

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Historischer Ortskern Merdingen“

hier: Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Merdingen hat am 17.11.2020 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Historischer Ortskern Merdingen“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ziele und Zwecke der Planung

Merdingen mit seinem historischen Ortskern ist aufgrund seiner noch sehr gut erhaltenen, historischen Strukturen von besonderer geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung für die Region.

Kennzeichnend für den historischen Ortskern ist überwiegend eine sehr dichte, fast geschlossene Straßenrandbebauung in Form einer einseitigen und teilweise zweiseitigen Grenzbebauung mit Zwei- und Dreiseithöfen, welche noch sehr gut ablesbar ist.

Die Höfe selber sind straßenseitig durch Mauern, meist mit rundbogigen Toreinfahrten begrenzt, wodurch sich ein klar abgegrenzter Straßenraum ergibt, der die Geschlossenheit unterstützt und den besonderen Charakter noch deutlicher hervorhebt.

Prägend für den historischen Ortskern sind neben der baulichen Substanz viele kleinere landwirtschaftliche Betriebe, welche meistens im Nebenerwerb betrieben werden. Ziel der Gemeinde ist, diese Betriebe auch zukünftig zu fördern, um neben dem eigentlichen Wohnen die typische Dorfstruktur im Sinne einer gemischten Nutzung (Dorfgebiet) zu erhalten. Hierzu zählen auch die für die Versorgung von Merdingen dienenden Einzelhandelsbetriebe und nahversorgungsrelevante Dienstleister sowie Gaststätten, welche als wichtige Infrastruktureinrichtungen den Ortskern stärken und zu einer gewünschten Belegung bzw. Aufenthaltsqualität auch im Sinne des Tourismus beitragen.

Im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betrieben ist festzustellen, dass aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft in den letzten Jahren einige Bewohner die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben haben. Folge hiervon ist, dass damit einhergehend viele Neben- bzw. Ökonomiegebäude ihre Funktion verloren haben. Stattdessen werden diese Gebäude immer häufiger zu Wohnzwecken oder auch zu Garagen umgebaut bzw. umgenutzt. Zum einen wird diese Entwicklung im Sinne einer flächensparenden Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum im Bestand positiv gesehen. Zum anderen besteht jedoch die Gefahr, dass die historischen Strukturen durch solche Umbauten / Änderungen verloren gehen. Erst Recht gilt dies dann, wenn der vorhandene bauliche Bestand beseitigt und durch Neubauten ersetzt wird, die sich nicht mehr an der historischen Bau- bzw. Nutzungsstruktur, sondern an Erwägungen der Wirtschaftlichkeit oder der Flächeneffizienz orientieren.

Um diese Entwicklung zu steuern und gleichzeitig die ortsbildprägenden Strukturen zu erhalten, haben sich die Verwaltung und der Gemeinderat für die Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns von Merdingen aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung) ausgesprochen. Diese Satzung ist am 07.03.2019 in Kraft getreten.

Ergänzend zu dieser Satzung soll nun für den Bereich des historischen Ortskerns ein sogenannter „Einfacher Bebauungsplan“ aufgestellt werden. D.h., dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der die Voraussetzungen nach § 30 Absatz 1 BauGB

nicht erfüllt, die Zulässigkeit von Vorhaben vorrangig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB richtet.

Eine wichtige Zielsetzung für die Aufstellung des vorliegenden Gesamtbebauungsplanes ist, dass insbesondere eine für den Ortskern städtebaulich verträgliche und angemessene Nachverdichtung im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen erreicht werden soll. Damit einhergehend können insbesondere verkehrliche Probleme sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf dem Grundstück selber wirkungsvoll vermieden werden.

In Ergänzung zur Erhaltungssatzung sollen die vorhandenen, ortstypischen Strukturen durch verbindliche Regelungen zur Bauweise (einseitige bzw. zweiseitige Grenzbebauung) und zur überbaubaren Grundstücksfläche in Form von straßenbegleitenden Baulinien und Baugrenzen im hinteren Teil der Grundstücke fixiert werden.

Ebenso sollen bedeutsame Grünbereiche gesichert und Regelungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe, KFZ-Stellplätzen, Ausführung von Stellplatzflächen, Freiflächen und Beleuchtungsanlagen getroffen werden.

Daneben sollen im Plangebiet Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden um, unabhängig von anderen Regelungen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere den typischen Charakter des historischen Ortskerns zu erhalten und damit einhergehend langfristig eine negative Gebietsveränderung zu vermeiden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden somit folgende wesentlichen Ziele und Zwecke verfolgt:

- Regelung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
- Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (Sockel)
- Ausführung von Stellplatzflächen
- Sicherung von Grünflächen
- Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet umfasst den Bereich des historisch geprägten Ortskerns und entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung der Erhaltungssatzung bzw. der Ortsbausatzung.

Der Planbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch angrenzende Wohngebiete und das Gelände der Schule
- Im Osten durch den Tuniberg bzw. freie Landschaft
- Im Süden und Westen durch angrenzende Wohngebiete

Im Einzelnen ist der Lageplan vom 17.11.2020 maßgebend. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (ohne Maßstab):



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit gemeinsamer Begründung, Umweltprüfung (Umweltbericht), artenschutzrechtlicher Einschätzung und der Luftbildauswertung historische Kampfmittel vom

14.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021 (Auslegungsfrist)

im Rathaus (Bürgerbüro) der Gemeinde in Merdingen, Langgasse 14, 79291 Merdingen, während der üblichen Dienststunden zur kostenlosen Einsichtnahme ausgelegt. Gerne kann ergänzend auch ein Termin für die Einsichtnahme vereinbart werden. Sofern der Entwurf des Bebauungsplans eingesehen werden möchte, wird darum gebeten, die Klingel im Eingangsbereich zu betätigen.

Aufgrund der aktuellen Situation im Hinblick auf die Corona-Pandemie wird um Beachtung der Verordnung der Landesregierung über infektionsschützende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Virus SARS-Cov-2 (Corona-Verordnung – CoronaVO) gebeten. Es wird weiter gebeten, die hierfür ausgehängten Hinweise bezüglich der Einhaltung der Hygienemaßnahmen zu beachten und den Raum nur einzeln zu betreten.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde Merdingen unter

<https://www.merdingen.de/wirtschaft+ +bauen/bauleitplanung/bebauungsplaene>

eingesehen werden.

Für weitere Fragen zur Offenlage stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer 07668 909415 gerne zur Verfügung.

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 bereit gehalten werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen (*Zusammenfassung nach Themenblöcken mit schlagwortartiger Kurzcharakteristik*):

- **Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 21.07.2020 und artenschutzrechtliche Einschätzung vom 02.04.2020** (Büro Wermuth in Eschbach und Büro Kunz in Todtnau).
Diese Unterlagen enthalten folgende Arten von umweltbezogenen Informationen mit der Darstellung wesentlicher Auswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen.
 1. Arten und Biotope
Informationen zum Bestand und zu geschützten Arten, welche im Zuge der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt werden müssen. Informationen zu allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Informationen zu gesetzlich geschützten Biotopen und Naturdenkmälern im Geltungsbereich.
 2. Boden
Informationen zu den potentiellen Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlicher Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen) durch Versiegelung.
 3. Fläche
Informationen zur Flächennutzung und zum möglichen Flächenverbrauch im Zuge der Planung.
 4. Klima
Informationen über mögliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet.
 5. Gewässer
Informationen zur möglichen Beeinträchtigung von Grundwasserneubildungen durch zusätzliche Versiegelungen.
 6. Landschafts- und Ortsbild
Informationen über mögliche Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- und Ortsbild.
 7. Erholungsfunktion
Informationen über mögliche Auswirkungen der Planung auf die Erholungsfunktion.
 8. Mensch
Informationen zur Hitzebelastungen sowie Informationen über Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen.
 9. Kulturgüter
Informationen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter.
- **Luftbildauswertung historische Kampfmittel** (Büro LBA Luftbildauswertung in Stuttgart)
 - Hinweise auf eine erhöhte potentielle Belastung durch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg

- **Umweltbezogenen Stellungnahmen**

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

- Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 10.02.2020:

Aussagen zum Vorkommen einer existierenden Wochenstube des „Großen Mausohrs“.

Hinweise zur anlassbezogenen Untersuchung auf ein mögliches Vorkommen von Vögeln und/oder Fledermäusen bei den markierten historischen Gebäuden.

Hinweis zur verpflichtenden Abschätzung des Brutbestands von Haussperlingen durch entsprechende Begehungen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bei Abriss oder Sanierung von Gebäuden.

Hinweis zur Erfassung des Potentials im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Hinweis auf die nach § 30 Absatz 2 BNatSchG besonders geschützten Biotope (Löss- und Lehmwände) unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes.

Kennzeichnung der Flächen mit besonderer Nutzung im Übersichtslageplan „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ und Hinweis auf eine Bestandsaufnahme der vorkommenden Reptilienfauna im Vorfeld von geplanten (erheblichen) Eingriffen.

Hinweis, dass die im Übersichtsplan („Artenschutzrechtliche Einschätzung“) dargestellten Flächen im Vorfeld eines Eingriffs eine qualifizierte Bestandsaufnahme der dort vorkommenden Reptilienfauna durchzuführen ist. Hierbei können die spezifischen Nahrungspflanzen für seltene und zum Teil streng geschützte Schmetterlingsarten miteingefasst werden.

Hinweis, dass die als Naturdenkmal geschützte Linde auf dem Kirchplatz zwingend zu erhalten und im Zuge von Bautätigkeiten im Umfeld entsprechend zu schützen ist.

- Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden, Stellungnahme vom 10.02.2020:

Hinweis, dass beim möglichen Auftreten von Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen sind und umgehend der Fachbereich 440 Wasser und Boden des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu informieren ist.

Hinweis dass bei den nach HQ extrem überfluteten Bereichen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz, d. h. inwieweit der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen sind (Abwägung).

- Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 08.01.2020

Hinweis, dass aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchgeführt werden soll.

Hinweis, dass alle nicht vorab untersuchten Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen sind.

- Bürger 2 bis 5, Bürger 7 bis 12 und Bürger 14

Wunsch zur Zurücknahme privater Grünflächen. Hierzu werden in der Begründung zum Bebauungsplan Aussagen zum Ziel und Zweck sowie der Auswirkung dieser Ausweisung getroffen.

Während der Auslegungsfrist können zum Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf über die örtlichen Bauvorschriften Stellungnahmen im 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 24.11.2020


Martin Rupp
Bürgermeister

