

## **INHALT**

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG.....	2
2	VERFAHRENSABLAUF .....	3
2.1	Bisherige Änderungsverfahren .....	3
2.2	Verfahren zur vorliegende Flächennutzungsplanänderung .....	5
2.3	Verfahrensdaten zum Flächennutzungsplanverfahren .....	5
2.4	Verfahrensdaten zum Bebauungsplanverfahren .....	6
3	ZIELE DER RAUMORDNUNG .....	6
4	INHALT DER PLANÄNDERUNG.....	7
4.1	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	7
4.2	Änderungsbereich .....	8
5	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	9
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT .....	9
7	PLANUNGSALTERNATIVEN .....	9

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Breisach-Ihringen-Merdingen wurde in seiner überarbeiteten Fertigung am 13.07.2006 rechts-wirksam. Zwischenzeitlich wurden verschiedene punktuelle Flächennutzungsplanänderungen durchgeführt bzw. befinden sich noch im Verfahren. Vorliegend handelt es sich um die 24. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.

Der in Merdingen ansässige Gewerbebetrieb 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.

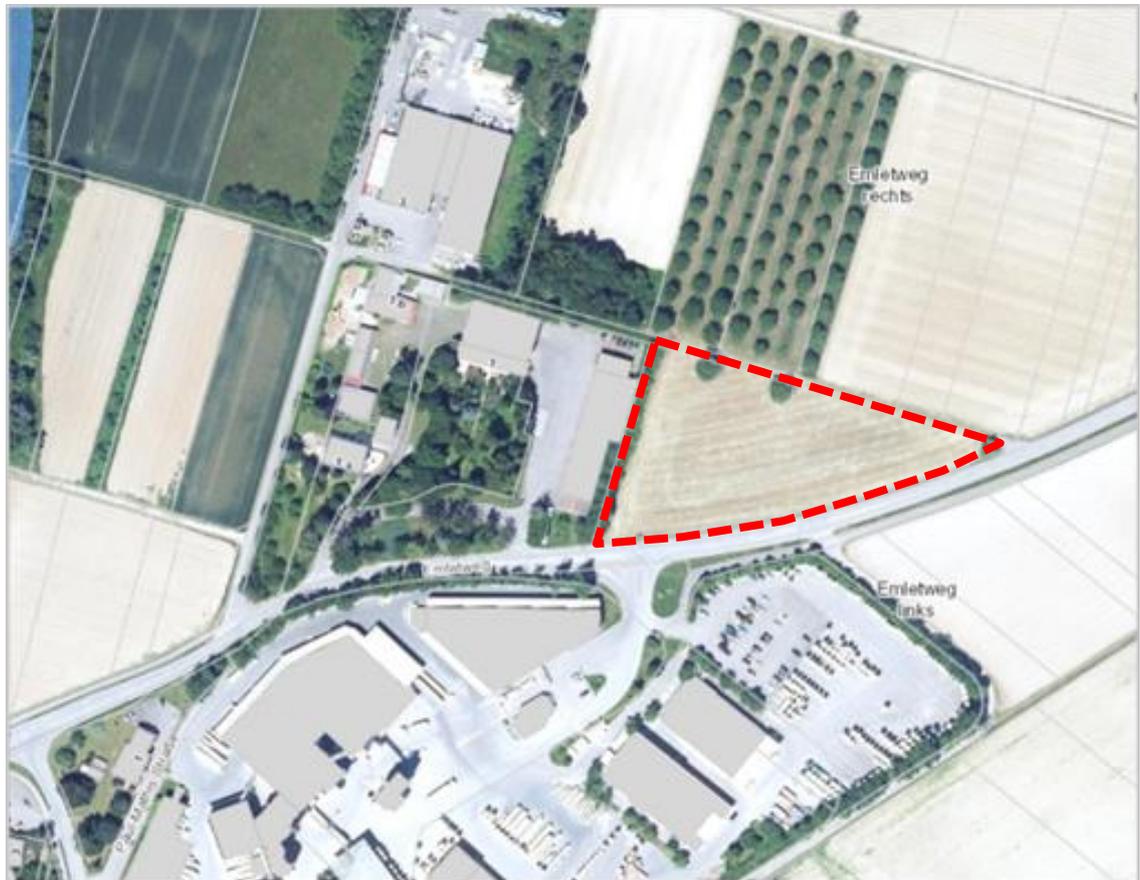
Der Betrieb hat sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt und stößt am jetzigen Standort räumlich an seine Grenzen. Um die Wettbewerbsfähigkeit in Zukunft zu sichern, ist nun auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Areal eine betriebsbezogene Erweiterung geplant, welche die Gemeinde Merdingen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

Hintergrund ist, dass in Merdingen kaum noch Gewerbeflächen insbesondere für heimische Betriebe zur Verfügung stehen. Zudem liegt bereits eine konkrete Anfrage des Betriebes zur betriebsbezogenen Erweiterung vor.

Allgemeines Ziel ist es, dringend benötigte Gewerbeflächen für ein ortsansässiges Busunternehmen bereitzustellen, damit den Wirtschaftsstandort von Merdingen insgesamt zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern. Ziel ist die betriebsbezogene Erweiterung des bestehenden Betriebs Tuniberg-Express Heinrich Schwarz KG als sinnvolle Fortführung des bestehenden Gewerbegebiets „Emletweg“.

Da der Erweiterungsbereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VVG Breisach-Merdingen-Ihringen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan punktuell zu ändern.

Parallel zur 24. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Emletweg rechts“ im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Dieser Bebauungsplan sichert planungsrechtlich das projektierte Vorhaben der betriebsbezogenen Erweiterung am Bestandsstandort.



Luftbild mit Änderungsbereichen (Quelle: LUBW Mai 2025) (genordet; ohne Maßstab)

## 2 VERFAHRENSABLAUF

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der VVG Breisach – Ihringen – Merdingen die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

### 2.1 Bisherige Änderungsverfahren

Für die Stadt Breisach am Rhein und die Gemeinden Ihringen und Merdingen wurde im Rahmen der VVG ein Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 13.07.2006 Rechtswirksamkeit erlangte. Aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der Flächennutzungsplan bereits mehrfach geändert. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt die 24. punktuelle Änderung dar.

Aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der Flächennutzungsplan bereits 22-mal geändert, drei Änderungen befinden sich derzeit im Verfahren (siehe nachfolgende Tabelle). Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt insgesamt die 24. punktuelle Änderung dar.

Nummerierung	Planungsfall	Feststellungsbeschluss
1. FNP-Änderung	Lagerumschlagsfläche Baldinger, Merdingen	Feststellungsbeschluss 03.04.2012
2. FNP-	Landschaftspark Schloss Lilienhof Ihringen	Feststellungsbeschluss 23.04.2013

**BEGRÜNDUNG**

Änderung		
3. FNP-Änderung	Kirchenacker in Gündlingen, Breisach	Feststellungsbeschluss 23.04.2013
4. FNP-Änderung	KBC-Gelände, Breisach	Feststellungsbeschluss 23.04.2013
5. FNP-Änderung	8 Planungsfälle in Breisach, Ihringen und Merdingen	Feststellungsbeschluss 29.07.2013
6. FNP-Änderung	Landwirtschaft Rothaus Oberrimsingen und Reitanlage Gündlingen, Breisach	Feststellungsbeschluss 25.06.2014
7. FNP-Änderung	Griesmattenhof, Breisach	Feststellungsbeschluss 25.03.2015
8. FNP-Änderung	Feuerwehrhaus Rimsingen, Breisach	Feststellungsbeschluss 29.02.2016
9. FNP-Änderung	Sonderbaufläche Reitverein, Breisach	Feststellungsbeschluss 01.02.2017
10. FNP-Änderung	Speckacker, Ihringen	Feststellungsbeschluss 26.07.2017
11. FNP-Änderung	Teilbereich KBC-Gelände	Feststellungsbeschluss 01.02.2017
12. FNP-Änderung	Sonderbaufläche „Aufbereitung, Lager und Asphaltmischwerk“, Breisach	Feststellungsbeschluss 26.07.2017
13. FNP-Änderung	Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer, Ihringen	Feststellungsbeschluss 10.07.2018
14. FNP-Änderung	Erweiterung Gewerbegebiet Rieche und By, Breisach (Niederrimsingen)	Feststellungsbeschluss 24.09.2019
15. FNP-Änderung	Sportzentrum Nachtwaid I – Gemeinschaftsunterkunft, Ihringen	(Verfahren eingestellt)
16. FNP-Änderung	Gewerbegebiet Gewinn Neumatten, Breisach (Oberrimsingen)	Feststellungsbeschluss 24.02.2021
17. FNP-Änderung	Vogesenstraße III, Breisach	(im Verfahren)
18. FNP-Änderung	Gewerbegebiet und Sportanlagen Kleinsteinen, Merdingen	Feststellungsbeschluss 24.02.2021
19. FNP-Änderung	Solarenergie-Testfeld, Merdingen	Feststellungsbeschluss 24.02.2021
20. FNP-Änderung	Sportzentrum Nachtwaid – Sportapartments, Ihringen	(im Verfahren)
21. FNP-Änderung	Sonderbaufläche Breisacher Bauschuttverwertungs GmbH, Breisach	(im Verfahren)
22. FNP-Änderung	Ihringen Süd – Kleinried, Ihringen	Feststellungsbeschluss 22.04.2024
23. FNP-Änderung	Hofgut Lilienhof, Ihringen	(im Verfahren)
<b>24. FNP-Änderung</b>	<b>Tunibergexpress, Merdingen</b>	<b>vorliegend</b>

**BEGRÜNDUNG**

**2.2 Verfahren zur vorliegende Flächennutzungsplanänderung**

Im Rahmen der 24. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Emletweg rechts“ der Gemeinde Merdingen wird im sog. Parallelverfahren aufgestellt.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang der Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes in die Flächennutzungsplanänderung Eingang finden müssen, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, an dem alle Fachbehörden beteiligt werden.

**2.3 Verfahrensdaten zum Flächennutzungsplanverfahren**

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

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

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.  
bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ 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) BauGB  
bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

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.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 6 von 12

**2.4 Verfahrensdaten zum Bebauungsplanverfahren**

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“.

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem.  
bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ § 3 (1) BauGB.

Anschreiben vom Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentli-  
\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ mit cher Belange gem. § 4 (1) BauGB.  
Frist bis  
\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem.  
bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ § 3 (2) BauGB.

Anschreiben vom Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentli-  
\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ mit cher Belange gem. § 4 (2) BauGB.  
Frist bis  
\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ 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.

**3 ZIELE DER RAUMORDNUNG**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne. Für den Bereich der Gemeinde Merdingen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

Der Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Regionalplan, wie auf folgender Abbildung ersichtlich, auf landwirtschaftlichen Flächen. Eine Grünzäsur grenzt zwar an den Geltungsbereich an, tangiert diesen jedoch

nicht. Daher sind regionalplanerische Vorgaben (Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017) durch die Planung nicht betroffen.



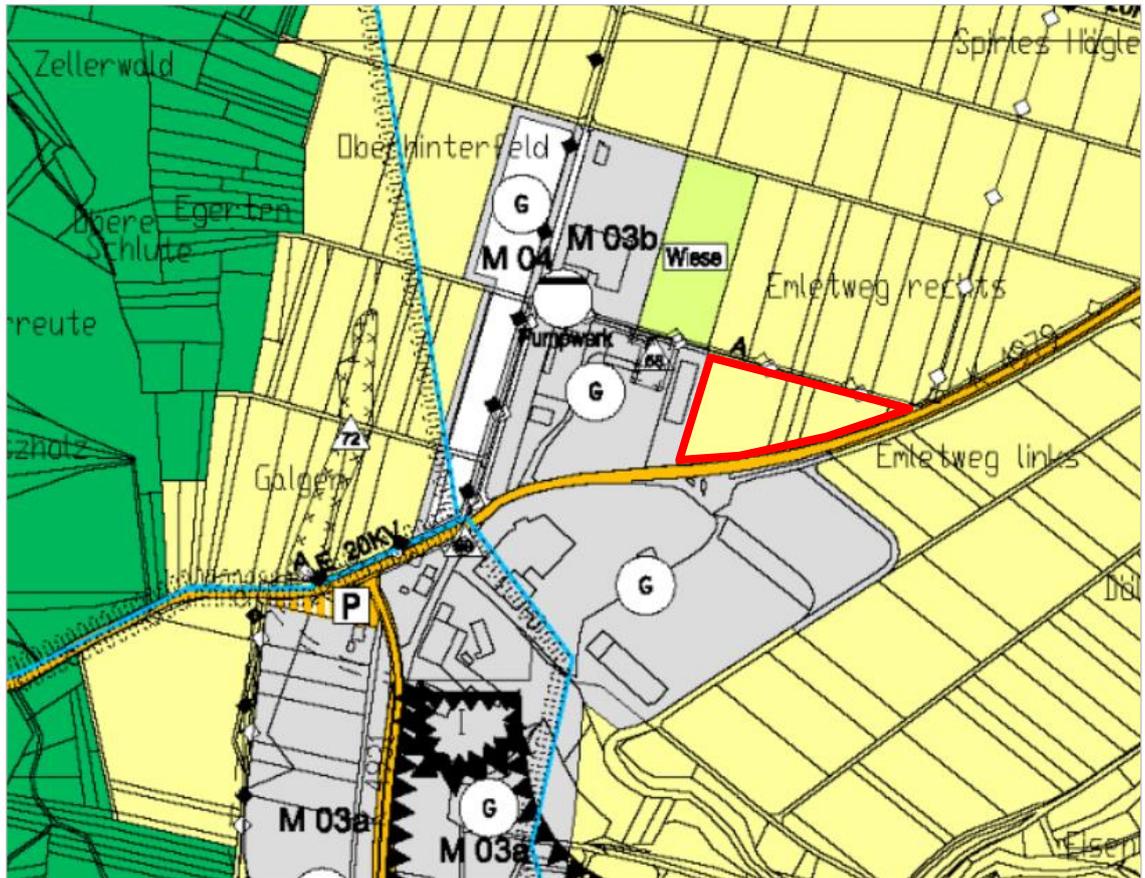
Ausschnitt Regionalplan Südlicher Oberrhein von 2017 mit rot umrandetem Geltungsbereich (genordet; ohne Maßstab)

#### **4 INHALT DER PLANÄNDERUNG**

##### **4.1 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 2020 der VVG Breisach-Ihringen-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) festsetzt, kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Vorliegende wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum der Flächennutzungsplan zum 24. Mal punktuell geändert.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2020 2017 mit rot umrandetem Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

#### 4.2 Änderungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 700 m südwestlich des Siedlungsbereichs von Merdingen. Im Süden grenzt das Werksareal der Firma Saint-Gobain Weber GmbH an. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das bestehende Betriebsgelände der Firma Tuniberg-Express Heinrich Schwarz KG. Südlich unmittelbar angrenzend verläuft die Kreisstraße 4979. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha, ist unbebaut und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Diese bisher im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Fläche soll vollständig in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Ziel ist die betriebsbezogene Erweiterung des bestehenden Betriebs Tuniberg-Express Heinrich Schwarz KG als sinnvolle Fortführung des bestehenden Gewerbegebiets „Emetweg“.

Der Standort ist für eine Ergänzung der bereits bestehenden Gewerbefläche in ausreichender Entfernung zur nächsten Wohnbebauung aus städtebaulicher Sicht sehr gut geeignet.

Die geplanten Gewerbeflächen werden verkehrlich über die bestehende Straße „Emetweg“ bzw. die K 4979 bereits erschlossen. Die technische Infrastruktur kann ebenfalls entlang der bestehenden Trassen bereitgestellt werden.

## **5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

Im Rahmen der Aufstellung der punktuellen Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden daher aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Der Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurde durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Ralf Wermuth, Eschbach, erstellt. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wird daher auf den Umweltbericht verwiesen, welcher als gesonderter Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigelegt ist.

## **6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Für die Nutzung des Änderungsbereichs als gewerbliche Baufläche müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (ca. 0,95 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden dadurch jedoch nicht zerschnitten und die Bewirtschaftung dieser umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung auch nicht erschwert. Eine Existenzgefährdung ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls nicht zu befürchten.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen zugunsten der geplanten Nutzung wird aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen und der Eignung des Standorts als betriebsbezogene Erweiterung eines bestehenden Betriebs in die Abwägung eingestellt.

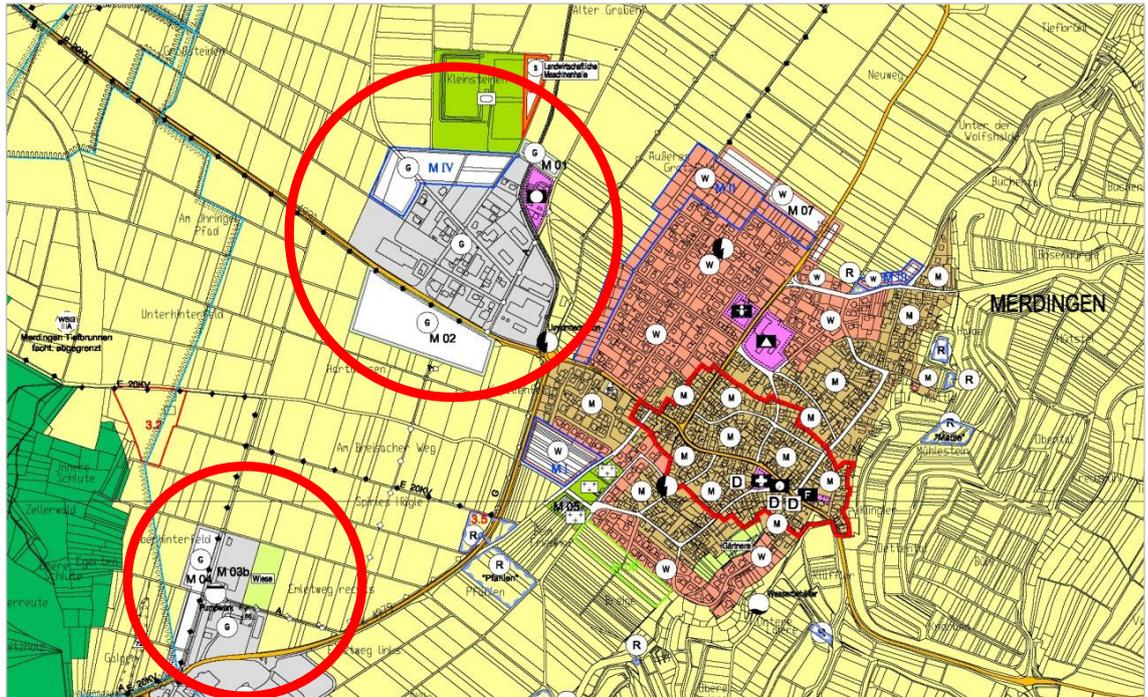
## **7 PLANUNGSAALTERNATIVEN**

Vor dem Hintergrund des knapper werdenden Angebots an frei verfügbaren Gewerbeflächen in Merdingen wurden bestehende und erweiterbare Gewerbegebiete auf der Gemarkung der Gemeinde Merdingen untersucht.

Der Blick auf den Flächennutzungsplanausschnitt auf folgender Abbildung (Stand des Feststellungsbeschlusses von 2006 ohne punktuelle Änderungen) macht deutlich, dass die Gemeinde Merdingen lediglich zwei bestehende Gewerbegebiete hat. Diese sind das Gewerbegebiet Schlossmatten am nordwestlichen Ortsrand sowie das Gewerbegebiet Emlerweg am südwestlichen Ortsrand.

Im Gewerbegebiet Schlossmatten haben sich bereits kleinere bis mittelständische Betrieben angesiedelt. Eine Erweiterung dieser Flächen durch weitere kleinere bis mittelständische Betriebe sowie auch die direkte Expansion dortiger bestehender Betriebe wurde bereits im Rahmen der 18. punktuellen Flächennutzungsplanänderung im Bereich Kleinsteinen vollzogen.

Das Gewerbegebiet Emetweg steht vollständig in privater Hand. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine betriebsbezogene Erweiterung einer hier ansässigen Firma auf bereits im Eigentum dieser Firma liegenden Flächen.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans 2020 der VVG Breisach-Ihringen-Merdingen (Stand Feststellungsbeschluss vom 28.06.2006; genordet; ohne Maßstab)

Ferner befinden sich die landwirtschaftlichen Flächen südlich der Tunibergstraße, die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Bauflächen M 02 dargestellt werden, größtenteils auf HQ<sub>100</sub>- und HQ<sub>50</sub>-Bereichen. Ebenso wie im Rahmen der 18. punktuellen Flächennutzungsplanänderung ist hier ein Flächentausch zur Offenlage der vorliegenden Planung denkbar.

**BEGRÜNDUNG**



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit rot umrandeten Gewerbeflächen M 02 des gültigen Flächennutzungsplans (Quelle: LUBW; Stand: Mai 2025; genordet ohne Maßstab)

Breisach am Rhein, den

Der Vorsitzende der Vereinbarten  
Verwaltungsgemeinschaft Breisach –  
Ihringen – Merdingen

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

**BEGRÜNDUNG**

Seite 12 von 12

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt diese Flächennutzungsplanänderung unter Beachtung des vorgeschriebenen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses übereinstimmt.

Breisach am Rhein, den

Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte nach § 6 Abs. 5 BauGB entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Breisach am Rhein durch Einrücken in den Stadtanzeiger am \_\_\_\_\_.

Breisach am Rhein, den

Bürgermeister