

# Öffentliche Bekanntmachung

## Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

### „1. Änderung Bebauungsplan Ortsetter Hügellheim“

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim hat am 17.05.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „1. Änderung Bebauungsplan Ortsetter Hügellheim“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

#### Ziele und Zwecke der Planung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen einerseits die nachfolgenden Ziele nochmals hervorgehoben und durch ergänzende textliche Festsetzungen und den Erlass dazugehöriger örtlicher Bauvorschriften gestärkt und andererseits eine angemessene und verträgliche Nachverdichtung gesteuert werden. An der Art der baulichen Nutzung werden hingegen keine Änderungen vorgenommen. Landwirtschaftliche Betriebe sollen grundsätzlich im Dorfgebiet erhalten werden, soweit sie nicht unzumutbar emittieren und den Grundsatz der Rücksichtnahme einhalten. Dem gegenüber sollen Vergnügungsstätten auf Grund der städtebaulichen, verkehrlichen und sozialen Unverträglichkeit sowie zum Schutz von Jugendlichen und Kindern zukünftig ausgeschlossen werden.

Die Planung verfolgt damit im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung
- Sicherung und Stärkung landwirtschaftlicher Vollerwerbs- und Nebenerwerbsstellen sowie anderer Hofstellen
- Sicherung einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung über die Regelung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden
- Erhalt und Sicherung der historisch gewachsenen baulichen Strukturen durch plangebietsweiten Erlass örtlicher Bauvorschriften
- Regulierung der Stellplatzsituation auf den privaten Grundstücken und damit Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Erhöhung des Stellplatzschlüssels

Die wesentlichen aufgrund von Anregungen aus der Offenlage geänderten Inhalte der Bauvorschriften werden im Folgenden kurz aufgeführt:

- Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in I., Nr. 1. der Bauvorschriften wurde der Passus „die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen“ gestrichen und die Festsetzung dadurch allgemeinverbindlicher geregelt.
- Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in I., Nr. 2. wurden die Bezugspunkte präzisiert.
- In den Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (II. Nr. 1.3) wurde bezüglich der Dachformen und der zulässigen Größen Veränderungen und Präzisierungen vorgenommen.
- In den Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagenunter (II., Nr. 2.1) wurden die Dachaufbauten der Hauptbaukörper detaillierter aufgeführt.
- Unter Nr. 2.2 werden der Bezug zur darunterliegenden Gebäudewand und zum seitlichen Dachrand genauer definiert.
- Daneben wurden in den nachrichtlichen Übernahmen (III.) und Hinweisen (IV.) Ergänzungen zum Vorranggebiet Wasservorkommen, zu den Altlasten, zu Denkmälern und zum Baugrund eingestellt.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vom 17.05.2023 und die artenschutzrechtliche Einschätzung vom 13.06.2022 des Büros Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen verschiedenen

Fachbereiche des Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 20.12.2022, die in der Abwägung zur Offenlage dargestellt sind.

### Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Norden, Süden und Osten an Wohnbebauung mit Hausgärten an. Östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und bewaldete Bereiche an. Der ca. 14,35 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Ortsetter“ auf Gemarkung Hülgelheim. Der Geltungsbereich ist aus folgendem Lageplan ersichtlich (genordet und ohne Maßstab).



### **Verfahren / erneute Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Der Bebauungsplan „Ortsetter“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften im gleichen Zuge ebenfalls im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden im Rahmen der erneuten Offenlage bzw. der Beteiligung der Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften wird mit ihrer Begründung, der Abwägung zur Offenlage sowie den Fachgutachten (Umweltbeitrag und artenschutzrechtliche Einschätzung) vom

**02.06.2023 bis einschließlich 03.07.2023** (Auslegungsfrist)

im Rathaus in 79379 Müllheim, Bismarckstraße 3, Fachbereich 30, Zimmer 313 zu folgenden Dienststunden öffentlich ausgelegt: Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Stadt unter

**<https://www.muellheim.de/stadtentwicklung-wirtschaftsfoerderung/bebauungsplaene>**

eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen im Rathaus in 79379 Müllheim, Bismarckstraße 3, Fachbereich 30, Zimmer 313 abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers (m/w/d) zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Müllheim, den

Martin Löffler, Bürgermeister

25.05.2023