

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute (2.) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit örtlichen Bauvorschriften „Kleinsteinen“

Der Gemeinderat der Gemeinde Merdingen hat am 15.12.2020 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Kleinsteinen“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB im Rahmen einer erneuten (2.) Offenlage öffentlich auszulegen.

Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des knapper werdenden Angebots an frei verfügbaren Gewerbeflächen in Merdingen soll nun am nordwestlichen Ortsrand das bestehende Gewerbegebiet „Schlossmatten“ erweitert werden. Aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht wird die Bündelung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich als sinnvoll erachtet.

Die Gemeinde Merdingen möchte mit der Gewerbegebietserweiterung zum einen Betriebsansiedlungen ermöglichen. Zum anderen ist es ein Anliegen der Gemeinde, dem stetigen Betriebswachstum der bestehenden Gewerbebetriebe gerecht zu werden, damit diese auch in Zukunft wettbewerbsfähig bleiben können. Einhergehend mit der Gewährleistung des Fortbestands der Unternehmen können Arbeitsplätze gesichert und gleichzeitig neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die von den Betrieben beabsichtigten, erforderlichen Erweiterungen dienen nicht zuletzt der Existenzsicherung. In diesem Zusammenhang sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu gewährleisten.

Ein weiterer Anlass der Planung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung des ortsansässigen Vereinsheims mit Gaststätte. Neben der Bestandssicherung möchte die Gemeinde Merdingen eine zukünftige Weiterentwicklung ermöglichen.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern und die bauplanungsrechtliche Sicherheit schaffen zu können, sieht die Gemeinde Merdingen die Erforderlichkeit den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kleinsteinen“ aufzustellen.

Insbesondere verfolgt die Gemeinde Merdingen folgende städtebauliche Ziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung der Arbeitsplätze
- Ermöglichung einer Erweiterung des bestehenden Vereinsheims mit Gaststätte
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Immissionsschutzrechtliche Konfliktvermeidung
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Bodenschutz

Anlass der erneuten (2.) Offenlage

Nach der 1. Offenlage wurde der Planentwurf inhaltlich geändert. Die z.T. die Grundzüge der Planung betreffenden Änderungen beziehen sich sowohl auf die Erschließungsplanung und die bauplanungsrechtliche Sicherung von bestehenden Versorgungsanlagen, als auch auf den externen Ausgleich. Konkret wurde der Gehweg am östlichen Rand des westlichen Gewerbegebiets entfernt, da es sich hier nur um einen Stichweg mit geringer Tiefe mit direktem Anschluss an einen landwirtschaftlichen Weg handelt. Des Weiteren wurden im südwestlichen Bereich des östlichen Gewerbegebiets, neben der Trafostation, nun auch ein

Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie möchten wir Sie bitten, sofern Sie den Entwurf zur erneuten (2.) Offenlage des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Kleinsten“ im Bürgerbüro in Merdingen einsehen wollen, die Klingel im Eingangsbereich zu betätigen. Wir bitten um Beachtung der Verordnung der Landesregierung über infektionsschützende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Virus SARS-Cov-2 (Corona-Verordnung – CoronaVO). Wir bitten Sie die hierfür ausgehängten Hinweise bezüglich der Einhaltung der Hygienemaßnahmen zu beachten und den Raum nur einzeln zu betreten. Für weitere Fragen zur Offenlage stehen wir Ihnen unter der Tel.: 07668/909415 gerne zur Verfügung.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde Merdingen unter <https://www.merdingen.de/wirtschaft+ +bauen/bauleitplanung/bebauungsplaene> eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Grünordnungsplan mit Lageplan für externe Maßnahmen und Auszug aus dem Ökokontokataster (Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Eschbach, Stand 15.12.2020).
- **Artenschutzrechtliche Prüfung:** Reptilien, Amphibien, Vögel, Schmetterlinge, (Kunz GaLaPlan, Stand 16.03.2020).
- **Artenschutzrechtliche Prüfung:** Fledermäuse, (Kunz GaLaPlan, Stand 07.11.2019).
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung (Luftbildauswertung GmbH, Stand 27.03.2020).

Im **Umweltbericht** werden die folgenden Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen beschrieben:

1. Umweltbelang Arten/Biotop:

Informationen über die bestehenden Biotoptypen mit überwiegend geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Aussagen zum Eingriff in Ökopunkten. Informationen über notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Angaben zu Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen.

2. Umweltbelang Boden:

Informationen über die im Gebiet vorherrschenden Bodentypen sowie der Bewertung der Bodenfunktionen. Angaben über Eingriffe in Ökopunkten und Informationen über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

3. Umweltbelange Landschaftsbild/Erholung:

Bewertung des Planungsgebiets im Hinblick auf die landschaftsbezogene Erholung und bestehende planungsgebietsinterne Erholungsfunktion. Informationen über die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild. Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation negativer Auswirkungen.

4. Umweltbelang Klima/Luft:

Angaben zu den lokalen Klimaverhältnissen unter Berücksichtigung der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“. Darstellung der geringen bis mittleren mikroklimatischen Beeinträchtigung durch zusätzliche Flächenversiegelung. Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation negativer Auswirkungen.

5. Umweltbelang Wasser:

Informationen über die Bedeutung des Gebiets für das Grundwasser. Informationen zum bestehenden Oberflächengewässer im Planungsgebiet und Aussagen zum geplanten kleinflächigen Eingriff in bestehende Uferstrukturen. Angaben zum Hochwasserschutz.

6. Umweltbelang Mensch/Wohnen:

Informationen zu bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet durch landwirtschaftliche Emissionen und Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung des Konflikts. Darstellung des geringen Konfliktpotenzials, das durch immissionsbedingte Belastungen während der Bauphase ausgelöst wird.

7. Umweltbelang Kultur-/Sachgüter:

Aussagen darüber, dass keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet bekannt sind. Hinweise auf potenzielle Kulturdenkmale im direkten Umfeld des Plangebiets.

Artenschutzrechtliche Prüfungen (Büro Kunz GaLaPlan, Todtnauberg, Stand 16.03.2020 und 07.11.2019). In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende Inhalte vermittelt:

Informationen zu den im Plangebiet vorkommenden Arten, u.a. aus den Tiergruppen der Reptilien, Amphibien, Vögel, Schmetterlinge und Fledermäuse. Darstellung von plangebietsinternen und –externen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Planungsgebiets.

Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung (Luftbildauswertung GmbH, Stand 27.03.2020). In der Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung werden Informationen über eine Kampfmittel-Verdachtsfläche im Bereich des westlichen Gewerbegebiets dargestellt.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde Meringingen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der 1. Offenlage eingegangen sind:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 410 Baurecht und Denkmalschutz vom 11.02.2020 (frühzeitige Beteiligung): Es wird angeregt, einen Teilbereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schlossmatten – Erweiterung“ festgesetzten Ausgleichsfläche in den Bebauungsplan „Kleinsteinen“ zu übernehmen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 410 Baurecht und Denkmalschutz vom 12.11.2020 (1. Offenlage): Es wird darauf hingewiesen, dass die gebietsexternen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert werden müssen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz vom 11.02.2020 (frühzeitige Beteiligung): Anregungen und Hinweise zur Eingriffsregelung mit Bewertung der erfassten Biotoptypen, der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet. Hinweise und Anregungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse und Schmetterlinge. Sicherung geplanter externer Ausgleichsmaßnahmen und Aufnahme der Maßnahmen im Kompensationsverzeichnis. Anregung zur Absprache möglicher landwirtschaftlicher Flächen für externen Ausgleich mit dem Fachbereich 580 (Landwirtschaft). Anregung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz vom 12.11.2020 (1. Offenlage): Anregungen und Hinweise zur Eingriffsregelung mit Bewertung der erfassten Biotoptypen, der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und zu den geplanten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen. Hinweis die artenschutzrechtlich gebotenen Vorgaben zu sichern. Forderung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Hinweis, dass die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen vertraglich gesichert und in ein Kompensationsverzeichnis aufgenommen werden müssen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten vom 11.02.2020 (frühzeitige Beteiligung): Hinweis auf das gesetzlich geschützte Überschwemmungsgebiet im Bereich der Fläche F3. Hinweis auf einen

minimalen Teilbereich des östlichen Gewerbegebiets, welcher sich im HQ-Extrem befindet. Hinweis auf den Gewässerrandstreifen des Neugrabens im Plangebiet.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht sowie Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz vom 11.02.2020 (frühzeitige Beteiligung): Hinweis auf die Einhaltung der entsprechenden Regelwerke (TA Luft, TA Lärm, GIRL)
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz vom 11.02.2020 (frühzeitige Beteiligung) und vom 12.11.2020 (1. Offenlage): Hinweise zur Löschwasserversorgung.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 580 Landwirtschaft vom 11.02.2020 (frühzeitige Beteiligung): Kritik an der Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen der Vorrangstufe I.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 580 Landwirtschaft vom 12.11.2020 (1. Offenlage): Hinweis, dass für Kompensationsflächen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen beantragt und in Anspruch genommen werden dürfen. Hinweise zur vertraglichen Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Außenstelle Donaueschingen vom 11.02.2020 (frühzeitige Beteiligung): Keine Bedenken, im Plangebiet liegen keine IE- und Störfall-Anlagen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 13.02.2020 (frühzeitige Beteiligung) und 11.11.2020 (1. Offenlage): Hinweis, dass sich im Plangebiet Kiese und Sande der pleistozänen Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund bilden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 23.01.2020 (frühzeitige Beteiligung) und vom 19.10.2020 (1. Offenlage): Verdacht auf potenzielle Kampfmittel im Plangebiet.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr vom 29.10.2020 (1. Offenlage): Hinweis auf das laufende Verfahren der Fortführung der B 31.
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege vom 22.10.2020 (1. Offenlage): Hinweis auf archäologische Denkmale in Plangebietsnähe und Hinweise auf den allgemeinen Umgang mit Funden und Befunden bzw. die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG.
- Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein vom 27.01.2020 (frühzeitige Beteiligung): Hinweis auf potenzielle Nutzungskonflikte zwischen dem Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ und dem Gewerbegebiet. Anregung die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet zu erhöhen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen im Rathaus (Bürgerbüro) der Gemeinde Merdingen, Langgasse 14, 79291 Merdingen 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.

Merdingen, den 16.12.2020

Martin Rupp, Bürgermeister



