

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

„Emletweg rechts“

Der Gemeinderat der Gemeinde Merdingen hat am 24.03.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Emletweg rechts“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke 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.

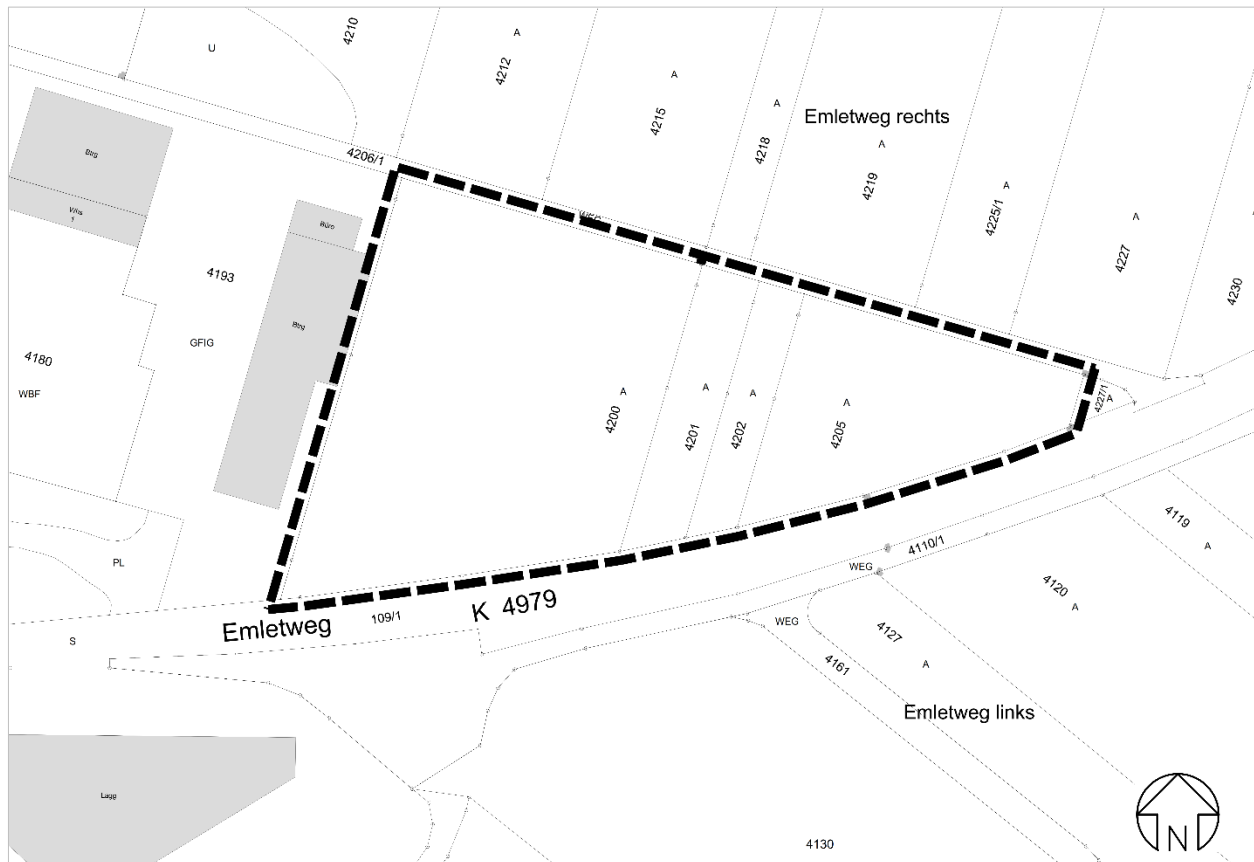
Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, dringend benötigte Gewerbeflächen für ein ortsansässiges Busunternehmen bereitzustellen und damit den Wirtschaftsstandort von Merdingen insgesamt zu stärken. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Einzelziele:

- 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

Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von ca. 0,95 ha die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 4200, 4201, 4202 und 4205. Unmittelbar westlich angrenzend befindet das Grundstück mit der Flst.Nr. 4193. 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.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 24.03.2026. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung, der schalltechnischen Stellungnahme, der Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung und dem geotechnischen Bericht vom

20.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026
(Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der der Gemeinde Merdingen unter:

<https://www.merdingen.de/bekanntmachungen>

im Internet veröffentlicht.

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

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Grünordnungsplan mit Lageplan für externe Maßnahmen (Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Eschbach, Stand 24.03.2026).

- Artenschutzrechtliche Prüfung: Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Totholzkäfer (galaplan decker, Stand 19.01.2026).

Im Umweltbericht werden die folgenden Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen beschrieben:

1. Umweltbelang Arten/Biotop:

Informationen über die bestehenden Biotoptypen mit überwiegend mittlerer bis hochwertiger ökologischer Wertigkeit. Aussagen zum Eingriff in Ökopunkten. Informationen über notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Angaben zu Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen.

Artenschutzrechtliche Prüfungen (galaplan decker, Todtnauberg, Stand 19.01.2026). In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende Inhalte vermittelt:

Informationen zu den im Plangebiet vorkommenden Arten, u.a. aus den Tiergruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Totholzkäfer. Darstellung von plangebietsinternen und – externen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) inner- und außerhalb des Planungsgebiets.

2. Umweltbelang Boden:

Informationen über die im Gebiet vorherrschenden Bodentypen sowie der Bewertung der Bodenfunktionen. Angaben über Eingriffe in Ökopunkten und Informationen über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

3. Umweltbelang Klima/Luft:

Angaben zu den lokalen Klimaverhältnissen unter Berücksichtigung der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“. Darstellung der geringen bis mittleren mikroklimatischen Beeinträchtigung durch zusätzliche Flächenversiegelung. Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation negativer Auswirkungen.

4. Umweltbelang Wasser:

Informationen über die Bedeutung des Gebiets für das Grundwasser. Informationen zum bestehenden Oberflächengewässer im Planungsgebiet und Aussagen zum geplanten kleinflächigen Eingriff in bestehende Uferstrukturen. Angaben zum Hochwasserschutz.

5. Umweltbelange Landschaftsbild/Erholung:

Bewertung des Planungsgebiets im Hinblick auf die landschaftsbezogene Erholung und bestehende planungsgebietsinterne Erholungsfunktion. Informationen über die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild. Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation negativer Auswirkungen.

6. Umweltbelang Mensch/Wohnen:

Informationen zu bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet durch landwirtschaftliche Emissionen und Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung des Konflikts. Darstellung des geringen Konfliktpotenzials, das durch immissionsbedingte Belastungen während der Bauphase ausgelöst wird.

7. Umweltbelang Kultur-/Sachgüter:

Aussagen darüber, dass keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet bekannt sind. Hinweis auf potenzielle Kulturdenkmale im direkten Umfeld des Plangebiets.

- **Schalltechnische Stellungnahme** vom 30.01.2026 (Fichtner Water & Transportation, Freiburg)
Beurteilung der Lärmeinwirkung auf die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung.
- **Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung** vom 23.10.2025 (LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart)
Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung aus dem Zweiten Weltkrieg.
- **Geotechnischer Bericht** vom 11.02.2026 (Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten)
Bericht über die Durchführung geotechnischer Erkundungen und die Ausarbeitung einer geotechnischen Beratung, die Angaben zum geplanten Straßenbau und zur Versickerungsfähigkeit des Baugrunds enthält.

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

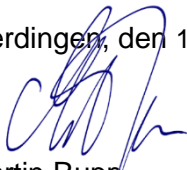
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 410 Baurecht und Denkmalschutz vom 29.07.2025: Prüfung, ob Vorhaben nicht auch auf dem angrenzenden Bestandsgelände umgesetzt werden kann (Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung; Bodenschutzklausel). Das Plangebiet tangiert eine regionale Grünzäsur. Fehlende grünordnerische Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung. Die dauerhafte Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen muss gesichert sein. Prüfung, inwiefern die örtlichen Bauvorschriften bzgl. Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, den aktuellen Rechtsgrundlagen entsprechen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 420 Naturschutz vom 29.07.2025: Umsetzung der Planung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds. Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt tangiert eine regionale Grünzäsur. Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein hat das Schutzgut Boden im Plangebiet eine hohe Bedeutung. Im Plangebiet befinden sich drei erhaltenswürdige Walnussbäume. Vermutet wird ein hohes Habitatpotential für höhlenbrütende Vogelarten, Fledermäuse, Insekten und Kleinsäuger. Ausgleichsbilanzierung muss strukturenreiche Feldhecke höher bewerten. Die dauerhafte Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen muss gesichert sein. Gründächer werden empfohlen. Empfehlungen zu den Pflanzgeboten und artenschutzrechtliche Hinweise.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden vom 29.07.2025: Bewertung des Schutzgut Boden als hoch. Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz (Bodenschutzklausel). Empfehlung zur Durchführung einer sachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) und Erstellung eines Bodenschutzkonzepts (BSK). Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten. Ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ist notwendig. Die Erstellung eines Entwässerungskonzepts wird empfohlen. Plangebiet von extremen Starkregenereignissen betroffen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 450 Gewerbeaufsicht vom 29.07.2025: Empfehlung einer orientierenden Kampfmittelvorerkundung. Hinweis bzgl. der landwirtschaftlichen Emissionen im Umkreis des Plangebiets.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 530 Wirtschaft und Klima vom 29.07.2025: Empfehlung von Dach- und Fassadenbegrünung.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich 580 Landwirtschaft vom 29.07.2025: Plangebiet liegt im Bereich der Vorbehaltsflur 1 und ist den hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen zuzuordnen. Eine Existenzgefährdung des betroffenen Landwirts kann nicht ausgeschlossen werden. Empfehlung einer Hecker und ausreichendem Abstand zum Schutz vor Spritzmittelabdrift. Bei der Festlegung der externen Ausgleichsflächen sind agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz vom 06.08.2025: Das Plangebiet tangiert eine regionale Grünzäsur.
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 22.07.2025: Hinweise zur Geologie, Bodenkunde und Ingenieurgeologie.
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.2 Industrie/Kommunen Schwerpunkt Kreislaufwirtschaft vom 05.08.2025: Hinweis, dass auf dem Grundstück des (ehemaligen) Steinbruchs sich eine planfestgestellte Deponie befindet.
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.4 Industrie Schwerpunkt Arbeitsschutz vom 04.08.2025: Ein Schallgutachten ist zu erstellen. Eine der angrenzenden Firmen darf in ihrem Anspruch auf Ausschöpfung der immissionsschutzrechtlich genehmigten Grenzwerte, durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes in direkter Nachbarschaft nicht eingeschränkt werden.
- Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 15.07.2025: Empfehlung einer Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten.
- Region Verband Südlicher Oberrhein vom 03.07.2025 sowie Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein vom 17.07.2025: Prüfung, ob Nachverdichtung auf dem angrenzenden Bestandsgelände umgesetzt werden kann, um Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren. Das Plangebiet tangiert eine regionale Grünzäsur.
- Abwasserzweckverband Stauffer Bucht vom 22.07.2025: Es fehlen Angaben bzgl. des anfallenden Schmutzwassers und wie mit belastetem Regenwasser umgegangen wird.
- Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr vom 24.07.2025: Hinweis, dass Bäume und Büsche im Bereich der Einfahrt vermieden bzw. kurzgehalten werden sollten.
- Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. vom 22.07.2025: Der Wegfall der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen würde einen unzumutbaren Verlust für die ansässige Landwirtschaft und die regionale Produktion bedeuten. Bei der Festlegung der externen Ausgleichsflächen sind agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen.
- BUND Ortsgruppe Merdingen vom 31.07.2025: Berücksichtigung des Biotopverbundsystems. Empfehlung die Flächen nordöstlich des Plangebiets als Ausgleichsfläche heranzuziehen.
- Landesnaturschutzverband BW vom 04.08.2025: Hoher Flächenverbrauch und Verlust produktiver Landwirtschaftlicher Flächen. Schutz der Feldgehölze am westlichen Plangebietsrand. Mangelnder Ausgleich und fehlende Einbindung in die Landschaft. Empfehlung von Baumpflanzungen zum Klimaschutz.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Merdingen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an reber@merdingen.de), 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 (m/w/d) zweckmäßig.

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

Merdingen, den 16.04.2026



Martin Rupp
Bürgermeister