

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfs des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

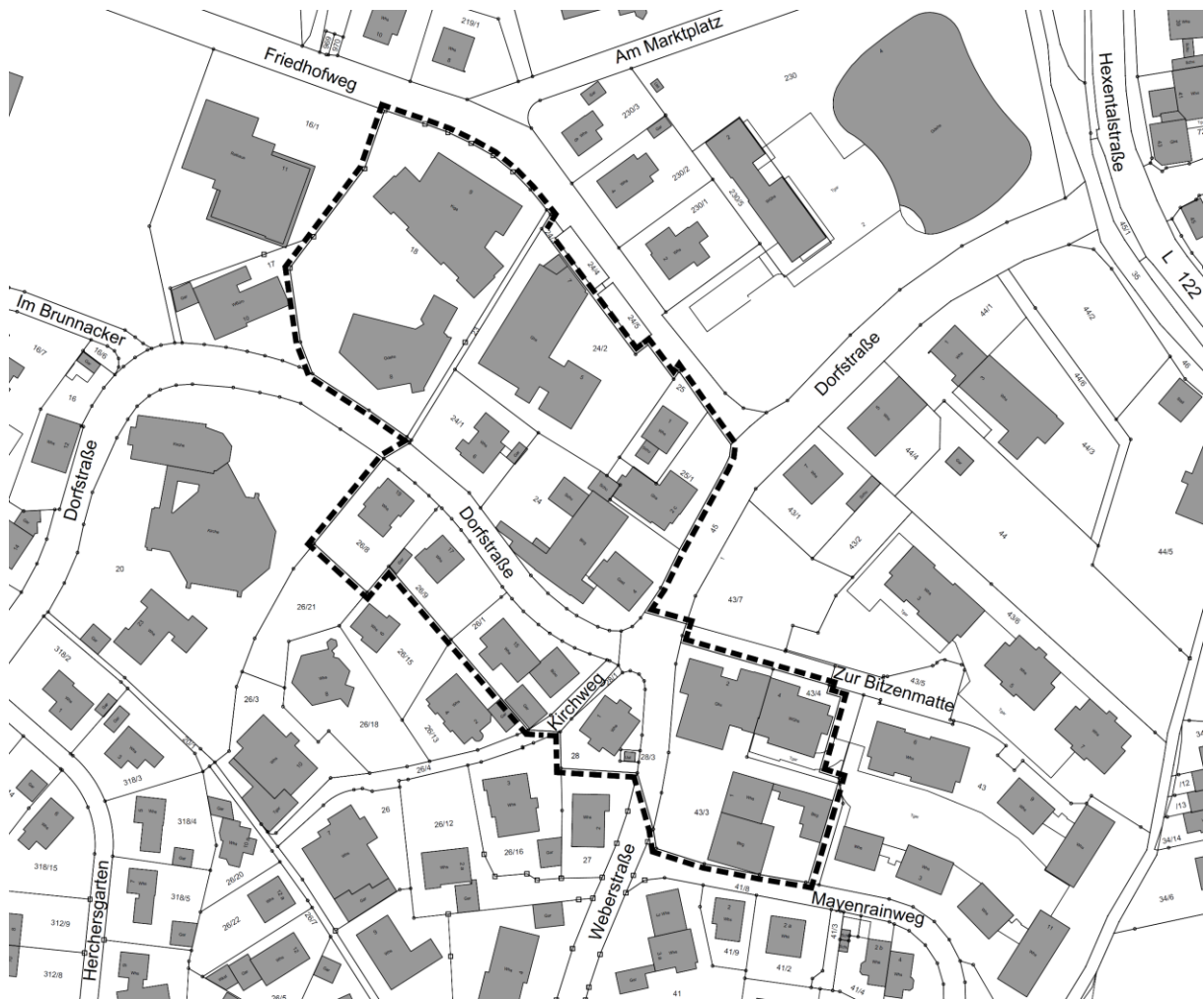
„Ortsmitte Süd“

Der Gemeinderat der Gemeinde Merzhausen hat am 17. Dezember 2020 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. In öffentlicher Sitzung vom 10. November 2022 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans „Ortsmitte Süd“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In der Zeit vom 28. November 2022 bis zum 9. Januar 2023 wurde der Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt; die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Merzhausen hat am 9. März 2023 in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen aus der Offenlage behandelt und den modifizierten Entwurf des Bebauungsplans „Ortsmitte Süd“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Das ca. 1,53 ha große Plangebiet befindet sich im Bereich der Ortsmitte der Gemeinde Merzhausen. Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 9. März 2023. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan „Ortsmitte“ mit Rechtskraft vom 01.06.2010 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer neuen Ortsmitte mit Bürgerhaus und Geschäftshaus im zentralen Bereich der Gemeinde Merzhausen geschaffen. Südlich davon plant die Gemeinde die Aufstellung eines ergänzenden Bebauungsplans, um eine städtebauliche Abrundung der Ortsmitte zu schaffen und die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist in diesem Bereich bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen. Mit dem Bebauungsplan soll eine Genehmigungsgrundlage geschaffen werden, die Klarheit für die Bauherren herstellt und die städtebaulichen Ziele der Gemeinde sichert.

Das Ziel der Gemeinde für den zentralen Bereich ist, eine ausgewogene Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf usw.), attraktive Erdgeschosszonen und einen lebendigen Ortskern zu erhalten. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Süd“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung einen Beitrag zur Erneuerung der Ortsmitte leisten. Dabei sollen die Möglichkeiten und Grenzen der städtebaulichen Nachverdichtung mit Rücksicht auf eine nachbarschaftliche Verträglichkeit untersucht und festgesetzt werden. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sollen auch Aspekte eines klimagerechten Städtebaus Berücksichtigung finden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Flächensparen/Nachverdichtung
- Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe, sonstige Nutzungen)
- Sicherung der bestehenden Hotelnutzung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- klimagerechter Städtebau

Erneute öffentliche Auslegung (2. Offenlage) nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Süd“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit gegeben, zu den geänderten oder ergänzten Planinhalten ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Offenlage wird inhaltlich auf folgende geänderte oder ergänzte Planinhalte eingeschränkt:

- Erweiterung des Verfahrensbereichs durch Hinzunahme eines Teilbereichs des Grundstücks F1St. Nr. 43/4 und eines Teilbereichs der Verkehrsfläche F1St. Nr. 45
- Ergänzung der Zweckbestimmung für das Gemeindehaus auf Grundstück F1St. Nr. 18 um „gemeindlich“
- Präzisierung der Folgen von Ordnungswidrigkeiten im Satzungstext

Der Entwurf des Bebauungsplans „Ortsmitte Süd“ und der örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung, dem Umweltbeitrag und der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung vom

3. April 2023 bis einschließlich 21. April 2023 (Auslegungsfrist)

bei der Gemeinde Merzhausen, Friedhofweg 11, 1. OG, vor Zimmer 31, zu folgenden Zeiten öffentlich ausgelegt:

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

Freitag: 08:00 Uhr bis 12:15 Uhr

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

Alle Unterlagen können spätestens ab dem 3. April 2023 auch auf der Homepage der Gemeinde Merzhausen eingesehen werden unter:

www.merzhausen.de • Unsere Gemeinde • Projekte • Aktuelle Projekte • Bebauungsplan „Ortsmitte Süd“

<https://www.merzhausen.de/unsere-gemeinde/projekte/aktuelle-projekte>

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

Auf die Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen der Offenlage wird verwiesen.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 29.12.2022 – angesprochene Themen: Artenschutz, Beleuchtung, Pflanzgebote
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 430/440 Umweltrecht/Wasser und Boden, Stellungnahme vom 29.12.2022 – angesprochene Themen: Grundwasserverhältnisse, Hochwasser, Starkregen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 450 Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 29.12.2022 – angesprochene Themen: Erdmassenausgleich
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 530 Wirtschaft und Klima, Stellungnahme vom 29.12.2022 – angesprochene Themen: Dachbegrünung, Vermeidung einer Aufheizung der Gebäude
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 04.01.2023 – angesprochene Themen: Geotechnik
- Stadt Freiburg im Breisgau, Stadtplanungsamt, Stellungnahme vom 21.12.2022 – angesprochene Themen: Hochwasserbelastung der Unterlieger
- Person 1, Stellungnahme vom 16.11.2022: Fällung Linde Ecke Weberstraße/Mayenrainweg

Während der Auslegungsfrist können schriftlich (Postanschrift: Friedhofweg 11, 79249 Merzhausen), telefonisch zur Niederschrift (0761 40161-54, Sabine Grunau) oder in digitaler Form per E-Mail (gemeinde@merzhausen.de) Stellungnahmen bei der Gemeinde Merzhausen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der vollen Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Stellungnahmen werden auf jeden Fall entgegengenommen, auch wenn sie dieser Bitte nicht entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung des Anliegens bei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern personenbezogene Daten wie Vor- und Familiennamen sowie die Anschrift gespeichert werden. Zur Behandlung der Stellungnahmen werden die vorgebrachten Informationen dem Gemeinderat anonymisiert zur Entscheidungsfindung vorgelegt.

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

Während des Verfahrens kann der Abwägungsprozess auf der Gemeindehomepage verfolgt werden.

Merzhausen, den 24. März 2023

Dr. Christian Ante
Bürgermeister