

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Inneres Gratzfeld - Neuweg“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Merdingen hat am 16.11.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Inneres Gratzfeld - Neuweg“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gemäß der Novellierung des Baugesetzbuches vom 23.06.2021 fortgeführt wird.

Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Merdingen besteht seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum insbesondere von jungen Familien aus dem Ort. Vorrangiges Ziel der Gemeinde Merdingen ist deshalb, weitere Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, um so möglichen Abwanderungen der heimischen Bevölkerung in das Umland entgegenzuwirken.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Merdingen deshalb am nördlichen Ortsrand an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen und hier bisher unbebaute Grundstücke für eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereiten.

Insbesondere verfolgt die Gemeinde Merdingen folgende städtebauliche Ziele:

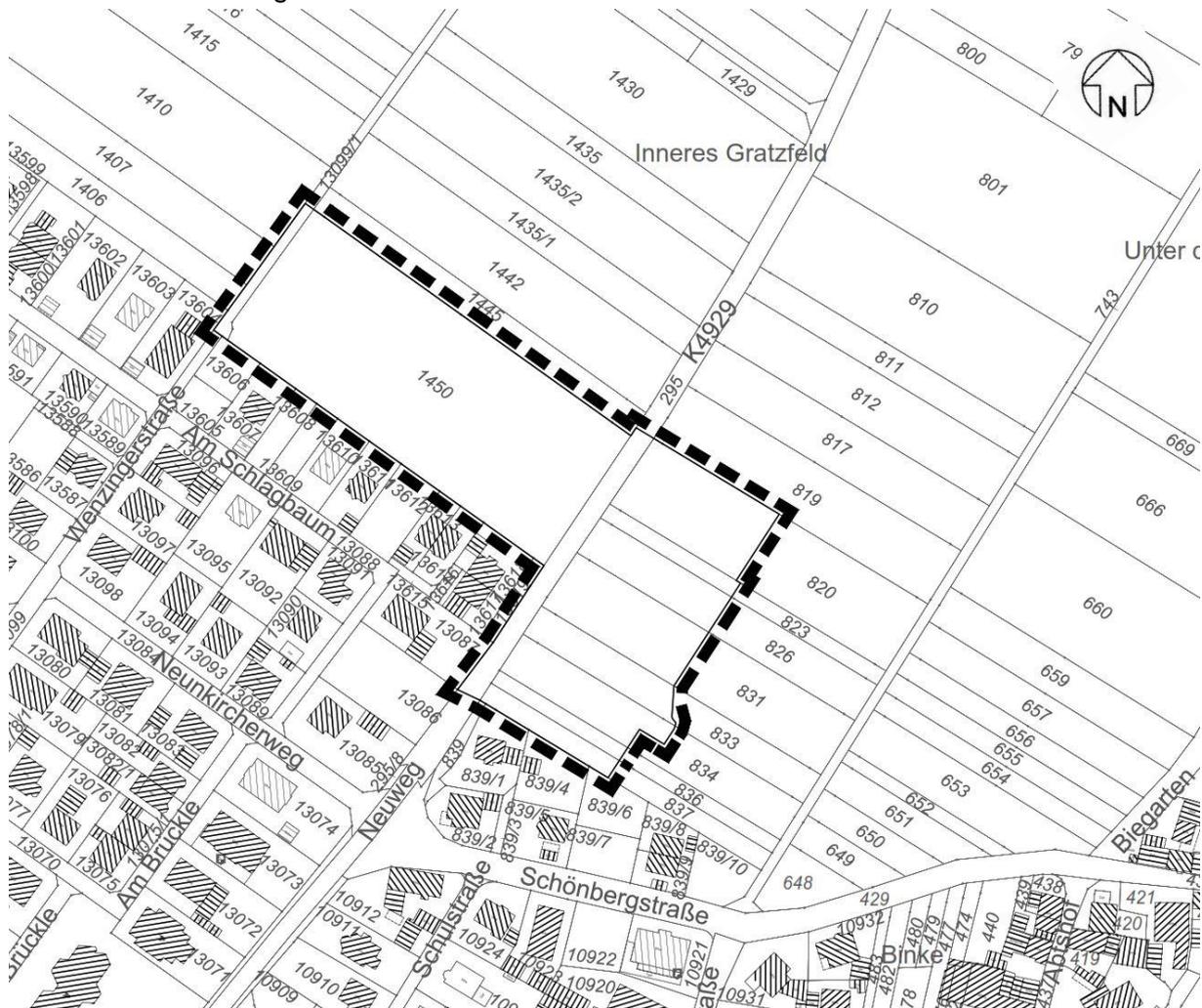
- Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauland
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Ökonomische Erschließung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Konfliktvermeidung zwischen benachbarten Nutzungen
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Bodenschutz

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung soll der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Inneres Gratzfeld - Neuweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

Nach der 1. Offenlage wurde der Planentwurf in seinen Grundzügen z.T. geändert, weshalb eine 2. Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB durchzuführen ist. Insbesondere wurde die noch zur 1. Offenlage geplante Straßenaufweitung nördlich des Neubaugebiets wieder aus der Planung herausgenommen, da für dessen Umsetzung die erforderlichen Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Die zeichnerische Darstellung der Straßenaufweitung außerhalb des Plangebiets dient nur zur unverbindlichen Darstellung, wie ggf. in Zukunft eine solche Straßenplanung aussehen könnte. Des Weiteren wurde nach der 1. Offenlage der externe Ausgleich der Streuobstwiese im Plangebiet angepasst und eine Versorgungsfläche für eine notwendige Umspannstation in die Planzeichnung aufgenommen.

Das unbebaute Plangebiet schließt nördlich, östlich und westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen und südlich an bestehende Wohnbebauung an. Die Kreisstraße K4929 bzw. die Straße „Neuweg“ verläuft mittig durch das Plangebiet. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 295 (tlw.), 820 (tlw.), 823 (tlw.), 826 (tlw.), 831 (tlw.), 833 (tlw.), 834 (tlw.), 836 (tlw.), 837 (tlw.), 1450 und 13099/1 (tlw.).

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 16.11.2021. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Inneres Gratzfeld - Neueweg“ wird mit Begründung, artenschutzrechtlicher Prüfung, Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, schalltechnischer Untersuchung, geologischem Bericht und Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung vom

29.11.2021 bis einschließlich 05.01.2022 (Auslegungsfrist)

im Rathaus (Bürgerbüro) der Gemeinde Merdingen, Langgasse 14, 79291 Merdingen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart 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 Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Inneres Gratzfeld - Neueweg“ eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

Sollten aufgrund der Entwicklung der Corona-Pandemie Zugangsbeschränkungen erforderlich sein, möchten wir Sie bitten, sofern Sie den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Inneres Gratzfeld - Neueweg“ im Bürgerbüro der Gemeinde Merdingen einsehen wollen, die Klingel im Eingangsbereich zu betätigen, die Verordnung der Landesregierung über infektionsschützende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Virus SARS-Cov-2 (Corona-Verordnung – CoronaVO) sowie 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.

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

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 410 Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 14.07.2021: Hinweis, dass die gebietsexternen naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtlich gesichert sein müssen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 14.07.2021: Die naturschutzrechtlichen Belange sind auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu berücksichtigen. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände sind weiterhin zu beachten.

Im Planungsbereich und unmittelbar angrenzend konnte die Zauneidechse nachgewiesen werden. Im Gutachten fehlt jedoch die Aussage, wie viele Tiere dabei nachgewiesen werden konnten.

Es sollte überprüft werden, inwieweit die Individuen (Reptilien) aus dem Planungsbereich westlich der K 4929 über den bestehenden Grasweg in die CEF-Fläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 1435, Gemarkung Merdingen vergrämt werden können. Das Abdecken des Planbereichs zum Unattraktivmachen der Fläche sollte unterbleiben. Weitere Hinweise zum Umgang mit den Zauneidechsen und Hinweise zur Vorgehensweise bei der Vergrämung.

Hinweise zum Ausgleichskonzept (neues Habitat für die Zauneidechse) bzgl. der Herstellung nährstoffarmer Bodenverhältnisse. Dies kann entweder über eine mehrjährige Aushagerung oder den Abtrag des nährstoffreichen Oberbodens erfolgen.

Die streng geschützten Vogelarten Feldsperling und Wendehals sind von der Planung betroffen. Im Gutachten ist zu verdeutlichen, welche bestehenden Reviere inklusive Nahrungshabitate betroffen sind und in welchem Umfang flächige Verluste entstehen. Sofern in erheblichem Umfang Revierverluste entstehen, sind diese vorgezogen auszugleichen (CEF-Maßnahme). Die geplante Eingrünung des Plangebiets kann nicht als CEF-Maßnahme angerechnet. Um kurzfristig Brutplätze zur Verfügung zu stellen, sind Nisthilfen im genannten Umfang aufzuhängen.

Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind mindestens ein Jahr vor Baubeginn herzustellen, um die Wirksamkeit zu gewährleisten. Die Herstellung und die Wirksamkeit sind der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist der betroffene Streuobstbestand in räumlich Nähe in gleichartiger Weise ausgeglichen.

Die artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu sichern.

Alle externen Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern. Die externen Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen sind in das Kompensationsverzeichnis einzustellen.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 430/440 Umweltrecht / Wasser Boden, Stellungnahme vom 14.07.2021: Im Plangebiet befinden sich gemäß der Bodenfunktionsbewertung nach ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) bzw. ALB (Automatisiertes Liegenschaftsbuch) Böden mit hoher bis sehr hoher Güte. Forderung die planmäßige Umsetzung in Bezug auf die Berücksichtigung des Bodenschutzes zu prüfen. Der Grad der Versiegelung ist so weit wie möglich zu reduzieren. Die Baulücken der Gemeinde Merdingen und der Flächenbedarf sind im Bebauungsplan nachzuweisen. Gemäß § 2 (3) Landesbodenschutzgesetz hat der Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser und Hinweise zu Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser. Eine frühzeitige Abstimmung im Zuge der Erschließungsplanung mit dem LRA (FB 440) wird empfohlen.

Hinweise zum Grundwasserschutz während der Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie Hinweise zum Bauen im Grundwasser.

Hinweise zum Starkregenrisiko sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 450 Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 14.07.2021: Hinweise auf die Vorteile eines Erdmassenausgleichs. Hinweis auf die Zuständigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Beurteilung des Verkehrslärms
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 520 Brand- und Katastrophenschutz, Stellungnahme vom 14.07.2021: Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 530 Wirtschaft und Klima, Stellungnahme vom 14.07.2021: Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 580 Landwirtschaft, Stellungnahme vom 14.07.2021: Die Belange der Landwirtschaft sind zu berücksichtigen. Gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg sind die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur Stufe I zugeordnet. Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sollten für Kompensationsmaßnahmen Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange genommen werden. Die landwirtschaftlichen Flächen sollten auch weiterhin erschlossen bleiben und auch in der Bauphase nicht beeinträchtigt werden.
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 14.07.2021: Hinweise auf die Geotechnik.
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Stellungnahme vom 29.06.2021: Im Sinne der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB ist mit den zur Verfügung stehenden Flächen sparsam und nachhaltig umzugehen. Das klassische Einfamilienhaus kann dem Bedarf an Wohnraum nicht gerecht werden.
- Bürger, Stellungnahme vom 24.06.2021: Im Bebauungsplan „Historischer Ortskern Merdingen“ wird insbesondere auf die Bedeutung eines Grünstreifens im Hinblick auf den Klimaschutz hingewiesen. Daher wird im vorliegenden Verfahren einer weiteren Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen nicht zugestimmt.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung im Rathaus (Bürgerbüro) der Gemeinde Merdingen, Langgasse 14, 79291 Merdingen, während den üblichen Dienststunden 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 Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Inneres Gratzfeld - Neuweg“ unberücksichtigt bleiben können.

Merdingen, den 17.11.2021

Martin Rupp
Bürgermeister