

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Vorhandener Bebauungsplan.....	6
1.6	Verfahrensablauf.....	7
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise	11
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.5	Garagen und Nebenanlagen	12
3.6	Grundstückszufahrt	12
3.7	Ökologische Maßnahmen	12
3.8	Pflanz- und Erhaltungsgebote	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
4.1	Fassaden- und Dächer.....	13
4.2	Werbeanlagen.....	14
4.3	Abfallplätze	14
4.4	Einfriedungen.....	14
4.5	Niederspannungsfreileitungen.....	14
4.6	Umgang mit Niederschlagswasser	14
4.7	Erneuerbare Energien	15
5	UMWELTBERICHT.....	15
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	15
6.1	Landwirtschaftliche Flächen	15
6.2	Landwirtschaftliche Immissionen.....	16
7	HOCHWASSER.....	16
8	STARKREGENRISIKOMANAGEMENT	16
9	SCHALLSCHUTZ	17
10	KAMPFMITTEL.....	17
11	VER- UND ENTSORGUNG	17
12	BODENORDNUNG.....	18
13	KOSTEN.....	18

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 18

14	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	18
----	----------------------------------	----

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Tuniberg-Express Heinrich Schwarz KG ist ein in vierter Generation geführtes mittelständisches Linienbusunternehmen und hat sich verschrieben, den Fahrgast sicher, zuverlässig und umweltfreundlich mit modernsten Bussen an das jeweilige Ziel zu bringen. Der heutige Betriebsstandort befindet sich im Gewerbegebiet „Emletweg“, welches südwestlich des Siedlungsbereichs von Merdingen liegt.

Der Betrieb hat sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt und stößt am jetzigen Standort räumlich an seine Grenzen. Um die Wettbewerbsfähigkeit in Zukunft zu sichern, ist nun auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Areal eine betriebsbezogene Erweiterung geplant, welche die Gemeinde Merdingen ausdrücklich unterstützt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens ist es erforderlich, einen Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufzustellen. Da der Erweiterungsbereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des VVG Breisach-Merdingen-Ihringen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird es darüber hinaus erforderlich, diesen punktuell zu ändern. Diese Änderung kann zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten Parallelverfahren erfolgen.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, dringend benötigte Gewerbeflächen für ein ortsansässiges Busunternehmen bereitzustellen und damit den Wirtschaftsstandort von Merdingen insgesamt zu stärken. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Einzelziele:

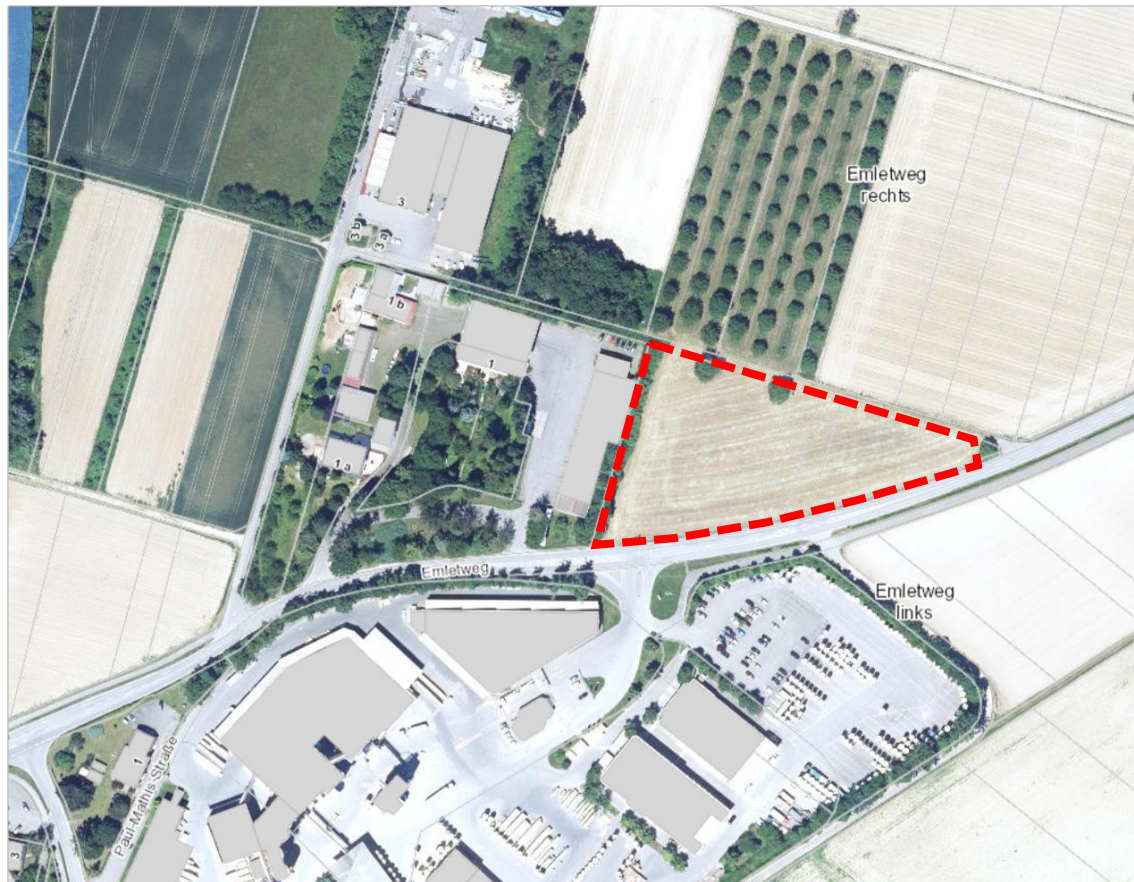
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bereitstellung von Gewerbeflächen für einen ortsansässigen Betrieb
- Sicherung bestehender Arbeitsplätze und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandene öffentliche Erschließungsstraße (K 4979)
- Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Aspekte

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf Gemarkung Merdingen in einer Entfernung von ca. 700 m südwestlich des Siedlungsbereichs von Merdingen. Im Süden grenzt das Werksareal der Firma Maxit West GmbH an.

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 4193 das bestehende Betriebsgelände der Firma Tuniberg-Express Heinrich Schwarz KG. Nördlich grenzt das Plangebiet an den Wirtschaftsweg mit der Flst.Nr. 4206/1. Südlich unmittelbar angrenzend verläuft der Emletweg bzw. die Kreisstraße 4979 mit der Flst.Nr. 109/1. Im Westen grenzt das Grundstück mit der Flst.Nr. 4227/1 an den Geltungsbereich.

Das Plangebiet selbst umfasst mit einer Fläche von ca. 0,95 ha die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 4200, 4201, 4202 und 4205. Die Fläche ist unbebaut und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

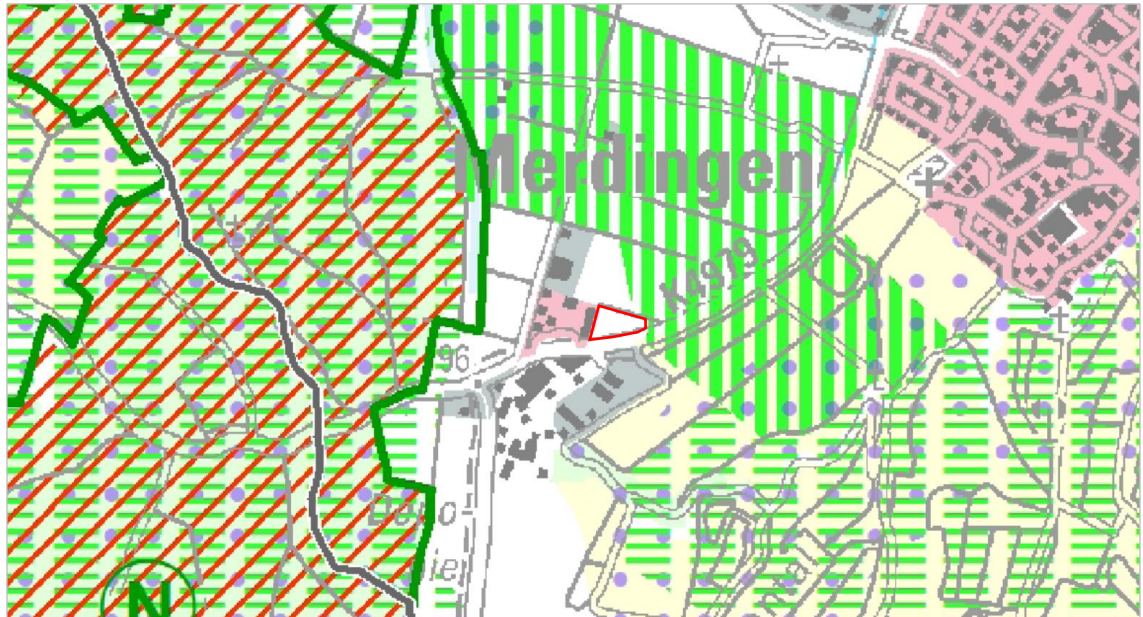


Luftbild mit rot umrandetem Geltungsbereich (Quelle: Google Maps; genordet; ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan bzw. in dessen Raumnutzungskarte wird der Geltungsbereich als weiße Fläche dargestellt. Der östliche Teilbereich liegt innerhalb einer ausgewiesenen Regionalen Grünzäsur, in der nach Plansatz 3.1.2 des Regionalplans eine Besiedlung nicht stattfinden darf.

Daher wird in Vorabstimmung mit dem Verband Region Südlicher Oberrhein dieser Teilbereich im vorliegenden Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Die Errichtung von Retentionsbecken innerhalb der privaten Grünfläche „F1“ ist zulässig. Ebenso wird analog auf Flächennutzungsplanebene ein entsprechender Teilbereich des Änderungsbereichs 1 als private Grünfläche dargestellt. Daher sind regionalplanerische Vorgaben (Regionalplan des Verbands Region Südlicher Oberrhein von 2025) durch die Planung nicht betroffen.

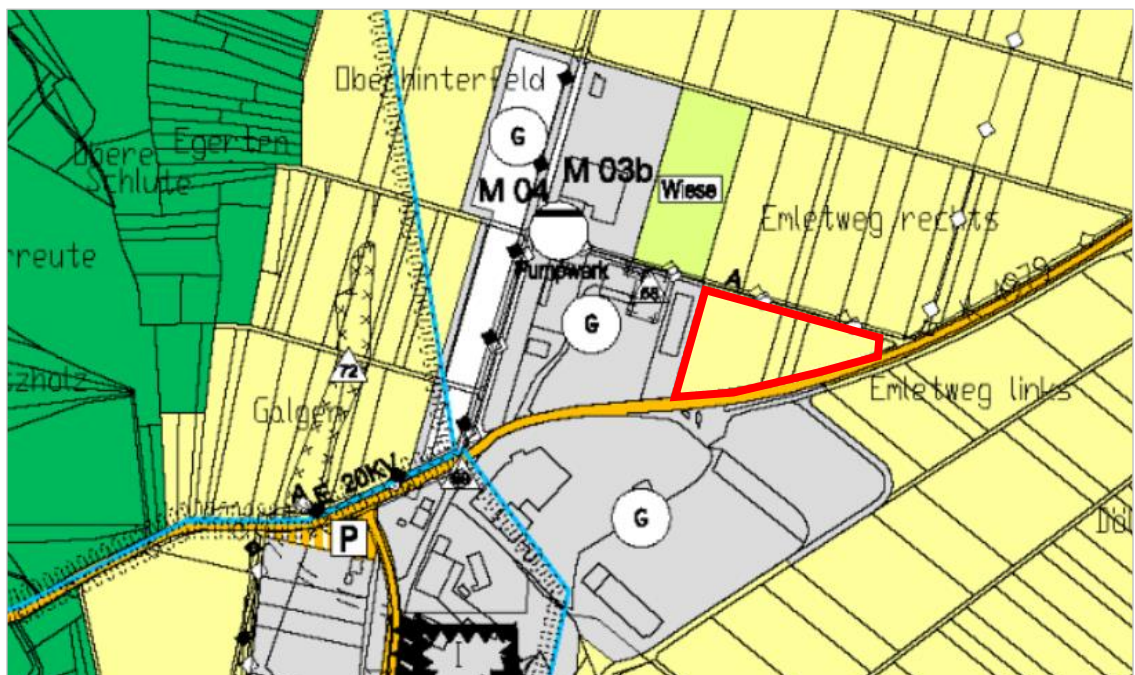


Ausschnitt Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans Südlicher Oberrhein mit rot umrandetem Geltungsbereich (Stand: Februar 2026; genordet; ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihlingen-Merdingen (Feststellungsbeschluss am 23.03.2006) stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan, der als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) und eine private Grünfläche festsetzt, kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum 24. Mal punktuell geändert.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2020 mit rot umrandetem Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird im Rahmen der 24. Flächennutzungsplanänderung im Änderungsbereich 2 ein Flächentausch durchgeführt. Die hier im gültigen Flächennutzungsplan noch als geplante gewerbliche Baufläche M 04 dargestellte Fläche wird wieder in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Dabei entspricht die Flächengröße des Änderungsbereich 2 mit ca. 8.600 m² in etwa der Flächengröße der im Änderungsbereich 1 dargestellten gewerblichen Baufläche mit ca. 8.850 m².

1.5 Vorhandener Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan „Emletweg rechts“ überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Emletweg“ (in Kraft getreten am 20.12.2001). Dieser setzt für die Grundstücke mit den Flst. Nrn. 4200, 4201, 4202 und 4205 eine Fläche für die Landwirtschaft fest.



Bestehender Bebauungsplan „Emletweg“ mit rot umrandetem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (ohne Maßstab, nicht genordet)

Mit In-Kraft-Treten des vorliegenden Bebauungsplans „Emletweg rechts“ wird der Bereich des Bebauungsplans „Emletweg“ (in Kraft getreten am 20.12.2001) der Gemeinde Merdingen überlagert. Für diesen Bereich werden dann die zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Emletweg“ sowie die zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften durch die zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Emletweg rechts“ sowie die zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Emletweg“ wird jedoch nicht in einem separaten Verfahren aufgehoben, sodass bei einem Aufheben des vorliegenden Bebauungsplans „Emletweg rechts“ wieder die Festsetzungen des Bebauungsplans „Emletweg“ gelten.

1.6 **Verfahrensablauf**

Vorliegend wird ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts und eine Eingriffs-Ausgleichbilanzierung erforderlich. Die einzelnen Verfahrensschritte sowohl der Bebauungsplanaufstellung als auch der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans sind aus den folgenden Tabellen ersichtlich:

Bebauungsplan

24.06.2025	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Emletweg rechts“ gem. § 2 (1) BauGB.
24.06.2025	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB mit „Scoping“.
03.07.2025 bis 04.08.2025	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom 02.07.2025 mit Frist bis 04.08.2025	Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
24.03.2026	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
__.:__.____ bis __.:__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom __.:__.____ mit Frist bis __.:__.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
__.:__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage im Rahmen der Gesamtabwägung und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Emletweg rechts“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigenständige Satzung.

Flächennutzungsplanänderung

30.07.2025 Aufstellungsbeschluss zur 24. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans durch den gemeinsamen Ausschuss der VVG Breisach – Ihringen – Merdingen

30.07.2025 Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange mit „Scoping“ durch den gemeinsamen Ausschuss der VVG Breisach – Ihringen – Merdingen

22.08.2025 Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem.
bis 26.09.2025 § 3 (1) BauGB.

Anschreiben vom
18.08.2025 Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
mit Frist bis
26.09.2025

___:___:_____ Der Gemeinsame Ausschuss der VVG Breisach – Ihringen – Merdingen behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

___:___:_____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2)
bis ___:___:_____ BauGB

Anschreiben vom
___:___:_____ Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
mit Frist bis
___:___:_____

___:___:_____ Der Gemeinsame Ausschuss der VVG Breisach – Ihringen – Merdingen beschließt die Feststellung der 24. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans.

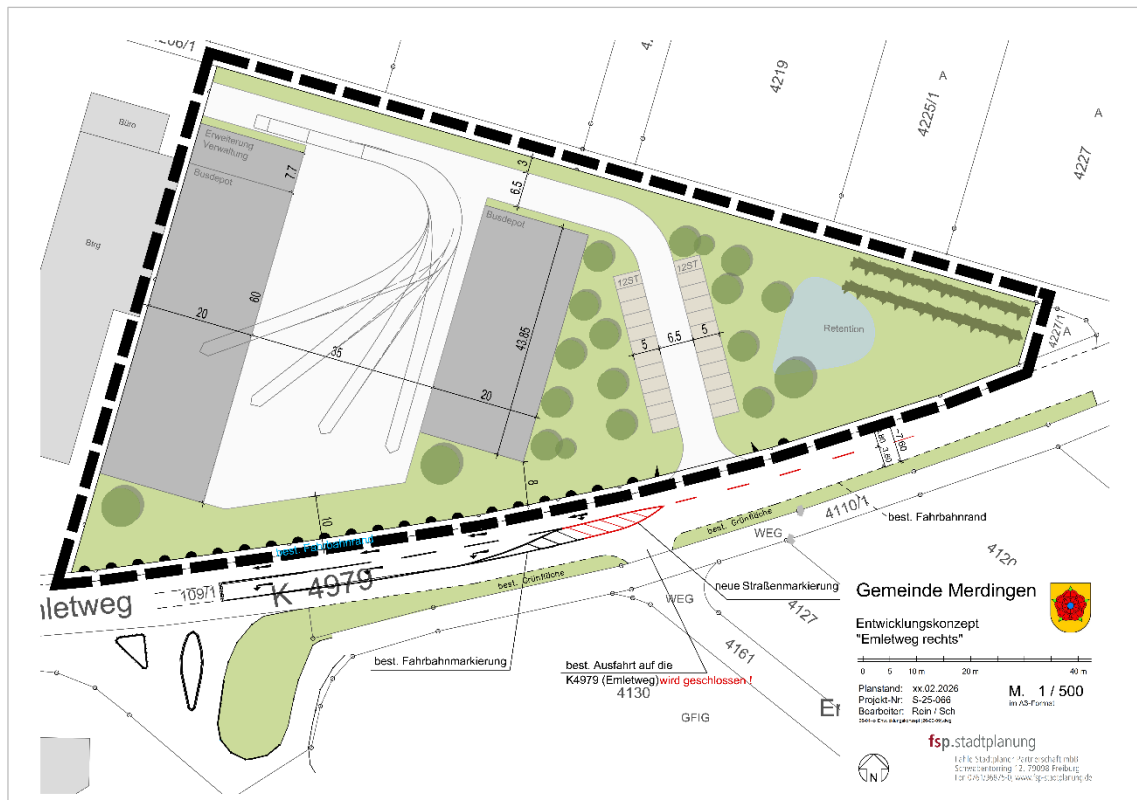
2 KONZEPTION DER PLANUNG

Wie bereits in Kapitel 1 erläutert, ist es für den ansässigen Gewerbebetrieb Tuniberg-Express Heinrich Schwarz KG ein betriebsbedingtes Erfordernis, sein Areal auf die östlich angrenzenden Grundstücke mit der Flst.Nrn. 4200, 4201, 4202 und 4205 zu erweitern. Der Betrieb ist bereits Eigentümer dieser Grundstücke.

Diese betriebsbezogene Erweiterung sieht konkret vor, zwei neue Fahrzeughallen für zusätzlich zehn bis fünfzehn Busse direkt im Anschluss an die bestehende Halle in gespiegelter Form zu errichten. Daneben soll die Option für zusätzliche Verwaltungs- bzw. Büroräume, Schulungsräume und entsprechende Personalstellplätze geschaffen werden.

Um einen optimalen Betriebsablauf zu gewährleisten und Gefahrensituationen durch rückwärtsfahrende Busse auf dem Betriebsareal zu vermeiden, ist im südöstlichen Bereich eine Ein- und Ausfahrt für Busse geplant. Hierzu hat bereits eine positive Vorabstimmung Vor-Ort mit der zuständigen Unteren Verkehrsbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald stattgefunden. Diese Ein- und Ausfahrt wird in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Das Areal soll entlang der nördlichen Grenze eingegrünt werden. Im Osten sind nach derzeitigem Stand der Vorhabenplanung Versickerungsanlagen geplant. Die technische Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen.



Entwicklungskonzept (Stand Februar 2026; genordet; ohne Maßstab)

Das bestehende Betriebsgelände und insbesondere die Teilfläche 4a des rechtskräftigen Bebauungsplans bieten keine Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Busbetrieb. Aufgrund der Längen der einzelnen Busse ergeben sich Gebäudetiefen von 20 m und einen Rangierabstand von weiteren 35 m. Innerhalb des Bestandsareals finden sich keine ca. 75 m breiten Flächen für die projektierte Nutzung. Die aktuell 27 Doppelgelenkbusse benötigen dringend eine ausreichend große Fläche zum Rangieren und Parken. Noch müssen für weitere acht Busse Stellplätze außerhalb des Betriebsgeländes gepachtet und genutzt werden, weil das Bestandsgelände nicht ausreichend Fläche bietet. Ferner weisen die Busse, die auf dem Bestandsgelände rangieren, aufgrund der engen Bestandssituation diverse Lack- und Blechschäden auf. Darüber hinaus befinden sich auf dem Bestandsgelände einige ca. 65 Jahre alte und vermutlich erhaltenswürdige Baumbestände und kleinteiligere Nutzungen, wie die Betriebstankstelle, die nicht verlagert werden können.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird entsprechend dem Ziel der Planung gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Weiterhin sind orientiert an der bestehenden Nutzung folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Merdingen, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaften sowie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ebenso unzulässig, da diese Nutzungen im Ortskern gewünscht sind und die gewerblichen Bauflächen auch den zulässigen gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben sollten.

Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und der damit zu erwartenden Immissionen unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke werden in den Gewerbegebieten aufgrund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen, außerdem sollen die wenigen Gewerbeflächen der Gemeinde Merdingen auch tatsächlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind aufgrund der auf dem bestehenden Betriebsgelände bereits angesiedelten Wohnungen und um immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den Nutzungen in der Nachbarschaft vorzubeugen, nicht zulässig.

Aufgrund der Randlage außerhalb des Ortskerns und der schlechten Erreichbarkeit des Gebietes mit dem ÖPNV werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wie Sexshops, Bordellen und bordellartigen Betrieben und dem ansonsten mit ihrer Ansiedlung einhergehendem Trading-Down-Effekt, sollen negative städtebauliche Entwicklungen in Merdingen vermieden werden. Diese Nutzungen stehen dem ländlich geprägten Ortsbild von Merdingen entgegen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 gewährleistet eine für Gewerbegebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und

Boden. Dieser Versiegelungsgrad ermöglicht, das Baugebiet insgesamt im Sinne des Flächensparens eng zu begrenzen und durch Gebäude, Erschließungswege und Stellplatzflächen effizient auszuschöpfen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximale zulässigen Gebäudehöhe (GH). Wie auch im unmittelbar benachbarten Gewerbegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Emletweg“ beträgt diese Gebäudehöhe (GH) 10 m. Damit orientiert sich diese festgesetzte Höhe baulicher Anlagen auch am Bestand in der direkten Umgebung des Plangebiets.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bezogen auf die Straßenoberkante der angrenzenden und bereits voll ausgebauten Kreisstraße. Damit sind die Höhen hinreichend bestimmt.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile wie z.B. Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Antennenanlagen, Technikräume um bis zu 3 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen ebenfalls im Sinne der Förderung des Ausbaus der erneuerbaren Energien die realisierte Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird üblicherweise in Gewerbe- und Industriegebieten nicht begrenzt, da hier oftmals Gewerbehallen entstehen, die sich einer sinnvollen Beschränkung durch Geschosse entziehen. So können innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe beispielsweise neben den Gewerbehallen auch dem Gewerbebetrieb zuzuordnende Bürogebäude mit mehreren Vollgeschoss errichtet werden.

3.3 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichend festgesetzt. Danach sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, jedoch gleichzeitig auch Gebäudelängen über 50 m zulässig, um das projektierte Vorhaben auch realisieren zu können. Diese Bauweise gewährleistet eine effiziente und kompakte Ausnutzung des Gewerbegebietes.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gewährleisten eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude.

Gegenüber klassifizierten Straßen wie der angrenzenden K 4979 gilt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt eine Anbaubeschränkung. Grundsätzlich ist ein Abstand von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand gemäß § 22 StrG zu beachten. In Vorabstimmung mit der zuständigen Behörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald (Fachbereich Verkehrslenkung und Straßenverwaltung) können diese Anbaubeschränkungen jedoch, aufgrund der vergleichbaren Situation an anderer Stelle, unterschritten werden. Im Ergebnis wird ein Baufenster abgegrenzt, dass 10 m vom äußeren Fahrbahnrand der K 4979 entfernt ist. Der Grenzabstand zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze in Richtung des Emletweges (K 4979) beträgt dabei 8 m.

Nach Nordosten wird ein Grenzabstand von 10 m zeichnerisch festgesetzt, um so einen ausreichenden Puffer zum angrenzenden Wirtschaftsweg zu schaffen. Zudem können entlang der nördlichen Plangebietsgrenze artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen umgesetzt werden.

Nach Westen hin verläuft die Baugrenze unmittelbar entlang der westlichen Plangebietsgrenze und damit unmittelbar entlang der Baugrenze des Grundstücks mit der Flst.Nr.

4193 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Emletweg“. So entsteht in Kombination der Bebauungspläne „Emletweg“ und „Emletweg rechts“ ein großes zusammenhängendes Baufenster, wodurch das projektierte Vorhaben (Errichtung einer neuer Fahrzeughalle am Bestand) umgesetzt werden kann.

3.5 Garagen und Nebengebäude

Aufgrund der Anbauverbotszonen zu klassifizierten Straßen sind gemäß § 22 StrG Hochbauten jeder Art erst ab einer Entfernung von 15 m längs einer Kreisstraße zulässig. In Vorabstimmung mit der zuständigen unteren Verkehrsbehörde wurde bereits eine Reduzierung auf 10 m in Aussicht gestellt. Aufgrund dessen und da das Baufenster bereits ausreichend groß dimensioniert ist, sind Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb des Baufensters zulässig.

3.6 Grundstückszufahrt

Um sicherzustellen, dass das projektierte Vorhaben umgesetzt werden kann, ist eine Zu- und Abfahrt für die auf dem Betriebsgelände parkenden und wendenden Busse auf die Kreisstraße K 4979 erforderlich. Im Rahmen einer Vor-Ortbesichtigung mit der zuständigen Unteren Verkehrsbehörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald (Fachbereich Verkehrlenkung und Straßenverwaltung) wurde dazu ein 20 m breiter Ein- und Ausfahrtbereich zeichnerisch festgesetzt. Entlang der übrigen Grenze zur Kreisstraße wurde analog ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt.

Im Bereich des zeichnerisch gekennzeichneten Sichtdreiecks im Bereich der zulässigen Ein- und Ausfahrt sollte der private Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Die Sichtfelder der Zufahrten sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Straße, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten. Dies wurde in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

3.7 Ökologische Maßnahmen

Auf der privaten Grünfläche „F2“ ist entsprechend der Empfehlungen des Umweltberichts aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Feldhecke zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf der privaten Grünfläche „F3“ ist entsprechend der Empfehlungen des Umweltberichts aus artenschutzrechtlichen Gründen eine nitrophytischen Hochstaudenflur zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Stellplatzflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können. Flächen, von denen eine erhebliche Belastung des Niederschlagswassers ausgehen kann (z.B. Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden), sind wasserundurchlässig zu gestalten, um das Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen zu schützen.

Da das Gebiet als Nahrungshabitat von Fledermäusen genutzt werden könnte und diese sehr empfindlich auf Störungen durch Licht reagieren, ist die Außenbeleuchtung auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Dazu zählen die Verwendung von LED oder anderen Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm und mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 2.000

Kelvin eine maßvolle, gleichmäßige und gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, die Abschirmung von Streulicht sowie ein zeitlich bedarfsorientiertes bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Der Einsatz energiesparender Beleuchtungsanlagen dient darüber hinaus den allgemeinen Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dach- eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelte Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

3.8 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen dienen der gestalterischen Aufwertung, dem Erhalt der Bodenfunktionen, der Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere. Dabei gilt, dass bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste nachzupflanzen ist.

Auf der privaten Grünfläche „F1“ ist entsprechend der Empfehlungen des Umweltberichts die vorhandene Fettwiese zu erhalten und zu pflegen. Die Errichtung von Versickerungsanlagen innerhalb der privaten Grünfläche „F1“ ist zulässig und widerspricht nicht der festgesetzten Erhaltung oder der regionalen Grünzäsur in diesem Bereich.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Fassaden, Dächern, Werbeanlagen, Abfallplätzen, Einfriedungen und Niederspannungsfreileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

4.1 Fassaden- und Dächer

Aus gestalterischen Gründen und um Blendwirkungen für den Verkehr auf der angrenzenden Kreisstraße zu vermeiden sind glänzende oder reflektierende Materialien an den Außenwänden der Gebäude unzulässig.

Für das Plangebiet wird einheitlich für alle Gebäude eine Dachneigung von 0 bis 20 ° festgesetzt. Dabei müssen Gebäude mit Flachdach (Neigung 0° bis 5°) extensiv begrünt werden. Gebäude mit geneigtem Dach (Neigung 6° bis 20°) können auch extensiv begrünt werden. Diese sind jedoch auch mit einer roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Dacheindeckung zulässig.

Des Weiteren sind aus gestalterischen Gründen Wellfaserzement, Dachpappe, glänzende oder reflektierende Materialien als Dacheindeckung unzulässig.

4.2 Werbeanlagen

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken und zu informieren. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Fläche, Höhe, Farbgebung und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren und den öffentlichen Straßenraum dominieren.

Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Ortsbild zu sichern, werden deshalb Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum des Unternehmers über Gebühr einzuschränken. Insbesondere werden unerwünschte Ausprägungen ausgeschlossen, um ein weitgehend einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind in ihrer Höhe und Größenausprägung entsprechend eingeschränkt. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. So dürfen Werbeanlagen auf Gebäuden mit einer Dachneigung von 0-5° die tatsächliche Gebäudehöhe und bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 6-20° die tatsächliche Traufhöhe nicht überschreiten. Damit soll verhindert werden, dass Werbeanlagen die Dachlandschaft zu sehr dominieren.

Um zu verhindern, dass Gewerbetreibende hohe Pylonen errichten, um bereits von der Kreisstraße 4979 aus gesehen zu werden, sollen im Plangebiet freistehende Werbeanlagen nicht zugelassen werden.

Des Weiteren sind fluoreszierende und reflektierende Werbeanlagen, zum Schutz der umliegenden Nutzungen und zur Vermeidung von Störungen des Straßenverkehrs, unzulässig.

4.3 Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung des Gewerbegebiets sind Abfallplätze optisch abzuschirmen und zu begrünen.

4.4 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auf 2,0 m beschränkt.

Geschlossene Einfriedungen wie Mauern sind aufgrund ihres massiven Erscheinungsbildes unzulässig. Ferner gilt gegenüber klassifizierten Straßen wie der angrenzenden K 4979 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt eine Anbaubeschränkung. Grundsätzlich ist ein Abstand von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand gemäß § 22 StrG zu beachten. In Vorabstimmung mit der zuständigen Behörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald (Fachbereich Verkehrslenkung und Straßenverwaltung) können diese Anbaubeschränkungen jedoch reduziert werden. Im Ergebnis dieser Abstimmung sind Einfriedungen zur angrenzenden K 4979 zwar zulässig, jedoch ausschließlich als offene Einfriedungen wie Maschendrahtzäune oder Hecken.

Stacheldraht wird aufgrund des unattraktiven Erscheinungsbilds ausgeschlossen.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

4.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Entsprechend des geotechnischen Berichts der Ingenieurgruppe Geotechnik aus Kirchzarten eignet sich der Boden im Plangebiet für eine technische Versickerung. Darauf

aufbauend wurde von Seiten des Büros Manzke + Müller Ingenieure aus Freiburg im Breisgau ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht vor, dass das Niederschlagswasser der Dach- u. Hofflächen auf den unbebauten Flächen des Grundstücks mittels Retentionsbecken zur Versickerung gebracht wird. Entsprechend den Berechnungen des Büros Manzke + Müller Ingenieure beträgt das Mindestvolumen dieses Retentionsbeckens 185 m³. Nach derzeitigem Stand der Entwässerungsplanung ist daher ein 620 m² großes und 30 cm tiefes Retentionsbecken im ausreichend großen Bereich der privaten Grünfläche „F1“ und des Gewerbegebiets „GE“ vorgesehen.

Die vorliegende Planung dient der Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Unterstellen von Bussen dienen. Eine starke Verunreinigung des Oberflächenwassers ist daher nicht zu erwarten.

Das auf den geplanten offenen Pkw-Stellplätzen und Zufahrtsstraßen anfallende Niederschlagswasser wird oberflächlich in die angrenzenden Grünflächen abgeleitet.

Bei der gesamten Entwässerung muss sichergestellt werden, dass kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Entwässerungsanlagen der Kreisstraße 4979 zugeführt wird.

4.7 Erneuerbare Energien

Um im Sinne des Klimaschutzes die Nutzung erneuerbarer Energien nicht durch die örtlichen Bauvorschriften einzuschränken, sind die vorstehenden örtlichen Bauvorschriften nicht auf die Nutzung erneuerbarer Energien anzuwenden. Damit fördert die Gemeinde Merdingen die Nutzung regenerativer Energien.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro FLA Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch grünplanerische Konzept sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Die externen Ausgleichsflächen sind im Eigentum des Vorhabensträger und sind für die geplanten Maßnahmen geeignet und stehen für die Umsetzung zur Verfügung.

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

6.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die geplante bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (ca. 0,94 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

In der Gemeinde Merdingen stehen entsprechend dem Kartendienst des GISELa (GIS Entwicklung Landwirtschaft des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg) keine für die Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen

für bauliche Nutzungen zu Verfügung. Darüber hinaus handelt es sich um eine betriebsbezogene Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs, der bereits im Besitz der Flächen ist.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche im Plangebiet zugunsten der geplanten Nutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach zusammenhängenden Gewerbeflächen und der Eignung des Standortes für die betriebsbezogene Erweiterung am Bestand hingenommen.

Auf Flächennutzungsplanebene wird die Fläche des Änderungsbereichs 2 von einer geplanten gewerblichen Baufläche wieder in landwirtschaftliche Fläche zurückgeführt. Durch diesen Flächentausch wird rechnerisch auf Flächennutzungsplanebene der Anteil an Flächen für die Landwirtschaft nicht reduziert.

6.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Nördlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund des ca. 4 m breiten Wirtschaftswegs (Flst.Nr. 4206/1) und des Grenzabstandes zwischen der Baugrenze und dem Geltungsbereich von 10 m, wird nicht von einer Gefahr durch Spritzmittelabdrift ausgegangen.

Ferner wird ein Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen kann und diese, soweit sie nicht die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte überschreiten, als ortsüblich hinzunehmen sind.

7 HOCHWASSER

Der Geltungsbereich wird nach Aussagen der Hochwassergefahrenkarte des Daten- und Kartendienstes der LUBW im Hochwasserfall nicht eingestaut. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist daher nicht notwendig.

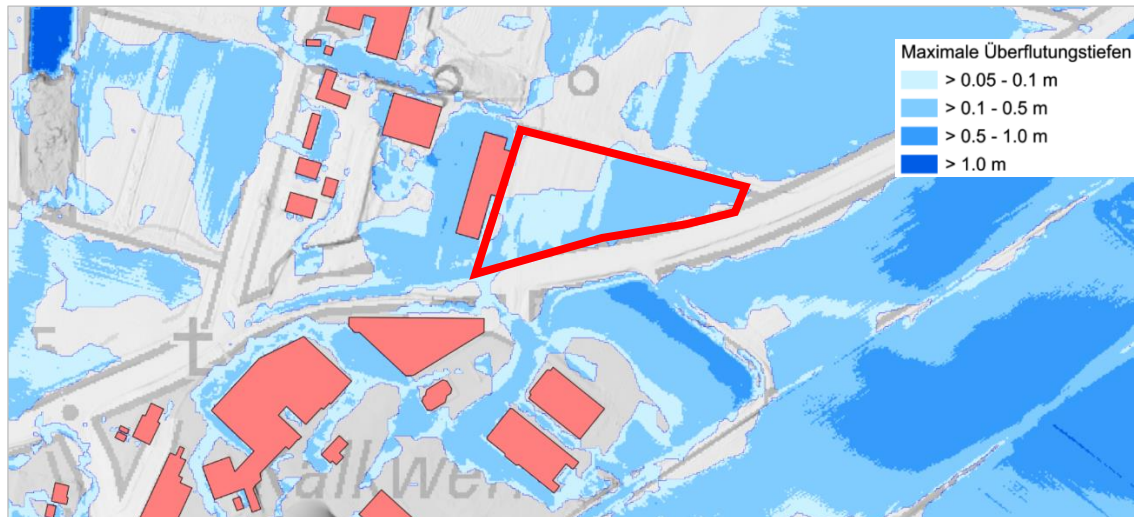
8 STARKREGENRISIKOMANAGEMENT

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt, intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von beispielsweise 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m² in einer Stunde können, gerade in den Sommermonaten, in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar. Mit der Bereitstellung der Starkregengefahrenkarte auf der Gemeindehomepage kommt die Gemeinde Merdingen seiner Informationspflicht nach, den Bürger in die Lage zu versetzen, die Risiken für Eigentum und Gesundheit abzuschätzen und eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen auf privater Ebene zu ergreifen.

Die Starkregengefahrenkarten stellen die Gefahren durch Überflutung infolge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche nach Starkregen dar. Im Gegensatz zu den Hochwassergefahrenkarten werden keine festen Jährlichkeiten betrachtet, sondern die drei Szenarien „selten“, „außergewöhnlich“ und „extrem“. Dementsprechend entstehen aus den Starkregengefahrenkarten keine rechtlich relevanten Überschwemmungsgebiete im Sinne der Hochwassergefahrenkarten.

Der Geltungsbereich kann nach Aussagen der Starkregengefahrenkarten im Fall des Szenarios „extrem“, wie auf folgender Abbildung ersichtlich, in Teilbereichen bis zu 0,5 m eingestaut werden. Zur vorsorglichen Information wird dies auch in den Hinweiskatalog des Bauvorschriften aufgenommen. Rechtliche Verpflichtungen, z.B. zur

hochwasserangepassten Bauweise, ergeben sich hieraus nicht. Geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregen verbleiben in der Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer.



Ausschnitt der Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Merdingen (bei einem extremen Starkregenereignis) mit rot umrandetem Geltungsbereich (Quelle: Homepage der Gemeinde Merdingen; genordet; ohne Maßstab)

9 SCHALLSCHUTZ

Das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg hat dazu eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet. Darin heißt es, dass die schalltechnische Bewertung nach TA Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung (Wohngebiet „Breige“) erfolgte. Aufgrund der großen Entfernung (ca. 650 m) und einer konservativen Betrachtung der typischen Geräusche des Busbetriebs ist gemäß dieser Stellungnahme nicht zu erwarten, dass dort relevante Immissionsrichtwerte bzw. das Irrelevanzkriterium erreicht werden. Einschränkungen für bestehende Betriebe durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind aus schalltechnischer Sicht demnach nicht zu erwarten.

10 KAMPFMITTEL

Im Vorfeld der Planung wurde zur Einschätzung des Kampfmittelpotenzials im Plangebiet seitens des Büros Luftbildauswertung GmbH eine historische Luftbildauswertung durchgeführt. Die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht nach Aussagen des Gutachtens (ohne Garantiezuspruch) keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden -Württemberg oder ein autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei. Die historischen Luftbilddaufnahmen wurden aus urheberrechtlichen Gründen verpixelt.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Nach derzeitigem Stand der Vorhabenplanung wird kein Schmutzwasser anfallen. Die Fahrzeuge werden innerhalb des Plangebiets nur abgestellt und nicht gereinigt. Die Reinigung und Wartung der Fahrzeuge findet außerhalb des vorliegenden Plangebiets auf dem Bestandsareal des Betriebs statt. Ebenso sind keine sanitären Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Grundsätzlich kann aber die Ver- und Entsorgung über das bereits bestehende Leitungs- und Kanalnetz der Gemeinde Merdingen erfolgen.

12 BODENORDNUNG

Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da sich die maßgebenden Grundstücke bereits im Besitz des Gewerbetreibenden befinden.

13 KOSTEN

Der Gemeinde Merdingen entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Erschließungskosten. Die Planungskosten werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

14 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet (GE)	ca.	8.190 m ²
Private Grünfläche	ca.	1.220 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	9.410 m²

Merdingen, den

Bürgermeister
Martin Rupp

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Merdingen übereinstimmen.

Merdingen, den

Bürgermeister
Martin Rupp

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Merdingen, den

Bürgermeister
Martin Rupp