

# Öffentliche Bekanntmachung

## Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Historischer Ortskern Merdingen“

### im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Merdingen hat am 14.12.2021 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Historischer Ortskern Merdingen“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Änderungsentwurf gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

#### Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Historischer Ortskern Merdingen“ wurde am 23.03.2021 als Satzung beschlossen und trat mit Tag der Bekanntmachung am 22.04.2021 in Kraft.

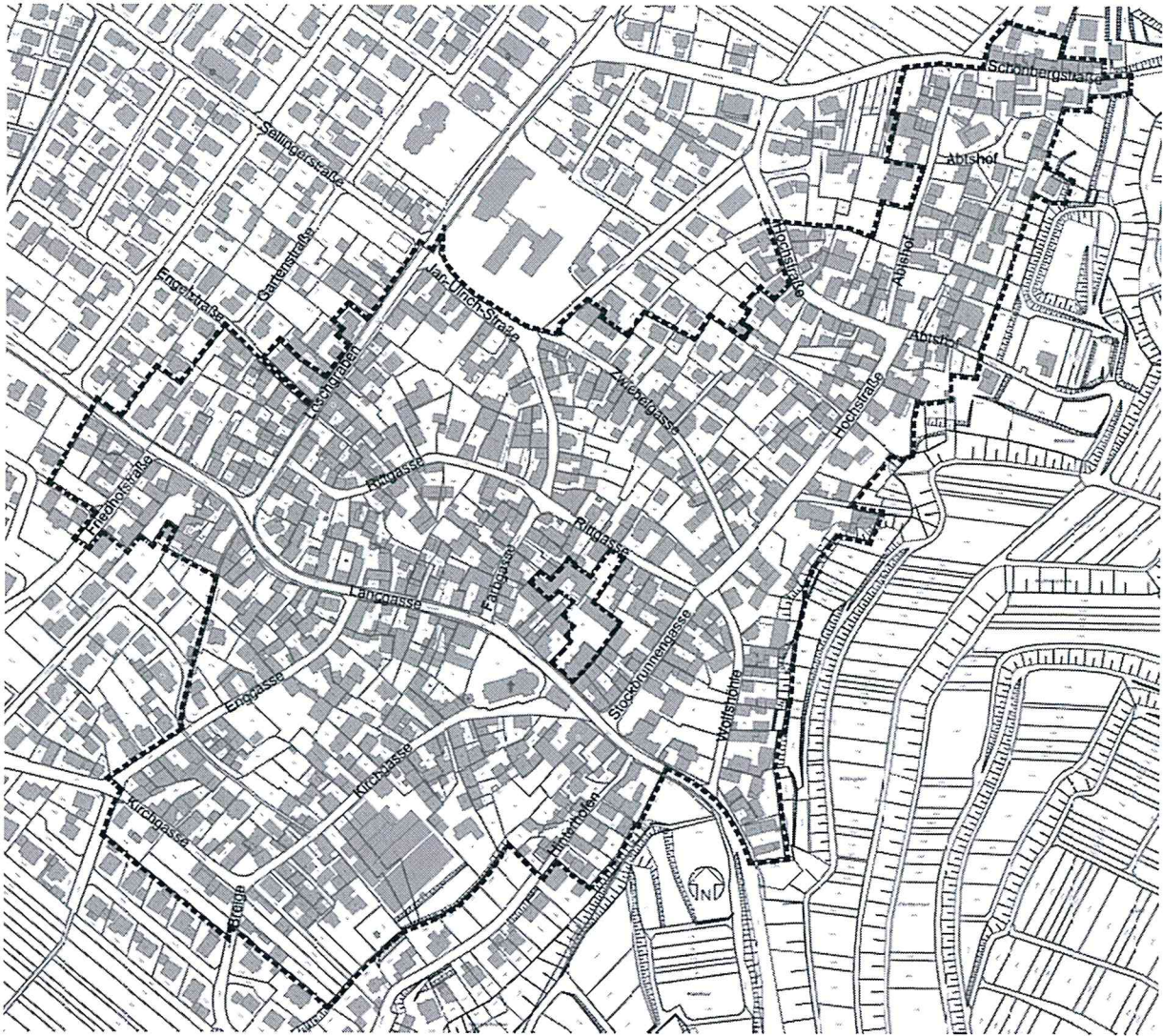
Der Bebauungsplan wurde u.a. mit dem Ziel aufgestellt, eine für den Ortskern städtebaulich verträgliche und angemessene Nachverdichtung auch im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten zu erreichen.

Aus diesem Grund wurde im geltenden Bebauungsplan für den Geltungsbereich des historischen Ortskerns die Zahl der zulässigen Wohneinheiten dahingehend beschränkt, dass in Wohngebäuden je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Baugrundstücks eine Wohnung, maximal aber pro Wohngebäude drei Wohnungen zulässig sind. Die Kombination einer relativen und einer absoluten Grenze ist dem Umstand geschuldet, dass mit der Festsetzung sowohl eine übermäßige Nutzungsdichte verhindert als auch eine bestimmte Gebäudetypologie erhalten bleiben soll.

Abweichend hiervon wurde im geltenden Bebauungsplan geregelt, dass bei weniger als 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Baugrundstücks zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig sind. Mit dieser Festsetzung sollte der Situation Rechnung getragen werden, dass es im baulichen Bestand vereinzelt auch sehr kleine (bebaute oder unbebaute) Grundstücke gibt, die sich aus privatrechtlichen Gründen oder aufgrund einer vorhandenen Bebauung nicht auf eine Fläche von > 200 m<sup>2</sup> vergrößern lassen und auf denen infolge der relativen Obergrenze der Festsetzung nur eine Wohneinheit zulässig wäre. Um auf diesen Grundstücken – sei es im Falle einer Neubebauung oder sei es im Falle einer Änderung/Nutzungsänderung/Erweiterung – die Schaffung von 2 Wohneinheiten (insbesondere einer ergänzenden Einliegerwohnung) nicht von vornherein auszuschließen, wurde für diese Grundstücke abweichend von der grundsätzlichen Vorgabe die Schaffung von 2 Wohnungen in Wohngebäuden zugelassen.

Schon kurz nach Inkrafttreten des Bebauungsplans hat sich jedoch gezeigt, dass die gewählte Festsetzung offenbar einen Anreiz dafür setzt, ein größeres zusammenhängendes Grundstück in mehrere kleine Grundstücksparzellen (kleiner als 200 m<sup>2</sup>) aufzuteilen, um so die Zahl der zulässigen Wohneinheiten insgesamt zu erhöhen bzw. die mit dem Bebauungsplan eigentlich angestrebte relative Begrenzung der Wohnungsanzahl auf einer bestimmten Fläche zu umgehen. Dieser Anreiz entspricht jedoch nicht der Zielsetzung des Bebauungsplans. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans soll deshalb in jedem Fall dieser Fehlanreiz beseitigt und zudem die Festsetzung in Ziffer 1.7 um eine Regelung über die ausnahmsweise Zulässigkeit ergänzt werden.

Die textliche Änderung bezieht sich auf den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Historische Ortskern Merdingen“. Dieser ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (ohne Maßstab):



Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Historischer Ortskern Merdingen“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans „Historischer Ortskern Merdingen“ wird mit Begründung vom

**27.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 (Auslegungsfrist)**

Im Rathaus, Bürgerbüro, der Gemeinde in Merdingen, Langgasse 14, 79291 Merdingen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie möchten wir Sie bitten, sofern Sie den Entwurf der Bebauungsplanänderung „Historischer Ortskern Merdingen“ im Bürgerbüro der Gemeinde 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). Ferner bitten wir 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/bebauungsplaene> eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung 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 15.12.2021

  
Martin Rupp  
Bürgermeister

