INHALT

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG 2

2 VERFAHRENSABLAUF 3
2.1 Bisherige Änderungsverfahren 3
2.2 Verfahrensdaten 5

3 ZIELE DER RAUMORDNUNG 6

4 BISHERIGE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7

5 INHALT DER PLANÄNDERUNG 8
5.1 Änderungsbereich 1 8
5.2 Änderungsbereich 2 8
5.3 Änderungsbereich 3 9
5.4 Änderungsbereich 4 10
5.5 Flächenbilanz 11

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 11

7 HOCHWASSERSCHUTZ 12

8 ERSCHLIEßUNG 12

9 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 12

ANHANG

- **Flächensteckbriefe**

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Breisach-Ihringen-Merdingen wurde in seiner überarbeiteten Fertigung am 13.07.2006 rechtswirksam. Zwischenzeitlich wurden verschiedene punktuelle Flächennutzungsplanänderungen durchgeführt bzw. befinden sich noch im Verfahren. Vorliegend handelt es sich um die 18. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.

Planungsanlass ist, dass die Gemeinde Merdingen beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet nach Norden zu erweitern. Diese Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt.

Als Kompensation hierfür soll auf die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Gewerbe M 01 zugunsten einer Grünfläche verzichtet werden. Hintergrund ist der, dass sich dieser Bereich größtenteils in einem Überschwemmungsgebiet (HQ 100) befindet und daher baulich nicht entwickelt werden kann. Auf dieser Fläche sind auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Als weitere Kompensation erfolgt im Sinne eines Flächentauschs ein entsprechender Abzug der südlich der K 4930 dargestellten Fläche für Gewerbe M 02.

Hintergrund dieser geplanten Änderung 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.

Insgesamt soll durch die Gesamtplanung der Standort für Gewerbe in Merdingen gestärkt, sowie Arbeitsplätze langfristig gesichert und gleichzeitig neue geschaffen.

Ein weiterer Planungsanlass ist die Sicherung und mögliche Erweiterung des bestehenden Vereinsheims nördlich des Gewerbegebiets von Merdingen. Dazu sollen Teile der bisher im Flächennutzungsplan als Grünfläche (mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“) dargestellten Fläche in eine Sonderfläche (mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“) umgewandelt werden.

Parallel zur 18. Flächennutzungsplanänderung wird ein Bebauungsplan „Kleinsteinen“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan sichert planungsrechtlich neben den gewerblichen Grundstücken auch das nördlich angrenzende Vereinsheim bzw. dessen Nebenanlagen.

Luftbild mit Änderungsbereichen (Quelle: LUBW November 2019)

2 VERFAHRENSABLAUF

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

2.1 Bisherige Änderungsverfahren

Für das Gebiet der Gemeinden Breisach, Ihringen und Merdingen wurde im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 13.07.2006 rechtswirksam. Aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der Flächennutzungsplan bereits dreizehn Mal geändert, fünf Änderungen befinden sich derzeit im Verfahren. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt die 18. punktuelle Änderung dar.

Nummerierung	Planungsfall	Feststellungsbeschluss
1. FNP-Änderung	Lagerumschlagsfläche Baldinger, Merdingen	Feststellungsbeschluss 03.04.2012
2. FNP-Änderung	Landschaftspark Schloss Lilienhof Ihringen	Feststellungsbeschluss 23.04.2013
3. FNP-Änderung	Kirchenacker in Gündlingen, Breisach	Feststellungsbeschluss 23.04.2013
4. FNP-Änderung	KBC-Gelände, Breisach	Feststellungsbeschluss 23.04.2013
5. FNP-Änderung	8 Planungsfälle in Breisach, Ihringen und Merdingen	Feststellungsbeschluss 29.07.2013
6. FNP-Änderung	Landwirtschaft Rothaus Oberrimsingen und Reitanlage Gündlingen, Breisach	Feststellungsbeschluss 25.06.2014
7. FNP-Änderung	Griesmattenhof, Breisach	Feststellungsbeschluss 25.03.2015
8. FNP-Änderung	Feuerwehrhaus Rimsingen, Breisach	Feststellungsbeschluss 29.02.2016
9. FNP-Änderung	Sonderbaufläche Reitverein, Breisach	Feststellungsbeschluss 01.02.2017
10. FNP-Änderung	Speckacker, Ihringen	Feststellungsbeschluss 26.07.2017
11. FNP-Änderung	Teilbereich KBC-Gelände	Feststellungsbeschluss 01.02.2017
12. FNP-Änderung	Sonderbaufläche „Aufbereitung, Lager und Asphaltmischwerk“, Breisach	Feststellungsbeschluss 26.07.2017
13. FNP-Änderung	Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer, Ihringen	Feststellungsbeschluss 10.07.2018
14. FNP-Änderung	Erweiterung Gewerbegebiet Rieche und Bye, Breisach (Niederrimsingen)	(im Verfahren)
15. FNP-Änderung	Sportzentrum Nachtwaid I – Gemeinschaftsunterkunft, Ihringen	(im Verfahren)
16. FNP-Änderung	Gewerbegebiet Gewann Neumatten, Breisach (Oberrimsingen)	(im Verfahren)
17. FNP-Änderung	Vogesenstraße III, Breisach	(im Verfahren)
18. FNP-Änderung	Gewerbegebiet und Sportanlagen Kleinsteinen, Merdingen	vorliegend

Zur vorliegenden 18. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Kleinsteinen“ der Gemeinde Merdingen aufgestellt.

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

Zu diesem Zeitpunkt werden den Unterlagen auch vier Flächensteckbriefe erstellt, welche eine Übersicht über die wichtigsten Belange, die Gesamtabwägung und Hinweise für nachgelagerte Verfahren gibt.

2.2 Verfahrensdaten

03.12.2019	Aufstellungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Scoping durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft.
__.__.____ bis __.__.____	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping
__.__.____	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
__.__.____	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft und Feststellungsbeschluss der 18. FNP-Änderung

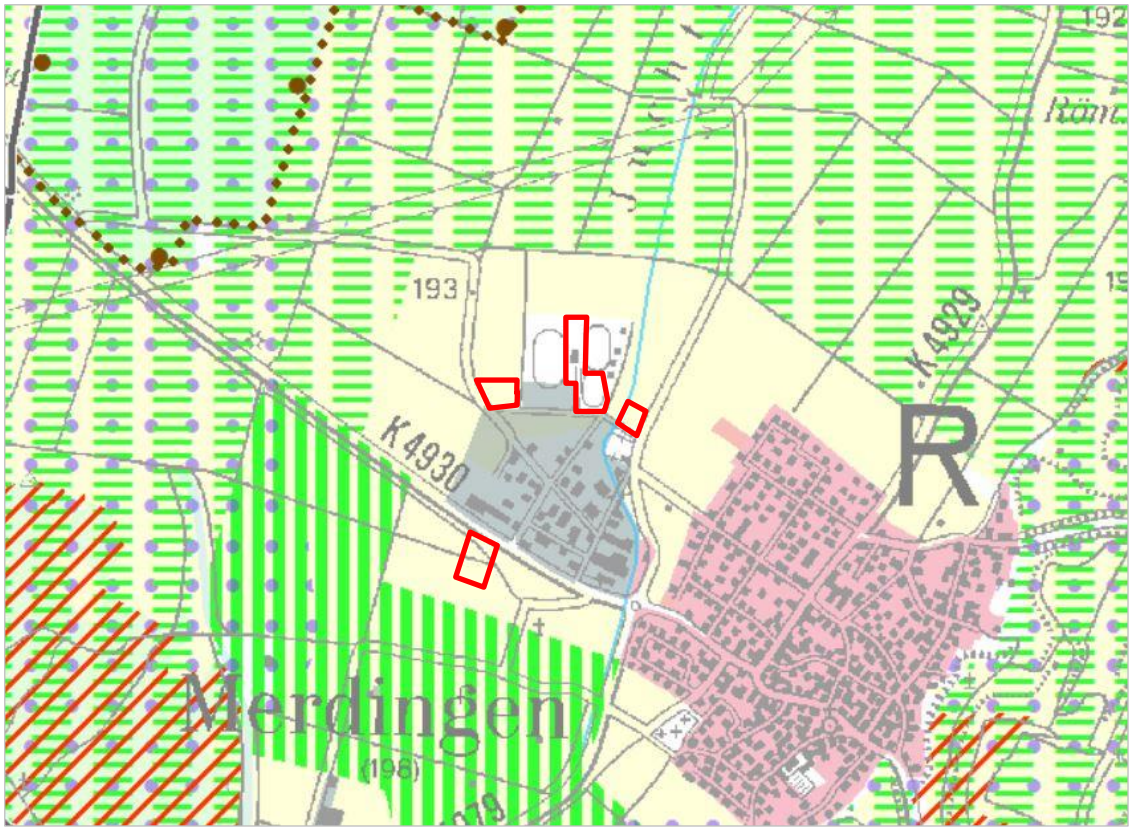
3 ZIELE DER RAUMORDNUNG

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

Drei der vier Änderungsbereiche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befinden sich im Regionalplan, wie auf folgender Abbildung ersichtlich, auf landwirtschaftlichen Flächen. Für den Änderungsbereich der größtenteils auf bestehenden Sportplätzen liegt, wurden keine räumlich konkretisierten Planungsziele ausgewiesen.

Die vier Änderungsbereiche tangieren weder den regionalen Grünzug im Norden, noch die Grünzäsur im Süden des Gewerbegebiets „Schlossmatten“.

Damit werden durch die vorgesehenen Änderungen die Ziele des Regionalplans nicht tangiert.



Ausschnitt des aktuellen Regionalplans Südlicher Oberrhein mit Änderungsbereichen (ohne Maßstab)

4 BISHERIGE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die vorliegende punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst vier Änderungsbereiche. Der Änderungsbereich 1 ist im Flächennutzungsplan der VVG bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Änderungsbereich 2 ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgeweisen. Der Änderungsbereich 3 ist im Norden als landwirtschaftliche Fläche und im Süden als geplante Gewerbefläche (M 01) dargestellt. Der Änderungsbereich 4 ist im gültigen Flächennutzungsplan Teil der geplanten Gewerbefläche M 02.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereichen (ohne Maßstab)

5 INHALT DER PLANÄNDERUNG

5.1 Änderungsbereich 1

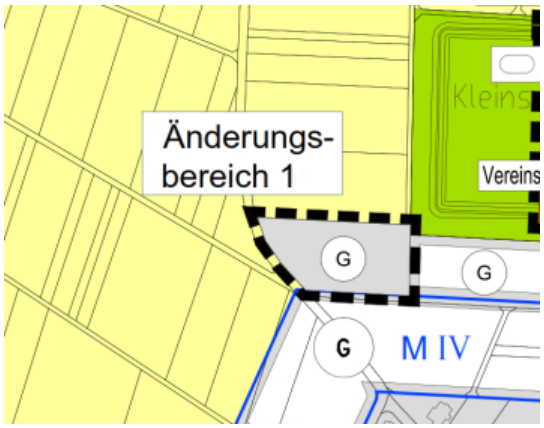
Der Änderungsbereich 1 liegt nordwestlich des bestehenden Gewerbegebiets „Schlossmatten“ der Gemeinde Merdingen. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha und befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Diese bisher im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Flächen sollen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden. Ziel ist die Entwicklung einer Gewerbefläche für einen neuen Betrieb als sinnvolle Fortführung des bestehenden Gewerbegebiets.

Der Standort ist für eine Ergänzung der bereits bestehenden Gewerbefläche am Ortsrand der Gemeinde Merdingen daher gut geeignet.

Vor diesem Hintergrund ist geplant im Zuge eines Flächentauschs die geplanten Gewerbeflächen im Änderungsbereich 4 zurückzunehmen bzw. auf Ebene des Flächennutzungsplans wieder in landwirtschaftliche Flächen umzuwandeln.

FNP 2020 (in der Fassung der 17. FNPÄ)



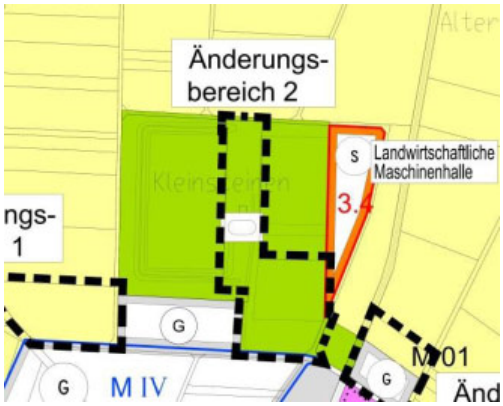
18. FNP-Änderung (in der Fassung der frühzeitigen Beteiligung)

5.2 Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 liegt ebenfalls wie der Änderungsbereich 1 nördlich des bestehenden Gewerbegebiets „Schlossmatten“. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,37 ha und wird in zwei Teilbereiche gegliedert. Der nördliche Teil soll von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in eine Sonderfläche „Vereinsheim“ umgewandelt werden. Der südliche Teil soll von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in eine Gewerbefläche umgewandelt werden.

Da der nördliche Teil bereits als Standort für ein Vereinsheim dient und dieses von bestehenden Sportanlagen umgeben ist, eignet sich dieser Standort als Sonderfläche „Vereinsheim“. Der südliche Teil des Änderungsbereichs 2 wird heute als Lagerplatz für die angrenzenden Gewerbebetriebe und als Parkplatz genutzt. Mit der geplanten Umwandlung der Fläche in Gewerbefläche, wird die heutige Nutzung aufgegriffen und eine zukünftige Ausweisung eines Gewerbegebiets auf Bebauungsplanebene vorbereitet. Auch dieser Standort ist als Ergänzung der bereits bestehenden Gewerbefläche am Ortsrand der Gemeinde Merdingen gut geeignet.

Auch im Zusammenhang mit der Entwicklung von Gewerbeflächen im Änderungsbereich 2 ist geplant im Zuge eines Flächentauschs die geplanten Gewerbeflächen im Änderungsbereich 4 zurückzunehmen bzw. auf Ebene des Flächennutzungsplans wieder in landwirtschaftliche Flächen umzuwandeln.



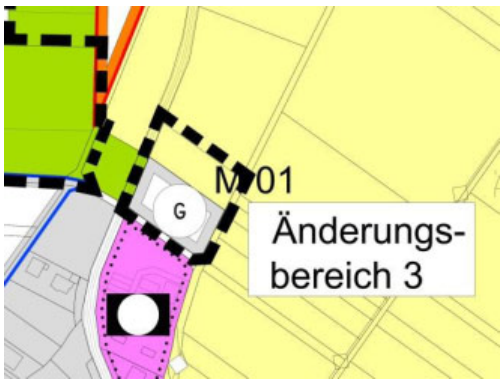
FNP 2020 (in der Fassung der 17. FNPÄ)

18. FNP-Änderung (in der Fassung der frühzeitigen Beteiligung)

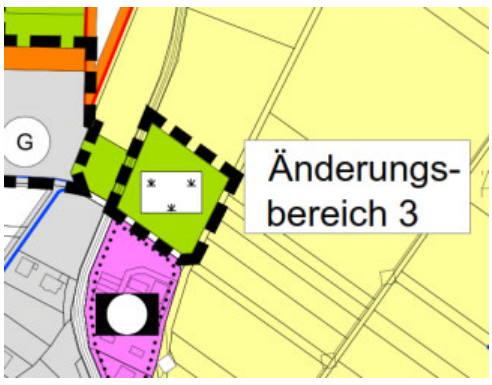
5.3 Änderungsbereich 3

Der derzeit landwirtschaftlich genutzt Änderungsbereich 3 (ca. 0,45 ha) ist größtenteils im gültigen Flächennutzungsplan als geplante Gewerbefläche dargestellt und soll in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt werden.

Auf der einen Seite eignet sich die Fläche aufgrund der Lage im HQ100 nicht als Baufläche (vgl. Kapitel 7). Auf der anderen Seite kann die Fläche wegen ihrer Lage in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Schlossmatten“ in idealerweise als Ausgleichsfläche herangezogen werden.



FNP 2020 (in der Fassung der 17. FNPÄ)



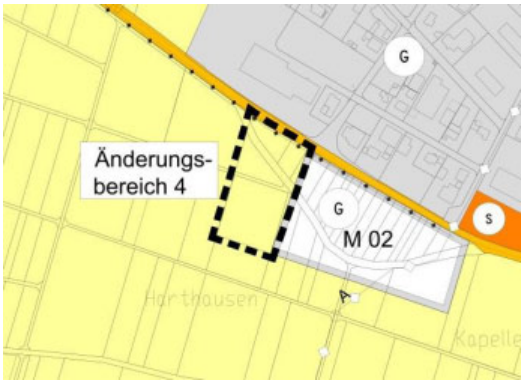
18. FNP-Änderung (in der Fassung der frühzeitigen Beteiligung)

5.4 Änderungsbereich 4

Der Änderungsbereich 4 (ca. 1,07 ha) befindet sich südlich des bestehenden Gewerbegebiets „Schlossmatten“ der Gemeinde Merdingen bzw. südlich der Tunibergstraße. Aufgrund der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Norden, sollen hier zugunsten der Änderungsbereich 1 und 2 die geplanten Gewerbeflächen im Änderungsbereich 4 wieder in landwirtschaftliche Flächen zurückgeführt werden.

Insgesamt werden ca. 1,32 ha Gewerbeflächen neu entwickelt und ca. 1,34 ha Gewerbeflächen zurückgenommen.

FNP 2020 (in der Fassung der 17. FNPÄ)



18. FNP-Änderung (in der Fassung der frühzeitigen Beteiligung)

5.5 Flächenbilanz

Die Bilanzierung der Änderung zeigt konkret, wie sich die Änderungen auf die verschiedenen Bodennutzungen im Geltungsbereich der Änderung auswirken. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen nicht maßstäblich sind.

	FNP wirksam	FNP Änderung
Landwirtschaftsfläche	ca. 0,67 ha (Änderungsbereich 1) ca. 0,19 ha (Änderungsbereich 3)	ca. 1,07 ha (Änderungsbereich 4)
gewerbliche Baufläche (G)	ca. 0,27 ha (Änderungsbereich 3) ca. 1,07 ha (Änderungsbereich 4)	ca. 0,67 ha (Änderungsbereich 1) ca. 0,65 ha (Änderungsbereich 2)
Öffentliche Grünfläche	ca. 1,37 ha (Änderungsbereich 2)	ca. 0,46 ha (Änderungsbereich 3)
Sonderfläche „Vereinsheim“	-	ca. 0,72 ha (Änderungsbereich 2)
Gesamt	ca. **3,57 ha**	ca. **3,57 ha**

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

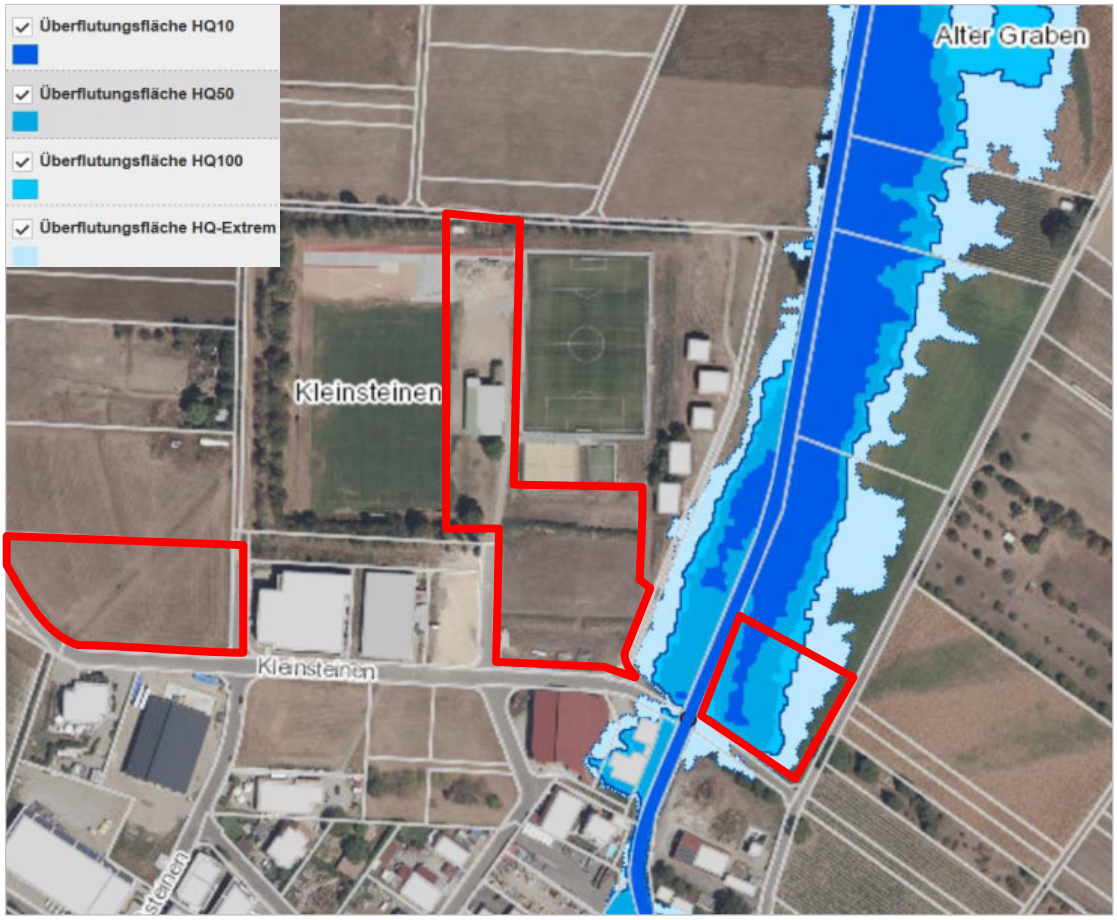
Für die Nutzung des Änderungsbereichs 1 als gewerbliche Baufläche sowie für die Nutzung des Änderungsbereichs 3 als öffentliche Grünfläche müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (ca. 1 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden dadurch jedoch nicht zerschnitten und die Bewirtschaftung dieser umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Planung auch nicht erschwert. Eine Existenzgefährdung ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls nicht zu befürchten.

Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung einen Flächentausch vorsieht, werden landwirtschaftliche Flächen im gleichen Umfang (ca. 1,07 ha), wie die Inanspruchnahme der neuen landwirtschaftlichen Flächen, auf Ebene des Flächennutzungsplans wieder der Landwirtschaft zurückgeführt.

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 HOCHWASSERSCHUTZ

Im Änderungsbereich 3 befinden sich aufgrund der direkten Nähe zum Fließgewässer „Merdinger Neugraben“ Überflutungsflächen. Das bedeutet, dass dieser Planbereich teilweise bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis mit entsprechenden Wasserständen überflutet werden kann. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich des „Merdinger Neugrabens“ wird der Änderungsbereich 3 nicht baulich überplant, sondern als Grünfläche für notwendige Ausgleichsmaß-nahmen, die im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets „Schlossmatten“ stehen, herangezogen.



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

8 ERSCHLIEßUNG

Die geplanten Gewerbeflächen werden verkehrlich über bestehende Straße „Kleinsteinen“ erschlossen. Die technische Infrastruktur kann ebenfalls entlang der bestehenden Trassen bereitgestellt werden.

9 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im Rahmen der Aufstellung der punktuellen Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden daher aufgefordert, zu Umfang und Detaillie-

rungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

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

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

Wichtige Informationen zur städtebaulichen und ökologischen Bewertung enthalten auch die im Anhang beigefügten Flächensteckbriefe.

Breisach, den

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

Der Vorsitzende der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach – Ihringen – Merdingen

Der Planverfasser