

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets	2
1.3	Bestandssituation	3
1.4	Planungsrechtliche Situation.....	4
1.4.1	Regionalplan	4
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	5
1.4.3	Bebauungspläne.....	6
1.5	Planverfahren	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.1.1	Gewerbegebiet GE	9
2.1.2	Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	10
2.2.2	Höhe baulicher Anlagen	10
2.3	Bauweise	11
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
2.5	Nebenanlagen und Kfz-Stellplätze	12
2.6	Verkehrsflächen.....	12
2.7	Ein- und Ausfahrtsbereiche.....	12
2.8	Versorgungsflächen.....	12
2.9	Ökologische Maßnahmen	13
2.10	Pflanzgebote und Erhaltung.....	13
2.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
3	IMMISSIONEN	14
4	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG	14
5	KAMPFMITTEL	16
6	DENKMALSCHUTZ.....	17
7	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	17
7.1	Landwirtschaftliche Flächen.....	17
7.2	Landwirtschaftliche Emissionen	18
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
8.1	Fassaden- und Dachgestaltung	19
8.2	Webeanlagen	19
8.3	Gestaltung un bebauter Flächen und Einfriedungen	20
8.4	Umgang mit Niederschlagswasser.....	20
9	UMWELTBELANGE	20
9.1	Umweltbericht.....	20
9.2	Artenschutz	20
10	KENNZIFFERN	21
11	KOSTEN.....	21
12	BODENORDNUNG	21

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Vor dem Hintergrund des knapper werdenden Angebots an frei verfügbaren Gewerbeflächen in Merdingen soll nun am nordwestlichen Ortsrand das bestehende Gewerbegebiet „Schlossmatten“ erweitert werden. Aus städtebaulicher und immissionschutzrechtlicher Sicht wird die Bündelung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich als sinnvoll erachtet.

Die Gemeinde Merdingen möchte mit der Gewerbegebietserweiterung zum einen neue Betriebsansiedlungen ermöglichen. Zum anderen ist es ein Anliegen der Gemeinde, dem stetigen Betriebswachstum der bestehenden Gewerbebetriebe gerecht zu werden, damit diese auch in Zukunft wettbewerbsfähig bleiben können. Einhergehend mit der Gewährleistung des Fortbestands der Unternehmen können Arbeitsplätze gesichert und gleichzeitig neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die von den Betrieben beabsichtigten, erforderlichen Erweiterungen dienen nicht zuletzt der Existenzsicherung. In diesem Zusammenhang sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu gewährleisten.

Ein weiterer Anlass der Planung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung des ortsansässigen Vereinsheims mit Gaststätte. Neben der Bestandssicherung möchte die Gemeinde Merdingen eine zukünftige Weiterentwicklung ermöglichen.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern und die bauplanungsrechtliche Sicherheit schaffen zu können, sieht die Gemeinde Merdingen die Erforderlichkeit den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kleinsteine“ aufzustellen.

Inbesondere verfolgt die Gemeinde Merdingen folgende städtebauliche Ziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung der Arbeitsplätze
- Ermöglichung einer Erweiterung des bestehenden Vereinsheims mit Gaststätte
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Immissionsschutzrechtliche Konfliktvermeidung
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Bodenschutz

1.2 Lage des Plangebiets

Der Standort befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Merdingen und schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Schlossmatten“ an. Das Plangebiet besteht aus zwei Geltungsbereichen. Der westliche Geltungsbereich ist nördlich begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen und schließt westlich, südlich und östlich an bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen an. Der östliche Geltungsbereich ist im Wesentlichen umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, von Flächen für sportliche Anlagen und von öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Fließgewässer „Merdinger Neugraben“ verläuft im östlichen Bereich durch das Plangebiet.

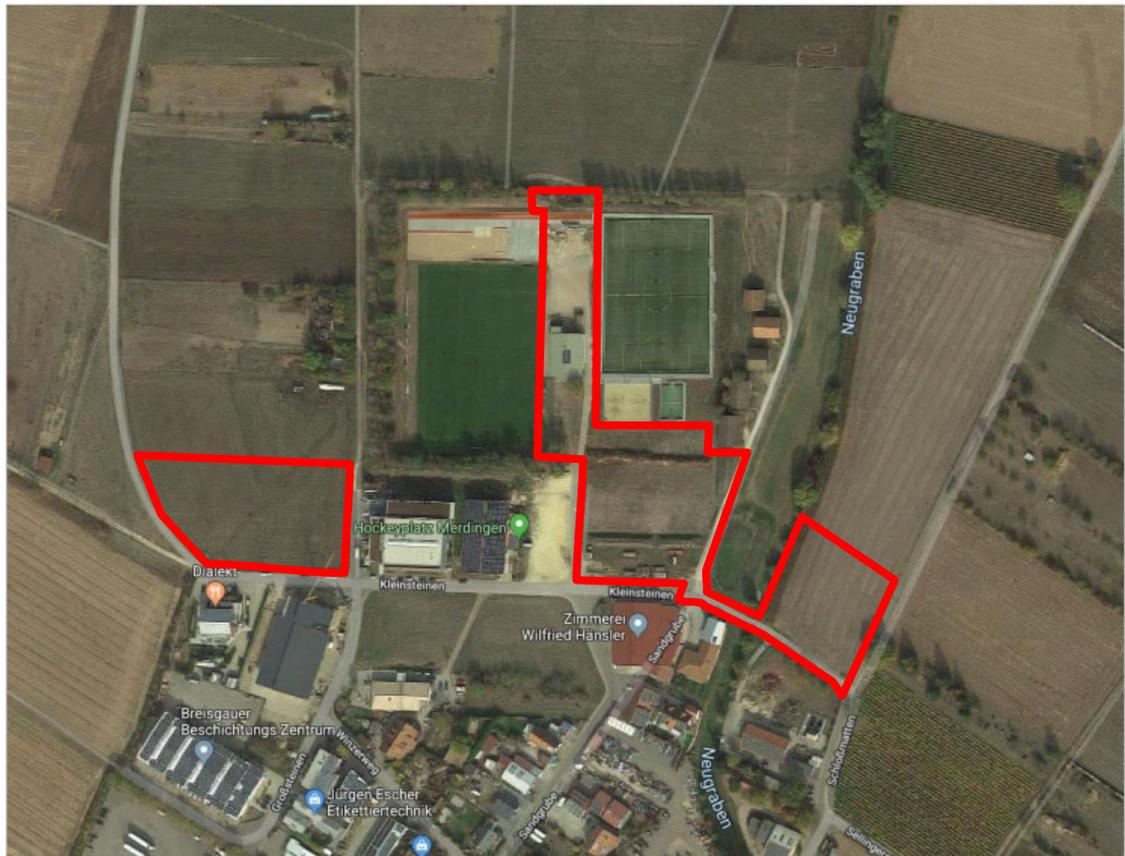
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet wird heute differenziert genutzt. Der westliche Bereich sowie ein Teil des östlichen Bereichs werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Wie auf folgender Abbildung ersichtlich, befindet sich im nördlichen Teilbereich bereits das Vereinsheim sowie unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Sportflächen bzw. Sportanlagen.

Der mittlere Teilbereich, der an einen bestehenden Gewerbebetrieb angrenzt, wird heute bereits als Lagerfläche genutzt.

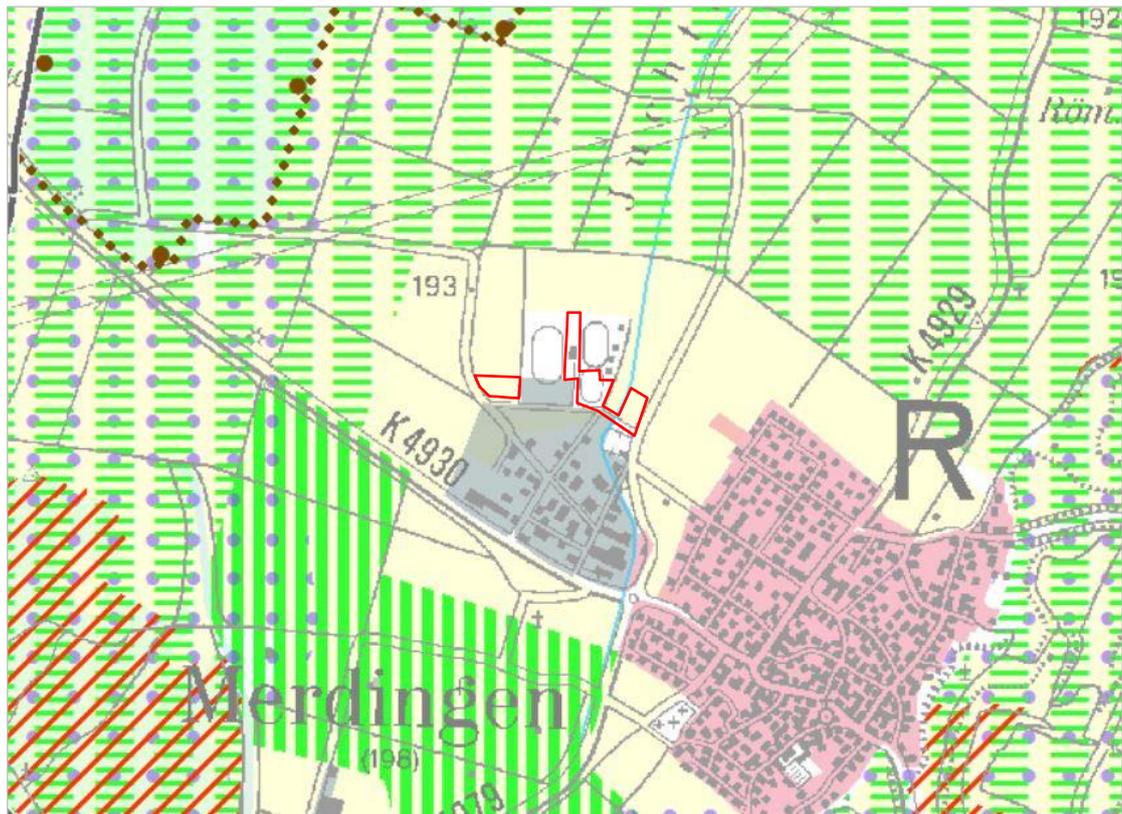


Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Google Maps) (genordet; ohne Maßstab)

1.4 Planungsrechtliche Situation

1.4.1 Regionalplan

Regionalplanerische Belange werden durch die Erweiterung des Gewerbegebiets nicht tangiert, da sich der regionale Grünzug in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befindet.

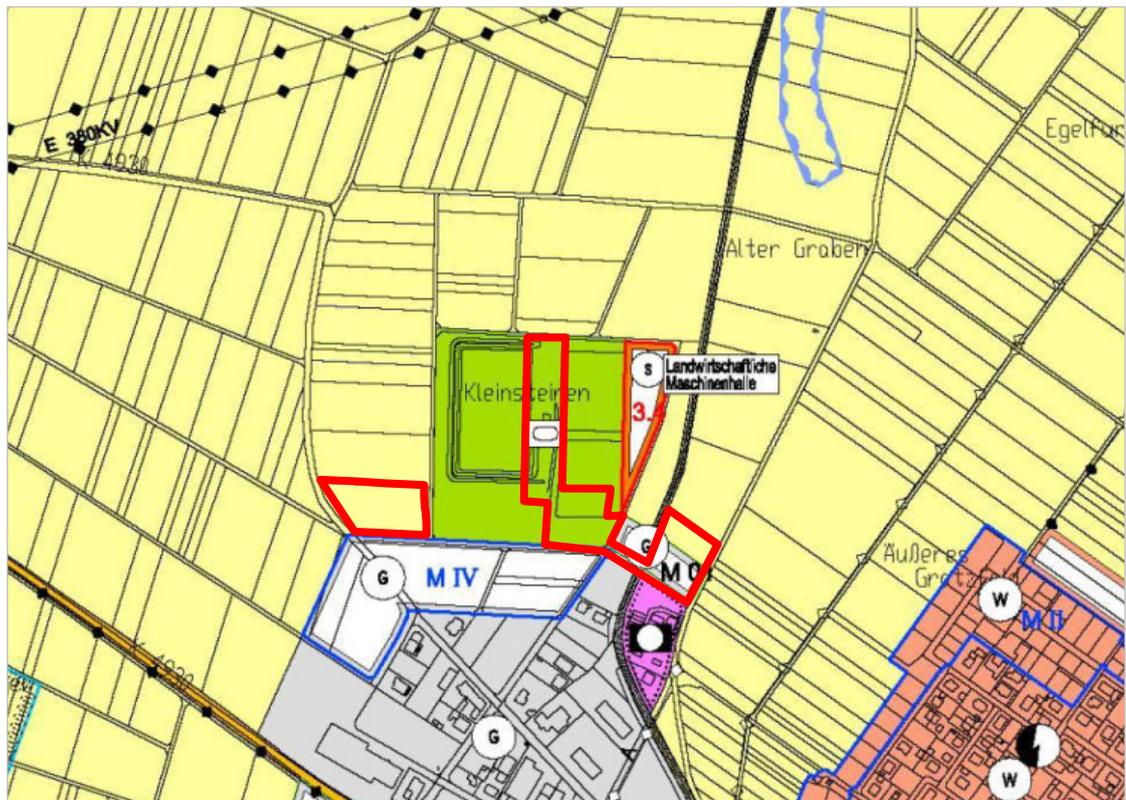


Ausschnitt rechtswirksamer Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017 (genordet; ohne Maßstab)

1.4.2 Flächennutzungsplan

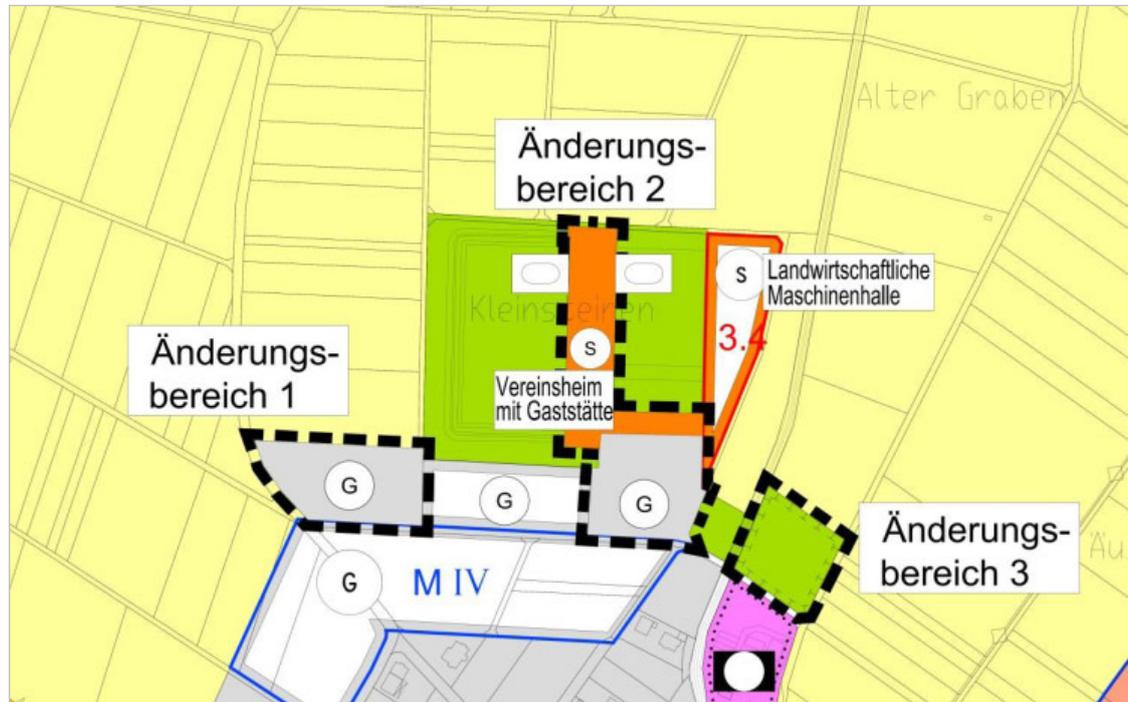
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen (Feststellungsbeschluss am 23.03.2006) stellt im westlichen Geltungsbereich und im östlichen Teilbereich des östlichen Geltungsbereichs Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bereich der Sportanlagen wird im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann nur in Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zu ändern.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2020 (genordet; ohne Maßstab)

Als Kompensation für die vorliegende Planung erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplans im Sinne eines Flächentauschs ein entsprechender Abzug der südlich der K 4930 dargestellten Fläche für Gewerbe M 02.



Ausschnitt der künftig vorgesehenen FNP-Darstellung (Stand auf FNP-Ebene: Offenlage; genordet; ohne Maßstab)

1.4.3 Bebauungspläne

Durch den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften werden Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Schlossmatten - Erweiterung“ (in Kraft getreten am 07.08.2009) überlagert. In diesen betroffenen Teilbereichen werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend ersetzt.

1.5 Planverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fand im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ein Scoping statt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt wurde.

Nach der 1. Offenlage wurde der Planentwurf geändert. Die z.T. die Grundzüge der Planung betreffenden Änderungen beziehen sich sowohl auf die Erschließungsplanung und die bauplanungsrechtliche Sicherung von bestehenden Versorgungsanlagen, als auch auf den externen Ausgleich. Konkret wurde der Gehweg am östlichen Rand des westlichen Gewerbegebiets entfernt, da es sich hier nur um einen Stichweg mit geringer Tiefe mit direktem Anschluss an einen landwirtschaftlichen Weg handelt. Des Weiteren wurden im südwestlichen Bereich des östlichen Gewerbegebiets, neben der Trafostation, nun auch ein Löschwasserbrunnen und eine Abwasserhebeanlage durch die zeichnerischen Festsetzungen von Versorgungsflächen gesichert. Auch wurde hier der Verlauf des Gehwegs zum Sportplatz im Bereich der Trafostation geändert. Der vorhandene Gehweg im Süden des östlichen Gewerbegebiets liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Gehweg im Bereich des Brückenbauwerks wurde entsprechend der Erschließungsplanung erweitert. Dar-

BEGRÜNDUNG

über hinaus wurde eine externe Ausgleichsfläche auf Wunsch des betroffenen Landwirts um ca. 100 m nach Norden verschoben.

Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren punktuell geändert.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach folgendem Zeitplan:

18.12.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kleinsteinen“.
19.11.2019	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Kleinsteinen“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
13.01.2020 - 14.02.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 13.01. mit Frist bis 14.02.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
22.09.2020	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Kleinsteinen“ und beschließt die Durchführung der 1. Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
12.10.2020 - 16.11.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 12.10. mit Frist bis 16.11.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
15.12.2020	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Kleinsteinen“ und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen die Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
____.____.____ - ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Kleinsteinen“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Bisheriger Stand der Verfahrensdaten zum Flächennutzungsplanverfahren:

03.12.2019	Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Breisach – Ihringen – Merdingen fasst den Aufstellungsbeschluss für die 18. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.
03.12.2019	Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Breisach – Ihringen – Merdingen billigt den Vorentwurf zur 18. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
13.01.2020 bis 14.02.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 13.01.2020 mit Frist 14.02.2020	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping gem. § 4 (1) BauGB
27.10.2020	Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Breisach – Ihringen – Merdingen billigt den Entwurf zur 18. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
27.11.2020 bis 08.01.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 25.11.2020 mit Frist bis 08.01.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
—.—.—	Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Breisach – Ihringen – Merdingen behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 18. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiet GE

Als Gebietstyp wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Orientiert am Bestand im Gewerbegebiet „Schlossmatten“ sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient der Gewährleistung der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets in Merdingen. Darüber hinaus sollen so negative städtebauliche Entwicklungen in Merdingen vermieden werden. Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden Immissionen und aufgrund einer zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung unzulässig. Vergnügungsstätten stehen dem ländlich geprägten Ortsbild entgegen und werden ausgeschlossen, auch um das Gewerbegebiet in seiner Qualität und Struktur zu unterstützen und einen Trading-Down-Effekt vorzubeugen.

Einzelhandel ist grundsätzlich nicht zulässig, da die für die Gemeinde Merdingen wertvollen Gewerbegebiete vor allem für produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe vorgehalten werden sollen bzw. für solche Nutzungen, die nicht in anderen Baugebieten untergebracht werden können. Der Ausschluss des Einzelhandels entspricht raumordnerischen Zielen und dient dem Schutz bestehender Strukturen im Ortskern der Gemeinde Merdingen. Der sogenannte Annexhandel soll aber zulässig sein, damit den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben wird, auf einer kleinen untergeordneten Teilfläche ihres Betriebes an dem jeweiligen Standort ihre Produkte zu verkaufen.

Hintergrund dieser Neuausweisung von Gewerbegebieten ist, dass in Merdingen kaum noch gewerbliche Grundstücke insbesondere für heimische Betriebe zur Verfügung stehen. Zudem liegt eine konkrete Anfrage eines Betriebes vor, welcher eine Lagerhalle auf dem bestehenden Parkplatz, welcher derzeit der Sportanlage dient, errichten möchte. Dieser Parkplatz soll nun im Zusammenhang mit der Neuordnung der Sportanlagen in diesem Teilbereich in nördliche Richtung verlegt werden. So können insgesamt langfristig Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden.

2.1.2 Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Ermöglichung einer Erweiterung des bestehenden Vereinsheims mit Gaststätte. Damit sollen primär Gaststättennutzungen, die über die bisherige Vereinsnutzung hinausgehen, zugelassen werden. Andererseits sollen aber auch sämtliche Sport- und Spielanlagen bzw. Sportnutzungen weiterhin zulässig bleiben.

Daher wird ein Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ festgesetzt, dass der Sicherung des bestehenden Vereinsheims mit Gaststätte und dessen Weiterentwicklung dient. Dies schließt insbesondere sämtliche bauliche Nebenanlagen und Nutzungen wie beispielsweise eine Gaststätte mit Außenbestuhlung, Anlagen für Sportliche Zwecke, Kfz-Stellplätze für die Besucher bzw. Sportler, Garagen und Carports mit ein.

Die baulichen Anlagen sollen durch diese weit gefasste Festsetzung vielseitig nutzbar sein. Das heißt, dass auch sportliche Anlagen und Einrichtungen wie Kraftraum, Tischtennis, Übungsräume, Umkleiden, sanitäre Anlagen und Lagerflächen zulässig

sind. Mit dieser Nutzungskonzeption sollen die Möglichkeiten für einen nachhaltigen Betrieb beispielsweise durch Vermietung der Räumlichkeiten (z.B. für Geburtstagsfeier, Hochzeit etc.) und Veranstaltungen eröffnet werden – soweit sie keine Nutzungskonflikte hervorrufen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schlossmatten - Erweiterung“, insbesondere unter der Berücksichtigung folgender Aspekte festgesetzt:

- Dimensionen und Charakter der anschließenden Bebauung,
- der Möglichkeit zur Einbindung in die landschaftliche Umgebung,
- des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und
- des städtebaulichen Ziels einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücke.

2.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In diesem Zusammenhang werden für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Diese Nutzungskennziffern gewährleisten eine für Gewerbegebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO und entsprechen 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 Kfz-Stellplatzflächen effizient auszuschöpfen. Die Versiegelung wird kompensiert durch die zum Teil unmittelbar angrenzende offene Landschaft und die geplanten grünordnerischen Maßnahmen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen.

Die GRZ von 0,4 im Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ sichert die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Vereinsheims mit Gaststätte innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufensters. Aufgrund der bestehenden und geplanten Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters, kann diese GRZ (insbesondere für Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 0,8 überschritten werden.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Gewerbegebiet bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigtem Dach bzw. durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach. Diese maximalen Höhen orientieren sich im Gewerbegebiet nach den Bestandsgebäuden im Gewerbegebiet „Schlossmatten“ bzw. nach den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schlossmatten - Erweiterung“. Damit im Gewerbegebiet Gebäude mit Flachdach nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird festgesetzt, dass bei Flachdächern die festgesetzte maximale Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe gilt.

Im Gewerbegebiet wird die maximale Trauf- und Firsthöhe auf die Straßenoberkante der Straße Kleinsteinen in der Mitte der zugewandten Gebäudeseite bezogen. Aufgrund der bestehenden Straßen Kleinsteinen sind die Höhen ohne abschließende Erschließungsplanung für den Abwägungsvorgang 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.

Im Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ gilt die maximale Gebäudehöhe, unabhängig welche Dachform bzw. Dachneigung gewählt wird. Diese maximale Gebäudehöhe wird so festgesetzt, dass das bestehende einstöckige Vereinsheim mit zwei Geschossen errichten kann. Das Vereinsheim weist derzeit etwa eine Höhe von 5,50 m auf und kann zukünftig mit einer Höhe von 9,0 m errichtet werden.

Da das bestehende Gebäude des Vereinsheims nicht unmittelbar an der Erschließungsstraße angebunden ist, wird im Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ die maximale Höhe baulicher Anlagen auf Meter über Normalnull bezogen. Das Straßenniveau der südlich an das Sondergebiet angrenzenden Erschließungsstraße liegt bei ca. 193,22 müNN. Das Geländenniveau an der nordöstlichen Kante des Vereinsheims liegt bei ca. 193,65 müNN. Mit der festgesetzten maximale Gebäudehöhe von 203,0 m üNN wird demnach eine maximale Gebäudehöhe von ca. 9,0 m ermöglicht.

Um für Pultdächer eine sinnvolle Ausnutzbarkeit zu erreichen, wurde festgesetzt, dass die höhere Pultseite (Pultfirst) die festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,0 m überschreiten darf.

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 im Gewerbegebiet GE Überschreitungen der festgesetzten maximalen Bauhöhen für technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Silos, Türme, Schornsteine und Lüftungsschächte etc. bis zu 5,0 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden mit Flachdach dürfen die tatsächlich realisierte Bauhöhe bis zu 2,0 m überschreiten.

2.3 Bauweise

Unter Berücksichtigung typischer Bauformen in Gewerbegebieten ist im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, die Gebäudelängen über 50,0 m bei Einhaltung der Grenzabstände nach LBO zulässt. Diese Bauweise entspricht dem südlich angrenzenden gültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schlossmatten - Erweiterung“ und gewährleistet eine effiziente und kompakte Ausnutzung des Gewerbegebiets.

Im Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und Gebäudelängen unter 50 m.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die großzügigen Baufenstertiefen auf den Gewerbegebieten gewährleisten eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude. Gleichzeitig sichern die Abstände von mindestens 5,0 m zu den angrenzenden Flächen und insbesondere zu den Verkehrsflächen angemessene Vorbereiche. Auch diese Festsetzungen wurden aufgrund der Sicherung einer Quergerechtigkeit im gesamten Gewerbegebiet analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schlossmatten - Erweiterung“ getroffen.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen auf dem Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ sichern das bestehende Vereinsheim mit Gaststätte und ermöglichen gleichzeitig einen ausreichenden Erweiterungsspielraum für das Vereinsheim und dessen Gaststätte. Durch das Freihalten der nördlichen Hälfte des Sondergebiets wird gezielt sichergestellt, dass dieser Bereich nicht durch Hauptgebäude überbaut wird.

2.5 Nebenanlagen und Kfz-Stellplätze

Im Gewerbegebiet GE wurde aufgrund der großzügig dimensionierten Baufenster festgesetzt, dass Nebengebäude gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports (überdachte Kfz-Stellplätze, mindestens an drei Seiten offen) nur innerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen. Kfz-Stellplätze sind hingegen im gesamten Gewerbegebiet zulässig, da sie hochbaulich nicht in Erscheinung treten.

Im Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ sind insbesondere Nebenanlagen, Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze zur effizienten Ausnutzung von Grund und Boden im gesamten Sondergebiet bzw. auch außerhalb des Baufensters zulässig. Insbesondere können so die bestehenden Kfz-Stellplätze nördlich des Vereinsheims bauplanungsrechtlich gesichert werden. Gleiches gilt für die bestehende Garage, die an die Fläche F4 angrenzt.

2.6 Verkehrsflächen

Der vorliegende Bebauungsplan richtet sich nach dem aktuellen Stand des Straßenbaulageplans des Büros Manzke + Müller Ingenieure aus Freiburg.

Die teilweise im Plangebiet befindliche Straße „Kleinsteinen“ hat derzeit bereits eine Breite von 7,0 m und soll nicht weiter ausgebaut werden.

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schlossmatten - Erweiterung“ werden an geeigneten Bereichen entlang der bestehenden Straßenflächen 1,50 m breite Gehwege festgesetzt. So soll eine fußläufige Verbindung durch das Gewerbegebiet „Schlossmatten“ sichergestellt werden. Um die bisherige Planung der öffentlichen Straßen- und Gehwege im Gewerbegebiet Schlossmatten nachvollziehen zu können, werden die Abgrenzungen und Vermaßungen der Straßen- und Gehwege des rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schlossmatten – Erweiterung“ in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Aufgrund der hoch frequentierten Nutzung der Sportanlagen und der damit verbundenen zeitweise hohen Besucherzahlen, werden ausreichend öffentliche Parkflächen im Plangebiet festgesetzt. Für besondere Sportereignisse ist vorgesehen, den Gehweg der von Osten an den großen Parkplatz führt, als notbefahrbarer Weg auch für Pkws temporär zu nutzen. Dies wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, kann jedoch durch eine verkehrsrechtliche Anordnung umgesetzt werden.

Das Brückenbauwerk über den „Merdinger Neugraben“ soll ertüchtigt werden und dessen Durchlass in diesem Zuge aufgrund der Lage im HQ-100 vergrößert werden. Geplant sind in diesem Bereich eine Fahrbahnbreite von 4,50 m und ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m. Für die Ertüchtigung ist zu gegebener Zeit ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

2.7 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Um sicherzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des östlichen Gewerbegebiets nicht über die westlich angrenzenden öffentlichen Parkplätze erfolgt, wird zeichnerisch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

2.8 Versorgungsflächen

Um die bestehenden Versorgungsanlagen (Löschwasserbrunnen, Trafostation und Abwasserhebeanlage) bauplanungsrechtlich zu sichern, werden in dessen Umfeld entsprechende Versorgungsflächen zeichnerisch festgesetzt.

2.9 Ökologische Maßnahmen

Kfz-Stellplätze und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) 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.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Sinne des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend ausgeführt werden (z.B. warmweiße LED-Leuchten).

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

Wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schlossmatten - Erweiterung“ festgesetzt, sind zum Schutz des Grundwassers Geschosse, die unterhalb des höchsten bisher beobachteten Grundwasserstandes (HHW) von 191,75 m+NN errichtet werden, wasserdicht und auftriebssicher („weiße Wanne“) auszubilden. Gründungen unter dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) von 190,75 m+NN sind ebenfalls zum Schutz des Grundwassers nicht zulässig.

Die im Umweltbericht empfohlenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vollumfänglich in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Zusammenhang wird festgesetzt, dass auf der Fläche F3 entlang des „Merdinger Neugrabens“ ein 10,0 m breiter Saumstreifen und entlang der östlichen Grenze der Fläche F3 eine 10,0 m breite Feldhecke mit Saumstreifen anzulegen ist. Auf der Restfläche ist eine extensiv bewirtschaftete Wiese mit acht Landschaftsbäumen oder acht Obstbäumen anzulegen. Die Fläche F3 befindet sich größtenteils im HQExtrem-Bereich und in Teilen sogar im HQ100-Bereich, weshalb eine Überbauung dieser Fläche nicht in Erwägung gezogen wird.

Der Wall am nördlichen Rand des Plangebiets und dessen Bepflanzung (F4) sollen erhalten bleiben. Lediglich ein Durchbruch des Walls durch einen maximal 2,0 m breiten Gehweg ist zulässig. Damit soll die bestehende fußläufige Verbindung zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet werden.

2.10 Pflanzgebote und Erhaltung

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht wird neben der Fläche F3 als weitere Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen F1 und F2 festgesetzt, dass eine freiwachsende, arten- und strukturreiche Hecken anzupflanzen ist. Auf der Fläche F1 dient die Hecke zum einen der Ortsrandeingrünung zur offenen Landschaft und zum anderen dem Schutz vor Spritzmittelabdrift. Die Hecke auf der Fläche F2 ist zudem mit einzelnen Bäumen anzulegen und dient zur Eingrünung des öffentlichen Parkplatzes sowie als schützende Pufferfläche, um Nutzungskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet und dem öffentlichen Parkplatz im Norden vorzubeugen. Zudem dient der festgesetzte Saumstreifen auf der Fläche F2 als ergänzender Lebensraum für Eidechsen. Die Bepflanzung der Fläche F2 wird im vorliegenden Fall als vorrangiges Ziel angesehen, während die Pflege des Saumstreifens nur als Ergänzung anzusehen ist.

Durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie durch Fassadenbegrünung auf den privaten Gewerbegrundstücken soll zum einen ein qualitätsvoller Außenraum im Plangebiet sichergestellt werden. Zum anderen soll durch diese grünordnerischen Maßnahmen die Einbindung in die Landschaft ermöglicht werden.

Die Baumpflanzungen auf der öffentlichen Parkfläche im Osten des Plangebiets dienen der Eingrünung des Plangebiets und der Gestaltung des Parkplatzes. Können die festgesetzten Baumstandorte in begründeten Fällen nicht exakt umgesetzt werden, so ist es zulässig von diesen Baumstandorten bis zu 3,0 m abzuweichen.

Der bestehende Laubbaum im Süden des Sondergebiets SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ ist aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswürdig, weshalb das Baufenster nicht in dessen Bereich eingreift und dieser Baum daher zum Erhalt festgesetzt wird.

Bei der Fläche F5 handelt es sich um einen Teil der überlagerten Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schlossmatten“. Die Fläche F5 ist wie auch im Bebauungsplan „Schlossmatten“ dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu ist die Fläche einmal jährlich ab September zu mähen und das Schnittgut abzuräumen.

2.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Vereinsheim mit Gaststätte wird durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Süden erschlossen. Die Kfz-Stellplätze für das Vereinsheim mit Gaststätte befinden sich nördlich des Baufensters. Um die derzeitige und auch zukünftige Überfahung des Sondergebiets von Süden nach Norden für die Allgemeinheit zu gewährleisten, wird ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht (R1) festgesetzt. Hierzu ist eine dingliche Sicherung erforderlich.

3 IMMISSIONEN

An das Plangebiet grenzen das bestehende Gewerbegebiet „Schlossmatten“ und Sportflächen an. Hinsichtlich dieser Nutzungen ist nicht von einem Konfliktpotenzial auszugehen, da auch innerhalb des Plangebiets Gewerbegebiete und bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit den Sportflächen stehen, geplant sind.

Die nächstgelegenen Wohngebiete von Merdingen befinden sich in ausreichender Entfernung (ca. 400 m), weshalb nicht von Nutzungskonflikten ausgegangen wird.

In Bezug auf landwirtschaftliche Immissionen siehe Kapitel 0 der vorliegenden Begründung.

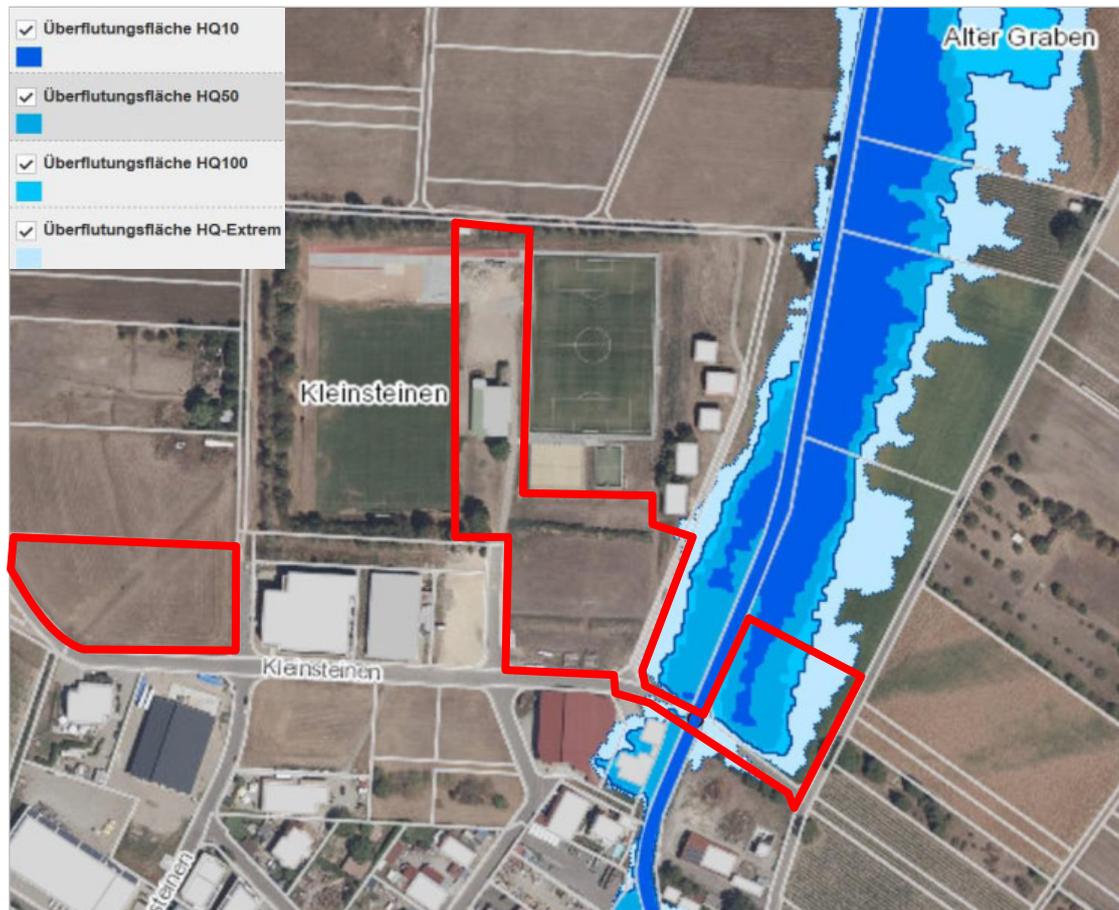
4 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Im Plangebiet befinden sich Überflutungsflächen im Bereich des Fließgewässers „Merdinger Neugraben“ (siehe auch Kennzeichnungen im zeichnerischen Teil). Das bedeutet, dass der Planbereich teilweise bei einem 100-jährigem bzw. 50-jährigem Hochwasserereignis mit entsprechenden Wasserständen überflutet werden kann. Bauliche Anlagen sind im HQ₁₀₀- und im HQ₅₀-Bereich grundsätzlich unzulässig und nicht geplant.

Das Grundstück mit der Flst.Nr. 13050/1 im Osten befindet sich in direkter Nähe zum Merdinger Neugraben, einem Gewässer 2. Ordnung. Dieser Bereich wird zu einem großen Teil bei einem HQ₁₀₀ geflutet und eignet sich somit nicht als Baufläche. Aufgrund dessen und der Nähe zum Gewerbegebiet „Schlossmatten“ soll diese Fläche z.T. in eine öffentliche Grünfläche/Ausgleichsfläche umgewandelt werden. Auf die geltenden Verbote des § 78 WHG sowie § 78a (1) Nr. 1 - 8 WHG innerhalb dieses HQ₁₀₀-Bereichs wird hingewiesen.

Ein minimaler Teilbereich des geplanten Gewerbegebiets im Osten wird bei einem HQ_{extrem} überflutet, das gemäß § 78b (1) WHG (n. F) als „Risikogebiet außerhalb Überschwemmungsgebieten“ einzustufen ist (siehe auch Kennzeichnungen im zeichnerischen Teil). Innerhalb dieser Risikogebiete sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Wie im zeichnerischen Teil ersichtlich, handelt es sich allerdings um Verkehrsflächen. Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser gemäß § 78b (1) Ziffer 1 WHG sind daher aus Sicht der Gemeinde Merdingen nicht erforderlich.

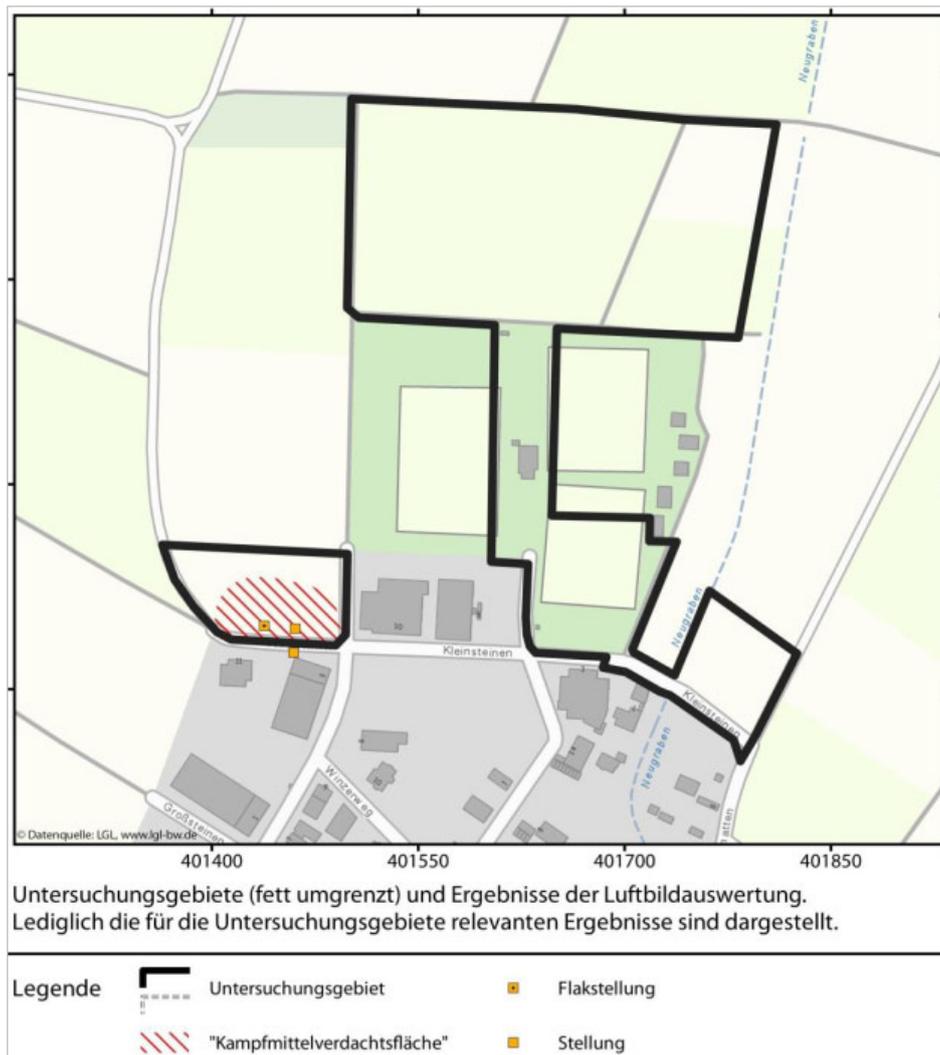
Der Merdinger Neugraben selbst befindet sich außerhalb des Plangebiets. Der innerhalb des Plangebiets befindliche des Gewässerrandstreifens wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Der Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 29 (1) WG bemisst sich 10 m ab Oberkante der Böschung des Gewässers und liegt im vorliegenden Fall innerhalb des geplanten Saumstreifens (grünordnerische Maßnahme auf der öffentlichen Grünfläche F3).



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit Plangebiet (Quelle: LUBW; Stand: Oktober 2019) (genordet; ohne Maßstab)

5 KAMPFMITTEL

Zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Plangebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht. Diese Luftbildauswertung wurde von Seiten der Firma LBA Luftbildauswertung GmbH aus Stuttgart durchgeführt. Im Ergebnis wurde ein Teilbereich des Plangebiets, auf welchem das westliche Gewerbegebiet geplant ist, als „Kampfmittelverdachtsfläche“ identifiziert. Demnach sind auf dem Gelände während des Zweiten Weltkrieges zwei Stellungen und eine Flakstellung zu erkennen. In diesen schraffierten Bereich kann das Auffinden von Artilleriemunition nicht ausgeschlossen werden.

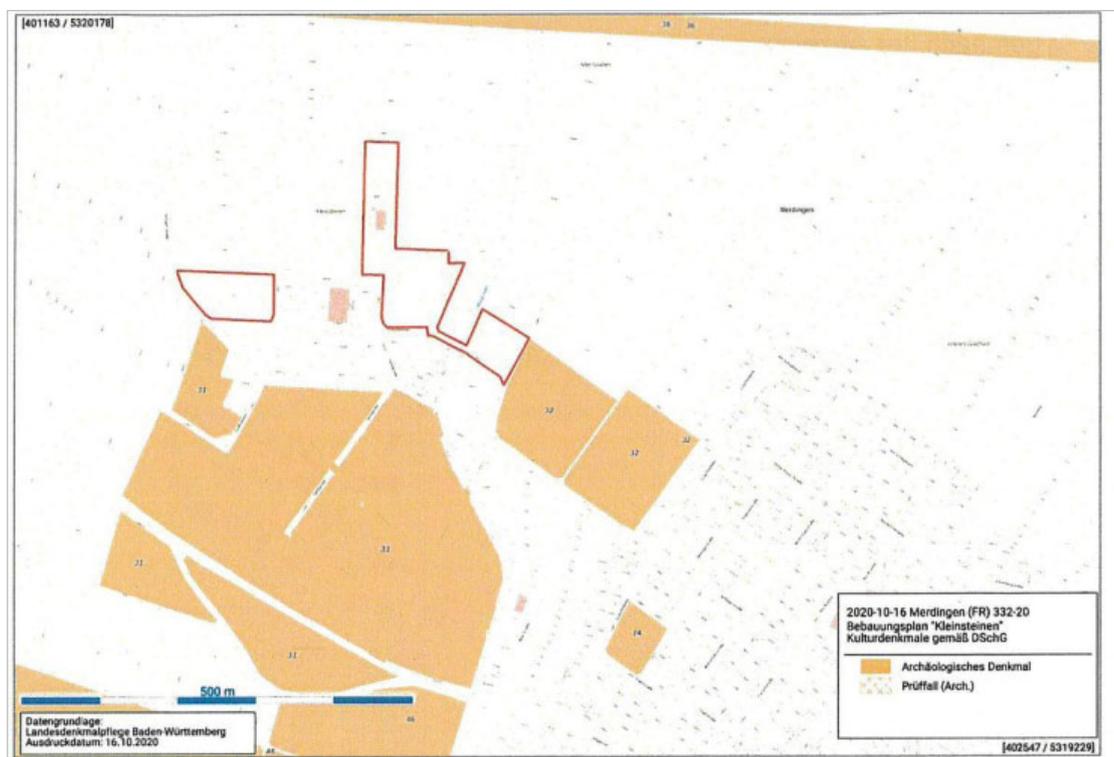


Nach einer gemeinsamen Besichtigung der betroffenen Fläche am 28.04.2020 mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg soll nun der Gefahrenbereich von einer privaten Kampfmittelräumfirma durch Oberflächensondierung überprüft und freigegeben werden. Das Ergebnis steht noch aus.

6 DENKMALSCHUTZ

Im Umfeld der beiden Geltungsbereiche befinden sich nach Angaben des Landesamts für Denkmalpflege folgende archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG BW: Listen-Nr. 31, 97018186, s. Abb. 1, Wasserschloss des Mittelalters und der Neuzeit (14.-15. Jh.) und Listen Nr. 32, 96974252, s. Abb.1, Siedlung der Urnenfelderzeit (1.200-850 v. Chr.). Daher ist auch innerhalb des Plangebiets mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. In die Bebauungsvorschriften werden daher Hinweise in Bezug auf das weitere (konservatorische) Vorgehen mit den potentiell im Plangebiet vorkommenden archäologischen Befunden und Funden aufgenommen.



Kulturdenkmale gemäß DSchG mit rot umrandeten Geltungsbereichen (Quelle: Landesdenkmalpflege BW; Stand: Oktober 2020) (genordet; ohne Maßstab)

7 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

7.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die geplanten baulichen Nutzungen sollen für den westlichen Geltungsbereich ca. 6400 m² und für den östlichen Geltungsbereich ca. 4.370 m² (Fläche F3 und Parkplätze) bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Im parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführenden Flächennutzungsplanverfahren ist geplant, noch nicht bebaute Gewerbeflächen zurück zu nehmen. Das würde bedeuten, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans ca. 2,2 ha Gewerbefläche entfällt und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans soll jedoch in einem Parallelverfahren ein Flächentausch vollzogen werden. Dabei werden die noch nicht bebauten Gewerbeflächen im gleichen Umfang wie die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen wieder Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt werden.

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Grünland auf der Fläche F3 wird mit der Erforderlichkeit von Ausgleichsflächen begründet. Insbesondere muss hier betrachtet werden, dass diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche wegen der Hochwassergefahr nur bedingt geeignet ist.

Eine Existenzgefährdung für die betroffenen Landwirte ist nicht ersichtlich. Auch werden durch die vorliegende Planung keine landwirtschaftlichen Flurstücke für eine sinnvolle Bewirtschaftung ungünstig zerschnitten oder unzugänglich gemacht.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen zugunsten der geplanten Nutzung wird aufgrund der hohen Nachfrage nach nördlich des bestehenden Gewerbegebiets „Schlossmatten“ angrenzenden Gewerbeflächen, der Eignung des Standorts und aufgrund des Flächentauschs auf Flächennutzungsplanebene in die Abwägung eingestellt.

7.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Nördlich des westlichen Geltungsbereiches grenzen an das Plangebiet unmittelbar intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2,0 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5,0 m nicht unterschritten werden.

Auf den betroffenen an den westlichen Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend Flächenkulturen angebaut. Da jedoch ein Anbau von Raumkulturen nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine öffentliche Grünfläche (F1), die von Bebauung freizuhalten ist, mit einer Breite von 5,0 m als Abstandsfläche zwischen den Baugrundstücken und den landwirtschaftlichen Flächen zeichnerisch festgesetzt.

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln auf der zeichnerischen festgesetzten Fläche F1 eine freiwachsende, arten- und strukturreiche Hecke aus standortgerechten Sträuchern und einzelnen Bäumen mit mindestens 1,0 m breitem Staudensaum zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche anzulegen ist.

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 als ortsüblich hinzunehmen sind.

Daher wird dieser Immissionsschutz, der vorbeugend gleichermaßen den betroffenen Anwohnern und den Landwirten vor immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten dient, als ausreichend erachtet.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die gestalterischen Festsetzungen sind die Lage des Plangebiets am Siedlungsrand, sowie der angestrebte Charakter eines baulich qualitätsvollen Gewerbegebiets maßgebend. Vorschriften zu Dächern, Fassaden, Werbeanlagen, zur Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

8.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich am südlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schlossmatten - Erweiterung“ bzw. am Bestand südlich des Plangebiets. Die Fassaden- und Dachgestaltung gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude, um ein harmonisches Ortsbild zu sichern.

Bei einem Flachdach oder einem flach geneigtem Dach auf Haupt und Nebengebäuden ist dessen extensive Begrünung gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvoll. Grundsätzlich sind die Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° und auf einer Fläche von mindestens 70 % extensiv zu begrünen.

Solaranlagen können partiell zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes führen, haben aber als regenerative Energieform bereits starken Einzug in die Gemeinden gehalten, weshalb sie unmittelbar am oder auf dem Gebäude zulässig sein sollen. Zur Freihaltung von Grün- bzw. Freiflächen werden sie jedoch außerhalb der Gebäude als frei stehende Anlagen ausgeschlossen.

Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung im gesamten Gebiet aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig.

8.2 Werbeanlagen

Werbung soll die Aufmerksamkeit erwecken und gleichzeitig informieren. Konflikte sind zu erwarten, wenn Werbeanlagen in Größe, Farbgebung und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren und den öffentlichen Straßenraum bzw. das Ortsbild 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 werden in ihrer Größenausprägung auf 10,50 m² je Fassadenseite eingeschränkt. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden auch freistehende Werbeanlagen auf 6,0 m² Größe und 4,0 m Höhe eingegrenzt. Aufgrund der noch nicht ausgebauten Straße im Bereich des Sondergebiets wird der Bezugspunkt für Höhen von Werbeanlagen im Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ analog zur maximalen Gebäudehöhe auf Meter über Normalnull festgesetzt.

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

8.3 Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und zu Einfriedungen dienen einer harmonischen Gestaltung des Gewerbegebiets und zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen. Schotter oder Steingärten werden aus grüngestalterischen Gründen (Monotonie) ausgeschlossen.

8.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung soll wie auch im bestehenden Gewerbegebiet „Schlossmatten“ erfolgen.

Unbelastetes Oberflächenwasser ist über eine belebte Bodenschicht auf den Grundstücken grundsätzlich zu versickern. Dabei sind entsprechende Notüberläufe an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Merdingen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen, welche entsprechend anzuwenden ist.

9 UMWELTBELANGE

9.1 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 vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

9.2 Artenschutz

Durch das Büro Kunz in Todtnauberg wurden bereits artenschutzrechtliche Untersuchungen, insbesondere zu Fledermäusen, durchgeführt und dem Bebauungsplan bzw. dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Auswirkungen der Planung auf Fledermäuse liegen danach nicht vor. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind für Fledermäuse nicht notwendig. Hinweise zum Artenschutz in Bezug auf Vögel, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge werden in den Bebauungsplan vollumfänglich entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aufgenommen.

10 KENNZIFFERN

Gewerbegebiete (Nettobauland)	ca. 10.690 m ²
Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“	ca. 5.310 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 5.430 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 1.660 m ²
Öffentliche Gehwege	ca. 460 m ²
Öffentliche Parkflächen	ca. 1.960 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen (Wasser)	ca. 20 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	ca. 40 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser)	ca. 50 m ²
Geltungsbereiche / Summe	ca. 25.620 m²

11 KOSTEN

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Aufgrund der Vergrößerung des Gewerbegebietes sind jedoch Er-
tüchtigungen insbesondere im Bereich der Überfahung des „Meringer Neugrabens“
erforderlich. Weitere Kosten entstehen durch das bauplanungsrechtliche Verfahren
(inklusive der notwendigen Gutachten).

12 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans wird ein Fortführungsnachweis erforderlich.

Gemeinde Mendingen, den

Martin Rupp
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser