auch zu den vorgegebenen Zeiten telefonisch unter Tel.Nr. 40161-54 gestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

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

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 22.04.2021: Die Untersuchung der Lärmthematik einschließlich der Betrachtung möglicher Vorbelastungen und des schutzwürdigen Bestands wird begrüßt.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz, Stellungnahme vom 22.04.2021: Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind geeignet, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten werden. Die Festsetzungen zur Begrünung haben positiven Effekt auf den Klimaschutz.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht, Wasser und Boden, Stellungnahme vom 17.04.2021 und 22.04.2021: Die Versickerung darf nur über unbelastetem Boden erfolgen. Das Bauen im Grundwasser ist zu vermeiden. Das Überschwemmungsgebiet muss in der Planzeichnung dargestellt werden. Ein baulicher Riegel könnte den Hochwasserabfluss einschränken. Für wild abfließendes Wasser bei Starkregen sind sogenannte Notwasserwege freizuhalten.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 22.04.2021: Um Nutzungskonflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen und durch einwirkenden Gewerbelärm auszuschließen, ist eine Schalltechnische Untersuchung erforderlich. Es soll ein Erdmassenausgleich erfolgen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Wirtschaft und Klima, Stellungnahme vom 22.04.2021: Die Festsetzungen sind in Bezug auf Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu prüfen. Material und Farbe der Gebäude sollen ein Aufheizen verhindern.
- Bürger/-in 1, Stellungnahme vom 21.04.2021: Im Süd- und Westteil sind eine Begrünung zu gewährleisten und die Baumgrößen beizubehalten.
- Bürger/-in 2, Stellungnahme vom 22.04.2021: Die Grünelemente in Verlängerung der Straße „Am Reichenbach“ wurden nicht beachtet. Grünelemente im Bebauungsplan sind zu knapp. Im Kirchenfeld jagen Fledermäuse. Das Grundwasser steht hoch.
- Bürger/-in 3, Stellungnahme vom 21.04.2021: Es kommt schon heute zu Lärmkonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Merzhausen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. E-Mail), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

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

Merzhausen, den 14.06.2024

gez. Melanie Kienle
Bürgermeisterin

