

INHALT

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

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:

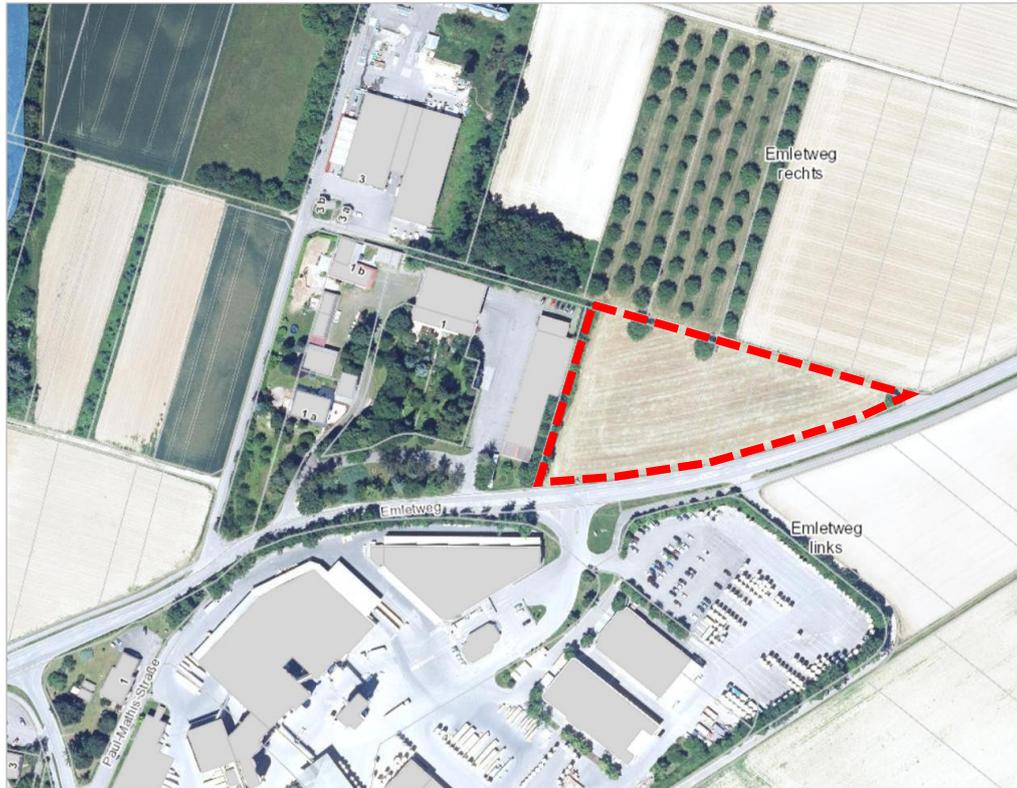
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bereitstellung von Gewerbeflächen für einen ortsansässigen Betrieb
- Sicherung bestehender Arbeitsplätze und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandene öffentliche Erschließungsstraße (K 4979)
-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

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich 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 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 die Kreisstraße 4979 mit der Flst.Nr. 109/1 bzw. der Emletweg.

Das Plangebiet selbst umfasst mit einer Fläche von ca. 0,95 ha die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 4200, 4201, 4202, 4205 und 427/1. Die Fläche ist unbebaut und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.



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

1.3 Regionalplan

Der rechtsgültige Regionalplan bzw. die Raumnutzungskarte stellt für den maßgebenden Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. 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.

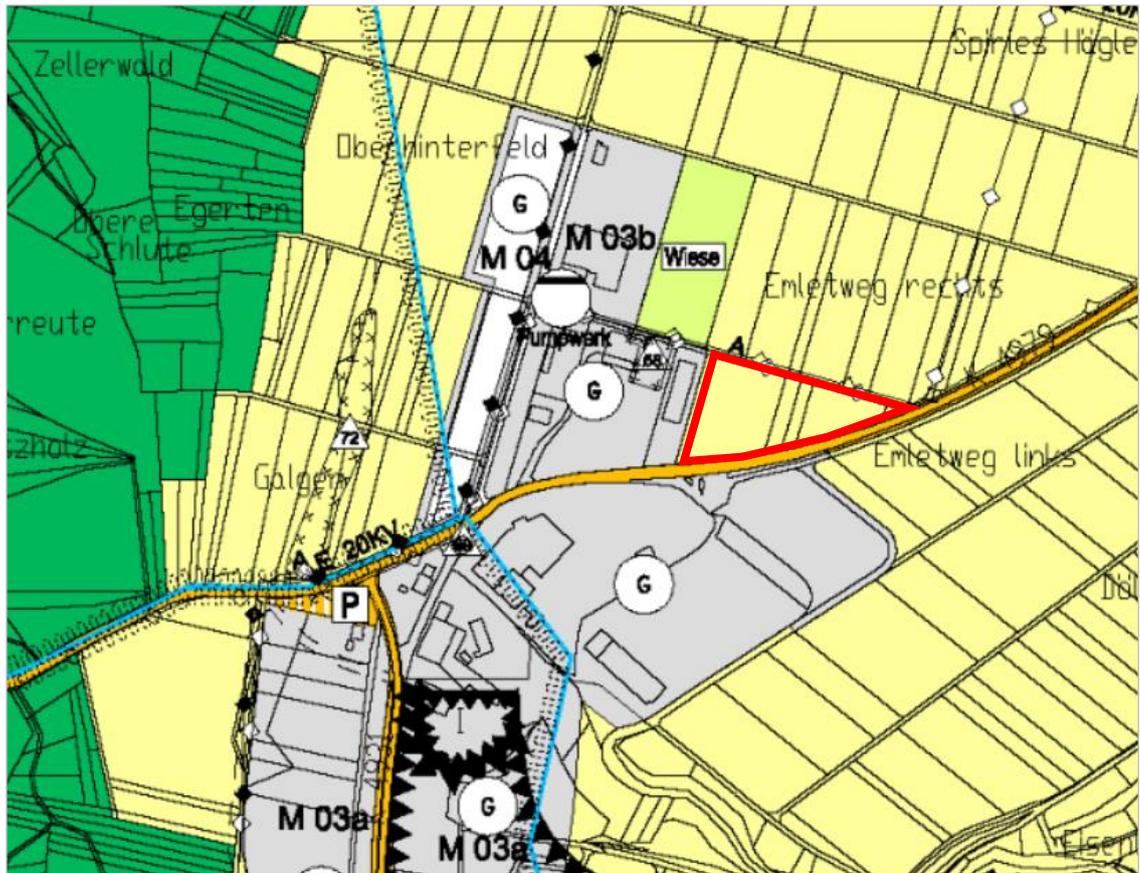


Ausschnitt Regionalplan Südlicher Oberrhein von 2017 mit rot umrandetem Geltungsbereich (genordet; ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft 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. Dieser wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum 24. Mal punktuell geändert.



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

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.

Miteinbezogen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Emletweg rechts“ wird das südliche Dreiecksgrundstück mit der Flst.Nr. 4227/1, welches außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Emletweg“ liegt.



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

Mit In-Kraft-Treten des 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 FNP sind aus 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“.

____.____.____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
bis _____.____.____

Anschreiben vom _____.____.____ mit Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher 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. § 3 (2) BauGB.
bis _____.____.____

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

____.____.____ Aufstellungsbeschluss zur 24. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans durch den gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Breisach – Ihringen – Merdingen.

____.____.____ Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange mit „Scoping“ durch den gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (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 Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (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 Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (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, eine neue Fahrzeughalle für zusätzlich 10 bis 15 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.

Um einen optimalen Betriebsablauf zu gewährleisten und Gefahrensituationen durch rückwärtsfahrende Busse auf dem Betriebsareal zu vermeiden, ist im südwestlichen 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 ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Das Areal soll entlang der Kreisstraße K 4979 durch neue Baumpflanzungen eingegrünt werden. Nach derzeitigem Stand ist eine Versickerungsanlage im östlichen Bereich vorgesehen.

Die technische Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

In einem Vorgespräch mit der Unteren Verkehrsbehörde wäre als Variante denkbar, dass der übergeordnete Radweg („Lückenschluss“) von der Kreisstraße K 4979 kommend, zukünftig über den Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 4206/1) entlang der Grenze des Betriebsgeländes der Fa. Tuniberg-Express und dann wieder bis zum Emletweg geführt wird. So könnten potenzielle Gefahrenpunkte insbesondere im Bereich der jetzigen Ein- und Ausfahrt der Busse auf das Betriebsgrundstück und des nördlich gelegenen Kreuzungspunktes vermieden werden.



Entwicklungskonzept (Stand 21.05.2025; genordet; ohne Maßstab)

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 Wettannahmestellen, 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. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden.

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 nicht begrenzt. So können innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe beispielsweise neben den Gewerbehallen auch dem Gewerbebetrieb zuzuordnende Bürogebäude mit einem zweiten oder dritten 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 und sichern die mit der zuständigen Behörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald (Fachbereich Verkehrslenkung und Straßenverwaltung) abgestimmten, gebotenen Abstandsflächen zu der angrenzenden klassifizierten Straße (K 4979). Diese Straße liegt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt, so dass grundsätzlich die Anbaubeschränkungen (15 m Abstand zum äußeren Straßenrand der K 4979) nach dem § 22 StrG zu beachten sind. In Vorabstimmung mit dem Landratsamt 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 5 m zeichnerisch festgesetzt, um so einen ausreichenden Puffer zum angrenzenden Wirtschaftsweg, der ggf. zukünftig als Radweg ausgebaut wird, zu schaffen. Zudem können die zum Erhalt festgesetzten

Baumstandorte gesichert werden und es wird in diesem Bereich ausreichend Fläche für neu zu pflanzende Bäume geschaffen.

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 Nebenanlagen

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 hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Ferner können damit nicht hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten und Retentionszisternen etc. gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zugelassen werden.

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 Verkehrslenkung und Straßenverwaltung) wurde dazu ein Ein- und Ausfahrtbereich in die Planzeichnung aufgenommen. Weitere Ein- und Ausfahrten vom Plangebiet auf die Kreisstraße K 4979 sind nicht zulässig.

Im Bereich des zeichnerisch gekennzeichneten Sichtdreiecks im Bereich der zulässigen Ein- und Ausfahrt hat 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.

3.7 Ökologische Maßnahmen

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. 3000

Kelvineine 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 behandelter 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.

Der zeichnerisch festgesetzte Baum wird als schützenswert bewertet und ist daher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zum Schutz des Einzelbaumes auf dem privaten Grundstück mit der Flst.Nr. 42271/1, welches im Eigentum des Gewerbebetriebes im Plangebiet ist, wird diese untergeordnete Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Die darauf befindliche Fettwiese ist als solche weiterhin zu pflegen.

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.

Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, diese sind jedoch haben aber aufgrund ihrer ökologischen und ökonomischen Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden gehalten, weshalb sie am Gebäude zulässig sind. Zur Freihaltung der unbebauten Fläche werden sie jedoch damit außerhalb der Gebäude ausgeschlossen.

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 Unternehmens 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.

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 sind Abfallplätze optisch abzuschirmen und zu begrünen.

4.4 Einfriedungen

Um dem Sicherheitsbedürfnis von Gewerbebetrieben Rechnung zu tragen, wurden Einfriedungen bis zu 2,0 m zugelassen. Sockel und Mauern dürfen aufgrund ihres massiven Erscheinungsbildes eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Stacheldraht wird aufgrund der hohen Verletzungsgefahr und dem unattraktiven Erscheinungsbild 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

Der Umgang mit dem auf Dachflächen, Hofflächen, Wegen, Stellplatzflächen, Zufahrten usw. anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser wird zur Offenlage untersucht und ergänzt.

Das Niederschlagswasser darf nicht den Entwässerungsanlagen der klassifizierten Straße zugeführt werden.

Das Schmutzwasser aus dem Gewerbebetrieb kann getrennt vom Regenwasser auf dem Grundstück gesammelt und zum öffentlichen Schmutzwassersammler abgeleitet werden.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zum Bebauungsplan wird 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 vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung werden die maßgebenden Behörden aufgefordert sich im Rahmen des „Scopings“ zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

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.

Eine Existenzgefährdung des maßgebenden landwirtschaftlichen Betriebs, der die Flächen bewirtschaftet, ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu befürchten.

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.

6.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Nördlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund des Abstandes zwischen diesen Flächen und dem Baugebiet von mindestens 4 m sowie des Grenzabstandes zwischen der Baugrenze und dem Geltungsbereich von 5 m, wird nicht von einer Gefahr durch Spritzmittelabdrift ausgegangen.

Ferner wird ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften 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 Bebauungsplans aufgenommen. Rechtliche Verpflichtungen, z.B. zur hochwasserangepassten Bauweise, ergeben sich hieraus nicht. Geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregen verbleiben in der Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer.

Ferner ist Seitens des Vorhabenträgers nach aktuellem Stand vorgesehen, im östlichen Bereich des Plangebiets lediglich offene Pkw-Stellplätze, Retentionsmulden und Grünflächen anzulegen.



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

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bereits bestehende Leitungs- und Kanalnetz der Gemeinde Merdingen.

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

10 BODENORDNUNG

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

11 KOSTEN

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

12 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet (GE)	ca.	9.410 m ²
Private Grünfläche	ca.	80 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	9.490 m²

Merdingen, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Martin Rupp

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.

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

Merdingen, den

Bürgermeister
Martin Rupp

Bürgermeister
Martin Rupp