

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften im Internet

„Inneres Gratzfeld - Neuweg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Merdingen hat am 27.02.2024 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 § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

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:

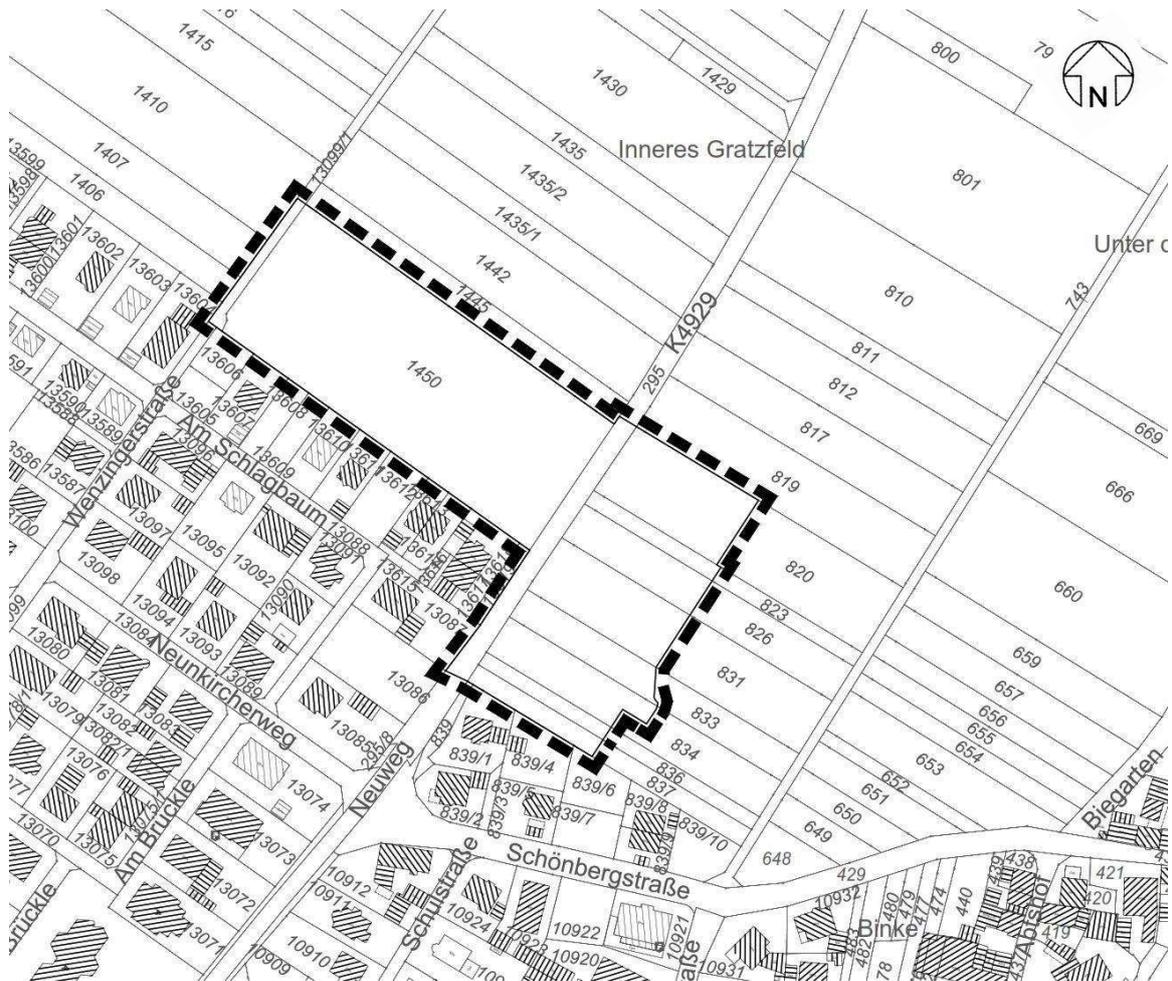
- Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauland
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Ökonomische Erschließung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Konfliktvermeidung zwischen benachbarten Nutzungen
- Schutz wertvoller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

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung sollen der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Inneres Gratzfeld - Neuweg“ aufgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom Juli 2023 wird vorsorglich die Umweltprüfung im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 (4) BauGB nachgeholt.

Das 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 27.02.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Inneres Gratzfeld - Neuweg“ wird mit gemeinsamer Begründung und Umweltbericht sowie den aus Sicht der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom

02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Merdingen unter https://www.merdingen.de/oeffentliche_bekanntmachungen im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Rathaus (Bürgerbüro) der Gemeinde Merdingen, Langgasse 14, 79291 Merdingen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. 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:

- **Umweltbericht** mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und Grünordnungsplan vom 27.02.2024 (Büro Wermuth, Eschbach)
Umweltbezogene Informationen über die wesentlichen Auswirkungen der Planung und über Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
 1. auf die Flora und Fauna:

Informationen über die bestehenden Biotoptypen mit geringer bis teilweise hoher ökologischer Wertigkeit. Aussagen zum Eingriff in Ökopunkten. Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und allgemeinen Hinweisen sowie von Ausgleichsmaßnahmen. Informationen zur artenschutzrechtlichen Untersuchung, zu artenschutzrechtlichen Konflikten und den erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung- und Verminderung von Verbotstatbeständen sowie erforderliche CEF- Maßnahmen (Vögel, Reptilien) außerhalb des Planungsgebiets.

Im Planungsgebiet befindet sich eine Streuobstwiese, die im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskultugesetzes (LLG) zu erhalten ist. Informationen zur Genehmigung einer Nutzungsänderung und zum Ausgleich der Streuobstwiese.

2. auf den Boden:

Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen). Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, allgemeinen Hinweisen und Hinweisen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden. Informationen zu den außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen;

3. auf die Fläche:

Informationen über die Flächennutzung, die Bedeutung der Fläche für die bestehende Nutzungsform sowie die Auswirkungen durch den Flächenverlust.

4. auf die Erholung und das Landschaftsbild:

Bewertung des Planungsgebiets im Hinblick auf das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung. Verlust einer Fläche mit kleinräumiger visueller Erlebnisqualität. Informationen über die Auswirkungen der Planung durch Verlust einer siedlungsnahen Freifläche. Darstellung von Eingrünungsmaßnahmen zur Minimierung negativer Auswirkungen;

5. auf das Klima:

Angaben zu den lokalen Klimaverhältnissen unter Berücksichtigung der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“. Informationen über geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet;

6. auf den Menschen:

Informationen zur Belastung von Menschen durch Emissionen landwirtschaftlicher Flächen und Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung des Konflikts. Informationen zum Verkehrslärm durch die K 4929 und über Maßnahmen zur Minderung des Konflikts auf ein gesundheitsverträgliches Maß;

7. auf das Wasser:

Informationen über die Bedeutung des Gebiets für das Grundwasser. Darstellung einer geringen Beeinträchtigung der lokalen Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung und durch potenzielle Unfälle während der Bauphase. Formulierung von Minimierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Aussage, dass keine Oberflächengewässer im Gebiet vorhanden sind.

8. auf Kulturgüter:

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet bekannt.

- **Artenschutzrechtliche Prüfung** vom 19.01.2022 (galaplan Kunz, Todtnauberg)
Informationen über die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung für die Artengruppen Vögel und Reptilien. Darstellung von plangebietsinternen und –externen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Planungsgebiets.

- **Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange** vom 15.03.2020 (galaplan Kunz, Todtnauberg)
Erfassung der vorkommenden Fledermausarten sowie deren Aktivität. Prognose und Beurteilung der Auswirkungen auf die Arten und durchzuführende Vermeidungsmaßnahmen.
- **Schalltechnische Untersuchung** vom 25.10.2021 (Fichtner Water & Transportation, Freiburg)
 - Prognose und Beurteilung der Straßenverkehrslärms in Bezug auf das Plangebiet und auf die Änderungen der Verkehrslärmsituation für die Nachbarschaft.
- **Geotechnischer Bericht** vom 06.04.2020 (Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten)
 - Darstellung der geotechnischen Erkundungen und der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes.
- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Neuweg, BG Inneres Gratzfeld Merdingen** vom 17.02.2020 (Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart)
 - Prognose und Beurteilung der Kampfmittelbelastung.
- **Bodenschutzkonzept BG Inneres Gratzfeld, Merdingen** vom 11.10.2021 (solum für boden + geologie, Freiburg im Breisgau)
 - Konzeptionelle Darlegung wie ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Boden gewährleistet werden kann.
- **Entwässerungskonzept** vom 21.09.2020 (Ingenieurbüro Himmelsbach + Scheurer, Müllheim)
 - Konzeptionelle Darlegung der Niederschlagsentwässerung im Plangebiet.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Merdingen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. E-Mail), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) 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 20.03.2024



Martin Rupp
Bürgermeister